



(Spazio per timbro ufficio protocollo)

COMUNE DI STRIANO (NA)
Ufficio Protocollo
- 2 NOV 2021
Prot. N° 15869



(Spazio riservato all'Ufficio)

Osservazione n. _____
del _____

Al Sig. Sindaco
del Comune di Striano
via Sarno, 1
80040 Striano (NA)

**OSSERVAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ADOTTATO CON D.C.C. N. 36/2021 DEL 24/07/2021**

ai sensi dell'Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania

PRESO ATTO

- dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione sul *Bollettino Ufficiale della Regione Campania* (Burc) n.89 del 6 Settembre 2021 della proposta di *Piano urbanistico comunale (Puc)*, con relative *Norme tecniche di attuazione (Nta)*, adottato con *Delibera di Consiglio Comunale (DCC)* n.36 del 24/07/2021, comprensivo del Rapporto Ambientale, della sintesi non tecnica e degli altri studi specialistici e settoriali, redatto ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011.
- del termine perentorio per la presentazione delle osservazioni stabiliti, ai sensi della Lr n.16/2004, in giorni 60 dalla pubblicazione sul Burc degli elaborati tecnici del Puc, coincidente con il giorno 5 Novembre 2021;

VISTI

- tutti gli elaborati tecnici che costituiscono il Puc, il Rapporto Ambientale, la sintesi non tecnica e gli altri studi specialistici e settoriali;

il/la sottoscritto/a **SIRICA SARA**

nato/a a Sarno (SA.....) il ...31/01/1974.....

e residente aSTRIANO..... (NA.....)

in p.zza/via Caduti per La Patria N.70..... C.F. SRCRA74A711438Y.....

telefono, cellulare, email

in qualità di: Persona Fisica

Persona Giuridica - Legale Rappresentante

della Ditta/Società/Associazione

con sede in alla via/p.zza

codice fiscale cellulare email

proprietario/a della/e unità immobiliare/i ubicate in p.zza/via ...MULITIELLO.....

ed individuata/e rispettivamente in Catasto al/ai Foglio/i ...3.....

Particella/e ...869-871..... Subalterno/i

PRESENTA

ai sensi del comma 3 dell'Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania (*Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*), in triplice copia, di cui una in bollo, osservazione alla proposta di *Piano Urbanistico Comunale (Puc)* e relativi Studi e Piani di Settore meglio specificati in premessa.



SEZIONE A - DATI DI ULTERIORI PROPONENTI

(duplicare il presente foglio per un numero di proponenti superiore)

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di

il/la sottoscritto/a
nato/a a (.....) il
e residente a (.....)
in p.zza/via C.F.
telefono, cellulare, email
in qualità di



SEZIONE B - OSSERVAZIONE

B.1 - Oggetto dell'osservazione

(è possibile barrare una o più voci dell'elenco)

- Zona Territoriale Omogenea TA
- Zona Territoriale Omogenea T B *(specificare)*
- Zona Territoriale Omogenea C *(specificare)*
- Zona Territoriale Omogenea T D *(specificare)*
- Zona Territoriale Omogenea T E *(specificare)*
- Zona Territoriale Omogenea F *(specificare)*
- Zona destinata a Standard Urbanistico *(specificare)*
- Area interessate dal sistema della mobilità (strade e/o ferrovia)
- Area interessata dal sistema delle protezioni *(specificare vincolo)*
- Disposizioni normative - Nta *(specificare articoli)*
- Atti di Programmazione degli Interventi (Api)
- Piano di Zonizzazione Acustica (Pza)
- Rapporto Ambientale (Ra)
- Errore e/o omissione
- Osservazione di carattere generale (per esempio: obiettivi, strategie, scelte non puntuali prese, ecc.)
- Altro *(Specificare)* ...**COMPARTO**.....

B.2 - Dati generali degli immobili

(Da compilare nel caso di osservazione puntuale)

Unità immobiliare n.1

Frazione / Via / PiazzaMULITIELLO.....
 Dati catastali Foglio ...3..... Particella ...869..... Subalterni

Unità immobiliare n.2

Frazione / Via / Piazza MULITIELLO

Dati catastali Foglio ...3..... Particella ...871..... Subalterni

Unità immobiliare n.3

Frazione / Via / Piazza

Dati catastali Foglio Particella Subalterni

Unità immobiliare n.4

Frazione / Via / Piazza

Dati catastali Foglio Particella Subalterni

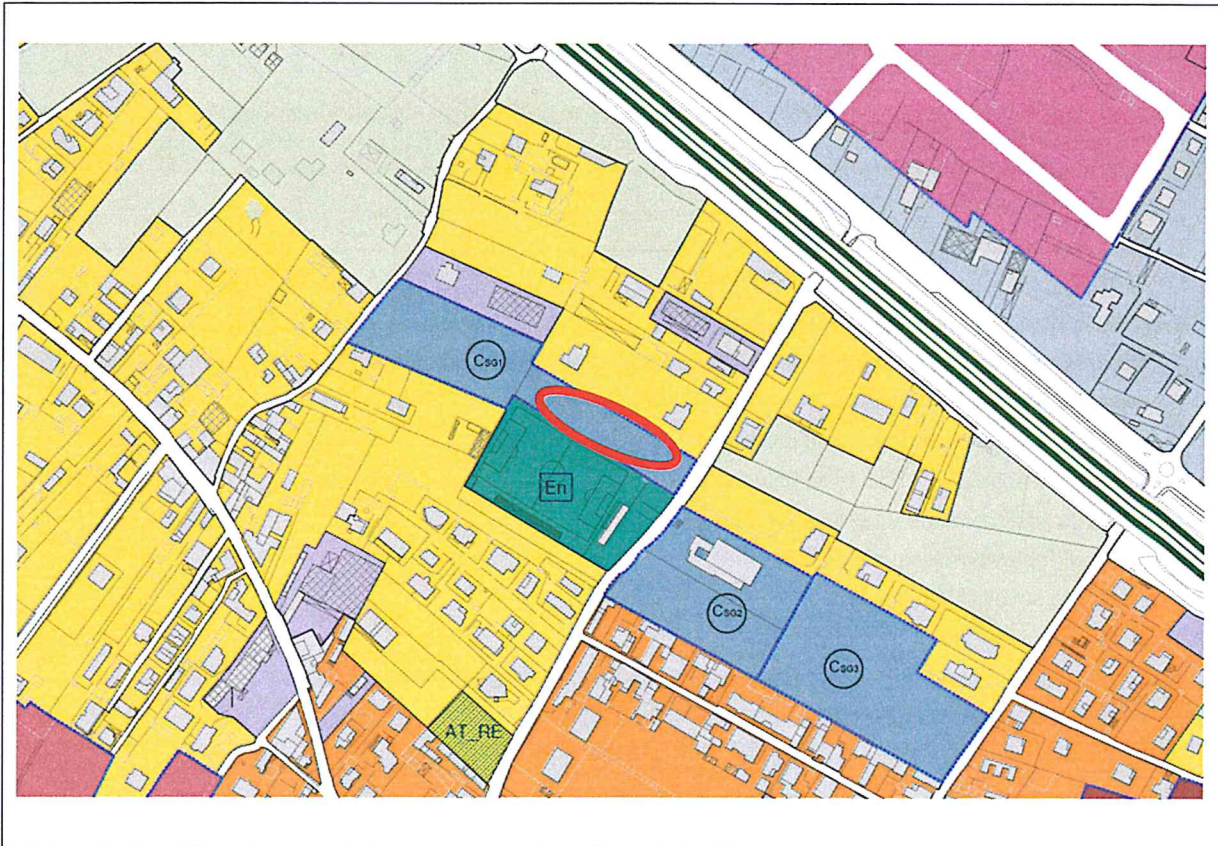
Unità immobiliare n.5

Frazione / Via / Piazza

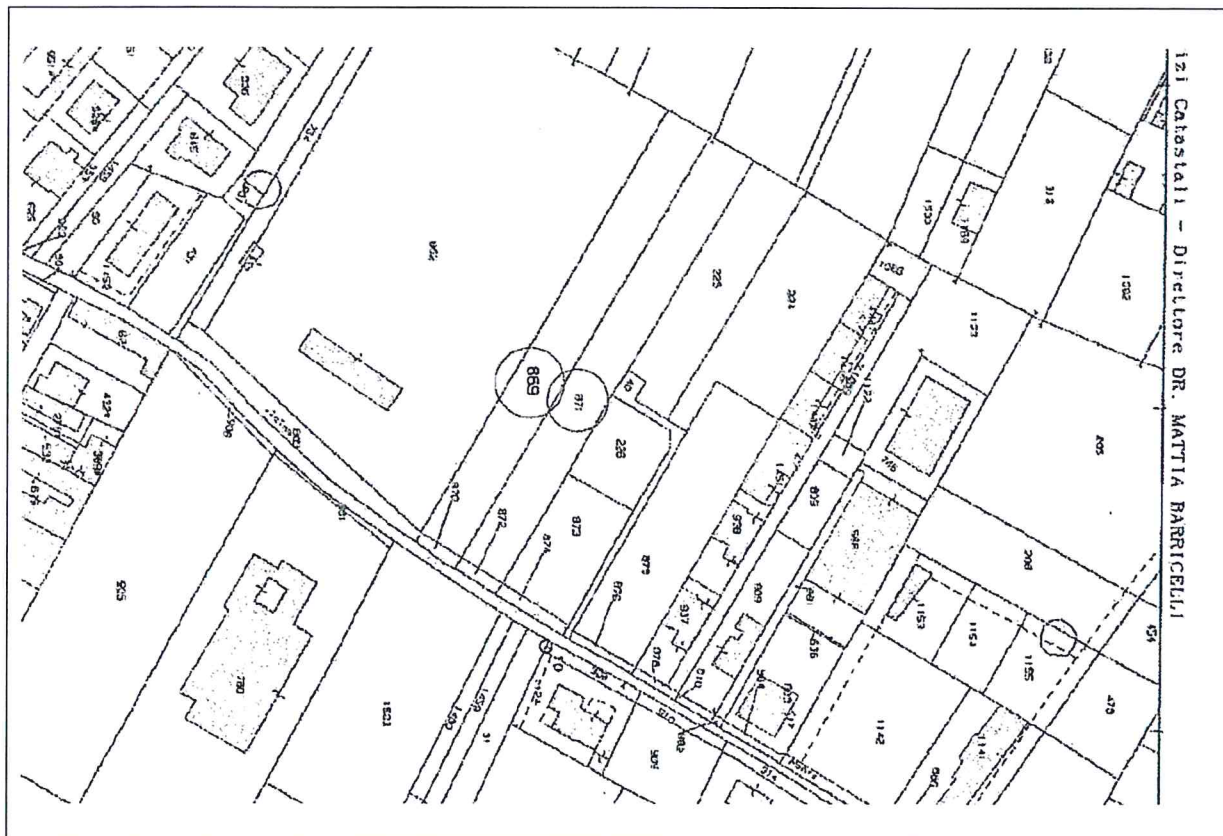
Dati catastali Foglio Particella Subalterni



B.3 - Individuazione su PIANO OPERATIVO delle unità immobiliari oggetto dell'osservazione



B.4 - Individuazione su mappa catastale delle unità immobiliari oggetto dell'osservazione





B.5 - Descrizione dell'osservazione

VEDI RELAZIONE ALLEGATA

SEZIONE C - ELENCO ALLEGATI

- 1) RELAZIONE OSSERVAZIONE.....
- 2) DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO.....
- 3) VISTA SATELLITARE STATO DI FATTO.....
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

Distinti saluti.

Data 02.11.2021.....

Firma dei proponenti Serie Sene.....



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (Informativa ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. 196/2003 come modificato dalla Legge 101/2018)

Ai sensi del del Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. 196/2003 come modificato dalla Legge 101/2018, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento inerente all'osservazione presentata. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Striano. I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

Data 02/11/2021.....

Firma dei proponenti 

Al Sig. Sindaco
del Comune di Striano,
via Sarno, 1
80040 - Striano(Na)

OSSERVAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ADOTTATO CON D.C.C. N. 36/2021 DEL 24/07/2021
ai sensi dell' Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del
Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania

PRESO ATTO

- dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione sul *Bollettino Ufficiale della Regione Campania* (Burc) n.89 del 6 Settembre 2021 della proposta di *Piano urbanistico comunale (Puc)*, con relative *Norme tecniche di attuazione (Nta)*, adottato con *Delibera di Consiglio Comunale (DCC)* n.36 del 24/07/2021, comprensivo del Rapporto Ambientale, della sintesi non tecnica e degli altri studi specialistici e settoriali, redatto ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011.

- del termine perentorio per la presentazione delle osservazioni stabiliti, ai sensi della Lr n.16/2004, in giorni 60 dalla pubblicazione sul Burc degli elaborati tecnici del Puc, coincidente con il giorno 5 Novembre 2021;

VISTI

- tutti gli elaborati tecnici che costituiscono il Puc, il Rapporto Ambientale, la sintesi non tecnica e gli altri studi specialistici e settoriali;

La sottoscritta Sirica Sara nata a Sarno (Sa) il 31.01.1974 e residente a Striano (Na) in via Caduti per la Patria n.70 C.F. SRCSRA74A71I438Y, in qualità di proprietaria delle unità immobiliari ubicate in via *Monte* ed individuate rispettivamente in Catasto al Foglio 3 Particelle 869 e 871

PRESENTA

ai sensi del comma 3 dell' Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania (*Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*), in triplice copia, di cui una in bollo, osservazione alla proposta di *Piano Urbanistico Comunale* (Puc) e relativi Studi e Piani di Settore meglio specificati in premessa.

PREMESSO CHE

- La sottoscritta è proprietaria del lotto sito in via Monte (via Mulitiello) del Comune di Striano, individuato in Catasto del medesimo Comune al foglio 3 p.lle 869 e 871.

- Su tale area insiste attualmente un immobile, assentito con permesso di costruire n. 99/2020, rilasciato in data 30.12.2020, relativo alla "*costruzione di un fabbricato rurale con deposito per attrezzi e prodotti agricoli - sottotetto termico e scala esterna aperta su tre lati*".

- La zona su cui insiste il fabbricato è stata classificata dal vigente P.R.G del Comune di Striano quale zona F: a destinazione pubblica e di uso pubblico, sottoposta a vincolo espropriativo, decaduto a seguito del decorso del termine quinquennale prescritto dalla legge. Sul tale presupposto la P.A. ha rilasciato il suindicato titolo abilitativo, posta l' applicazione per tali casi del regime delle zone bianche *ex art.9 D.P.R 380/2001*.

- In data 04.06.2021, il Comune di Striano notificava alla sottoscritta comunicazione di conclusione del procedimento per l'annullamento in autotutela del suindicato permesso di costruire, prot. 8059/2021, avverso il quale è stato proposto ricorso innanzi al T.A.R. Campania- Napoli, attualmente pendente.

- Il lotto in questione ha ricevuto dal P.U.C. adottato con D.C.C. n. 36/2021 del 24.07.2021 la seguente classificazione urbanistica: *Verde pubblico attrezzato (G3n)* e *Parcheggi pubblici (G6n)* ex artt. 42 e 45 delle N.T.A. allegate.

Tanto premesso,

la sottoscritta rileva che la suindicata classificazione è palesemente illegittima.

Ed infatti, è evidente la discrasia tra la stessa e l'immobile in fase di costruzione, regolarmente assentito quale fabbricato rurale.

Secondo l'art. Art. 42 delle N.T.A. allegata al nuovo P.U.C., la Zona G3: verde pubblico attrezzato: "1. Comprende le aree da destinare a spazi pubblici, giardini o parchi di quartiere. In queste aree possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro. L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,3 mc/mq ed un'altezza massima di mt 4,50.

2. Nelle aree destinate a verde attrezzato di progetto, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- prevedere per almeno 1/4 dell'intera superficie la piantumazione alberi di alto fusto, siepi e prato e per almeno 1/20 dell'intera superficie la realizzazione di parcheggi qualora non già previsti;

- prevedere percorsi pedonali, zone per la sosta con panchine ed ogni altro elemento di arredo necessario, campi bocce, campi per il gioco ragazzi (mini-calcio, minibasket, pattinaggio, etc.), attrezzature per il gioco bambini (altalene, giostre a mano, buche con sabbia etc.), formalmente separate tra loro tramite filari di alberi, siepi o aiuole, in modo da dividere i diversi ambienti di attività senza impedire la visione reciproca."

In base all'art. art. 45, per la Zona G6: aree per parcheggi:"1. Comprende le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico.

2. *Qualora le dimensioni lo consentano, dette aree dovranno essere opportunamente sistemate, utilizzando pavimentazioni drenanti, preferibilmente del tipo forato per favorire l'inerbimento, e piantumando, in testa agli stalli o fra coppie di essi, alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna."*

Orbene, è dunque palese che tutte le caratteristiche attribuite dal P.U.C. a tali aree non si attagliano in alcun modo al fondo in oggetto, il quale non presenta alcuna vocazione pubblica né sarebbe idoneo a realizzare gli obiettivi progettuali ideati per tali aree.

Ed infatti, dopo oltre 20 anni dall'approvazione del P.R.G. vigente, la P.A. non ha mai palesato un interesse concreto ed attuale a destinare l'area in questione ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Da qui, il rilascio del permesso di costruire in favore della sottoscritta, e la qualificazione del vincolo insistente sulla predetta zona quale vincolo di natura espropriativa, ad efficacia quinquennale, ormai decaduto.

La P.A., nel caso di specie, non solo non ha considerato l'esistenza del costruendo fabbricato rurale sull'area di proprietà dell'istante, non

raffigurandolo negli stralci catastali allegati alle N.T.A. del nuovo P.U.C., ma non ha neppure rapportato la natura del bene preesistente con la destinazione urbanistica impressa all'area in questione.

Si sottolinea, infatti, come emerge dalla relazione tecnica allegata alle presenti osservazioni, che le particelle di terreno in questione (già oggetto, per l'appunto, di un costruendo fabbricato) **sono prospicienti una strada pubblica e il contesto urbanistico circostante ha ampie potenzialità di sviluppo. Tale circostanza è confermata dalla presenza, nell'area circostante la proprietà della sottoscritta, di numerosi corpi di fabbrica.**

Nelle aree disciplinate dai sovra citati artt. 42 e 45 vige invece il divieto di incremento del carico urbanistico e, tale incongruenza della destinazione urbanistica attribuita dal nuovo PUC con le caratteristiche del lotto in questione, **causerebbe un grave pregiudizio alla sottoscritta a causa dell'impossibilità di sfruttamento del fondo di sua proprietà.**

L'ampia discrezionalità di cui godono le scelte urbanistiche dell'Amministrazione non consente, senza specifica valutazione dell'interesse pubblico e puntuale motivazione, di incidere su pregresse aspettative, attraverso la qualificazione urbanistica delle zone (per tutte, Consiglio di Stato Sez. V, n. 2982 del 23 maggio 2000 e Consiglio di Stato Sez. IV , n. 2386 - 6 maggio 2003).

Per di più, la P.A. nel caso di specie non ha considerato la pendenza del ricorso innanzi al T.A.R. Campania - Napoli per l'annullamento del provvedimento in autotutela teso ad annullare il rilasciato permesso di costruire, il cui esito

potrebbe influire in maniera incisiva sul già acquisito diritto edificatorio della sottoscritta.

Tanto considerato, la sottoscritta

CHIEDE

a Codesto Spett.le Ente di conformare la destinazione urbanistica dell'area *de qua* con la vocazione dell'area stessa, da individuarsi in quella prevista nell'area "*omogenea del tipo TB2*" ove sono previsti interventi di nuova edificazione con l'attuazione dell'intervento diretto.

Si allega relazione tecnica a firma del Geom. A. Buglione.

Striano, lì 25.10.2021

F.to

Sara Sirica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sara Sirica', written in a cursive style.

RELAZIONE TECNICA OSSERVAZIONE AL PUC COMUNE DI STRIANO

Il sottoscritto geom. Antonio Buglione con studio in Striano alla Piazza D'Anna n.64 preso atto che con Delibera del C.C. n. 36 del 24/07/2021 veniva adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale relazione quanto segue:

che le particelle identificate nel nuovo Catasto Terreni al foglio 3 p.lla 869 e 871 di proprietà della sig.ra Sirica Sara, viene ricompresa in parte nell'area omogenea " Zona G3.3 Verde pubblico attrezzato e in parte G6.6 Area di parcheggio ai sensi dell'art. 42 e 45 delle Norme tecniche e di attuazione.

Che per tale aree vige il divieto di incremento del carico urbanistico.

Alla luce di quanto descritto:

SI EVIDENZIA

Che le particelle di terreno è già oggetto di un costruendo fabbricato e prospiciente una strada pubblica in un contesto urbanistico seppur discontinuo, ma con ampie potenzialità di sviluppo in considerazione sia all'attiguità alla zona TB2 quale ambito urbano di completamento, sia perché contornato da numerosi corpi di fabbrica alcuni dei quali ancora in corso di ultimazione, sia per la posizione su strada pubblica.

Appare superfluo sottolineare come la valutazione operata sia dunque iniqua, in quanto penalizza ingiustamente dal punto di vista urbanistico i fondi.

Infatti per tale contesto le caratteristiche urbanistiche più aderenti alle reali vocazione dell'area possono invece, meglio individuarsi in quelle previste nell'area "omogenea del tipo TB2, ove le previsioni del piano individuano interventi di nuova edificazione, con l'attuazione dell'intervento diretto.

Striano li, 12/10/2021

Il Tecnico

Geom. Antonio Buglione





10/2021

PROPRIETA' SIRICA SARA