

COMUNE ORTA DI ATELLA

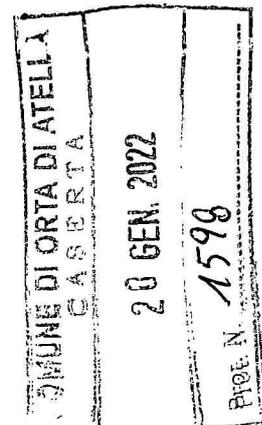
(PROVINCIA DI CASERTA)

«OSSERVAZIONI AL PUC»

(Art. 5 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e art. 7 del Regolamento 4 agosto 2011, n. 5)

«FOGLIO 10 PARTICELLA 223-224»

in Via Don Luigi Sturzo – 81030 – ORTA DI ATELLA (CE)



GENERALITÀ – PREMESSE

Il sottoscritto:

- SIG. VINCENZO MOZZILLO NATO AD ORTA DI ATELLA (CE) IL 03/02/1965 C.F. MZZVCN65B03G130M IN QUALITÀ DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA C.M. COSTRUZIONI S.R.L. CON SEDE IN CRISPANO (NA) CON P. IVA 04845491218;

in qualità di proprietario del lotto di terreno sito in via Don Luigi Sturzo e individuato al NCT al Foglio 10 Particella 223-224, formula la presente «osservazione» sulla «Delibera n. 94 del 06.11.2021 - Adozione del Piano Urbanistico Comunale»

Con la finalità di:

- Richiedere la correzione della zonizzazione in riferimento al sistema delle scelte riportate nella Pianificazione Operativa allegata alla D.G. n°94 del 06.11.2021

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto in oggetto, ricadeva urbanisticamente in Zona A1 (Centro Storico) del P.R.G. vigente nel Comune di Orta di Atella adottata con Delibera di C.C. n°12 del 28/02/2000. Il tessuto edilizio limitrofo è completamente urbanizzato, infatti nelle immediate vicinanze troviamo tutte le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria (strade, reti tecnologiche e di distribuzione, parcheggi, uffici pubblici, scuole).

Successivamente il lotto in oggetto a seguito di redazione del PUC con Delibera di G.C. n.190 del 19/10/2013 veniva classificato in zona B – Centro Urbano zona residenziale di completamento

Comune di Orta di Atella prot. 0001598 del 20-01-2022 arrivo



TAV.9 del PUC - Delibera di G.C. n.190 del 19/10/2013 -

Il lotto in passato era stato oggetto di Concessione Edilizia n°90 del 16/05/2003 successivamente oggetto di rinuncia e per la quale risulta ancora attiva la procedura di rimborso degli oneri concessori versati per un importo totale di € 36.586,30.

L'immobile è identificato all'Agenzia del Territorio di Caserta – Catasto Terreni e così costituito dal Foglio 10 Particella 223-224:

Dati della richiesta	Denominazione: C.M. COSTRUZIONI S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130) Provincia di CASERTA C.M. COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CRISPANO C.F.: 04845491218

1. Immobili siti nel Comune di ORTA DI ATELLA sezione di ORTA DI ATELLA(Codice G130A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	10	223		-	FRUTTETO	U	04	60		Dominicale	Agrario	Implanto meccanografico del 26/03/1985	Annotazione
									Euro 13,66 L. 26.450	Euro 6,89 L. 13.340			
2	10	224		-	FRUTTETO	U	04	42		Euro 13,13 L. 25.415	Euro 6,62 L. 12.818	Implanto meccanografico del 26/03/1985	Annotazione

Comune di Orta di Atella prot. 0001598 del 20-01-2022 arrivo

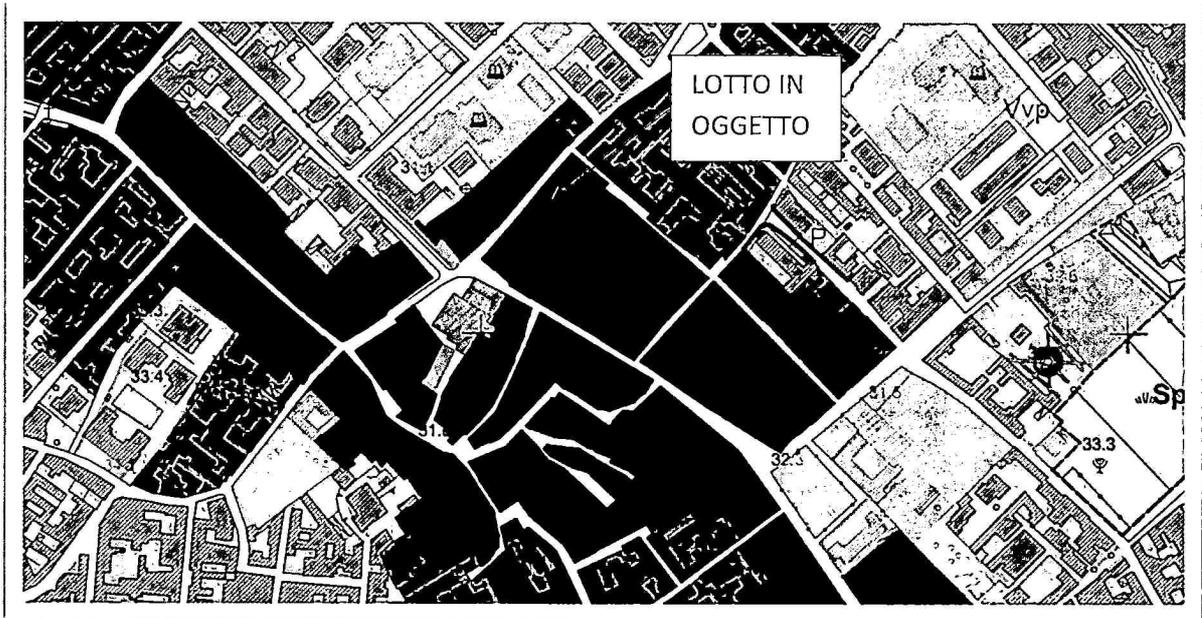
Comune di Orta di Atella prot. 0001598 del 20-01-2022 arrivo



Vista da strada

DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA DI CORRETTA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

Nel sistema delle scelte approntato con la pianificazione operativa del PUC adottato con D.G. n°94 del 06.11.2021 e riscontrato con la Tavola n.14 si evidenzia una zonizzazione ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 per l'immobile in oggetto che di seguito viene riportata:



STRALCIO ZONIZZAZIONE DI PUC

Come si evince dalla Tav.14 il lotto in oggetto è stato individuato in Zona A1 – Edilizia tradizionale e di pregio –

La richiesta di corretta attribuzione della zona omogenea in questione è dettata da motivazioni tecniche che di seguito vengono richiamate:

Comune di Orta di Atella prot. 0001598 del 20-01-2022 arrivo

- Il lotto in questione è stato già oggetto di trasformazione urbanistica sia in virtù della precedente classificazione urbanistica del PUC con Delibera di G.C. n.190 del 19/10/2013 e sia in virtù del rilascio della Concessione Edilizia n°90 del 16/05/2003 mai realizzata pertanto risulta essere altamente discordante ed in contrapposizione rispetto alla continuità urbanistica tracciata dalla precedente pianificazione urbanistica.
- Ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 la corretta attribuzione della zonizzazione omogenea per il lotto in questione è la zona territoriale omogenea "B", in quanto è facilmente riscontrabile sia per una questione di prossimità e di continuità della stessa zona omogenea "B" definita nelle scelte operative dell'approvando PUC e sia per il verificato riscontro dei parametri urbanistici già acquisiti. Nella fattispecie il comparto edificatorio di prossimità presenta una superficie coperta superiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona ed una densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq come previsto dal D.M.1444/68;
- In seconda istanza essendo il lotto in questione ancora completamente "libero" ovvero privo di manufatti sull'area di sedime. Ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 un'alternativa corretta attribuzione della zonizzazione omogenea per il lotto in questione sarebbe la zona territoriale omogenea "F", al fine di soddisfare i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature necessari per le limitrofe zone omogenee "A" e "B" *e sia per garantire un'iniziativa privata con convenzione pubblica che svincoli l'amministrazione pubblica da ulteriori spese per l'esproprio, in vista del conseguimento dell'equilibrio nello scambio di utilità (Consiglio di Stato, sez. II, sentenza 28 ottobre 2021, n. 7237)*

CONCLUSIONI

La finalità di tale osservazione, è quella di correggere il mero errore di valutazione e per la corretta individuazione della zona omogenea per il lotto in questione oltre ad evitare futuri contenziosi con l'ente e favorire la pubblica utilità senza aggravare le casse comunali.

In conclusione, il lotto per i motivi sopra esposti non può essere classificato come zona Edilizia tradizionale e di pregio in quanto non risulta alcuna presenza di manufatti ma trattasi di lotto libero. Il lotto in oggetto considerata la storia delle trasformazioni urbanistiche sopra richiamate presenta le caratteristiche di assimilabilità alla zona territoriale omogenea "B" prevista dal D.M.1444/68 ed in seconda istanza considerata la limitata presenza di standard urbanistici previsti nel PUC potrebbe assumere le caratteristiche di assimilabilità alla zona territoriale

Comune di Orta di Atella prot. 0001598 del 20-01-2022 arrivo

omogenea "F" prevista dal D.M.1444/68 *mediante iniziativa privata con stipula di convenzione pubblica da prevedere nelle NTA come Piani Urbanistici Attuativi del nuovo PUC così come previsto dall'art.27 e 37 della L.R.16/04.*

Orta di Atella li, 17 gennaio 2022

Sig. Mozzillo Vincenzo
COSTRUZIONI S.R.L.
Napoli n°3 82020 Crispano (NA)
0777 8000000000
491218

Comune di Orta di Atella prot. 0001598 del 20-01-2022 arrivo