

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**

I sottoscritti Sig.ri Dell'Aversana Maria, nata a Napoli, il 01/12/1980,
Dell'Aversana Massimo, nato a Napoli, il 16/02/1984 e Dell'Aversana Teresa,
nata a Napoli, il 16/02/1984, domiciliari in Orta di Atella (CE) alla Via Di
Lorenzo n. 11, nella qualità di proprietari di un terreno pervenuto loro con atto
di compravendita per notar. M. Matano del 07/10/2015 repertorio n. 165430.

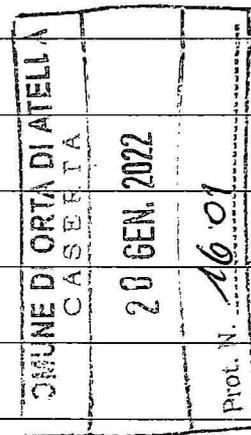
In catasto distinto al Foglio n. 10 p.lla 5115, ubicato alla Via M. Stazione:
*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000,
consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n.
445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo
T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le
dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale
responsabilità.*

PREMETTONO

-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)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dell'Aversana Maria', written vertically along the right side of the document.

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

NORMATIVA DI ATTUAZIONE: Tavola "N"

Pertanto sottopongono quanto segue:

IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

-----**Il terreno interessato** pervenne agli scriventi con atto di compravendita per notar. M. Matano del 07/10/2015 repertorio n. 165430, nel PUC vigente approvato con virtù delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014 , esso ricadeva in zona "B", " **centro urbano residenziale di completamento**" come riportato dall'art.24 della ZTO . In tale zona, come previsto dal comma 3 del predetto art. 24, era praticabile sui lotti liberi interventi di nuova costruzione rivolti ad incrementare la dotazione delle aree di uso pubblico "Sp" ed "Sv". In effetti la volumetria realizzabile era pari a 3,5 volte l'incremento della dotazione delle aree di uso pubblico che l'intervento produce, ovvero per ogni metro quadrato ceduto al patrimonio pubblico per "Sp" ed "Sv" si potevano realizzare 3,50 mc sulla parte residua del lotto. 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 "B1" "**Centro Urbano -zona edificata**

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

satura” con il quale era consentito per i lotti liberi la possibilità edificatoria prevista per le B2 dello stesso PRG, ovvero Indice volumetrico pari 1,75 mc/mq, superficie occupabile 0,33 mq/mq. 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 08/01/2016** i richiedenti con DOMANDA di permesso di costruire PROT. Generale n. 292, presentarono un progetto finalizzato ad ottenimento di un Permesso di Costruire in conformità a quanto previsto dall'art.24 della NTA del PUC vigente, che consentiva, come indicato al comma 3 del predetto art. 24, sui lotti liberi interventi di nuova costruzione rivolti ad incrementare la dotazione delle aree di uso pubblico “Sp” ed “Sv”.

In effetti la volumetria realizzabile era pari a 3,5 volte l'incremento della dotazione delle aree di uso pubblico che l'intervento produce, ovvero per ogni metro quadrato ceduto al patrimonio pubblico per “Sp” ed “Sv” si potevano realizzare 3,50 mc sulla parte residua del lotto. Il progetto prevedeva la realizzazione di un modesto fabbricato per civili abitazioni con impegno/obbligo a cedere al comune per uso pubblico uno spazio fronte strada di superficie di mq 260 attrezzato a parcheggio e verde il tutto a carico degli scriventi. Di tale richiesta ad oggi non è pervenuta alcuna risposta;

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

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

-----Secondo le previsioni del PUC oggi adottato, l'area interessata

viene riclassificata come zona "B1" "Urbanizzazione recente satura"

praticamente senza indici edificatori per i lotti liberi.

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

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 realizzare il giusto lasciando i necessari

standard, sistemi viari e verde e parcheggio attrezzato adeguati, così come

previsto dal progetto presentato dagli scriventi il 08/01/2016 con richiesta di

permesso di costruire PROT. Generale n. 292, ad oggi ancora in attesa di

risposta.

-----Purtroppo in quegli anni incriminati era quasi impossibile vedersi

sostenuti dal comune per chi voleva muoversi in piena legittimità nell'ambito

edilizio. Evidentemente per gli scriventi e per altri che volevano stare in tale

ambito il tutto doveva essere rinviato in tempi migliori, che purtroppo fino ad

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

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 "B1" "Centro Urbano -zona

edificata" che consenta per i lotti liberi la possibilità edificatoria con Indice

volumetrico pari 1,75 mc/mq, superficie occupabile 0,33 mq/mq. Così come

previsto fin dall'anno 2000 nel precedente PRG, o in subordine di

riclassificarla come zona "B, " centro urbano residenziale di completamento"

come riportato dall'art.24 della ZTO del PUC precedentemente annullato.

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 sostanzialmente

satura senza alcuna possibilità edificatoria;

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

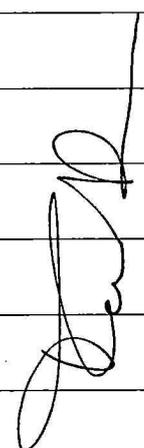
l'adozione del nuovo PUC quelle cubature, ritenute tanto illegittime da

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



Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

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:

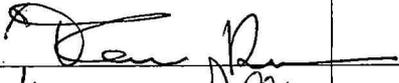
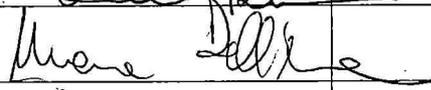
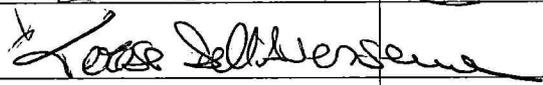
1. STRALCIO di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata;
2. STRALCIO di tavola zonizzazione del PRG vigente fino all'anno 2014, con la localizzazione dell'area interessata;
3. STRALCIO di tavola zonizzazione PUC annullato, con la localizzazione dell'area interessata;
4. STRALCIO di 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-
7. Planimetria particolareggiata in riferimento a progetto presentato nell'anno 2016;

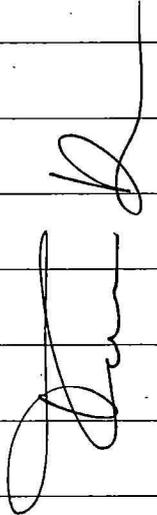
Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

8. Copia istanza per richiesta di PdC prot. 292 del 08/01/2016.

Orta di Atella 14 Gennaio 2022

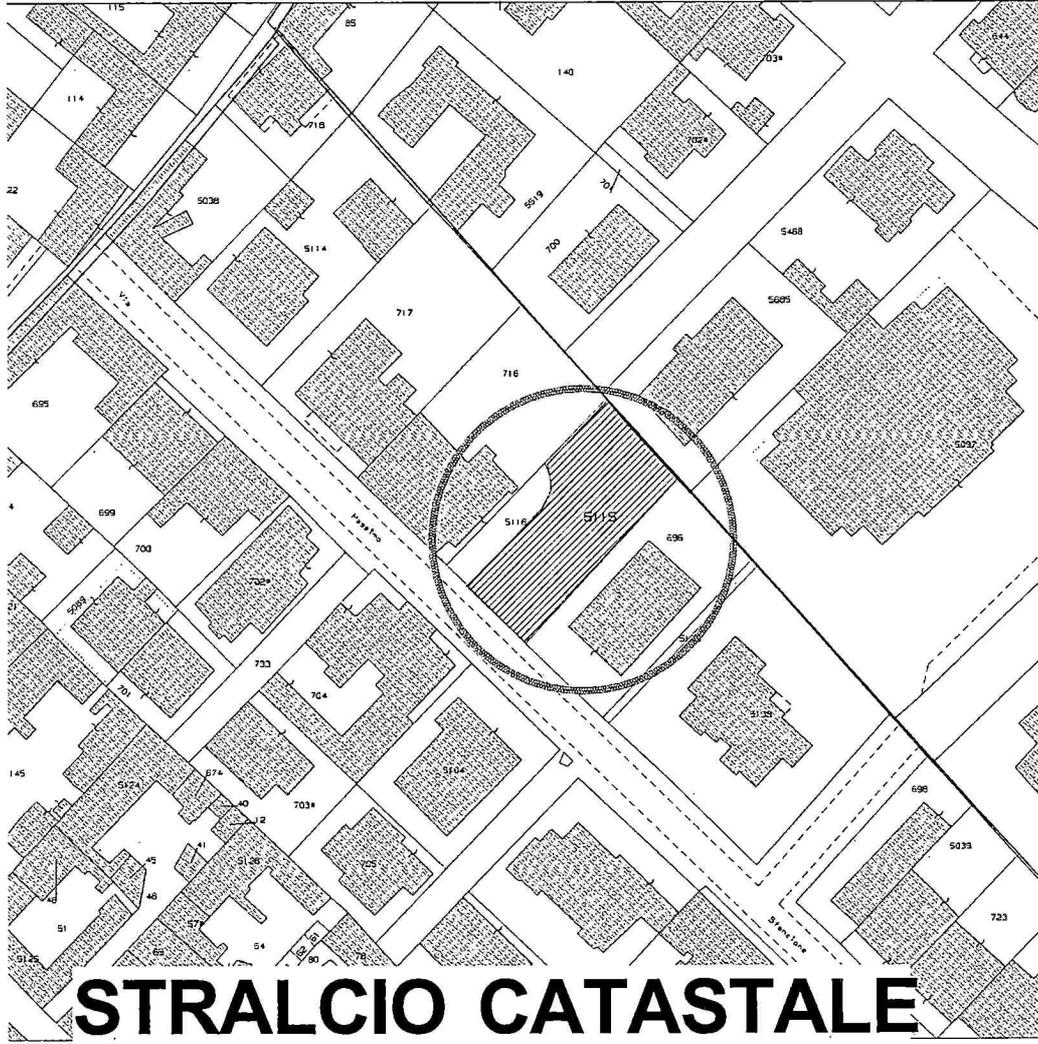
CON OSSERVANZA


x 
y 



Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO CATASTALE

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo



**STRALCIO PRG VIGENTE
FINO ALL'ANNO 2014**

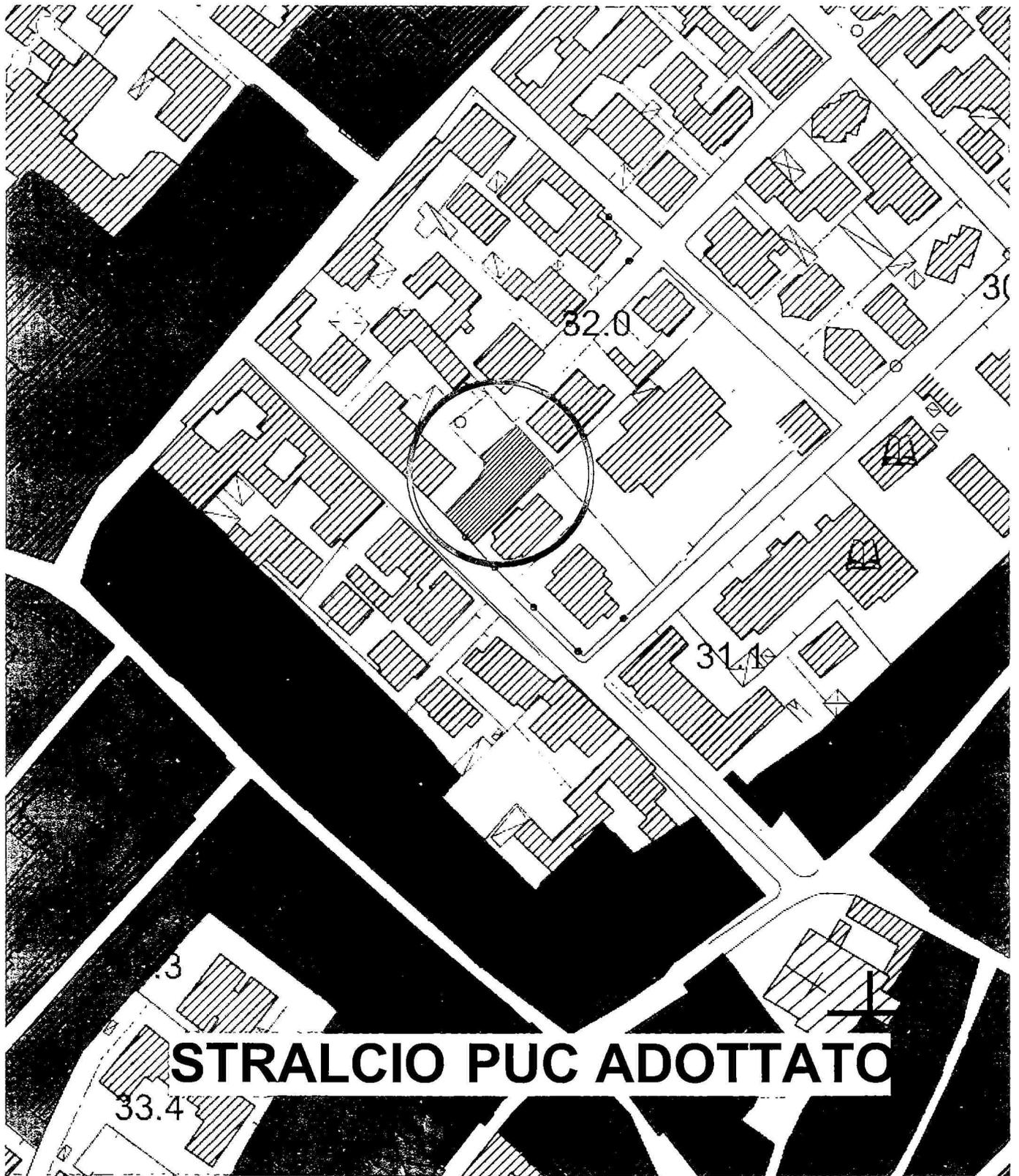
Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del. 20-01-2022-arrivo

An aerial photograph of a town, Orta di Atella, with a detailed urban planning overlay. The map shows a grid of streets and building footprints. Several areas are highlighted with thick black lines and symbols: a circle with diagonal hatching in the upper left, a circle with a cross in the center, and a circle with a plus sign in the lower right. The text 'STRALCIO PUC ANNULLATO' is printed in large, bold, black letters across the bottom of the map.

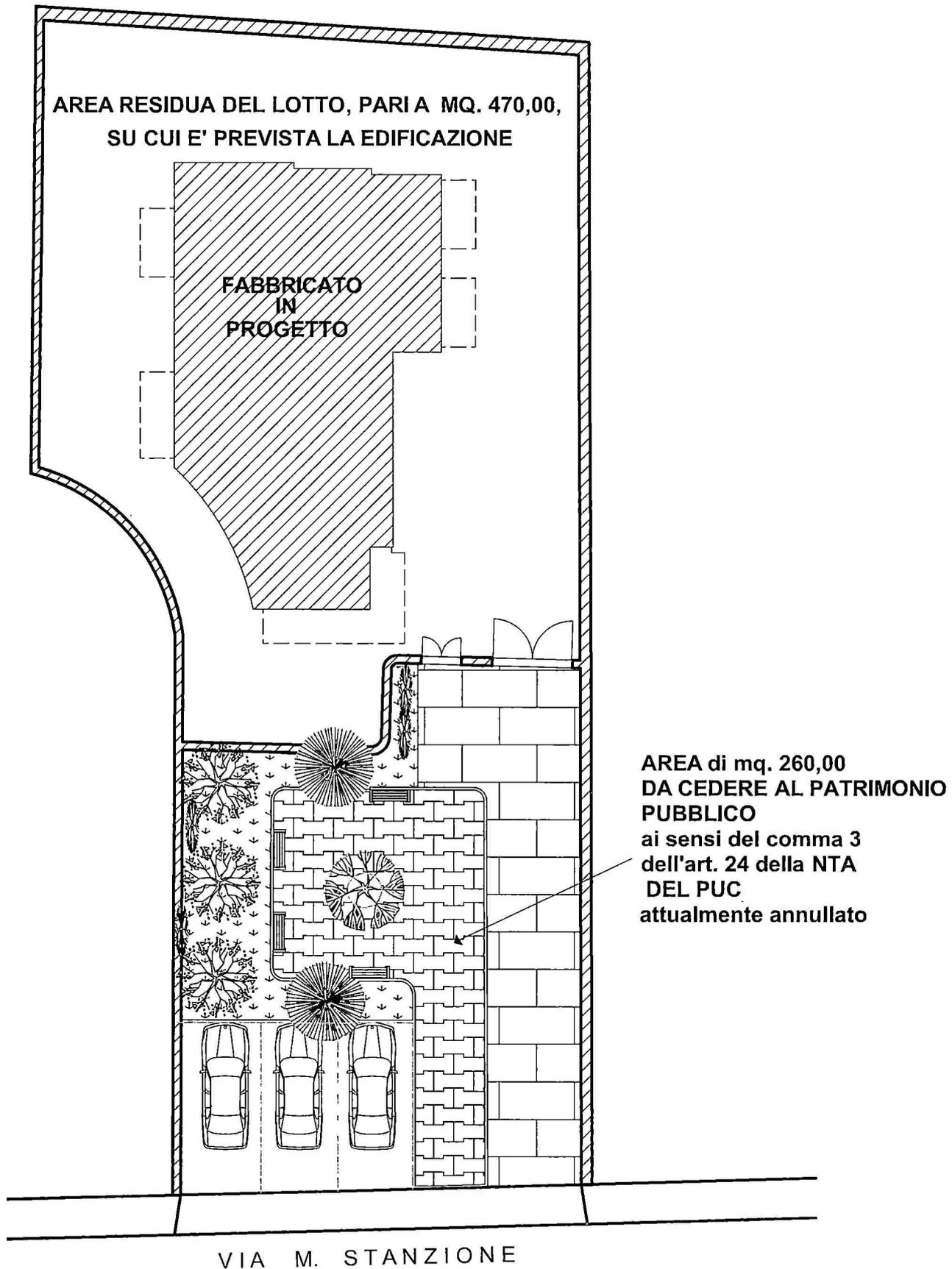
STRALCIO PUC ANNULLATO

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO PUC ADOTTATO

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo



PLANIMETRIA SISTEMAZIONE

SCALA 1: 200

COME DA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
PROT. 292 DEL 08/01/2016 IN RIFERIMENTO AL QUALE
IL COMUNE NON HA ANCORA DATO RISPOSTO

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2022

Data: 07/01/2022 - Ora: 12.09.46 Fine

Visura n.: T73680 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di ORTA DIATELLA (Codice: G130A) |
| | Sezione di ORTA DIATELLA (Provincia di CASERTA) |
| Catasto Terreni | Foglio: 10 Particella: 5115 |

| Immobile | | | | | | | | | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------|------------------|-----------------------------|-------|------------|-------------------|--|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | 10 | 5115 | | - | FRUTTETO U | 07 30 | | Euro 21,68 | Euro 10,93 | FRAZIONAMENTO del 06/02/2014 protocollo n. CE0027001 in atti dal 06/02/2014 presentato il 06/02/2014 (n. 27001.1/2014) |
| Notifica | | | | | Partita | | | | | |

| INTESTATI | | | |
|---|--|-------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | DELL' AVERSANA Maria nata a NAPOLI il 01/12/1980 | DLLMRA80T41F839X* | (1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni |
| 2 | DELL' AVERSANA Massimo nato a NAPOLI il 16/02/1984 | DLLMSM84B16F839P* | (1) Proprieta' per 1/3 |
| 3 | DELL' AVERSANA Teresa nata a NAPOLI il 16/02/1984 | DLLTRS84B56F839C* | (1) Proprieta' per 1/3 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2015 Repertorio n.: 165430 Rogante: MATIANO MARIO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22946.1/2015) | | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo

Comune di Orta di Atella prot. 0001601 del 20-01-2022 arrivo