

ORIG.

AL SINDACO DEL COMUNE

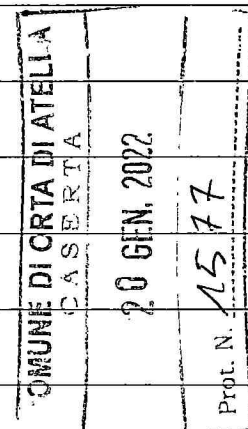
DI ORTA DI ATELLA

Provincia di Caserta

**Osservazione al Piano Strutturale adottato con Delibera della
Commissione Straordinaria N. 94 del 06.11.2021**

La sottoscritta Sig.ra MARRUZZELLA Rosa nata a ORTA DI ATELLA il
06/12/1967 MRRRSO67T46G130V, nella qualità di proprietaria di una
porzione di fabbricato in Orta di Atella (CE) alla Via Garibaldi n. 29 /31, in
catasto distinto al Foglio n. 9 p.lla 114 sub 1 e 3.

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000,
consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n.
445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo
T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le
dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale
responsabilità,*



PREMETTE

-DI AVER PRESO VISIONE DEL PIANO STRUTTURALE

ADOTTATO con Delibera della Commissione Straordinaria N. 94 del
06.11.2021, pubblicata sul BURC in data 22/11/2021, **in riferimento a:**

CARTOGRAFIA ZONIZZAZIONE: Tav. 13 Piano Strutturale (intero
territorio); Tav. 14 Piano operativo (intero territorio); Tav. 15 Piano operativo
(ambiti urbani)

NORMATIVA DI ATTUAZIONE: Tavola "N"

Pertanto sottopone quanto segue:

Marruzzele Rosa

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo

IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

-----**La porzione di fabbricato** , pervenuta alla scrivente con TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/06/2015 protocollo n. CE0075395 Voltura in atti dal 21/04/2016 Repertorio n.: 165713 Rogante: AVV M MATANO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: UU Sede: AVERSA Volume: 9990 n: 138 del 22/02/2016 SUCCESSIONE DI MARRUZZELLA LUIGI (n. 4895.7/2016), nel PUC, vigente alla data di trasferimento dell'immobile, approvato in virtù delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014 , esso ricadeva in zona "**B1**", " **centro urbano zona edificata satura**" come riportato dall'art.24 della ZTO . In tale zona, era consentito sugli edifici esistenti la ristrutturazione edilizia e la possibilità di applicare il piano Casa Campania con incremento volumetrico del 20% in ampliamento e del 35% in caso di demolizione e ricostruzione. L'altezza degli edifici era pari alla massima altezza degli edifici preesistenti e circostanti, comunque, mai superiore a mt. 12,50.

-----**Il TAR Campania** con sentenza n° 5382/2015, in seguito al ricorso di alcuni consiglieri comunale, di fatto affermava la legittimità dello strumento urbanistico PUC approvato con delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014, limitandosi a caducare la nuova zonizzazione prevista per alcuni terreni di altri proprietari, in quanto approvate in violazione dell'obbligo di astensione previsto dall'art. 78 comma 2 del Testo Unico degli Enti Locali.

-----**Nel PRG precedente al PUC annullato nel 2020**, il lotto aveva la destinazione urbanistica come zona "**Bs**" "**Centro Urbano -zona edificata satura**" con stessa possibilità prevista anche nel predetto PUC poi annullato.

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo

ivi compresa la ristrutturazione e l'applicazione del piano casa Campania legge R.C. N. 19/2009 e smi . Detto PRG fu approvato con delibera di C.C. n. 12 del 28/02/2000, visto di conformità rilasciato dal P.G.R.C. n. 527 del 03/02/1999, decreto n. 33 del 04/05/2001 del presidente dell'amministrazione provinciale di Caserta e decreto n. 001634 del 06/08/2001 del presidente della G.R. della Campania con il quale veniva ammesso al visto di conformità.

-----**In data 14/07/2020** con la delibera n. 15 la commissione straordinaria annullò il PUC vigente, azzerando l'intera pianificazione comunale;

-----**Secondo le previsioni del PUC adottato con Delibera della Commissione Straordinaria N. 94 del 06.11.2021**, la zona interessata è stata riclassificata come zona "A" – **centro storico, in particolare come zona A2 – "tessuto di antico impianto"**. In detta zona sono limitati gli interventi generalmente consentiti in zona "B" in particolare non è consentito l'applicazione dell'aumento volumetrico previsto dalla Legge Regione Campania n. 19/2009 (cosiddetto Piano casa).

- La motivazione degli incaricati alla redazione del PUC, espressa anche durante incontri pubblici propedeutici alla redazione del PUC, pare essere quella di voler azzerare le nuove edificazioni future di Orta di Atella, per compensare la quantità eccessiva di edificazione avvenuta sul nostro territorio dalla fine degli anni 90 a cavallo degli anni 2000 e fino agli anni 2007/2008, per motivi ben noti avendo avuto anche risvolti giudiziari, causa il rilascio di un numero notevoli di Concessioni edilizie e Permessi di Costruire, alcuni parzialmente e altri totalmente illegittimi su cui, purtroppo come avviene spesso, la giustizia e gli enti di controllo sono intervenuti solo a cose fatte o

Marcinello Rota

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo

addirittura mai intervenuti;

Evidentemente chi ha redatto il nuovo PUC non considerato che non tutti i proprietari di terreni e fabbricati in quel periodo hanno voluto far parte di quel sistema, tanti si sono anche opposti, non pochi hanno tentato di perseguire la corretta strada di legge

-----Purtroppo in quegli anni incriminati era quasi impossibile vedersi sostenuti dal comune per chi voleva muoversi in piena legittimità nell'ambito edilizio. Evidentemente per la scrivente e per altri che volevano stare in tale ambito il tutto doveva essere rinviato in tempi migliori, che purtroppo fino ad ora non ci sono mai stati, il comune ha avuto tre commissariamenti dal 2008 di cui due di tipo straordinario per condizionamenti di tipo criminale.

Oggi appare quanto meno ingiusto penalizzare chi per perseguire la legalità e realizzare il giusto ha atteso il ristabilirsi della normalità invece viene danneggiato in maniera così grave, pertanto lo scrivente

PROPONE LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO, e

CHIEDE

Di voler riclassificare l'area come zona come "Bs" "Centro Urbano - Zona residenziale edificata satura" come riportato dall'art.24 della ZTO del PUC precedentemente annullato, in modo da consentire la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione degli immobili anche mediante beneficio del Piano Casa Campania, anche in considerazione del fatto che la cortina dei fabbricati limitrofi è tutta costituita da più piani mentre solo la proprietà della scrivente è costituita da solo piano terra, pertanto sarebbe appropriato consentire la possibilità di realizzare, in fase di rigenerazione urbana e adeguamento della sicurezza e di risparmio energetico, anche un altro piano

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo

uniformando la cortina lato via Garibaldi.

Le motivazioni di tale richiesta sono ben descritte in premessa, atteso che il fabbricato di proprietà è sempre stato classificato come zona B sino alla redazione del nuovo PUC nel quale l'area interessata è stata riclassificata zona A2, come sostanzialmente satura senza alcuna possibilità edificatoria aggiuntiva neanche tramite Piano Casa;

Inoltre, come è noto il Comune di Orta di Atella ha ritenuto che il precedente PUC fosse illegittimo in quanto mirava a sanare una serie di interventi edilizi ritenuti chiaramente illegittimi e in alcuni casi addirittura illegali. Con l'adozione del nuovo PUC quelle cubature, ritenute tanto illegittime da portare all'annullamento del precedente piano urbanistico, sono di fatto inglobate e sanate nel nuovo strumento adottato dalla Commissione Straordinaria e proprio per tale ragione si è ritenuto che nessuna nuova edificazione potesse essere realizzata sul territorio del Comune di Orta di Atella.

Tale scelta, però, crea una situazione particolare per cui ciò che era ritenuto illegittimo nel vecchio strumento urbanistico risulta di fatto "sanato" con il nuovo strumento e questa sanatoria di fatto impedisce nuove edificazioni.

Una corretta gestione del territorio, invece, avrebbe dovuto prevedere l'abbattimento dei manufatti ritenuti illegittimamente realizzati consentendo nuova edificazione ove possibile e nei limiti necessari allo sviluppo del territorio.

Con tale scelta, in altri termini, non si determina alcun ripristino della legalità ma si danneggia chi aveva confidato nella possibilità adeguamenti e/o ampliamenti dei propri immobili di proprietà come nel caso di specie.

Mariuzelle Rose

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo

Per tale ragione si confida in un accoglimento della presente osservazione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. STRALCIO di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata;
2. STRALCIO di tavola zonizzazione del PRG vigente fino all'anno 2014, con la localizzazione dell'area interessata;
3. STRALCIO di tavola zonizzazione PUC annullato, con la localizzazione dell'area interessata;
4. STRALCIO di tavola di Piano Strutturale del PUC Adottato, con la localizzazione dell'area interessata;
5. VISURA Catastale-
Orta di Atella 18 Gennaio 2022

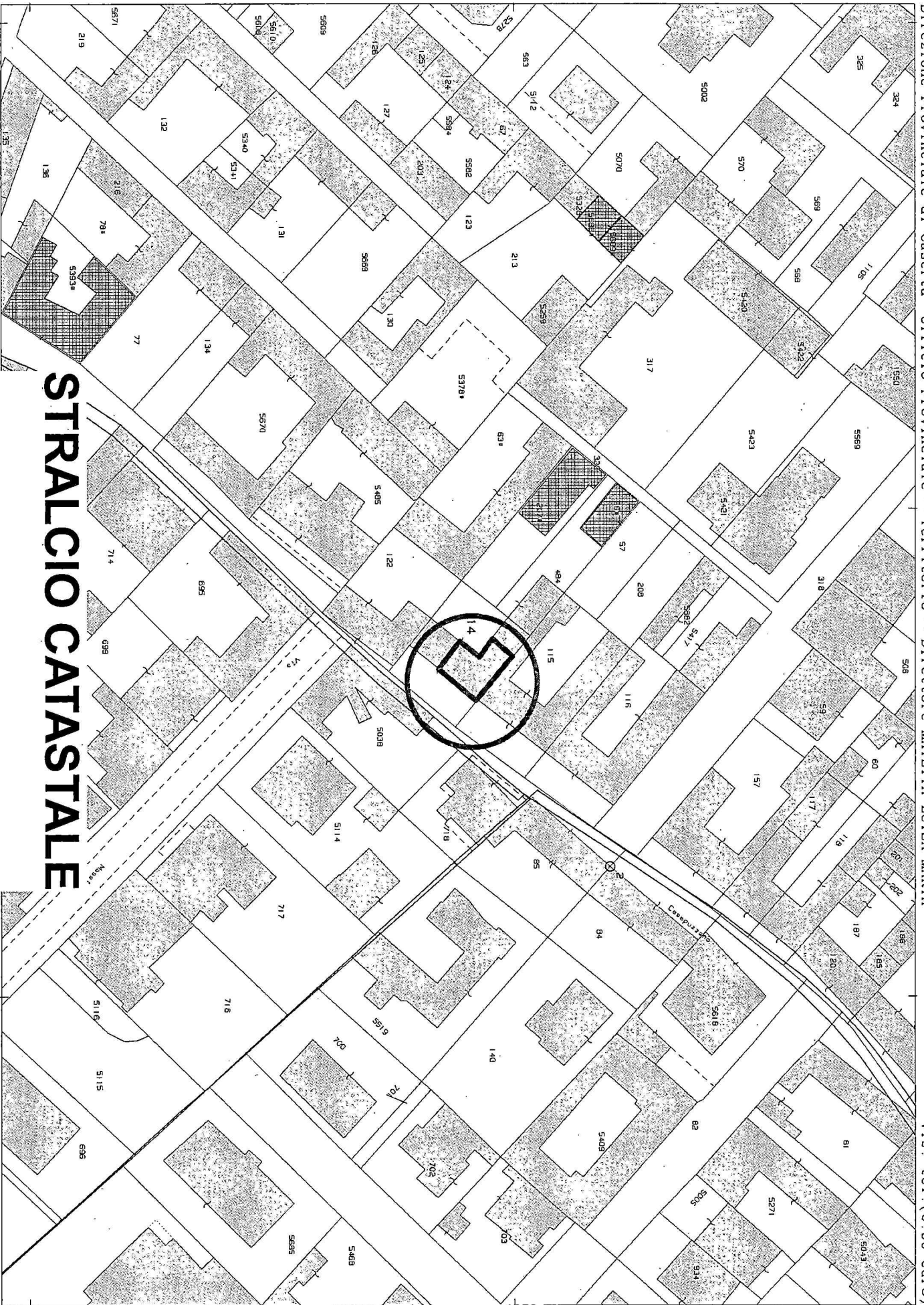
CON OSSERVANZA

Maruzella Rosa

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo

N=11300

E=1800



STRALCIO CATASTALE

Comune di Orta di Atella prot. 00015777 del 20-01-2022 arrivo

I Particella: 114

Comune: ORTA DI ATELLA/A
Foglio: 9 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

18-Jan-2022 15:57:35
Prot. n. T319735/2022

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo



Comune di Origgio - Area Urbanistica - 0001577 del 20-01-2012 - art. 16

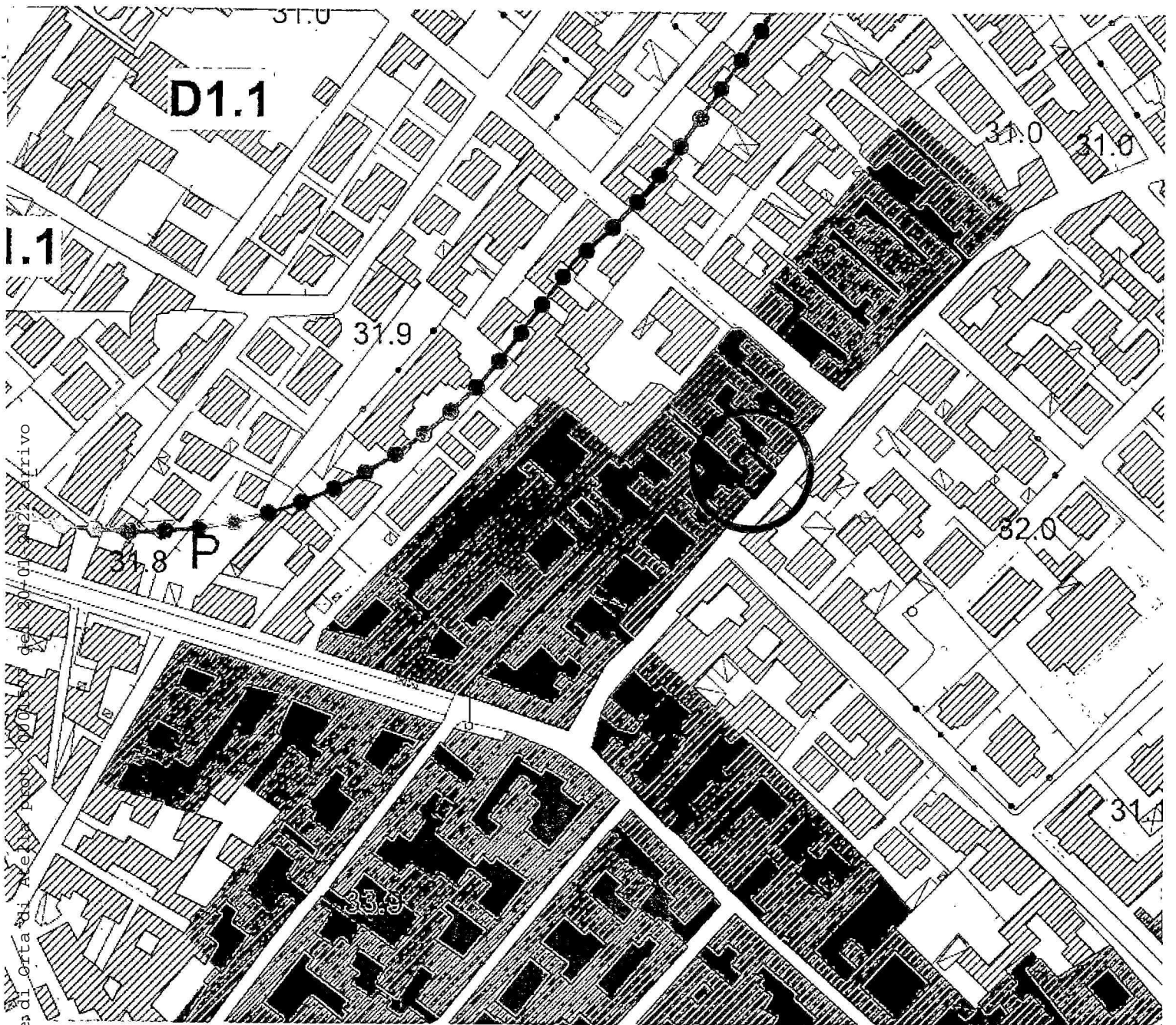
STRALCIO PRG VIGENTE FINO ALL'ANNO 2014

Comune di Orta di Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO PUC ANNULLATO

Comune di Órta ði Atella prot. 0001577 del 20-01-2022 arrivo



Comune di Orta di Atella Prov. Molise del Socio Arrivo

STRALCIO PUC ADOTTATO