

1

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

Il sottoscritto **DE SIMONE GIOVANNI** nato a ORTA DI ATELLA il 18/10/1964

C.F.: DSMGNN64R18G130J, residente in Orta di Atella (CE) alla Via

G. Pucciui, A - Tel. n 335 103 50 50 -, in qualità di proprietario di una

apezzamento di terreno in Orta di Atella IN CATASTO terreni all'agenzia del

Territorio di Caserta così distinto al F. 9 -P.IIa 5396 e 5397 di mq 1.410 ciascuna e

complessivi mq 2.820, in Via Caravaggio SNC - località San Antonio;

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.

COMUNE DI ORTA DI ATELLA		
CASERTA	20 GEN. 2022	
		Prot. N. 1583

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:

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

-----**Che** il terreno interessato, negli ultimi due trasferimenti di proprietà con atto di compravendita del 09/07/2002, repertorio n.: 35219 , per notaio F.P. Pelosi con sede in Succivo , reg. in Aversa n: 1668 del 18/07/2002 con il quale pervenne al precedente proprietario e atto di compravendita del 21/06/2007 repertorio n.: 152210 per notaio Matano Mario con sede in Santa Maria Capua Vetere, con il quale pervenne allo scrivente, aveva la destinazione urbanistica in massima parte come zona "D3" "insediamenti produttivi di tipo commerciale direzionale e servizi" e restante piccola parte come "viabilità di progetto" striscia di suolo quest'ultima tra l'altro nel frattempo interamente ceduta già a titolo gratuito al comune per creazione di strada ora già aperta al traffico.

Detta destinazione era prevista dal PRG vigente 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;

-----**Che** successivamente in virtù delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014 fu approvato nuovo strumento urbanistico PUC con il quale il terreno in oggetto veniva riclassificato come zona Cb - "Residenziale di espansione"

-----**Che** invece secondo le previsioni del PUC oggi adottato, l'area interessata viene riclassificata come zona per dotazioni territoriali di progetto zona a VERDE per parcheggio. 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

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

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 addirittura mai intervenuti;

Evidentemente chi ha redatto il nuovo PUC non ha tenuto conto 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, cercando di redigere PUA (Piani Urbanistici Attuativi) in modo da realizzare il giusto lasciando i necessari standard, sistemi viari (tra l'altro nel caso specifico la strada è stata già ceduta) e verde attrezzato adeguati.

Purtroppo in quegli anni era quasi impossibile vedersi sostenuti dal comune nella procedura di eventuale PUA (molti PUA sono giacenti nei faldoni impolverati) ciò è stato un deterrente per chi voleva realizzare in piena legittimità la casa per se e per i propri figli, e/o creare un piccolo ambito produttivo o industriale con tutti i riconoscimenti di legge. Evidentemente per lo scrivente e per altri che volevano stare nell'ambito della legittimità 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.

Lo scrivente proprietario del terreno di cui trattasi, precisa che nel precedente PRG detto terreno era zona con destinazione urbanistica in massima parte come zona "D3" "insediamenti produttivi di tipo commerciale direzionale e servizi" e restante piccola parte come "Viabilità di progetto" area tra l'altro nel frattempo ha ceduta già a titolo gratuito al comune con creazione di strada oggi già aperta al traffico. Ebbene mentre ci si accingeva a predisporre PUA per l'attuazione della destinazione prevista,

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

veniva adottato e poi approvato nuovo PUC nel 2014 con nuova destinazione “Residenziale di nuova espansione” , il sottoscritto si muoveva per attivarsi per predisporre nuovi atti per attuare l’area secondo la nuova destinazione e ci sono state vari sospensioni e infine c’è stato l’annullamento del PUC precedente con delibera della commissione straordinaria in data 14/07/2020 n. 15, e quindi azzeramento della pianificazione addirittura dichiarando, contestualmente nella stessa delibera, Orta di Atella comune senza pianificazione , con dei forti dubbi di legittimità , considerato che la norma prevede che annullando uno strumento urbanistico ritorna in vigore il precedente, su ciò probabilmente si esprimerà anche il TAR nei prossimi mesi.

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 “Residenziale di espansione” come previsto dal PUC precedentemente annullato o in subordine come “insediamenti produttivi di tipo commerciale direzionale e servizi” previsto fin dall’anno 2000 nel precedente PRG.

Le motivazioni di tale richiesta sono ben descritte in premessa, atteso che il fondo di proprietà è sempre stato edificabile sino alla redazione del nuovo PUC nel quale l’area interessata è stata riclassificata come zona per dotazioni territoriali di progetto zona a VERDE per parcheggio.

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

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

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.

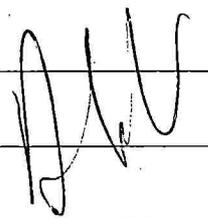
Una corretta gestione del territorio, invece, avrebbe dovuto prevedere l'abbattimento dei manufatti ritenuti illegittimamente realizzati consentendo nuova edificazione ove possibile e nei limiti necessari allo sviluppo del territorio.

Con tale scelta, in altri termini, non si determina alcun ripristino della legalità ma si danneggia chi aveva confidato nella possibilità edificatoria dei fondi di proprietà come nel caso di specie.

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. STRALCIO da Google Heart, con la localizzazione dell'area interessata;
6. VISURA Catastale-

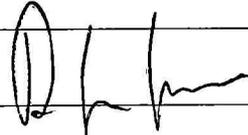


Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2024 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

Orta di Atella 14 Gennaio 2022

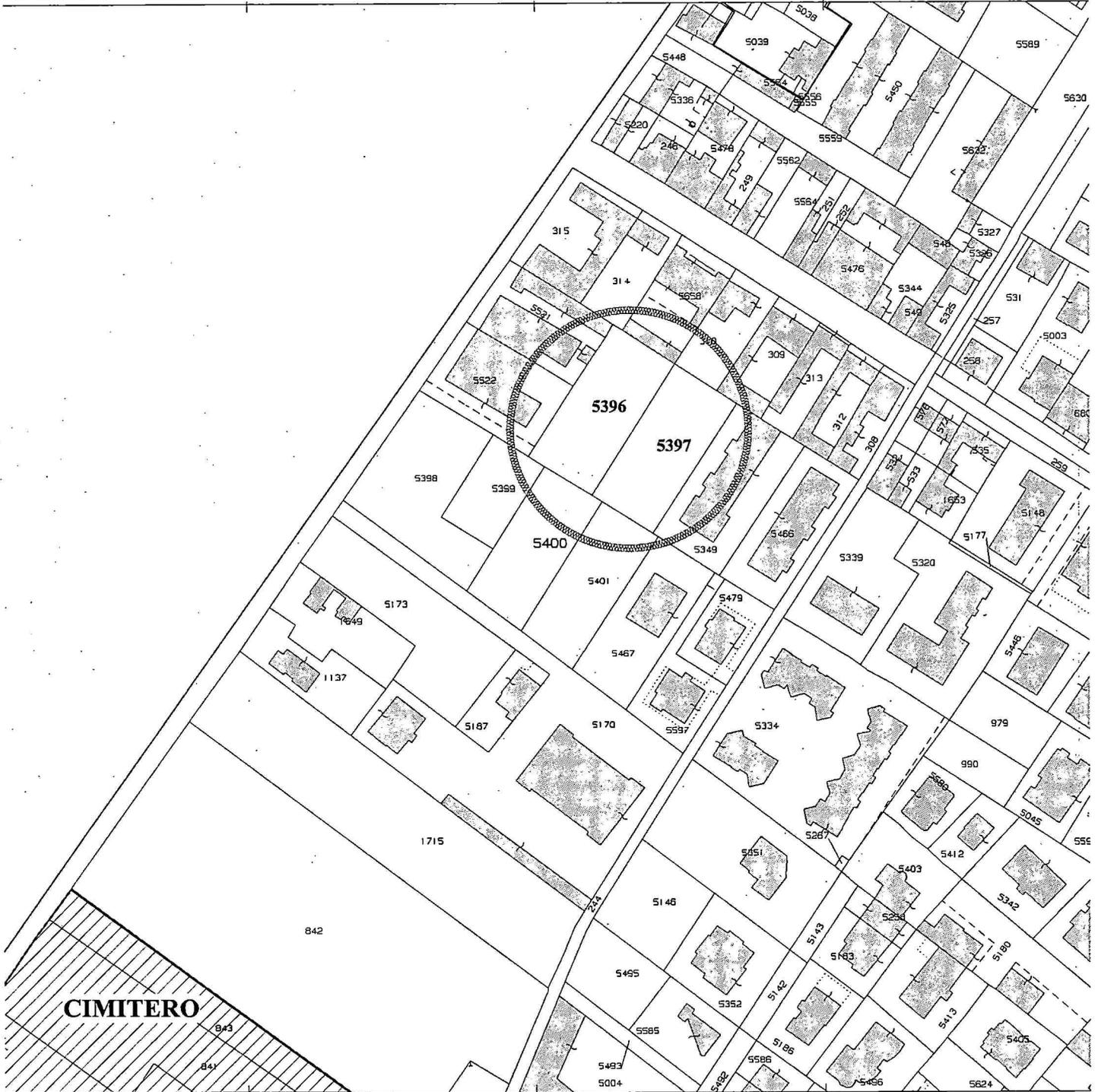
CON OSSERVANZA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. L. M.', is written over the 'CON OSSERVANZA' text.

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

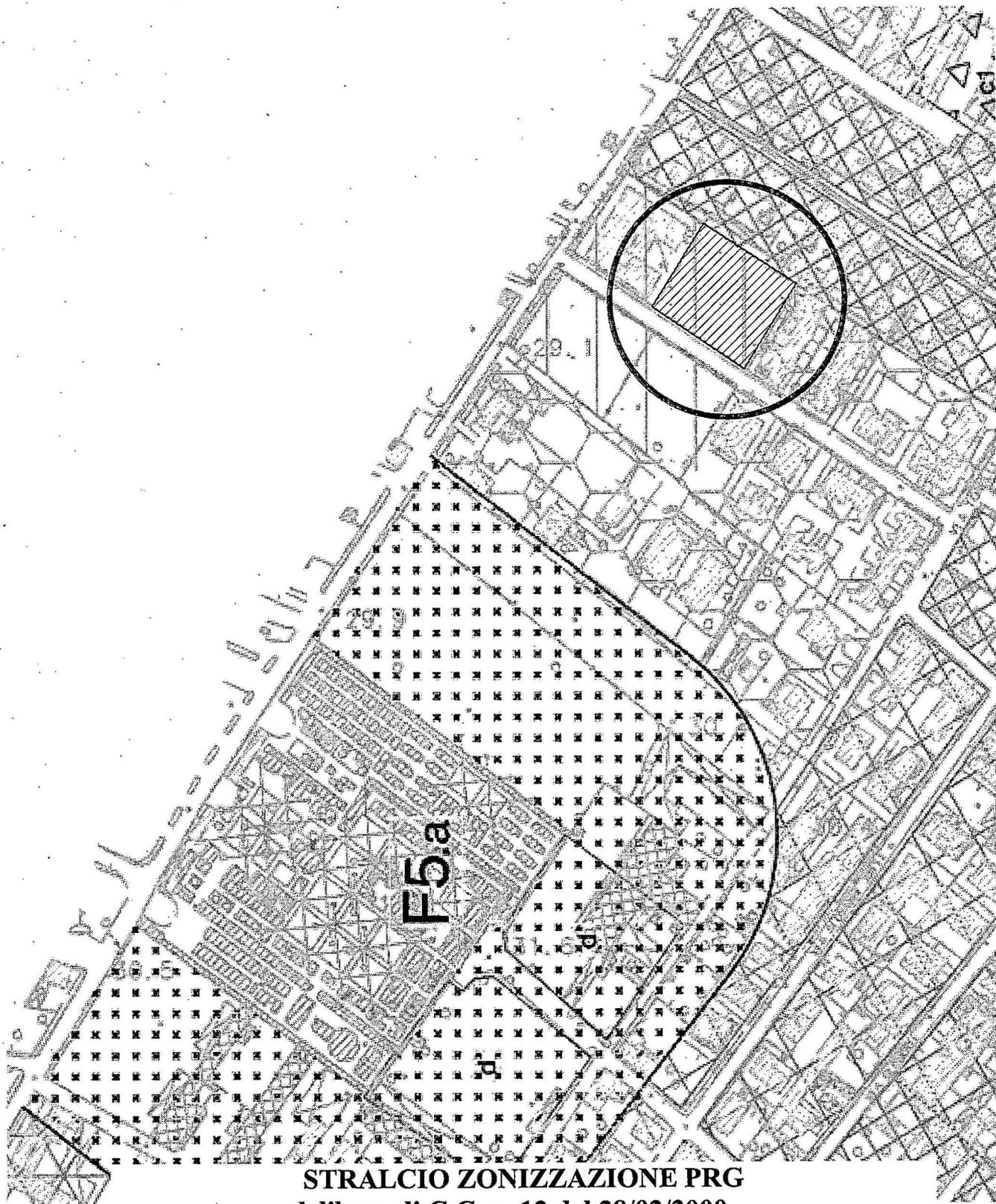
Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo



00

STRALCIO CATASTALE

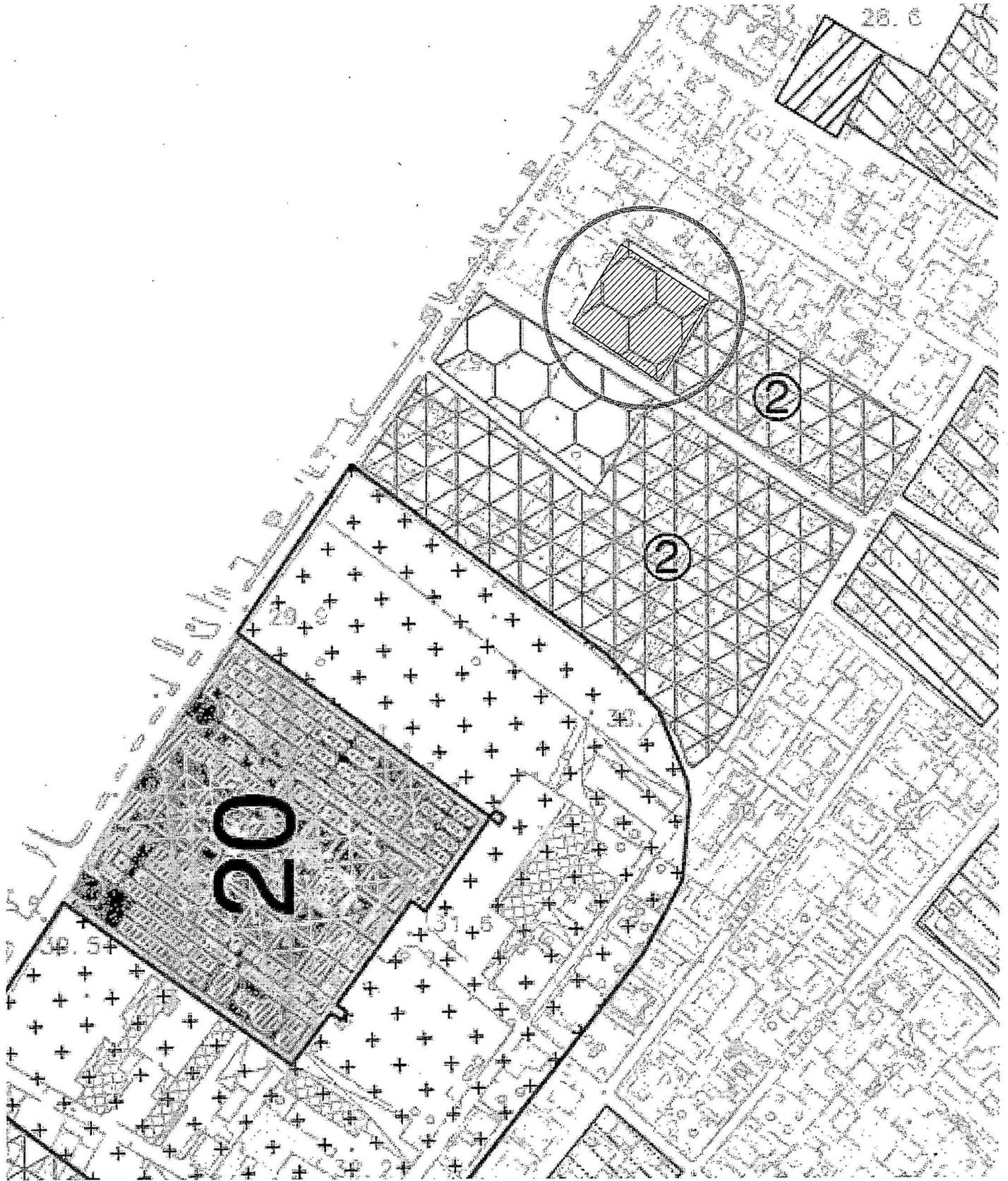
Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO ZONIZZAZIONE PRG

**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; Poi sostituito da PUC approvato con delibera
di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014**

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

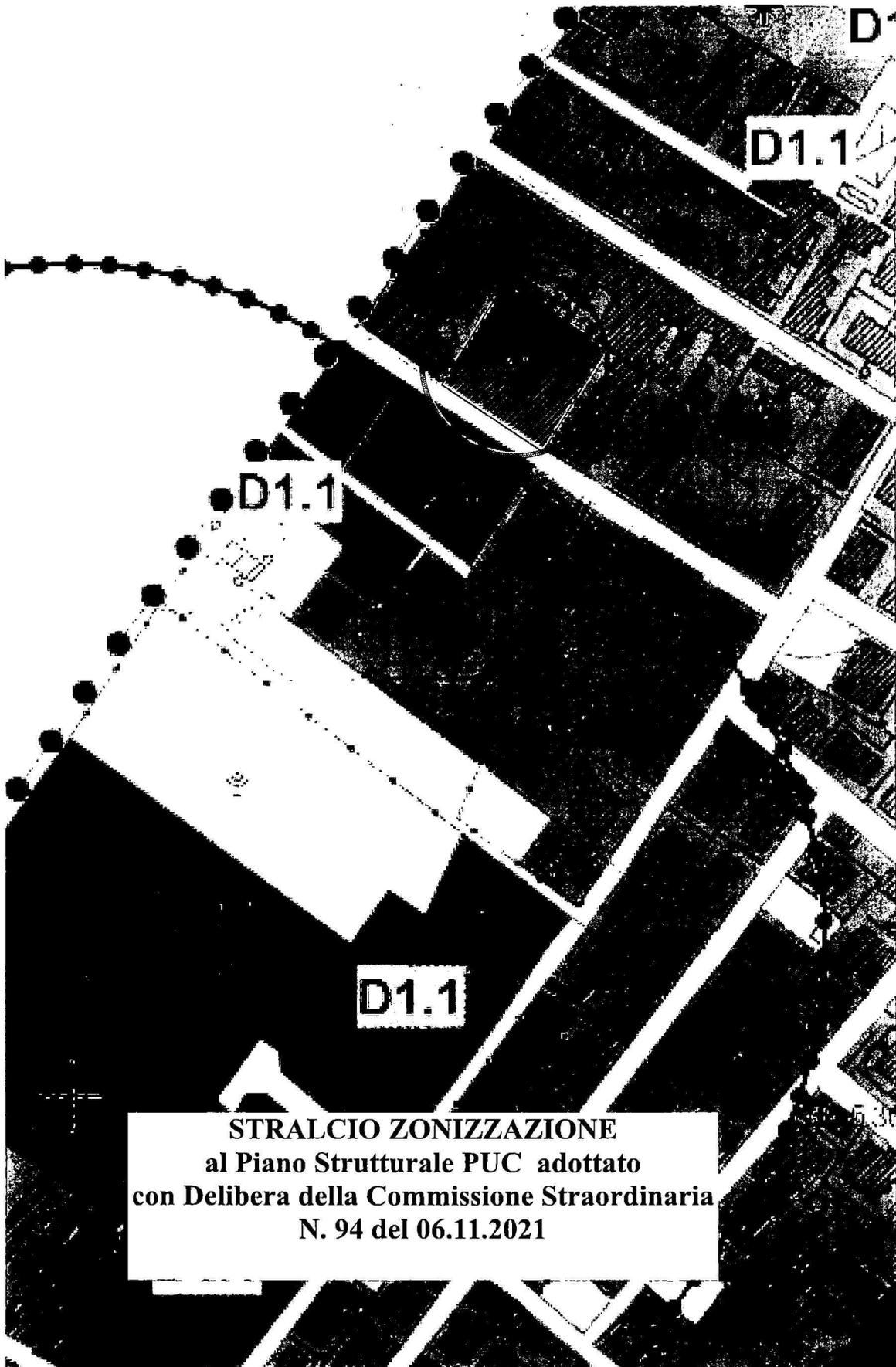


STRALCIO ZONIZZAZIONE PUC

Approvato con delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014

Annullato con delibera della commissione straordinaria in data 14/07/2020 n. 15,

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO ZONIZZAZIONE
al Piano Strutturale PUC adottato
con Delibera della Commissione Straordinaria
N. 94 del 06.11.2021

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO DA GOOGLE HEART

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001583 del 20-01-2022 arrivo