



COMUNE DI MADDALONI

PROVINCIA DI CASERTA



g. diodati

REV.	DATA	EMISSIONE	DESCRIZIONE	DIS.	APPR.
A.T.P. TecnoPartners - Studio di Architettura ed Urbanistica	Via Cancello n. 2/3 81024 Maddaloni (CE)			T	ALLEGATO

STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO ai sensi della L.R. n. 7 del 21.04.2020 - Testo Unico sul commercio

SIAD

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE SCELTE OPERATE



COMMITTENTE

A.T.P.

I presente disegno è d' esclusiva proprietà dello Studio TecnoPartners a termine di legge non può essere riprodotto o comunque reso noto a terzi senza la nostra preventiva autorizzazione.

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:
Ing. Stefano Piscopo
Dirigente SUAP

Arch. Carmine Addesso
Arch. Vincenzo Rescigno

COLLABORATORE:
Ing. Lucia Picozzi



Relazione giustificativa delle scelte operate

1 PREMESSA	1
2 LA METODOLOGIA.....	3
3 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	4
4 IL PUC E LA RETE DISTRIBUTIVA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	7
4.1 PUNTI QUALIFICANTI DELLA PROGETTAZIONE	8
4.2 SOSTITUZIONE EDILIZIA	8
4.3 STRUTTURA COMMERCIALE URBANA	9
4.4 IL TERRITORIO	9
5 ANALISI DEMOGRAFICA	16
6 DEMOGRAFIA	22
7 IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E	26
COMUNALE VIGENTE	26
7.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	27
7.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)....	31
7.3 IL PIANO REGOLATORE DEL CONSORZIO ASI DI CASERTA.....	37
7.4 IL PIANO REGIONALE DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE (PRAE)	39
7.5 IL PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE (PRA) DELLA PROVINCIA	41
8 LA SOCIETA' E L'ECONOMIA	42
9 SINTESI DELLE LINEE PROGETTUALI	50
10 CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI NEL TERRITORIO COMUNALE	50
11 COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PUC	53
11.1 ESERCIZI DI VICINATO – EV	53
11.2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - MSV	53
11.3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - GSV	54
11.4 ESERCIZI MERCI INGOMBRANTI - EMI	55
11.5 MERCATI SU AREA PRIVATA - MAP	56
12 IL CENTRO STORICO	56
12.1 LE OPPORTUNITÀ DEL CENTRO COMMERCIALE NATURALE (CCN)	57
12.2 LE OPPORTUNITÀ DI VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO	59
13 LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI COMMERCIALI.....	61
CONCLUSIONI.....	61



Relazione giustificativa delle scelte operate

1 PREMESSA

La pianificazione sul territorio delle attività commerciali si delinea in Italia a partire dall'inizio degli anni '70. Infatti, nel giugno 1971 viene approvata la Legge n. 426, "Disciplina del commercio" e, da quella data, si avvicendano una serie cospicua di ulteriori leggi e decreti, sempre più attinenti all'evolversi dell'economia nazionale. Ad un ventennio di distanza, le L. n. 287/1991, "Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sulla attività dei pubblici esercizi" e la L. n. 112/1991, "Norme in materia di commercio su aree pubbliche" hanno introdotto ulteriori elementi di articolazione della materia, senza però individuare dei percorsi flessibile e semplificativi.

Una importante inversione di tendenza si è avuta con il *Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59"*, il quale, mediante una riforma complessiva del commercio, ha ricondotto la disciplina delle attività commerciali nell'ambito che le è proprio, *ristabilendo così le necessarie connessioni con la pianificazione urbanistica e territoriale* e rivalutando, quindi, sia la tutela del consumatore, sia la promozione delle capacità imprenditoriali impegnate nel settore.

A cinque anni dalla emanazione del citato decreto legislativo, le regioni hanno completato il processo di attuazione normativa della riforma del commercio. Tale riforma non si esaurisce, tuttavia, con l'approvazione delle norme di competenza regionale, le quali stabiliscono gli indirizzi della pianificazione comunale delle attività commerciali, in quanto un ruolo centrale nella attuazione della nuova disciplina viene conferito proprio ai comuni. Ad essi è infatti demandata la definizione di scelte e strumenti operativi (SIAD) da cui dipende, di fatto, la piena efficacia della riforma stessa.

Con l'abrogazione – ad opera dell'art. 26, comma 6, del D. Lgs. n. 114/1998 – della legge n. 426/1971, hanno perduto efficacia e valore i vecchi piani commerciali comunali e, con questi, l'intero sistema programmatorio legato alla previgente disciplina. Un approccio meno vincolistico e proiettato verso una più marcata liberalizzazione del settore caratterizza il D. Lgs. n. 114/98 nei suoi principi ispiratori.

In realtà, il decreto di riforma – attraverso l'ampio ricorso al metodo della delega funzionale – ha potenziato fortemente il ruolo delle regioni nella direzione e nello sviluppo da imprimere al settore della distribuzione commerciale, provocando uno spostamento profondo negli assetti decisionali dal centro verso la periferia.

Dall'esame dei compiti affidati alle amministrazioni comunali si rileva il ruolo determinante che ad esse viene attribuito per l'attuazione della riforma. Le difficoltà incontrate nel corso della previgente disciplina nella predisposizione dei piani commerciali hanno spinto il legislatore ad abbandonare, almeno sul piano dei principi e degli indirizzi, il modello programmatorio autonomo, difficilmente integrabile con la pianificazione urbanistica, per cercare soluzioni più snelle sotto il profilo procedurale, anche attraverso una semplificazione generale dell'azione amministrativa.

La liberalizzazione del sistema autorizzatorio per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita degli esercizi di vicinato ed il nuovo meccanismo procedurale per l'apertura delle medie strutture di vendita sono, ad esempio, il risultato di tale impostazione.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Inoltre, la nuova disciplina non cerca più di ottenere un difficile coordinamento tra i due livelli di pianificazione – quello urbanistico e quello commerciale – ma aspira piuttosto ad un rapporto di completa integrazione tra i due livelli, sebbene tale impostazione si scontri con le notevoli complessità che caratterizzano oggi la disciplina della pianificazione urbana e territoriale ed i relativi strumenti.

Lo **Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)** costituisce pertanto il provvedimento comunale di disciplina delle attività commerciali, in attuazione di quanto previsto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e *dalla Legge Regionale della Campania n. 7 del 21 aprile 2020*.

Tale Strumento di disciplina della funzione commerciale costituisce uno strumento integrato del PUC, in quanto affronta problematiche non contemplate nella pianificazione urbanistica, quali ad esempio la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita. La sua istituzione colma un gap normativo e strutturale fra le dinamiche configurazioni commerciali affermate negli ultimi decenni e le liberalizzazioni, promosse in Europa, delle attività del settore da un lato (vedi **direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE**, meglio nota come **direttiva "Bolkestein"**), e la disciplina urbanistica tradizionale dall'altro, improntata alla rigida localizzazione delle funzioni urbane e per questo non al passo con l'evoluzione dei costumi, delle abitudini e delle nuove esigenze dei cittadini. Per quanto detto si è reso obbligatorio affrontare la redazione del presente Strumento con l'attenzione puntata sulla funzione commerciale quale settore strategico delle attività produttive: attrattore di investimenti e produttore di sviluppo economico su un territorio in cerca di nuove vocazioni idonee a dare soluzione al degrado urbano ed ambientale ed ai problemi occupazionali.

Di qui l'ambizione di operare in termini urbanistici in merito a quelle che sono le emergenze del territorio di carattere storico-architettonico, le periferie agricole ma di fatto urbanizzate e vocate a nuove funzioni, gli edifici industriali dismessi e da recuperare.

La valenza giuridica del SIAD è ormai acclarata: è lo specifico strumento di programmazione delle attività commerciali sulla base delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili stabiliti dallo stesso SIAD, costituendo il SIAD lo strumento integrato del P.U.C. In particolar modo, successivamente all'entrata in vigore prima della precedente Legge Regionale n.1/2000 seguita dalla Legge Regionale 1/2014, sono intervenute varie ed univoche sentenze della giustizia amministrativa, in merito alla qualificazione giuridica ed alla valenza dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo.

La giurisprudenza amministrativa del TAR Campania (Sentenza n. 2668/2002, Sentenza n. 19244/2004, Sentenza n. 20672/2005, ecc.) è costante nel determinare la qualificazione giuridica del SIAD come strumento esaustivo di programmazione urbanistico - commerciale. In ultima analisi, la normativa di riferimento e la giurisprudenza amministrativa formatasi in materia, depongono esclusivamente nel senso di qualificare il SIAD quale strumento di programmazione attuativa ed integrativa del PUC ad “orientamento settoriale” con la duplice valenza di strumento di pianificazione urbanistica, cioè di adeguamento del PUC alle direttive regionali in materia di



Relazione giustificativa delle scelte operate

strutture di vendita là dove ve ne sia bisogno, nonché di programmazione commerciale del territorio comunale.

Tanto premesso, occorre riportare che il Comune di Maddaloni, in ottemperanza al D.Lgs. 114/98 e della L.R. 1/2000, si era già dotato di uno strumento denominato “Piano Commerciale” approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 63 del 23 luglio 2004, allo scopo di disciplinare lo sviluppo della rete commerciale e la realizzazione di interventi programmati dell'intera rete distributiva.

In seguito alla già citata direttiva n. 123/2006/CEE, meglio nota come direttiva “Bolkestein”, viene emanato il D.Lgs. 59/2010 di attuazione della direttiva stessa, che viene corretto e integrato dal D.Lsg 147/2012.

La Regione Campania, in adeguamento alla suddetta normativa, emana la L.R. n. 1 del 09 Gennaio 2014 “Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale”, a cui fanno seguito una serie di circolari esplicative.

Il Comune di Maddaloni con Determina di aggiudicazione n. 401 del 21/05/2001, conferisce mandato all'arch. Giancarlo Pignataro, per la redazione dello Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD).

Il suddetto SIAD, approvato con Delibera di C.C. n° 63 del 23 luglio 2004, fu conseguentemente inoltrato agli Uffici Regionali preposti “D.G. AGC Sviluppo Economico, Settore Regolazione dei Mercati” ed acquisisce il visto di conformità con Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 486 del 01.12.2006. Tale strumento fu redatto in piena conformità del P.R.G.C., approvato con Decreto Provinciale n. 620 del 23.06.1988. Negli anni successivi, con le sopravvenute esigenze legate all'evoluzione del territorio, in rapporto allo sviluppo urbanistico dettato dal P.R.G.C., il consiglio comunale approvava:

Delibera di Variante di Consiglio Comunale n. 12 del 13.03.2009 e visto di conformità con Decreto Regione Campania n. 422 del 26.08.2009;

Delibera di Variante di Consiglio Comunale n. 68 del 18.11.2011 e visto di conformità con Decreto Regione Campania n. 82 del 07.02.2012.

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 1/2014, recante “nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale”, il Comune di Maddaloni, in ottemperanza all'art. 10, comma 1 della L.R., con delibera di G.C. n. 165 del 18.06.2015, approva l'Aggiornamento del SIAD per atto di ricognizione. Pertanto, vista l'approvazione definitiva del PUC adottato con D.C.C. n. 30 del 30.05.2024 (pubblicato sul BURC n.45 del 24.06.2024), in sintonia con gli indirizzi stabiliti dal PUC si redige il nuovo SIAD in conformità al **Nuovo Testo Unico sul Commercio di cui alla Legge Regionale 21 aprile 2020 n° 7** (Burc n° 91 del 27 aprile 2020) “Testo Unico sul commercio ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della legge regionale 14 ottobre 2015, n. 11”.

2 LA METODOLOGIA

La formazione del SIAD è stata articolata in:

- definizione della normativa di attuazione;



Relazione giustificativa delle scelte operate

- definizione del regolamento per le attività commerciali;
- individuazione delle tipologie commerciali indicate con tabella di sintesi in sovrapposizione agli elaborati grafici del PUC;
- relazione giustificativa delle scelte operate;
- stralcio piani sovraffunzionali

La **normativa di attuazione** ha come finalità, la realizzazione di interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo volte a valorizzare il territorio in rapporto alle esigenze dei consumatori e agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione, nonché salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, soprattutto del centro storico, attraverso l'eventuale divieto di vendita di determinate merceologie, senza inibire lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza fra le varie tipologie commerciali. Favorire la nascita di nuove iniziative attraverso la riconversione delle strutture distributive meno produttive già esistenti sul territorio. Promuovere forme di integrazione funzionale delle strutture di commercio al dettaglio in sede fissa con le attività di commercio ambulante e di artigianato aventi ad oggetto prodotti tipici della realtà produttiva locale. Promuovere la valorizzazione delle aree periferiche attraverso lo sviluppo delle attività commerciali anche mediante specifiche previsioni urbanistiche o piani di intervento globale di recupero e di rilancio di dette aree.

Il **regolamento** per le attività commerciali disciplina tutte le attività comportanti le attività commerciali, così come definite dalla L.R. 7/2020, riguardo le attività commerciali su aree private e su aree pubbliche.

La scelta delle attività commerciali, ha tenuto conto dei dati e delle informazioni raccolte per individuare le zone di intervento, predisponendo per una immediata lettura, sulle due tavole di zonizzazione del PUC la sovrapposizione di zonazione del SIAD in coerenza delle scelte di natura prettamente urbanistica ed in riferimento alla pianificazione sovraordinata.

3 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Con il Decreto Legislativo n° 114 del 31 marzo 1998 sono stati stabiliti nuovi principi e norme generali sull'esercizio dell'attività commerciale. Richiamato il principio generale della libertà di impresa e della libera circolazione delle merci, il Decreto fornisce le definizioni e l'ambito di applicazione, nonché i requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale. Ai Titoli III, IV, V, VI, VII e IX del D. Lgs. 114/98 sono stabiliti i criteri per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio sulle aree private in sede fissa; al Titolo X è regolamentato il commercio al dettaglio sulle aree pubbliche. La Legge Regionale n° 7 del 21 aprile 2020 stabilisce la nuova disciplina regionale in materia di distribuzione commerciale.

Al Capo III – sezione II Strumenti comunali, sono definiti gli Elementi di Programmazione Regionale e Comunale, descrivendo all'articolo 19 il nuovo Strumento Comunale d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD). Esso costituisce lo strumento integrato del Piano Urbanistico



Relazione giustificativa delle scelte operate

Comunale con una funzione esaustiva del potere di programmazione e pianificazione del territorio ai fini urbanistico-commerciali.

Ancora all'articolo 19 la L.R. 7/2020 stabilisce che lo strumento d'intervento per l'apparato distributivo è costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetrie in scala non inferiore a 1:5.000 che rappresentano la localizzazione delle previsioni commerciali ed il centro storico;
- b) relazione giustificativa delle scelte operate;
- c) normativa di attuazione;
- d) regolamento per le attività commerciali;
- e) planimetria dello strumento urbanistico afferente la zonizzazione;
- f) stralcio delle norme tecniche d'attuazione, di seguito denominate NTA, dello strumento urbanistico;
- g) planimetria a stralcio di eventuali piani sovracomunali e relative NTA.

All'articolo 20 sono indicati gli Interventi comunali per la valorizzazione del Centro Storico, conferendo allo SIAD la possibilità di delineare e stabilire gli interventi commerciali volti alla sua salvaguardia e valorizzazione.

Al Titolo II, Capo I e II la L.R. 7/2020 definisce i criteri di pianificazione delle attività commerciali in sede fissa, delineando, per ciascun esercizio commerciale, le zone di possibile insediamento nell'ambito del territorio comunale, i requisiti e le autorizzazioni necessari per l'apertura di un'attività, le caratteristiche qualitative e i parametri di valutazione da tener conto per il loro insediamento.

Al Titolo II, Capo III la L.R. 7/2020 introduce la disciplina del commercio su aree pubbliche. Vengono definite le tipologie di autorizzazione necessarie all'esercizio di tali attività, le modalità di esercizio dell'attività di commercio su aree pubbliche, le disposizioni necessarie all'istituzione di nuovi mercati e i criteri di concessione dei posteggi.

Lo SIAD persegue le seguenti finalità:

- a) realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, nell'ambito di progetti di valorizzazione del territorio e in rapporto alle esigenze dei consumatori e agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione;
- b) salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, soprattutto del centro storico, attraverso l'eventuale divieto di vendita di determinate merceologie, senza inibire lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza fra varie tipologie commerciali;
- c) favorire la nascita di nuove iniziative attraverso la riconversione delle strutture distributive meno produttive già esistenti sul territorio;



Relazione giustificativa delle scelte operate

- d) promuovere forme di integrazione funzionale delle strutture di commercio al dettaglio in sede fissa con le attività di commercio ambulante e di artigianato aventi ad oggetto prodotti tipici della realtà produttiva locale;
- e) predisporre un efficiente sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale locale in collaborazione con l'Osservatorio regionale.

Le finalità espresse nella L.R. 7/2020 sono state oggetto di specificazioni e precisazioni in relazione alla situazione di Maddaloni, nell'ambito dell'elaborazione del nuovo Strumento Comunale d'intervento per l'apparato distributivo. Nella redazione di tale strumento sono stati definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale, i seguenti obiettivi:

- razionalizzazione del settore commerciale-distributivo nell'intero territorio di Maddaloni;
- maggiori standards di qualità da conseguire nell'ambito di un più grande programma di rinnovamento e di riqualificazione urbana;
- individuazione delle zone di compatibilità per le medie strutture di vendita in aree strategiche esterne al centro storico ed in funzione del sistema dei collegamenti territoriali;
- ottimizzazione del commercio su aree pubbliche.

Questi obiettivi sono stati verificati alla luce della situazione urbanistica del Comune, che si presenta in forte modificazione ed evoluzione. La redazione dello SIAD è stata effettuata in modo strettamente coordinato con il nuovo PUC, per cui vi è perfetta compatibilità sotto il profilo urbanistico e normativo tra le due strumentazioni.

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale, lo Strumento Integrato per l'Apparato Distributivo svolge il ruolo di sistematizzare le conoscenze e le proposte relative allo specifico settore di competenza, a partire dalle seguenti linee di impostazione di carattere generale:

- a) nella organizzazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso nell'ambito di Maddaloni, più che lavorare sul singolo settore del commercio, assume carattere di centralità la ricerca delle interrelazioni con la residenza, la viabilità ed il traffico, il verde, l'artigianato, le aree industriali, le attrezzature, i pubblici esercizi;
- b) conseguentemente, la distribuzione commerciale deve rispondere ad una logica di diffusione e di intreccio con altre funzioni urbane piuttosto che alla creazione di zone specializzate e monofunzionali, anche se possono essere individuati livelli di specificità, nell'ambito delle singole aree della città, sulla base delle vocazioni consolidate;
- c) il tema del commercio assume particolare interesse ed importanza, non solo sotto il profilo funzionale, ma soprattutto dal punto di vista tipologico, da un lato rispetto al tema architettonico dell'edificio commerciale monofunzionale e, dall'altro, rispetto al tema dell'edificio complesso, che accoglie le funzioni commerciali, in uno con quelle residenziali e con altre funzioni.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Nella redazione degli elaborati costituenti lo SIAD del Comune di Maddaloni, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 7/2020 si è definito il seguente elenco degli elaborati:

- a. Elaborato 1: **Zonizzazione delle previsioni commerciali su planimetria del PUC vigente- Planimetria scala 1:5000 - Territorio Nord (Z.N.);**
- b. Elaborato 2: **Zonizzazione delle previsioni commerciali su planimetria del PUC vigente-Planimetria scala 1:5000 - Territorio Sud (Z.S.);**
- c. Elaborato 3: **Norme di attuazione (N.A.);**
- d. Elaborato 4: **Relazione giustificativa delle scelte operate (R.G.);**
- e. Elaborato 5: **Regolamento per le attività commerciali (R.E.A.C.);**
- f. Elaborato 6: **Stralcio delle norme tecniche d'attuazione del PUC;**
- g. Elaborato 7: **Stralci di Piani Sovracomunali;**
- h. Elaborato 8: **Planimetria scala 1:5000 - Territorio Nord del P.U.C;**
- i. Elaborato 8: **Planimetria scala 1:5000 - Territorio Sud del P.U.C;**

Nell'articolazione complessiva dei contenuti della relazione, dopo la presente descrizione del Quadro Normativo di riferimento, sono stati descritti in primo luogo i criteri di localizzazione degli esercizi commerciali all'interno del territorio comunale. Sono state a questo punto avanzate proposte, soluzioni e prescrizioni normative per il futuro sviluppo delle attività commerciali. Infine si è analizzata la situazione del commercio su aree pubbliche e private, pervenendo a precise soluzioni per l'organizzazione di questa attività.

4 IL PUC E LA RETE DISTRIBUTIVA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Maddaloni, da città tipicamente a vocazione agricola, con la pesante antropizzazione di tipo prevalentemente industriale - logistica dell'interporto Sud Europa, dello scalo ferroviario e degli insediamenti industriali, è diventata città dalla forte pressione all'equilibrio degli ecosistemi che vi insistono. È facilmente visibile, anche ai non addetti ai lavori, guardando la cartografia della zonizzazione, che l'area industriale e dell'interporto con il relativo scalo ferroviario assume un valore sempre più di impatto, rispetto a quella residenziale. È inoltre facile constatare nell'area residenziale di espansione, realizzata negli ultimi anni mediante le lottizzazioni convenzionate, e nelle zone B di completamento, ormai sature, la insufficienza di attività commerciali. Quest'ultima considerazione è in effetti la chiave interpretativa e progettuale dell'intero PUC e lo SIAD può divenire lo strumento di attuazione di tale innovativo processo di rigenerazione.

Maddaloni ha un enorme capitale da utilizzare in termini di uso di suolo già antropizzato. È possibile realizzare ciò che serve per la riqualificazione, attraverso la dotazione degli standard, la diversificazione delle funzioni, la nuova rete cinematica, i desiderati sociali, senza compromettere nuovo suolo, ma usando quello che è già stato oggetto di volumetrie realizzate e quelle da recuperare



Relazione giustificativa delle scelte operate

nel tessuto urbano esistente (centro storico, zone di espansione residenziale carenti di servizi ed attività commerciali, ecc.). A tal proposito, viene in soccorso la L.R. n.5 del 29.04.2024 che può realizzare un vantaggio su ciò che oggi è svantaggio.

Paradossalmente a Maddaloni è possibile creare i presupposti per una realtà urbana di cerniera baricentrica per un vasto territorio e di continuità e servizi a direttive strategiche a scala sovracomunale. I limiti ed i vincoli di sviluppo, dettati prima dal Piano Regionale e poi da quello Provinciale, sono solo considerazioni scaturite da analisi teoriche e di massificazione di sistema, piuttosto che di realizzazione di opportunità coerenti con uno sviluppo armonico e sostenibile, possibile anche se di crescita, per i motivi esposti prima.

Infatti i limiti di sviluppo posti al territorio maddalonese non ben rappresentano e non creano le opportunità attese. Sarebbe opportuno in fase di organizzazione dell'area vasta afferente al territorio maddalonese, di negoziare ciò di cui l'area vasta necessita, rivedendo i pesi dettati dai piani sovracomunali in capo ad ogni territorio. La realizzazione di funzioni di area vasta e di dotazioni volumetriche, fatte sul territorio maddalonese, non incrementerebbero l'uso di nuovo suolo a differenza di quanto accadrebbe in altri comuni che per dotarsi di opportunità localistiche sarebbero costretti ad un'espansione possibile solo con il consumo di ulteriore suolo agricolo.

Le opportunità di sviluppo economico per Maddaloni, dotata di un importante centro storico, ricco di emergenze monumentali, dello scalo merci delle Ferrovie dello Stato con relativo interporto, del realizzando casello autostradale A30, sarebbero notevoli in termini qualitativi e quantitativi veicolando nella direzione giusta tutte le occasioni che il territorio offre. Con lo sviluppo urbanistico degli ultimi anni, la città ha visto la realizzazione di due tipologie edilizie prevalenti: la logistica e la residenza. Pertanto l'obiettivo da perseguire è quello di insediare destinazioni d'uso commerciali e/o terziarie, razionalizzando e riqualificando l'esistente, nelle varie forme, consistenze e valore, senza ulteriore consumo di suolo, se non quello strettamente necessario.

4.1 PUNTI QUALIFICANTI DELLA PROGETTAZIONE

I corridoi ecologici, oltre a realizzare la continuità degli ecosistemi e quindi a consentire la sopravvivenza della biodiversità, creano anche in termini di progettazione urbana, la riqualificazione del tessuto urbano. I corridoi ecologici, sono pensati anche come possibile percolazione del verde in tutto il tessuto urbano creando collegamenti continui di verde urbano. Ciò comporterebbe la realizzazione di viali alberati, piantumazione di essenze arboree, verde pubblico, piazze con forte valenza ecologica, recupero delle aree marginali e quanto altro necessario a corredo di una riqualificata area terziaria e/o commerciale.

4.2 SOSTITUZIONE EDILIZIA

Permettere la sostituzione edilizia e quindi riqualificare il tessuto urbano tramite incremento di volumetria come disposto nella Nta del PUC e dalla L.R. n. 5 del 29.04.2024.



Relazione giustificativa delle scelte operate

4.3 STRUTTURA COMMERCIALE URBANA

L'individuazione delle attività commerciali inserite nella zonizzazione del PUC è senz'altro il migliore metodo per il recupero di quartieri sia urbani che periferici, oggi carenti di attività commerciali. Le aree da recuperare possono diventare un "ipermercato urbano" legato ai diversi settori merceologici. Quindi portare il concetto di supermercato delocalizzato nelle periferie nel contesto urbano, dotando l'area di tutto ciò che rende alternativa la scelta per lo shopping, parcheggi, varietà di scelte, servizi, verde, ecc.

4.4 IL TERRITORIO

Il contesto di riferimento. La conurbazione casertana e Maddaloni

I tempi di trasformazione dei sistemi territoriali hanno subito negli ultimi decenni una progressiva accelerazione. I mutamenti più significativi della geografia urbana napoletano – casertana sono partiti nella seconda metà degli anni '60, quando, principalmente per effetto dell'intervento straordinario, sono stati istituiti e avviati alla realizzazione gli agglomerati industriali previsti dai Piani regolatori delle Aree di Sviluppo Industriale (ASI) di Napoli e di Caserta; si è consolidata l'espansione a macchia d'olio dei centri urbani dovuta alla sostenuta domanda di abitazioni derivante dall'urbanesimo 3 e dal reddito mediamente crescente; si sono infittite le infrastrutture viarie e ferroviarie realizzate in regime straordinario successivamente al terremoto del 1980.

In coordinamento tra i piani ASI di Napoli e di Caserta fu previsto l'"Asse di supporto" come "spina strutturale del comprensorio"⁴. La previsione della strada a scorrimento veloce da Nola a Villa Literno, con lo stesso andamento est – ovest della Circumvallazione nord di Napoli, ma con un tracciato più a nord, nel Casertano occidentale, era l'effetto della dilatazione dell'intero sistema urbano – industriale tra Napoli e Caserta.

A seguito del terremoto del novembre 1980, con i poteri straordinari attribuiti al Presidente della Regione, fu avviata la realizzazione di importanti opere infrastrutturali, delle quali alcune già previste dal Piano regolatore dell'ASI ma non realizzate. Tra queste:

l' "Asse mediano" (intermedio tra la Circumvallazione nord di Napoli e l' "Asse di supporto") da Pomigliano a Qualiano, dove si innesta sulla Circumvallazione;

la strada di "raccordo", in direzione nord – sud, di connessione dell'asse di supporto con l'asse mediano;

l' "Asse di andata al lavoro", anch'esso in direzione nord – sud, tra l'agglomerato ASI di Casoria – Arzano - Frattamaggiore e l'asse di supporto, che interseca l'asse mediano;

l'asse Centro Direzionale – Ponticelli – Cercola – Pomigliano d'Arco.

Se si considerano anche le due autostrade Napoli – Roma e Napoli – Canosa (che per i tratti rispettivamente fino a Caserta e a Pomigliano d'Arco sono interni all'area conurbata) e la A30 Caserta – Salerno, si riconosce la fisionomia di un sistema infrastrutturale imponente. Di tale sistema sono parte essenziale le ferrovie, attualmente interessate dal processo di integrazione in forma di grande rete metropolitana tra la Cumana - Circumflegrea, i vari rami della Circumvesuviana,



Relazione giustificativa delle scelte operate

l’Alifana e le varie tratte FS in procinto di assumere il rango appunto metropolitano per effetto dell’entrata in esercizio dell’Alta Velocità/Alta Capacità. Di tale rete su ferro fanno parte i grandi scali come l’interporto di Maddaloni - Marcianise e la “stazione porta” di Afragola.

Per effetto della localizzazione degli agglomerati delle Aree di Sviluppo Industriale si è verificata la saldatura tra le aree urbanizzate napoletana e casertana. Le aree pianeggianti erano naturalmente predisposte all’accogliimento delle iniziative straordinarie a favore dell’industria: per il più facile collegamento con i nodi di trasporto; per l’accessibilità delle aree urbane ove si concentrano le attività terziarie di supporto; per la più agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione interne agli agglomerati.

Lungo la direttrice autostradale Napoli – Roma si toccano sul confine provinciale gli agglomerati di Caivano (Pascarola) e di Marcianise; altri agglomerati sorsero in piena campagna. Tali localizzazioni furono decise dai Consorzi ASI mediante Piani regolatori che avevano, per legge, valore ed efficacia di Piani Territoriali di Coordinamento. Con ciò veniva riconosciuta la funzione prioritaria e strutturante dell’industria anche nell’assetto territoriale.

Si è così sovrapposta ad una struttura territoriale povera, fatta di centri abitati di prevalente origine rurale, una seconda struttura “moderna” e di grande scala, fatta di fabbriche e di infrastrutture di trasporto. I due contesti sono rimasti per molti aspetti estranei l’uno all’altro, conformando un territorio per così dire “a due velocità”: il primo in gran parte spontaneo e povero di servizi, con spiccata tendenza all’espansione; il secondo pianificato e “forzato” dai meccanismi dell’intervento straordinario. La costruzione dell’interporto, certamente favorevole all’economia del comprensorio, va producendo ulteriore tensione per l’addensarsi nel nodo Maddaloni - Marcianise di una forte ed accelerata movimentazione di merci. La realizzazione rende plausibile la prospettiva di una caratterizzazione come “testata” interna dell’asse industriale Capodichino – Marcianise, nonché di attività connesse a quelle della struttura portuale di Napoli, più volte ipotizzata, ma, a tutt’oggi non realizzata, di “zona franca” (ZES). Il territorio appare sollecitato da due diverse tensioni, che si sovrappongono allo storico tracciato della centuriatio. Una in direzione nord-sud, di prevalente urbanizzazione industriale fino a Capodichino. L’altra in direzione est-ovest, di prevalente urbanizzazione residenziale, lungo la SS.265, da Maddaloni a S. Marco Evangelista a Marcianise - Capodrise, che molto probabilmente risentirà della polarizzazione che l’aeroporto di Grazzanise (del quale non si parla più, ma potrebbe e dovrebbe divenire una realtà con le risorse del Pnrr) eserciterà a occidente.

Nelle sedi politiche e scientifiche si erano accesi appassionati dibattiti sulle teorie di localizzazione delle attività produttive nelle aree da sviluppare⁵. Ma è facile ritenerе, col senno di poi, che non si potesse comprendere, all’epoca, la vera portata di una politica settoriale, che vedeva nell’industrializzazione finanziata dallo stato l’unica vera possibilità di sviluppo, trascurando così l’integrazione tra i diversi settori produttivi per lo sviluppo delle aree depresse.

Per le cause concomitanti della fine dell’intervento straordinario - che aveva favorito, con generosi incentivi, l’insediamento negli agglomerati ASI di unità locali di grandi gruppi - e dell’innovazione tecnologica - che con l’informatica, la telematica e la robotica ha fortemente ridotto l’occupazione di mano d’opera a basso grado di qualificazione - molte delle fabbriche degli agglomerati sono state tra le prime a subire il “sacrificio” dovuto, ovviamente, anche al lungo periodo di crisi, decrescita e



Relazione giustificativa delle scelte operate

stagnazione che da molti anni si registra in Italia e in buona parte dell’Europa. Il sistema produttivo insediatisi era infatti realtà dipendente da “cervelli” esterni, che avviavano altrove la sperimentazione di diversi modelli produttivi e trasferivano verso aree a basso costo della mano d’opera le attività tradizionali. Sostanzialmente nell’area napoletana e casertana non si sono mai insediati i centri direzionali delle attività produttive che avevano e hanno sede nell’Italia del nord e all’estero.

Mentre faticosamente si avviavano, dai primi anni ’90, le forme di contrattazione e di concertazione destinate a perseguire il cosiddetto “sviluppo endogeno” (Patti territoriali, Contratti d’area, PRUSST, PIT), alternativo a quello “esogeno” dell’intervento straordinario, alcuni agglomerati, progressivamente emarginati, si sono trasformati in ambiti in degrado in un contesto territoriale anch’esso in degrado, con capannoni abbandonati e superfici fondiarie non utilizzate.

L’armatura urbana della provincia di Caserta può dirsi articolata in due principali conurbazioni, cui si aggiunge la dispersione di un certo numero di centri isolati nelle aree meno dense, soprattutto a nord del territorio provinciale. La prima e più vasta conurbazione, della quale fa parte Maddaloni, si snoda lungo il corso della via Appia da Capua a Maddaloni passando per il capoluogo. La collana di poli ha come altro supporto la linea FS Roma – Caserta – Cancello. In posizione decentrata rispetto allo sviluppo lineare si colloca il nodo Marcianise - Capodrise, lambito dal ramo FS Caserta – Aversa – Napoli.

La seconda conurbazione è costituita dalla “città aversana”, caratterizzata dall’importante nodo FS di Aversa, che si snoda lungo la linea FS Villa Literno – Aversa – Napoli ed è fortemente integrata con la densa area a nord di Napoli anche per effetto del sistema infrastrutturale già ricordato.

Il sistema territoriale cui appartiene Maddaloni si incardina sulla struttura di trasporto costituita dal futuro aeroporto di Grazzanise,⁵ dalle sue connessioni con la rete intermodale Nola - Maddaloni (Interporto) e dalla linea FS dell’Alta Velocità.

E’ presumibile che i maggiori effetti di impatto della stazione TAV di Afragola e delle funzioni attratte potranno diffondersi, come area di prima gravitazione, sulla fascia mediana della piana campana che va dall’aversano al nolano. Sono anche rilevanti le previsioni, in fase di realizzazione, della linea AC Napoli – Bari che interessa il territorio di Maddaloni, il cui tracciato è riportato dal PUC sulla scorta delle riunioni susseguitesi nel tempo riportate sugli elaborati grafici e descritte in altra parte della presente relazione. La tratta ferroviaria Napoli – Bari, pur rilevante da un punto di vista trasportistico sta producendo impatti significativi nei territori attraversati e negli stessi centri abitati. In particolare per quanto attiene Maddaloni, il PUC prende atto e riporta i tracciati viari proposti da RFI per la soppressione dei passaggi a livello. Alla data di definizione degli elaborati del PUC (novembre 2021) sono stati riportati i progetti definitivi delle alternative ai passaggi a livello; pertanto è possibile che i progetti esecutivi e la cantierizzazione possano, in qualche misura, modificare l’attuale assetto.

La direttrice interna Tirreno - Adriatico prevede anche la connessione con la linea AV a nord di Capua. Su questa direttrice verrà in ogni caso a realizzarsi un rilevante potenziamento del corridoio “plurimodale” (strade e ferrovie) per la Puglia. Il quadro del nuovo assetto strutturale e funzionale



Relazione giustificativa delle scelte operate

della rete ferroviaria si completerà con l'instradamento del traffico merci sulla direttrice Roma – Cassino – Sarno - Salerno, con connessioni all'interporto di Maddaloni - Marcianise, sito a ridosso dei mercati di produzione e consumo del napoletano, del casertano e del nolano.

Gli effetti di tali potenziamenti infrastrutturali si risentiranno sul sistema insediativo da Capua - S. Maria C.V. - Caserta, e, al livello gerarchico immediatamente successivo, su quello di Macerata Campania - Portico di Caserta - Recale - Capodrise e Marcianise.

I piani e i programmi relativi alle due importanti infrastrutture richiedono calibrature e approfondimenti ai fini dello sviluppo e della modernizzazione dei due sistemi urbani, che, anche mediante una lungimirante pianificazione comunale, devono valorizzare le eccezionali risorse presenti, ivi compreso il patrimonio di aree, opifici ed edifici dismessi (questi ultimi anche militari), che richiede un'oculata politica di trasformazione, recupero e riconversione.

L'esigenza di decongestionamento dell'area urbano-metropolitana di Napoli è ancora attuale: la soluzione di tale complessa questione territoriale non può prospettarsi in un'ottica "napoletanocentrica", ma deve allargarsi all'intero sistema urbano Napoli – Caserta, già oggetto di numerosi, approfonditi studi mai menzionati nella Proposta di PTR. Alle numerose problematiche della struttura urbana a nebulosa gravitante su Napoli non può, di certo, dare risposta il PRG di Napoli, strumento "asfittico" e privo di prospettive in ambito di area vasta.

Per quanto detto, la conurbazione casertana, in un'ottica di "sistema", deve puntare sulla definizione e sul rafforzamento della base economica, mediante l'individuazione, nell'ambito del sistema territoriale che gravita prevalentemente sulla città di Napoli, di un ruolo non alternativo né subordinato, ma complementare. Nel contesto territoriale metropolitano, il Sistema urbano di Caserta deve contribuire in maniera significativa, per qualità e quantità dell'offerta, all'erogazione di servizi superiori da realizzare e gestire in maniera adeguata alla dimensione demografica del comprensorio.

Le grandi opere infrastrutturali in corso o decise, quali la stazione Porta di Afragola, l'aeroporto di Grazzanise (se ritornerà praticabile), la Facoltà di medicina della Seconda Università di Napoli e le recenti realizzazioni dell'interporto Maddaloni – Marcianise, del Tarì e della grande distribuzione possono e devono fungere da volano per una complessiva riqualificazione ambientale e dei nuclei urbani per il definitivo decollo di significativi progetti regionali di sviluppo che consentano alla Campania di competere, in Europa, con regioni più evolute e più attrezzate.

Il futuro di questa regione non può basarsi sui vaghi e ondivaghi progetti delle zone occidentale e orientale di Napoli, per molteplici motivi ancora lontani dalla realizzazione. Le continue emergenze, in assenza di una pianificazione organica e lungimirante, costringono ad adottare decisioni straordinarie che impediscono o rallentano la gestione ordinaria del territorio e delle risorse. Di converso i grandi, tangibili progressi riscontrabili nella realizzazione della rete di trasporto su ferro, la presenza della rete autostradale, con le necessarie integrazioni, rappresentano già il tessuto connettivo di un grande progetto che deve interessare l'intero sistema conurbato prescindendo con una certa libertà dai vincoli dei confini amministrativi provinciali e comunali. La decisione di far coincidere la delimitazione della provincia di Napoli con la città metropolitana è, a dir poco discutibile e oggetto di numerosi incontri e dibattiti con l'obiettivo di allargare i confini e consentire



Relazione giustificativa delle scelte operate

all’ente territoriale sovraordinato di pianificare l’assetto del territorio attingendo anche ai numerosi studi e progetti che, nel corso degli anni, hanno interessato il sistema urbano Napoli – Caserta.

In ogni caso le attività di pianificazione e programmazione richiedono l’instaurazione di un rapporto concertativo – collaborativo tra i Comuni e le istituzioni sovraordinate, anche al fine di supportare le scelte di area vasta con studi e proposte di maggior dettaglio proprie della scala comunale. In altri termini i Comuni, attuando una sorta di co - pianificazione, devono attrezzarsi per sottoporre ragionate proposte alla scala urbana rispetto alla pianificazione di area vasta propria della Provincia, collaborando in tal modo a modificare e/o integrare le scelte del PTCP.

Maddaloni, ai piedi del monte San Michele, a sud est della città di Caserta, con la quale confina, è parte importante e significativa della corona di comuni nota come conurbazione casertana nell’ambito del sistema urbano Napoli - Caserta, già sinteticamente descritto.

Il territorio comunale confina a nord con Caserta e Valle di Maddaloni, con Acerra, Marcianise e S. Felice a Cancello a sud, con Cervino e S. Maria a Vico ad est e con S. Marco Evangelista ad ovest.

Il panorama dal monte San Michele consente vedute ampie di indubbio interesse. Il centro storico, con gli antichi insediamenti di Pignatari e Formali nella parte alta della città, caratterizzati da strette viuzze, case basse prevalentemente a corte, in parte recuperate, non sempre con interventi condivisibili, in parte in condizioni di elevato degrado e, in alcuni casi, di pericolo per la pubblica incolumità. Dal monte San Michele si legge il tessuto morfologico della città di antiche origini, con le prestigiose chiese e palazzi, le zone di più recente insediamento, gli stabilimenti produttivi di Marcianise e San Marco Evangelista, l’interporto Sud Europa Maddaloni – Marcianise, il nuovo policlinico in corso di realizzazione, l’abitato di Caserta con la emergenza monumentale di eccezionale interesse costituita dalla Reggia borbonica.



Panorama della città di Maddaloni



Relazione giustificativa delle scelte operate

Varie sono le ipotesi, peraltro non suffragate scientificamente, circa l'origine del nome Maddaloni: ispirato alla Maddalena o derivato dal longobardo Matalo o Madalo.

Reperti paleolitici costituiscono testimonianza delle antiche origini di Maddaloni.

Frammenti di ceramiche e scaglie, oggi nel Museo civico, risalgono ad epoche comprese tra il 2500 e il 1800 a.C. Le due necropoli di Calatia, la cui fondazione risale al VIII secolo a. C. ebbero un condizionamento orientale di origine egizia. Reperti di origine etrusca e romana testimoniano l'influenza di queste civiltà. Nel 420 a. C. Maddaloni fu presa dai Sanniti a seguito di continue lotte con i Romani. Maddaloni divenne importante crocevia tra le grandi vie costituite dal Cammino Reale ad occidente e dall'Appia e Sannitica a sud.

Viene ricordata per la prima volta in un documento beneventano del 774; era una delle ville in cui si incontravano i villici della contrada. Alla fine dell'VIII secolo d. C. vi furono i primi insediamenti urbani limitrofi alle chiese di San Pietro, San Martino, S. Agnello e della Maddalena e, ad una quota altimetrica maggiore intorno alla chiesa di San Benedetto. Maddaloni registrò un notevole incremento accogliendo i superstiti di Calatia che venne distrutta dai Saraceni nell'862. Progradì continuamente e divenne centro di affari dei casali del circondario. Gli Angioini furono i primi ad infeudarla. Nel 1390 Maddaloni fu governata per breve tempo da Carlo Artus, francese che la ebbe da Carlo di Durazzo. Nel 1465 l'ebbe Diomede Carafa in ricompensa dei servigi resi ad Alfonso D'Aragona e al figlio Ferdinando I. Durante il dominio dei Carafa, famiglia tra le più nobili del regno, Maddaloni si fregiò del titolo ducale per oltre tre secoli fino all'estinzione dei Carafa che coincise quasi con l'eversione della feudalità dell'Italia meridionale. Tutt'oggi sono visibili tracce di mura medioevali, le torri, il castello sono testimonianza dell'importanza che ebbe Maddaloni per lungo tempo. Le vicende del Risorgimento e del 1799 non ebbero molta risonanza in loco. Il 3 ottobre 1860 nella valle di Maddaloni vi fu uno scontro tra i garibaldini guidati da Nino Bixio e i borbonici.

Nel 1931 Maddaloni registrava 21.970 ed era in provincia di Napoli.

Città di antiche origini, è uno dei maggiori centri religiosi della Provincia di Caserta; nota anche come "città delle venti cupole", ha monumenti importanti quali la Basilica del Corpus Domini, il Santuario di San Michele in posizione acropolica, il Convitto nazionale G. Bruno, la più antica istituzione scolastica della provincia di Caserta, realizzato per opera di Giuseppe Bonaparte in base a una specifica legge del 1807. E ancora il Museo civico con i reperti dell'antica Calatia, quello degli antichi mestieri, il Castello, simbolo della città, risale al periodo normanno, fu costruito per la sua posizione strategica, a 170 metri sul livello del mare, di forma irregolare, oggetto nel corso degli anni di numerose trasformazioni. Il complesso della fortificazione è sviluppato intorno alla grande torre rettangolare, alta più di venti metri, si sviluppa su due livelli: il primo composto da due stanzoni, separati da un muro centrale, traforato da due archi a tutto sesto, che mantiene le due volte a botte; il secondo formato da un unico ambiente, attualmente scoperto, ma originariamente coperto da una volta a crociera. Le sue origini sono probabilmente di epoca romana

Di notevole interesse il contesto paesaggistico: il M. Calvi (m. 535 s. l. m) e il M. Longano (m 580 s. l. m), a pochi chilometri di distanza i Ponti della Valle, gigantesca costruzione in tre ordini



Relazione giustificativa delle scelte operate

sovraposti di archi, realizzata su progetto di Luigi Vanvitelli tra il 1753 e il 1759, per volere di Carlo di Borbone, per farvi passare l'Acquedotto Carolino che, con le acque provenienti dal M. Taburno, alimenta le cascate del parco della reggia di Caserta. Significative e numerose le presenze archeologiche, che, in epoca antica, circondavano la città di Calatia; nell'ambito territoriale testimoniano la vita che si svolgeva non limitata all'ambito urbano ed alle necropoli circostanti, ma in più ampi territori: lo evidenziano le consistenti tracce della centuriazione, i resti di strutture abitative e di infrastrutture.

La città riveste un ruolo importante nell'ambito di quel vasto territorio, a forte tradizione agricola, compreso fra Napoli, Capua ed il mare, conosciuto come Terra di Lavoro, la Liburia, che corrisponde all'antico Ager Campanus, delimitato a nord dal Volturno, ad est dai Monti Tifatini, e attraversato dal fiume Clanio, poi irreggimentato nei Regi Lagni. L'intera area è suddivisa e organizzata dalla centuriazione romana, permanenza ancora forte nella struttura e nella morfologia del territorio. Essa è costituita dall'incrocio di assi paralleli, i limites, che corrispondono ai cardines e ai decumani urbani, i primi in direzione est-ovest e i secondi in direzione nord-sud.⁶

Le grandi trasformazioni strutturali e morfologiche di Maddaloni hanno inizio nella seconda metà del secolo scorso, quando, dopo la guerra, si avvia la crescita edilizia in risposta alla forte domanda abitativa e al rapido e disordinato sviluppo economico.

Alla data del 1 gennaio 2021 Maddaloni ha una popolazione di 37.728 abitanti: l'espansione insediativa è proseguita negli ultimi decenni, nei quali notevole è stata la migrazione dalla provincia di Napoli, segnatamente dal capoluogo regionale, che, per varie problematiche, è città in notevole decremento demografico.

La superficie territoriale di Maddaloni è pari a 36,53 Km²; la densità demografica di 1072,15 ab./Km²; il territorio insediato è sostanzialmente pianeggiante alla quota di 73 m.s.l.m.; le colline a oriente del nucleo urbano raggiungono l'altitudine massima di 427 m.s.l.m. Prevale l'economia del terziario: il commercio rappresenta circa il 60% delle attività produttive, l'industria circa il 17% delle attività. Discreta è la presenza di servizi alle imprese; nel settore dei trasporti operano circa 120 U.L. Gli istituti di credito sono presenti con n. 9 sportelli bancari. Vi sono quattro uffici postali e nove farmacie.

La superficie agricola è di 12,78 Km²; circa 10 ettari sono coltivati a vigneto, sui quali insistono 10 imprese vitivinicole. Devastante, dal punto di vista ambientale, è il panorama di cave nella zona pedemontana di Caserta, Capua, Maddaloni, San Felice a Cancello e Roccarainola; per il loro recupero, a quanto risulta, sono state investite ingenti somme per progettazioni di ampio respiro, il cui esito, allo stato, non è percepibile (nel seguito si torna sull'argomento con riferimenti al PRAE – Piano Regionale delle Attività Estrattive -).

Oggi Maddaloni si presenta come un centro in forte transizione, sospeso tra un passato agricolo e l'odierna realtà di città terziaria, sede dell'Interporto Sud Europa che interessa anche il confinante territorio di Marcianise, il cui insediamento aveva prefigurato significative prospettive di crescita e di sviluppo, a tutt'oggi, largamente disattese. Il vasto territorio in cui è collocata la città di Maddaloni



Relazione giustificativa delle scelte operate

costituisce una delle principali agglomerazioni industriali/commerciali (grande distribuzione) del Mezzogiorno.

Un centro spaccato, anche visivamente, in due: una residenza insufficientemente attrezzata, con standard e modalità ancora rapportate alla vita agricola, e il vicino interporto, distinti e contrapposti, con le loro forme e le loro esigenze. In sostanza, la vita e l'assetto territoriale di Maddaloni sono espressione dell'evidente frattura tra i forti meccanismi di sviluppo esogeno e le conseguenze insediative delle azioni di tipo endogeno, molto diversificate per qualità, che lasciano, anche visivamente, grandi "terre di nessuno" a dimostrazione della difficoltà che la realtà locale ha incontrato nel tenere il passo con le grandi azioni decise prevalentemente al livello centrale.

Tuttavia il quadro delle attività produttive locali appare molto composito: l'agricoltura, pur occupando solo una modesta porzione del territorio, non può considerarsi in declino e, infatti, raggiunge ancora rilevanti livelli qualitativi e quantitativi nella produzione di cereali, canapa, agrumi, uva, olive e ortaggi; l'apparato industriale è diversificato; rilevante, come si diceva, il ruolo svolto dal terziario, che include servizi qualificati: bancario, assicurativo e di consulenza informatica. A Maddaloni vi sono istituti d'istruzione secondaria di secondo grado (licei classico, scientifico e linguistico, istituti magistrale, tecnico commerciale, tecnico industriale e tecnico aeronautico), di una biblioteca comunale, del museo Archeologico di Calatia e di un museo civico; è sede di distretto sanitario, usufruisce anche dell'assistenza offerta da un ospedale, una casa di cura privata accreditata, un presidio di guardia medica e un Sert (Servizio Tossicodipendenze); il suo apparato ricettivo annovera numerosi esercizi di ristoro e strutture di accoglienza e soggiorno.

5 ANALISI DEMOGRAFICA

Dati statistici

Statistiche Demografiche

Popolazione Maddaloni 2001-2019

[Condividi](#)

[Modifica](#) [Invia](#) [Twitta](#)

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Maddaloni** dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

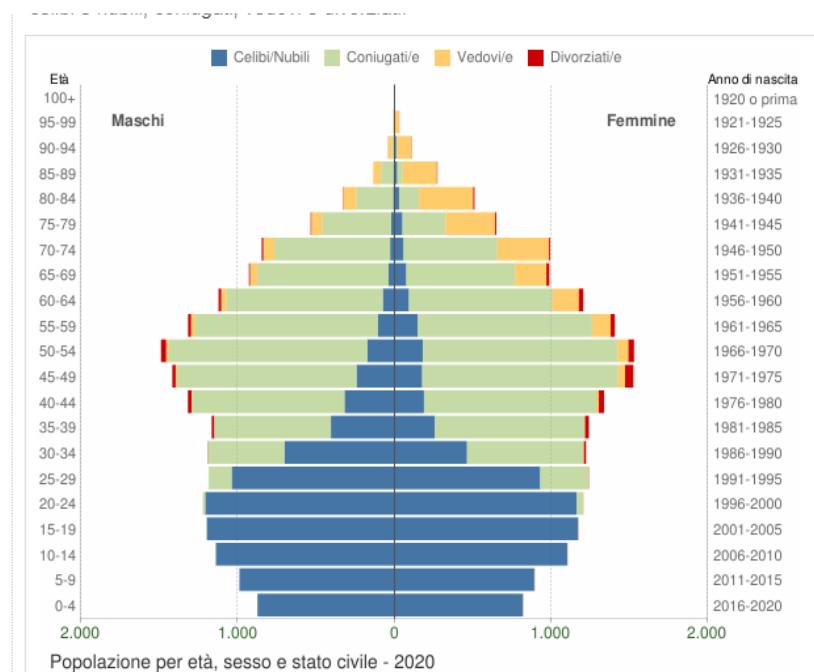




Comune di Maddaloni

SIAD
STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

Relazione giustificativa delle scelte operate



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2020

Popolazione per classi di età scolastica 2020

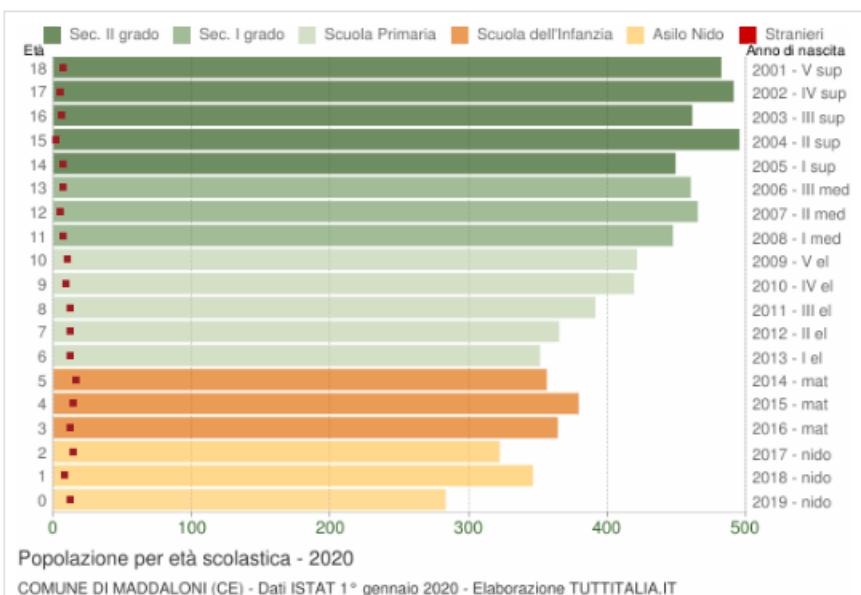
[Condividi](#)

[Modifica](#) [Invia](#) [Twitta](#)

<< 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Distribuzione della popolazione di **Maddaloni** per classi di età da 0 a 18 anni al 1° gennaio 2020. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Elaborazioni su dati ISTAT.

Il grafico in basso riporta la potenziale utenza per l'**anno scolastico 2020/2021** le [scuole di Maddaloni](#), evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado) e gli individui con cittadinanza straniera.



Popolazione per età scolastica - 2020
COMUNE DI MADDALONI (CE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2020 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Relazione giustificativa delle scelte operate

Statistiche Demografiche

Cittadini stranieri Maddaloni 2019

[Condividi](#)

[Modifica](#)

[Invia](#)

[Twitter](#)

[<<](#)

[2010](#) [2011](#) [2012](#) [2013](#) [2014](#) [2015](#) [2016](#) [2017](#) [2018](#) **2019**

Popolazione straniera residente a Maddaloni al 31 dicembre 2019. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



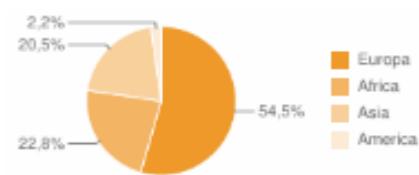
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2019

COMUNE DI MADDALONI (CE) - Dati ISTAT 31 dicembre 2019 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

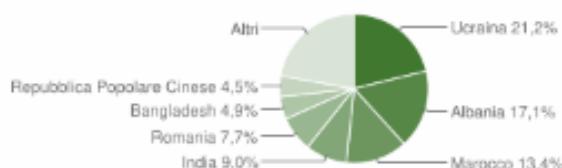
(* post-censimento)

Distribuzione per area geografica di cittadinanza

Gli stranieri residenti a Maddaloni al 31 dicembre 2019 sono 820 e rappresentano il 2,2% della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'Ucraina con il 21,2% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Albania (17,1%) e dal Marocco (13,4%).





Relazione giustificativa delle scelte operate

Indici demografici e Struttura di Maddaloni

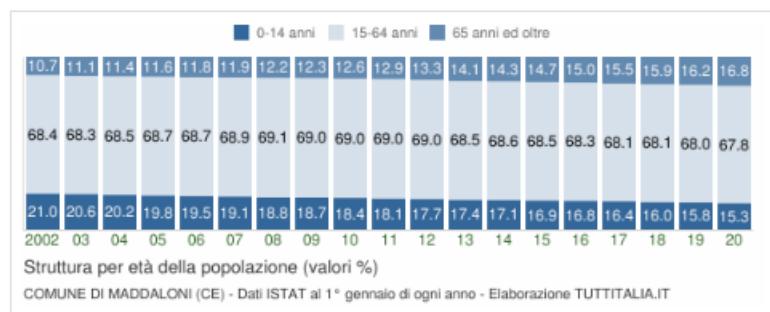
[Condividi](#)[Mc](#)

Struttura della popolazione e indicatori demografici di Maddaloni negli ultimi anni.
Elaborazioni su dati ISTAT

Struttura della popolazione dal 2002 al 2020

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	7.863	25.673	4.009	37.545	35,1
2003	7.746	25.677	4.180	37.603	35,4
2004	7.630	25.909	4.295	37.834	35,7
2005	7.549	26.195	4.406	38.150	36,0
2006	7.480	26.401	4.539	38.420	36,3
2007	7.388	26.598	4.598	38.582	36,6
2008	7.250	26.696	4.707	38.653	36,9
2009	7.220	26.637	4.759	38.616	37,2
2010	7.104	26.626	4.857	38.587	37,5
2011	6.999	26.708	4.983	38.690	37,9
2012	6.993	27.179	5.256	39.418	38,3
2013	6.814	26.904	5.529	39.247	38,9
2014	6.712	26.932	5.604	39.248	39,0
2015	6.613	26.818	5.740	39.171	39,4
2016	6.560	26.740	5.868	39.166	39,7
2017	6.418	26.615	6.080	39.093	40,1
2018	6.239	26.679	6.208	39.026	40,6
2019*	6.052	25.692	6.189	38.233	40,9
2020*	5.818	25.717	6.375	37.910	41,3

(*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica



Comune di Maddaloni

Relazione giustificativa delle scelte operate

Indicatori demografici

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Maddaloni.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	51,0	46,2	54,1	69,9	23,4	12,9	6,9
2003	54,0	46,4	55,3	71,1	23,5	12,4	7,7
2004	56,3	46,0	54,4	72,3	22,8	13,1	6,2
2005	58,4	45,6	54,9	73,7	22,7	11,8	6,8
2006	60,7	45,5	55,9	75,8	22,9	12,4	6,2
2007	62,2	45,1	62,3	77,9	22,7	12,6	7,6
2008	64,9	44,8	63,0	80,4	22,6	12,3	7,3
2009	65,9	45,0	69,4	83,9	22,8	10,9	7,6
2010	68,4	44,9	73,4	86,7	22,1	11,2	8,0
2011	71,2	44,9	74,6	89,3	21,9	10,5	7,2
2012	75,3	45,0	78,0	94,8	21,3	9,7	8,0
2013	81,1	45,9	81,1	97,3	20,6	9,4	8,4
2014	83,5	45,7	77,1	97,1	20,1	8,8	7,2
2015	86,8	46,1	81,8	102,3	19,6	10,0	8,0
2016	89,4	46,5	86,2	104,9	19,4	9,5	7,1
2017	94,4	46,9	87,9	107,4	19,3	8,2	8,5
2018	99,5	46,8	91,2	110,0	19,2	9,2	8,4
2019	102,3	47,1	97,5	112,0	19,3	7,4	8,1
2020	109,6	47,4	98,2	113,5	18,9	-	-

Censimenti popolazione Maddaloni 1861-2011

[Condividi](#)

[Modifica](#)

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Maddaloni dal 1861 al 2011. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT.

Il comune ha avuto in passato delle variazioni territoriali. I dati storici sono stati elaborati per renderli omogenei e confrontabili con la popolazione residente nei nuovi confini.

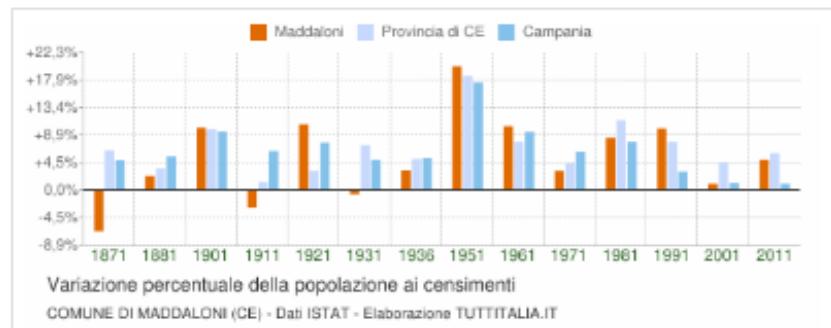




Relazione giustificativa delle scelte operate

Variazione percentuale popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011

Le variazioni della popolazione di Maddaloni negli anni di censimento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della provincia di Caserta e della regione Campania.



Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011

num.	anno	data rilevamento	Censimento		Popolazione residenti	Var %	Note
			Popolazione	residenti			
1°	1861	31 dicembre	19.418		-		Il primo censimento della popolazione viene effettuato nell'anno dell'unità d'Italia.
2°	1871	31 dicembre	18.137	-6.6%	18.137	-6.6%	Come nel precedente censimento, l'unità di rilevazione basata sul concetto di "famiglia" non prevede la distinzione tra famiglie e convivenze.
3°	1881	31 dicembre	18.584	+2.4%	18.584	+2.4%	Viene adottato il metodo di rilevazione della popolazione residente, ne fanno parte i presenti con dimora abituale e gli assenti temporanei.
4°	1901	10 febbraio	20.458	+10.2%	20.458	+10.2%	La data di riferimento del censimento viene spostata a febbraio. Vengono introdotte schede individuali per ogni componente della famiglia.
5°	1911	10 giugno	19.899	-2.7%	19.899	-2.7%	Per la prima volta viene previsto il limite di età di 10 anni per rispondere alle domande sul lavoro.
6°	1921	1 dicembre	22.046	+10.8%	22.046	+10.8%	L'ultimo censimento gestito dai comuni gravati anche delle spese di rilevazione. In seguito le indagini statistiche verranno affidate all'Istat.
7°	1931	21 aprile	21.916	-0.6%	21.916	-0.6%	Per la prima volta i dati raccolti vengono elaborati con macchine perforatrici utilizzando due tabulatori Hollerith a schede.
8°	1936	21 aprile	22.848	+4.3%	22.848	+4.3%	Il primo ed unico censimento effettuato con periodicità quinquennale.
9°	1951	4 novembre	27.226	+20.2%	27.226	+20.2%	Il primo censimento della popolazione a cui è stato abbinato anche quello delle abitazioni.
10°	1961	15 ottobre	30.071	+10.4%	30.071	+10.4%	Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici.
11°	1971	24 ottobre	31.045	+3.2%	31.045	+3.2%	Il primo censimento di rilevazione dei gruppi linguistici di Trieste e Bolzano con questionario tradotto anche in lingua tedesca.
12°	1981	25 ottobre	33.721	+8.6%	33.721	+8.6%	Viene migliorata l'informazione statistica attraverso indagini pilota che testano l'affidabilità del questionario e l'attendibilità dei risultati.
13°	1991	20 ottobre	37.133	+10.1%	37.133	+10.1%	Il questionario viene tradotto in sei lingue oltre all'italiano ed è corredata di un "foglio individuale per straniero non residente in Italia".
14°	2001	21 ottobre	37.546	+1.1%	37.546	+1.1%	Lo sviluppo della telematica consente l'attivazione del primo sito web dedicato al Censimento e la diffusione dei risultati online.
15°	2011	9 ottobre	39.409	+5.0%	39.409	+5.0%	Il Censimento 2011 è il primo censimento online con i questionari compilati anche via web ed anche l'ultimo censimento di tipo tradizionale con rilevazione a cadenza decennale.



Comune di Maddaloni

SIAD
STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

Relazione giustificativa delle scelte operate

Censimento 2011 Maddaloni

[Condividi](#)

Il 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, più brevemente *Censimento 2011*, è stata la rilevazione censuaria operata dall'Istat che ha fotografato la popolazione residente in Italia al 9 ottobre 2011.

È stato il primo censimento online, con i questionari che potevano essere compilati ed inviati anche via web.



Variazione demografica del comune al censimento 2011

Variazione della popolazione di Maddaloni rispetto al censimento 2001. Puoi confrontare le [variazioni demografiche dei comuni in provincia di Caserta](#).

Comune	Censimento		Var%
	21/10/2001	9/10/2011	
Maddaloni	37.546	39.409	

Popolazione legale dei Comuni

La popolazione legale di un Comune italiano è determinata dalla popolazione risultante dall'ultimo censimento generale ed è ufficializzata con la pubblicazione *Gazzetta Ufficiale* di un apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

L'attuale **sistema elettorale** prevede modalità diverse in base alla **popolazione legale** di un Comune. Nei Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti il sindaco viene eletto in turno unico (un secondo turno è previsto soltanto in caso di parità di voti). Nei comuni con popolazione oltre tale soglia il sistema prevede un turno di ballottaggio tra i candidati, qualora nessuno di essi ottenga la maggioranza assoluta dei voti validi.

In *Sicilia* la soglia della popolazione legale è di 10.000 abitanti, mentre nella *Provincia autonoma di Trento* la soglia scende a 3.000 abitanti.

Popolazione residente al 1 gennaio 2021 37.728 (Maschi - 18.411 Femmine 19.317)
Numero famiglie (2017) n. 13.183

6 DEMOGRAFIA

L'analisi statistica consente di riscontrare come Maddaloni sia una realtà dinamica sia pure in lieve decremento demografico (37.728 abitanti alla data del 1 gennaio 2021) in crescita sotto l'aspetto economico. Si riportano le proiezioni demografiche elaborate contestualmente al Preliminare di piano. Si rappresenta, come si dirà anche in seguito, che la proiezione demografica ha poca o nulla incidenza dal momento che il PTCP di Caserta ha stabilito il numero di nuovi alloggi. Il PUC assicura che al numero di famiglie risulti un numero uguale o superiore (come nel ns. caso) di alloggi.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Previsione della popolazione di Maddaloni al 2025 con il metodo dell'interesse composto.

**Previsione della popolazione di Maddaloni al 2025
con il metodo dell'interesse composto.**

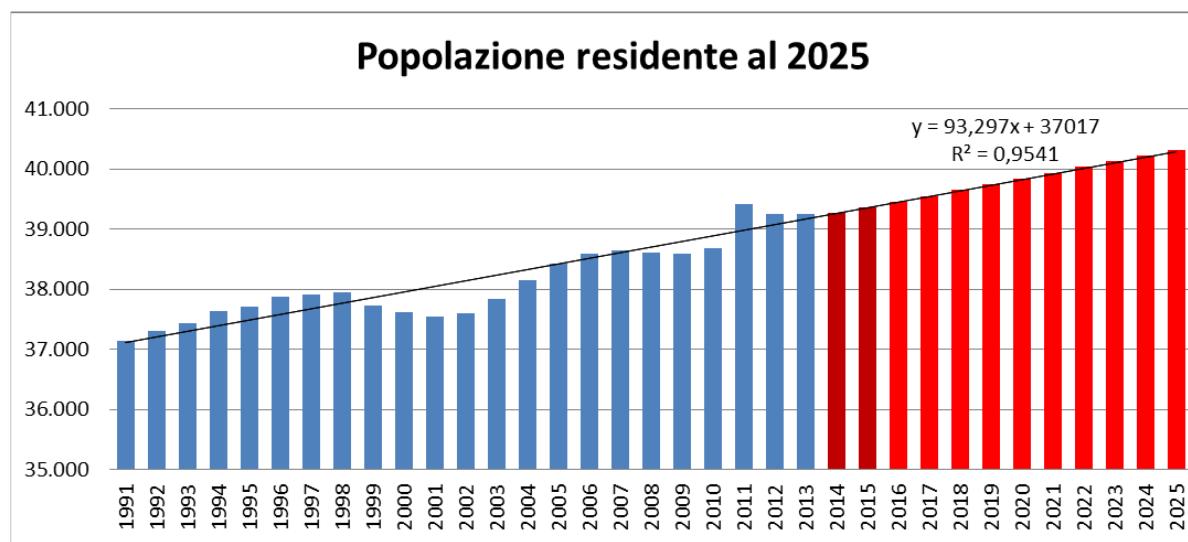
Anno	Popolazione residente	Tasso di crescita annuale	Tasso medio di crescita
1991	37.145		
1992	37.296	0,0040651501	
1993	37.442	0,0039146289	
1994	37.630	0,0050210993	
1995	37.711	0,0021525379	
1996	37.865	0,0040836891	
1997	37.906	0,0010827941	
1998	37.940	0,0008969556	
1999	37.731	-0,0055086979	
2000	37.608	-0,0032599189	
2001	37.546	-0,0016485854	
2002	37.603	0,0015181378	
2003	37.834	0,0061431269	
2004	38.150	0,0083522757	
2005	38.420	0,0070773263	
2006	38.582	0,0042165539	
2007	38.653	0,0018402364	
2008	38.616	-0,0009572349	
2009	38.587	-0,0007509840	
2010	38.690	0,0026692928	
2011	39.418	0,0188162316	
2012	39.247	-0,0043381196	
2013	39.248	0,0000254797	
2014	39.265	0,0004368343	
2015	39.358	0,0023739200	
2016	39.454	r	
2017	39.550	r	
2018	39.645	r	
2019	39.742	r	
2020	39.838	r	
2021	39.935	r	
2022	40.032	r	
2023	40.129	r	
2024	40.226	r	
2025	40.324	r	



Comune di Maddaloni

SIAD
STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

Relazione giustificativa delle scelte operate



PREVISIONE A 15 ANNI Strutturale

PREVISIONE A 5 ANNI Programmatico



Relazione giustificativa delle scelte operate

Previsione della popolazione di Maddaloni al 2025 Metodo della regressione lineare.

Previsione della popolazione di Maddaloni al 2025
con il metodo della regressione lineare.

Anno	Popolazione residente
1991	37.145
1992	37.296
1993	37.442
1994	37.630
1995	37.711
1996	37.865
1997	37.906
1998	37.940
1999	37.731
2000	37.608
2001	37.546
2002	37.603
2003	37.834
2004	38.150
2005	38.420
2006	38.582
2007	38.653
2008	38.616
2009	38.587
2010	38.690
2011	39.418
2012	39.247
2013	39.248
2014	39.183
2015	39.271
2016	39.364
2017	39.464
2018	39.578
2019	39.698
2020	39.832
2021	39.971
2022	40.115
2023	40.239
2024	40.345
2025	40.431



Relazione giustificativa delle scelte operate

Riassumendo:

Totale residenti nel comune di Maddaloni al 2025 con il metodo dell'interesse composto: 40.431ab;

Totale residenti nel comune di Maddaloni al 2025 con il metodo dell'interesse composto: 40.324ab;

Differenza tra i due metodi di previsione: 107 abitanti

La capacità insediativa deriva sostanzialmente dalla sostenibilità ambientale, come più diffusamente riportato in altra parte della presente relazione. Il PTCP di Caserta indica in 40.000 nuovi alloggi la potenzialità edificatoria della conurbazione al 2022.

Il carico insediativo si sta sempre più incrementando. Tale constatazione non determina, però, situazioni di criticità per il contesto, come, peraltro, si evince anche dal Rapporto Ambientale.

Si ritiene, tuttavia, opportuno agire sul sistema infrastrutturale e, in particolare, sul sistema della mobilità, per incrementare l'efficienza del sistema territoriale non solo per Maddaloni, ma per tutta l'area vasta.

Si ritiene, inoltre, necessario intervenire sul sistema delle attrezzature collettive sia in termini quantitativi che qualitativi.

La programmazione comunale, non solo mediante le proposte del PUC, in un contesto di area vasta “conurbazione casertana” deve tendere a definire una immagine di sintesi territoriale in base alla quale potrà fondare le proprie scelte programmatiche nello sviluppo sostenibile, secondo la logica propria dei piani strategici di moderna concezione, finalizzati a restituire all'Amministrazione gli elementi essenziali sui quali costruire la visione strategica per un nucleo urbano che cambia e si trasforma in modo ordinato, programmato e sostenibile. In questo modo, con una moderna impostazione metodologica, il piano, nella sua visione strutturale- strategica va a legare le due componenti, socioeconomiche e urbanistico-territoriali, che, assieme, danno concretezza alla programmazione dello sviluppo sostenibile. Come si dirà diffusamente in altra parte della presente relazione il PUC di Maddaloni è dimensionato sulle ipotesi tendenziali contenute nel PTCP detraendo il numero di alloggi realizzato e/o autorizzato nell'arco temporale 2008 -2021.

7 IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E COMUNALE VIGENTE

Gli strumenti sovraordinati

I piani, le norme e i vincoli sovraordinati

Il PUC di Maddaloni deve conformarsi ai vincoli e alle normative sovraordinati (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta, Piano Stralcio per



Relazione giustificativa delle scelte operate

l'Assetto Idrogeologico dell'Appennino meridionale (ex Campania Nord occidentale), Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta, Piano Regionale delle Attività Estrattive). La conformazione del PUC a tali piani e norme è obbligata.

7.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Con la legge regionale della Campania 13.10.2008 n. 13 è entrato in vigore il Piano Territoriale Regionale, volto a garantire la coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale, nel rispetto della legislazione statale e della normativa comunitaria vigenti nonché della Convenzione Europea del Paesaggio e dell'accordo Stato-Regioni, in armonia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale e in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionale.

Il PTR della Regione Campania si propone come un piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate.

Ai fini conoscitivi, interpretativi e programmativi, il P.T.R. suddivide il territorio regionale nei seguenti cinque Quadri Territoriali di Riferimento (QTR): il Quadro delle Reti; il Quadro degli Ambienti Insediativi; il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS); il Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC); il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di "buone pratiche".

Gli "Ambienti insediativi" sono nove. Il n. 1 è quello della "Piana campana", caratterizzata da residui pregi ambientali e naturalistici, da una forte pressione insediativa e da rischi di inquinamento, da diffuse attività estrattive anche abusive.

Nella parte a contenuto programmatico, gli Indirizzi strategici per l'Ambiente insediativo n. 1 sono i seguenti:

- superare i problemi di compatibilità delle opere di grande infrastrutturazione mediante la qualità delle soluzioni previste per ogni ipotesi di nuova opera o di modifica di quelle esistenti.
- Costruire un progetto di connessione tra i residui ambienti a naturalità diffusa, tutelando la permanenza di territori ad uso agricolo di alto valore

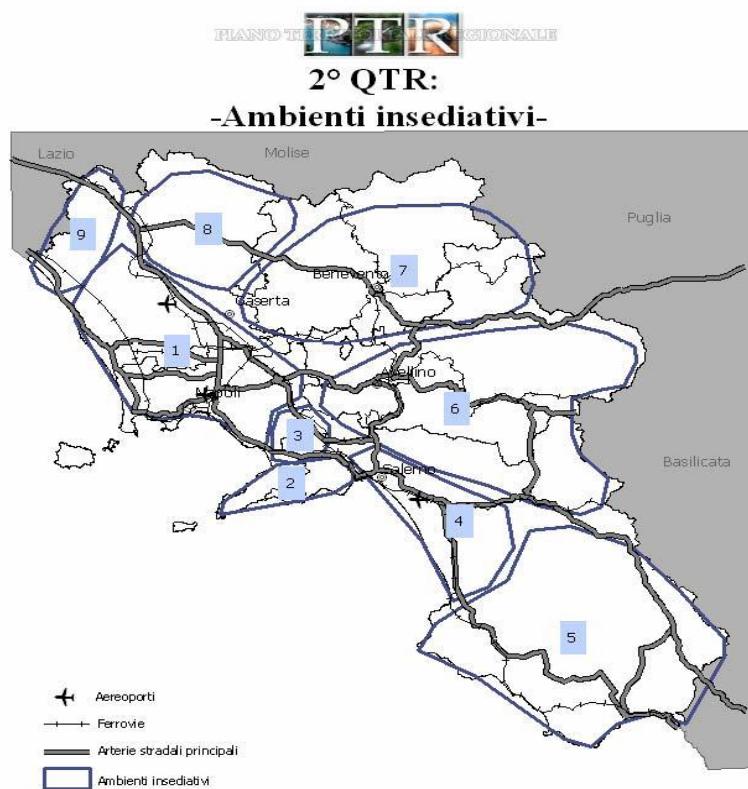
economico, paesaggistico ed ecologico e di ampi tratti liberi da edificazione sulla costa favorendo la promozione economica del territorio sulla base delle tradizioni e delle specificità esistenti e compatibili con la risorsa ambiente. - perseguire il recupero delle condizioni ottimali di qualità dell'ambiente marino e costiero, l'armonizzazione delle varie attività antropiche e degli usi del territorio costiero limitandone gli impatti, il mantenimento e la valorizzazione delle risorse paesistiche e culturali, la riduzione o l'eliminazione delle attività a rischio di inquinamento attraverso il miglioramento della gestione degli insediamenti umani soprattutto nei riguardi dell'acqua potabile, dei reflui e dei rifiuti solidi e scarichi industriali e la revisione e il completamento della rete depurativa.



Relazione giustificativa delle scelte operate

- Costruire un modello che trasformi la conurbazione della piana in sistema policentrico fondato su una pluralità di città, di ruoli complementari, di diversificate funzioni prevalenti, ricercando le tracce di identità residue e utilizzando numerose aree in dismissione.

Emerge con chiarezza nel documento regionale, la necessità di intervenire nelle conurbazioni territoriali ad alta densità abitativa e degrado, in quanto risulta evidente la scomparsa dei caratteri identitari dei sistemi insediativi che rimangono riconoscibili solo in aree a forte caratterizzazione morfologica.



Stralcio PTR Campania – Ambienti insediativi



Relazione giustificativa delle scelte operate

Il PTR individua 45 “Sistemi Territoriali di Sviluppo” (STS), distinguendone 12 “a dominante naturalistica” (contrassegnati con la lettera A), 8 “a dominante culturale” (lett. B), 8 “a dominante rurale – manifatturiera” (lett. C), 5 “a dominante urbana” (lett. D), 4 “a dominante urbano – industriale” (lett. E) e 8 “costieri a dominante paesistico – culturale – ambientale” (lett. F).

Il D4 (Sistema urbano Caserta e Antica Capua), rientra tra quelli a dominante urbano6 e se ne mette in evidenza l’atipica conservazione dell’andamento di crescita della popolazione, con un incremento del 7,73% nel decennio intercensuario ’81 – ’91 e del 6,47% nel decennio ’91 – ’01. Il sistema D4 registra anche incrementi del numero delle Unità Locali (+22,4%) e degli addetti (+15,86%).

La “matrice degli indirizzi strategici” mette in relazione gli indirizzi strategici e i diversi STS “al fine di orientare l’attività dei tavoli di co-pianificazione”. Nella matrice, le righe sono costituite dai vari STS e le colonne dagli indirizzi: Interconnessione (riferito alle previsioni del Piano Regionale dei Trasporti), distinta in accessibilità attuale – A1 – e programmata – A2 -; Difesa della biodiversità – B1 -, Valorizzazione dei territori marginali – B2 -; Riqualificazione della costa – B3 -; Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio – B4 -; Recupero delle aree dimesse – B5 -; Rischio vulcanico – C1 -; Rischio sismico – C2 -; Rischio idrogeologico – C3 -; Rischio di incidenti industriali – C4 -; Rischio rifiuti – C5 -; Rischio per attività estrattive – C6 -; Riqualificazione e messa a norma delle città – D2 -; Attività produttive per lo sviluppo industriale – E1 -; Attività produttive per lo sviluppo agricolo (sviluppo delle “filiere”) – E2a -; Attività produttive per lo sviluppo agricolo (diverisificazione territoriale) – E2b -; Attività produttive per lo sviluppo turistico – E3 -.

I pesi sono i seguenti: 1, per la scarsa rilevanza dell’indirizzo; 2, quando l’applicazione dell’indirizzo consiste in “interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico”; 3, quando l’indirizzo “riveste un rilevante valore strategico da rafforzare”; 4, quando l’indirizzo “costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare”.

I principali interventi in campo infrastrutturale sono: per quanto riguarda la viabilità, il completamento della SS 87 Napoli – Caserta; il prolungamento della Circumvallazione Esterna di Napoli; il nuovo collegamento tra le autostrade e Capodichino. Per il sistema ferroviario vengono segnalati: il raccordo tra la linea Aversa – Napoli e la variante della linea Cancello; la linea metropolitana Napoli – Piazza Di Vittorio – Casoria; la trasversale Quarto - Giugliano - stazione AV di Afragola.

La riga del Sistema Casertano (D4) riporta i seguenti valori:

A1	A2	B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D2	E1	E2a	E2b	E3
3	3	1	-	-	2	4	-	3	-	1	2	4	4	4	2	1	3



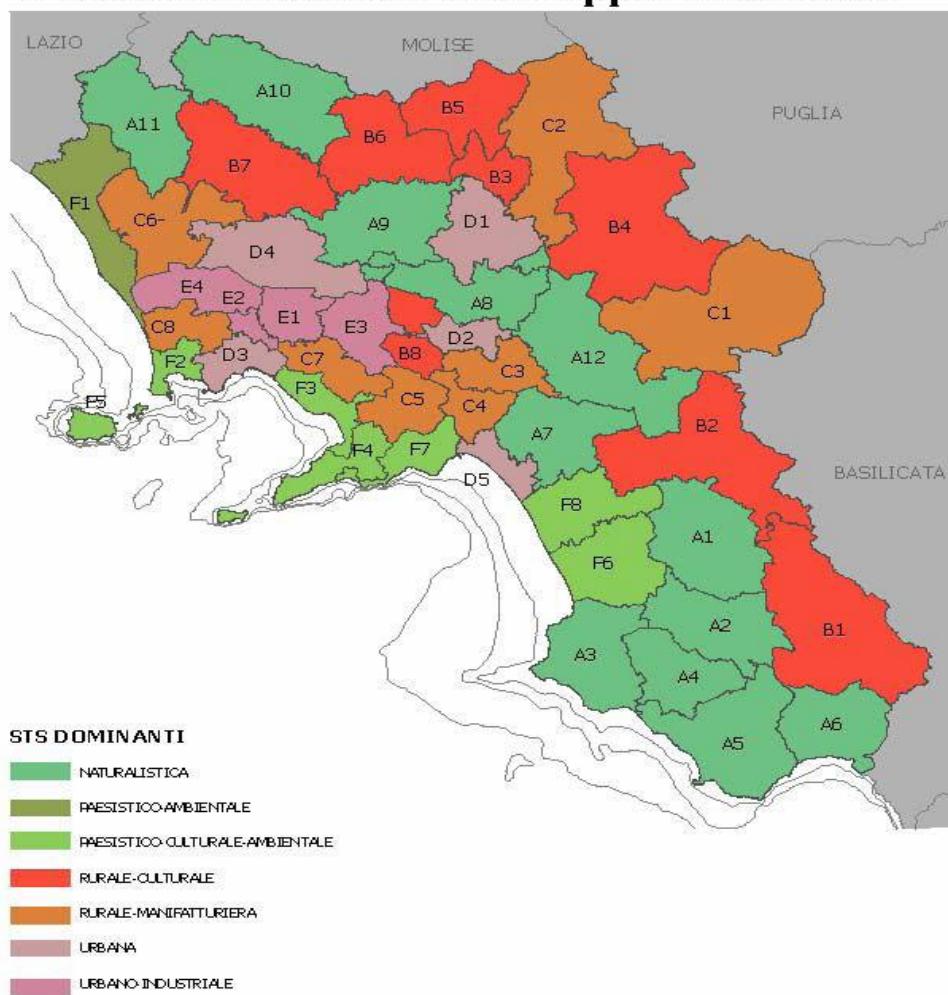
Comune di Maddaloni

SIAD
STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

Relazione giustificativa delle scelte operate



3° QTR: - Sistemi territoriali di sviluppo: Dominanti -



Stralcio PTR Campania – STS – Dominanti



Relazione giustificativa delle scelte operate

7.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Successivamente all'inoltro alla Regione Campania del Documento di sintesi e osservazioni al Piano Territoriale Regionale, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 21 del 15.5.2006, col quale il C.P. forniva un contributo critico al PTR con spunti utili per la pianificazione del territorio provinciale,

fu varato il Preliminare di PTCP sulla base del Piano di Sviluppo Socio Economico. Il Preliminare delineava uno strumento di coordinamento non limitato alla definizione generale dell'assetto fisico-spatiale, ma teso ad accogliere l'incidenza di variabili e di istanze immateriali, dettando le direttive per l'assetto del territorio provinciale in relazione ai "processi d'uso".

La successiva Amministrazione provinciale ha provveduto alla definizione del Documento di Indirizzi pubblicato nel maggio 2007 per l'avvio di un nuovo PTCP. Nella sintesi del documento si dichiara la scelta di una stretta intesa con gli uffici del Piano Territoriale Regionale, cui già si rifanno talune impostazioni analitiche descritte nel documento stesso. Nel § dedicato alle aree di pianura si definisce la loro strategicità ai fini degli assetti ambientali, ragione per la quale vanno contenute le dinamiche di consumo dei suoli ai quali è legata l'identità millenaria della provincia e della regione. Esse rappresentano una risorsa chiave per la costruzione di reti ecologiche in ambiente urbano. Viene evidenziata la scarsa qualità degli insediamenti, elemento che giustifica una diffusa riqualificazione con l'integrazione di attrezzature e servizi successivamente al reperimento delle superfici necessarie. Nell'ambito dell'area metropolitana vengono richiamati i sistemi già definiti nella proposta di PTR, tra i quali l'area casertana, caratterizzata da una conurbazione piuttosto caotica e da alti valori di densità demografica, strettamente interrelata a Napoli attraverso gli agglomerati industriali ASI di Marcianise e di Caivano. L'elaborazione si conclude con la prospettazione dei contenuti, degli elaborati e della tempistica per la costruzione del PTCP.

Nel gennaio 2009 è stata completata la redazione del Rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del PTCP in conformità all'art. 13, comma 1, del D.lgs n. 152/2006 (Testo Unico Ambiente) e ss.m.ii. Il Rapporto contiene la puntuale ricognizione degli strumenti e delle norme di rilevanza ambientale che interessano il territorio della Provincia di Caserta. Il Rapporto si rifà ovviamente alla suddivisione in STS e Ambienti insediativi individuati dal vigente PTR e, in merito al STS D4 (Sistema urbano Caserta e antica Capua), si osserva che esso risulta isolato, sia rispetto alle reti, sia rispetto agli altri sistemi territoriali, rendendo difficile impostare un corretto progetto di riqualificazione. Si osserva che la ridefinizione dei limiti del STS dovrebbe riguardare Castel Morrone (che dovrebbe passare nel STS B7) e la valle di Suessola (Cervino, Santa Maria a Vico, San Felice a Cancello, Arienzo), non omogenea alla restante parte del sistema. Per quanto riguarda le esigenze ambientali si indicano: la riorganizzazione dei distretti industriali di Marcianise e di Maddaloni, col recupero delle aree dismesse; l'istituzione del parco urbano dei Monti Tifatini per tutelare la biodiversità, recuperare le aree degradate e i siti



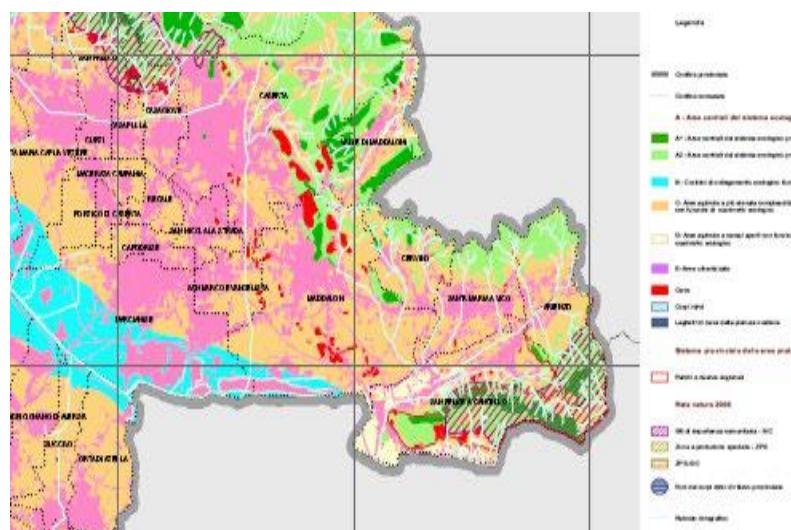
Relazione giustificativa delle scelte operate

compromessi, il patrimonio culturale e promuovere la fruibilità del paesaggio; destinare l'area ex Macrìco di Caserta ad area verde con orto botanico e attività culturali.

In merito all'Ambiente insediativo n. 1 – Piana campana, va tutelato il terreno agricolo superstite promuovendo la sperimentazione di modelli di agricoltura sostenibile (estensiva e a basso consumo energetico). Gli obiettivi ambientali sono i seguenti: la realizzazione di una rete ecologica anche con le aree fluviali, una rete di zone umide, una rete costiera e dei parchi naturali; un'efficiente rete fognaria; l'adeguamento al rischio idraulico dell'aeroporto di Grazzanise, valutando l'alternativa dell'aeroporto di Capua; la riqualificazione urbana con l'arresto del consumo di suolo; la rinaturalizzazione delle aree di cava dismesse e la delocalizzazione dei cementifici in ambito urbano; la realizzazione dei grandi servizi (policlinico, orto botanico) e il fermo alla costruzione dei grandi centri per la distribuzione; la nascita di un modello urbano casertano che tenga conto della presenza del sito UNESCO; l'assunzione dell'università come risorsa fondamentale del territorio.

Nel gennaio 2009 è stata pubblicata la Bozza di PTC – Quadro conoscitivo e ipotesi di assetto; nel settembre 2009 è stata pubblicata la Proposta sintetica del PTCP, che propone sei ambiti insediativi:

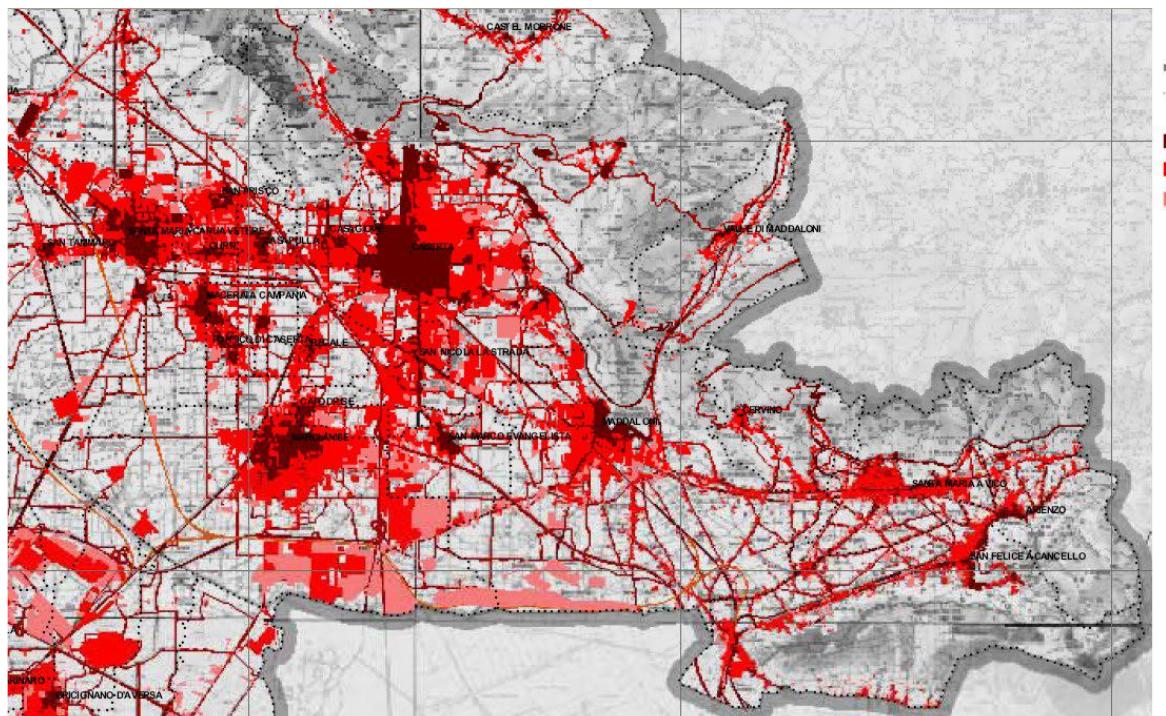
- Aversa
- Caserta
- Mignano Montelungo
- Piedimonte Matese
- Litorale Domitio
- Teano



Stralcio PTCP Caserta – Sistema ecologico



Relazione giustificativa delle scelte operate



Stralcio PTCP Caserta – L’evoluzione degli insediamenti

Nel luglio 2012 è stato approvato il PTCP di Caserta.

Nell’ambito di Caserta si concentra il 47% della popolazione della provincia.

Il PTC riconosce, nell’ambito della provincia, due sistemi forti: quello incentrato su Caserta e l’altro su Aversa.

Per l’ambito di Aversa, il PTC propone:

- di limitare l’espansione puntando sulla riqualificazione dell’esistente;

Per la conurbazione casertana:

- consolidare l’ambito urbano di Caserta;

Per le aree interne:

- puntare sulla qualificazione delle produzioni agricole, favorire gli insediamenti agritouristici;

Per le aree costiere:

- risanamento e riconversione favorendo attività che consentano un uso destagionalizzato.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Per quanto attiene al territorio urbano, considerato di impianto storico quello insediato fino alla metà del'900, si propone di sostenere la residenzialità e limitare la pressione del traffico.

Per i tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di recente formazione, si propone la riqualificazione anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per quelli di recente formazione, prevalentemente produttivi, va realizzato adeguamento normativo – funzionale, è necessario ridurre la pressione sull'ambiente e realizzare un miglior rapporto con le residenze. Il PTCP propone uno scenario tendenziale e uno programmatico

Il fabbisogno complessivo della provincia (compresi gli alloggi recuperabili) è stimato nell'ordine di circa 70.000 alloggi per i prossimi 15 anni – il fabbisogno di aree per standards ammonta a circa 900 ettari

Nella redazione dei PUC occorre tener presente che:

1. le nuove residenze, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, vanno, prioritariamente, realizzate nelle aree dismesse;
2. occorre evitare nuovo impegno di suolo; qualora fosse necessario interessare nuove aree, queste vanno reperite in continuità con il tessuto urbano esistente;
3. il territorio va suddiviso in: insediato rurale;
4. la nuova edificazione deve farsi carico delle aree negate e di soddisfare fabbisogni di standards, anche pregressi;
5. gli Atti programmazione degli interventi (art. 25 L.R. n.16/2004) vanno redatti tenendo conto delle finalità di cui ai precedenti punti;
6. occorre dare priorità agli interventi di riqualificazione in aree più facilmente accessibili;
7. vanno individuati i tessuti storici in conformità con gli elaborati del PTCP proponendo specifica disciplina di tutela;
8. va recuperato l'abusivismo;
9. le nuove aree per insediamenti produttivi vanno individuate solo a seguito di specifico studio;
10. occorre realizzare cinture verdi tra i principali sistemi insediativi;
11. è opportuno sviluppare l'agriturismo prevalentemente nelle zone interne.

Il documento della Provincia è organizzato in tre parti:

quadro normativo e metodologia adottata;

quadro di riferimento programmatico e ambientale;

gli obiettivi del PTC e la valutazione iniziale.

L'impostazione metodologica prevede le seguenti fasi:

I fase – Orientamento, impostazione e prima consultazione del territorio

II fase – Elaborazione e adozione della proposta di piano e del rapporto ambientale

III fase - Consultazione, adozione definitiva, approvazione e verifica di compatibilità

IV fase - Attuazione, gestione e monitoraggio, con eventuale ri-orientamento
del piano



Relazione giustificativa delle scelte operate

Il Quadro conoscitivo e ipotesi di assetto”, oltre la nota introduttiva, è articolato in tre parti:

- **PARTE PRIMA:** Il quadro normativo e istituzionale

Sono riportati: i riferimenti legislativi: L.R. n 16/2004; il codice dei beni culturali e del paesaggio; il testo unico dell’ambiente.

Strumenti e processi di piano di scala vasta: pianificazione di bacino; piani paesaggistici; parchi regionali e siti di interesse comunitario; piano Territoriale regionale con le sue articolazioni: quadro delle reti, ambienti insediativi, sistemi territoriali di sviluppo, campi territoriali complessi.

I documenti di programmazione comunitari, nazionali e regionali

Sono trattati: lo schema di sviluppo dello spazio europeo e la politica di coesione; il Quadro Strategico Nazionale; la programmazione regionale 2007 – 2013

la valutazione ambientale strategica

- **PARTE SECONDA:** I territori della provincia e il sistema socio – economico

Concerne:

L’integrità fisica;

L’identità culturale: beni culturali e paesaggistici;

Il territorio agricolo e naturale: le risorse dello spazio aperto:

i suoli della provincia, le attività agricole; le produzioni agricole; le principali tipologie aziendali; le strategie per il territorio rurale;

Il territorio insediativo: i sistemi urbani della Provincia;

Le dinamiche strutturali della popolazione; la pressione insediativa; la struttura della conurbazione; la pianificazione urbanistica; l’accessibilità; le risorse energetiche e le sorgenti di rischio;

Il territorio negato: la geografia dell’ambiente;

Il sistema socio – economico;

Il settore agricolo; la struttura produttiva extra agricola.

- **PARTE TERZA - IPOTESI DI ASSETTO**

Scenari demografici e fabbisogno abitativo

Lo scenario tendenziale

Stima del fabbisogno abitativo tendenziale al 2022

La strategia del recupero

Inquadramento; ambiti insediativi; invarianti e indirizzi per la pianificazione urbanistica

Al PTCP, come prescrive la L.R. n. 16/2004, devono uniformarsi i PUC dei singoli comuni.

Il PTC contiene un quadro conoscitivo della provincia con dati ed elaborazioni relativi alla demografia, alla struttura della popolazione residente, ai beni culturali e paesaggistici, alle attività produttive, al settore agricolo, al sistema insediativo, al patrimonio edilizio, allo stato attuale della pianificazione comunale e quant’altro.

Per quanto attiene al territorio urbano, considerato di impianto storico quello insediativo fino alla metà del’900, si propone di sostenere la residenzialità e limitare la pressione del traffico.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Per i tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di recente formazione, si propone la riqualificazione anche con interventi di ristrutturazione urbanistica. Per quelli di recente formazione, prevalentemente produttivi, va realizzato adeguamento normativo – funzionale, è necessario ridurre la pressione sull'ambiente e realizzare un miglior rapporto con le residenze.

Il PTCP propone uno scenario tendenziale e uno programmatico.

Il fabbisogno complessivo della provincia (compresi gli alloggi recuperabili) è stimato nell'ordine di circa 70.000 alloggi per i prossimi 15 anni – il fabbisogno di aree per standards ammonta a circa 900 ettari.

Il PUC deve essere organizzato con disposizioni strutturali per un arco temporale non superiore a quindici anni; mentre le disposizioni programmatiche dovranno riguardare un arco non superiore a cinque anni, in accordo con gli “Atti di programmazione degli interventi”, di cui all’art. 25 della L.R. n. 16/2004.

Il titolo V delle Norme di Attuazione del PTCP: “Prescrizione e indirizzi per la pianificazione comunale e di settore” all’art. 66 “Criteri per il dimensionamento e localizzazione delle previsioni residenziali” individua in numero di 40.000 gli alloggi aggiuntivi rispetto a quelli esistenti alla data di adozione del PTCP da realizzare entro il 2022 nell’ambito di Caserta. Tale numero di alloggi dovrà essere ripartito tra i comuni della conurbazione in proporzione al numero di residenti nel comune al 2007. Il numero degli alloggi da realizzare potrà avere una oscillazione in più o in meno dell’ordine del 10%. In ogni caso il dimensionamento va concordato con la Provincia.

La Provincia ha predisposto tabelle per il carico insediativo. Per Maddaloni la previsione della Provincia al 2018 è di 2.419 alloggi, dai quali vanno detratti gli alloggi autorizzati e/o realizzati a far data dal 2008.

Nell’ambito del PUC è individuato il territorio insediato e il territorio rurale aperto, cui il PTC dedica il capo I del Titolo IV con disposizioni, anche troppo specifiche per un piano sovraordinato. Prevalente è il recupero, rigenerazione del patrimonio residenziale esistente; i nuovi insediamenti, se necessari, devono essere realizzati nell’ambito del territorio insediato; solo, ove si dimostri la impossibilità potranno realizzarsi nel territorio rurale aperto.

I tessuti storici del nucleo urbano vanno individuati in conformità con le indicazioni del PTC.

Vanno evitate saldature tra i centri edificati con cinture verdi e corridoi ecologici; il piano della mobilità deve prevedere percorsi ciclabili Il PTCP propone alcuni obiettivi che andranno perseguiti anche con il PUC di Maddaloni.

A – Riequilibrio dei pesi insediativi

B – Mitigazione del rischio ambientale e antropico

C – Formazione della rete ecologica provinciale

D – Tutela dei valori paesaggistici e naturali

E – Recupero dei centri storici

F – Soddisfacimento della pressione insediativa

G – Riqualificazione degli insediamenti

H – Potenziamento della rete su ferro e della mobilità debole



Relazione giustificativa delle scelte operate

I – Modernizzazione della rete stradale

L – Mitigazione dell'impatto delle grandi infrastrutture

7.3 IL PIANO REGOLATORE DEL CONSORZIO ASI DI CASERTA

Pur non essendovi localizzazioni di agglomerati nell'ambito del territorio di Maddaloni, ove si eccettui un'area di limitate dimensioni a nord ovest del territorio comunale, non vi è alcun dubbio che gli insediamenti degli agglomerati industriali di Marcianise – S. Marco Evangelista, rientranti nel quadro della politica di intervento straordinario nel Mezzogiorno della seconda metà degli anni '70, hanno profondamente modificato il territorio della conurbazione casertana con raggardevoli riflessi sull'intero sistema urbano Napoli – Caserta, anche per la contemporanea realizzazione di insediamenti da parte del Consorzio ASI della provincia di Napoli.

La legge n. 634 del 29/7/57 (art. 21) istituiva i Consorzi tra Comuni del Mezzogiorno col compito di localizzare le aree di insediamento industriale. Veniva data così l'opportunità agli imprenditori di realizzare nuove iniziative produttive, e alle piccole e medie imprese di ampliare, ammodernare e ristrutturare gli impianti già esistenti.

Nasceva, così, il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Terra di Lavoro - Caserta,⁶ che si dotò di un primo Piano Regolatore, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 gennaio 1968 e successivamente, a seguito di un'estensione dell'area interessata, con decreto del 28 luglio 1970. In particolare, la localizzazione degli agglomerati di Marcianise - San Marco Evangelista, più prossimi al territorio di Maddaloni, era da collegarsi alla preesistenza di alcune industrie sorte alla fine degli anni '60 (Olivetti, Tonoli, 3M e Laminazione Sottile). Tali gruppi avevano scelto queste aree perché ritenute "ad elevato potenziale" sia per la vicinanza ai due importanti centri di Napoli e Caserta e all'Autostrada del Sole, sia per la favorevole orografia. Il piano regolatore integrativo e di ampliamento, approvato con D.P.G.R.C. n. 14066 del 29.12.80, non riguardava gli agglomerati di Marcianise e di San Marco Evangelista. (oggi in numero di 12) lungo l'asse Napoli – Caserta.

L'entrata in vigore della Legge regionale n. 16 del 13 agosto 1998 comporta il riassetto del Consorzio. Entro un anno dall'entrata in vigore della legge il Consorzio avrebbe dovuto adeguarsi, ma non sono stati rispettati i tempi e l'adempimento è affidato ad un commissario ad acta.

Prendendo lo spunto dalla circostanza che alcuni ambiti del contesto territoriale registrano ancora condizioni di fragilità strutturale nel settore produttivo secondario, il Consorzio ASI di Caserta, mediante una recente variante al Piano – non ancora (o non più) approvata - ha cercato di dare risposta ai problemi emergenti del settore con l'incremento del numero e con la diffusione localizzativa dei nuovi agglomerati, spesso non ancora attivi.

Un significativo indirizzo a base del piano è la riconosciuta possibilità di differenziazione delle attività produttive ospitabili negli agglomerati, non più limitate alle iniziative industriali, ma estese alle altre attività del settore terziario che concorrono alla crescita del sistema economico complessivo, includendo i servizi alle imprese e le attività complementari e/o di sostegno, per



Relazione giustificativa delle scelte operate

superare lo stereotipo della zona industriale quale “ghetto” isolato e meccanico, deputato esclusivamente alla produzione, ma privo di qualsiasi attrattiva o gradevolezza urbana.

La variante del Piano ASI intende stabilire uno stretto rapporto con le iniziative di livello locale (PIP) nel presupposto che la proliferazione di aree di insediamento produttivo comunali, se non ricondotta ad uno strategico meccanismo di articolazione territoriale e di qualificazione funzionale, rischia di generare gravi problemi di diseconomia e di irrazionalità; tale rischio sarebbe accentuato dalle disposizioni normative riguardanti le azioni singolari di insediamento, in deroga alla disciplina urbanistica localmente vigente, con il ricorso alle procedure degli “sportelli unici”.

Quanto agli agglomerati esistenti e consolidati, alcuni settori territoriali si caratterizzano per un'elevata densità insediativa accompagnata, e in parte generata, dall'accenramento di agglomerati consortili. Pur riconoscendo a questi il ruolo portante del sistema produttivo locale, il piano prevede interventi di razionalizzazione in ragione del loro primitivo impianto, nella prospettiva di costruzione di un sistema integrato e unitario, ispirato ad un modello economico-produttivo avanzato e di conseguimento, mediante la riorganizzazione interna con ampliamenti e integrazioni, di una più elevata qualità dei tessuti insediativi specializzati.

Si prende atto del fatto che alcuni agglomerati stentano ad innescare un sensibile meccanismo insediativo o addirittura sono limitati al solo stadio previsionale. Da qui discende la conferma di alcuni agglomerati, la cancellazione di altri e il ridisegno con l'ampliamento o la riduzione di altri ancora. La variante comprende nuovi sviluppi mediante la localizzazione di ulteriori agglomerati di dimensioni più contenute di quelli esistenti e localizzati, con criteri di maggiore dispersione, in base alla definizione degli ambiti di gravitazione territoriale del sistema infrastrutturale in parte esistente ed in parte programmato. Si ritiene determinante la funzione di integrazione e di servizio che i nuovi insediamenti potranno rivestire nei confronti del sistema dei grandi attrattori infrastrutturali ricadenti nel comprensorio provinciale, di cui l'interporto costituisce fattore centrale ed emergente.

I nuovi Agglomerati, pur collocandosi di massima nell'ambito della direttrice Aversa - Caserta, orientata a nord verso i centri di Capua, Volturno Nord e Teano, risultano calati nei rispettivi ambiti territoriali secondo esigenze e prospettive di carattere più accentuatamente locali.

La natura degli agglomerati e la loro gestione ad opera di soggetti pubblici sovraordinati ed estranei alle amministrazioni comunali rappresenta un'eredità irrisolta dell'intervento straordinario nelle aree meridionali. Tale sistema ha generato un dualismo amministrativo che richiede una soluzione volta ad agevolare l'integrazione tra entità territoriali separate.

Il Piano ASI viene visto come uno strumento calato dall'alto, del tutto indifferente agli assetti configurati dalla strumentazione comunale e pesantemente condizionante le potenzialità di sviluppo connesse alla valorizzazione delle risorse esistenti, in primo luogo quelle agricole, alle quali sottrae suoli ad alta produttività imponendo in maniera preoccupante la competizione industria-agricoltura.



Relazione giustificativa delle scelte operate

7.4 IL PIANO REGIONALE DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE (PRAE)

Con la delibera di G.R. N. 7253 del 27.12.2001, N. 3093 del 31.10.2003 e N. 1544 del 6.8.2004 è stato varato il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) della Campania. Con l'Ordinanza N. 11 del 7.6.2006 il PRAE è stato approvato.

Il Piano persegue le finalità di regolazione delle attività estrattive in funzione del soddisfacimento del fabbisogno regionale; di recupero ed eventuale riuso delle aree di cava con la cessazione di ogni attività estrattiva in zone ad alto rischio ambientale (Z.A.C.) e in aree di crisi; di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili con l'incentivazione del riutilizzo degli inerti; dello sviluppo delle attività estrattive in aree specificamente individuate; della ricomposizione e, ove possibile, la riqualificazione ambientale delle cave abbandonate; di incentivazione della qualità dell'attività estrattiva e di previsione di nuovi e più efficienti sistemi di controllo; di prevenzione e repressione del fenomeno dell'abusivismo nel settore estrattivo.

Sono state classificate quali aree suscettibili di attività estrattive: le aree di completamento; le aree di sviluppo; le aree di crisi contenenti anche: le Zone Critiche (zone di studio e di verifica); le Aree di Particolare Attenzione Ambientale (A.P.A.); le Zone Altamente Critiche (Z.A.C.).

Il P.R.A.E. è stato predisposto considerando tutti gli elementi necessari previsti dall'art. 2 della L.R. n. 54/1985 e s.m. e i., e cioè: l'ambiente geologico; l'inquadramento territoriale delle cave; i materiali lapidei tipici; i fabbisogni e le produzioni; le aree di interesse estrattivo; le cave abusive.

In provincia di Caserta sono state censite 422 cave, pari a circa i 27,5% di tutte le cave esistenti nel territorio campano. Di queste 46 sono autorizzate, 59 chiuse e 317 abbandonate. Sono state registrate 36 cave abusive. Le cave abbandonate ubicate nella provincia di Caserta costituiscono il 29,8% del totale regionale, valore che rappresenta, se rapportato al territorio, un indicatore significativo della rilevanza storica dell'attività estrattiva nella provincia.

Sono inoltre state individuate 12 aree di crisi in cui ricadono 187 cave, di cui 13 in due zone critiche, 9 in una Zona Altamente Critica (Z.A.C.), 50 in 8 Aree di Particolare Attenzione Ambientale (A.P.A.). Di tutte queste cave, quelle autorizzate sono 33, delle quali 7 ricadono in zona critica, 8 in Z.A.C. e 4 in A.P.A.

La tabella seguente mostra il quadro sinottico delle cave presenti:

Autorizzate	Chiuse	Abbandonate	Totale	Completamento	Crisi	Z. Critiche
46	59	317	422	32	189	13

Quadro sinottico delle cave nella provincia di Caserta. (Fonte: PRAE)

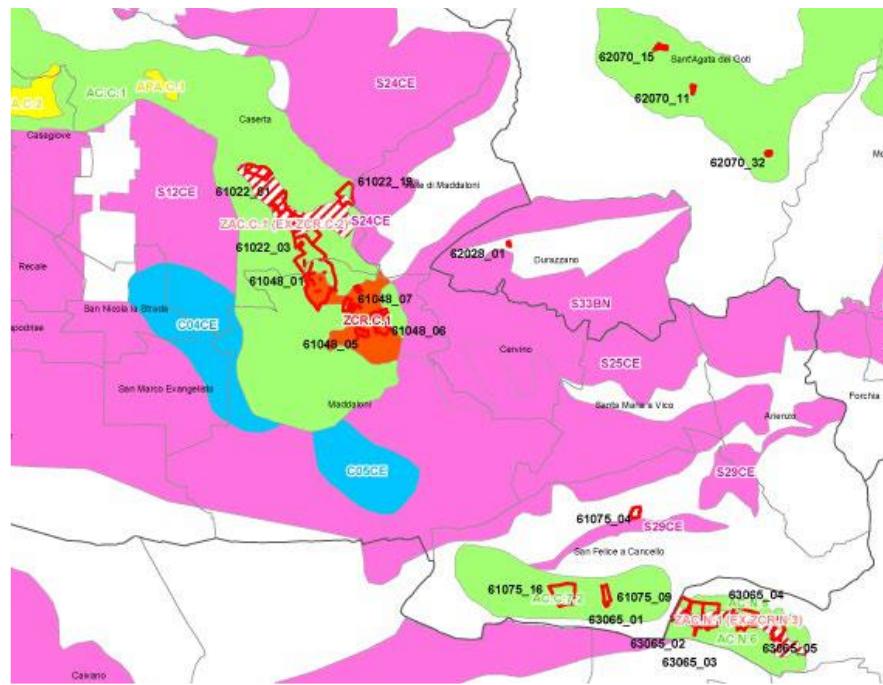
I Comuni interessati dalla presenza di cave sono 75 su 104, cioè il 72,11% dei Comuni della provincia.



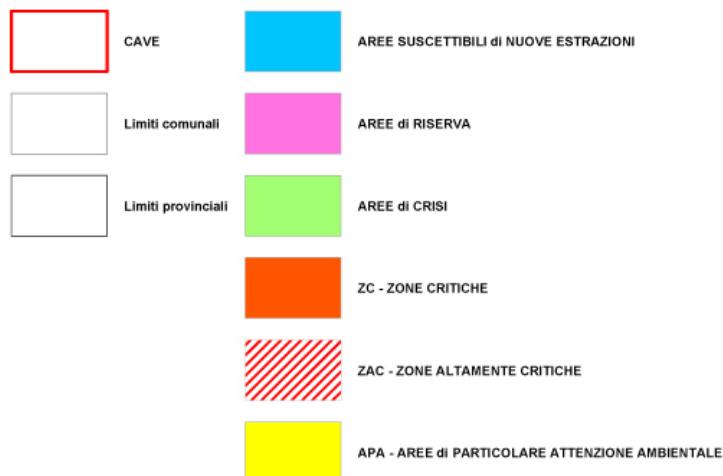
Comune di Maddaloni

SIAD
STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

Relazione giustificativa delle scelte operate



Aree Suscettibili di Nuove Estrazioni, Aree di Riserva, Aree di Crisi, Zone Critiche, Zone Altamente Critiche, Aree di Particolare Attenzione Ambientale



Stralcio PRAE – Aree perimetrate dal PRAE



Relazione giustificativa delle scelte operate

7.5 IL PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE (PRA) DELLA PROVINCIA

La Presidenza del Consiglio dei Ministri, con l'ordinanza n. 3100 del 22 dicembre 2000, ha affidato al Commissario delegato – Presidente della Regione Campania il compito di predisporre, d'intesa con il Prefetto di Caserta un piano di recupero ambientale della provincia compromesso dall'attività estrattiva delle cave abbandonate, abusive o dismesse.

Sono escluse dalla disciplina:

- le cave attive
- le cave sotterranee attive e non

Il piano persegue la riqualificazione ambientale dell'intero territorio compromesso; non solo del sito di cava limitatamente al suo perimetro.

Obiettivi specifici risultano:

- recupero singole cave con opere di consolidamento, riequilibrio ecologico, ...;
- ridisegno del paesaggio;
- riqualificazione funzionale;
- riuso compatibile;
- funzioni qualificanti: naturalistiche, agroforestali, ...
- garanzia sostenibilità dei singoli interventi.

Sono state predisposte norme per la regolazione degli interventi di recupero ambientale.

Le cave censite sono poi riportate nella Carta delle regole e classificate:

- Classe I – aree di allarme fisico/ambientale
- Classe II – aree di emergenza fisico/ambientale
- Classe III- aree di attenzione fisico/ambientale
- Classe 0 - aree di impatto ambientale nullo

Gli interventi di recupero:

- messa in sicurezza
- riassetto idrogeologico
- risanamento paesaggistico

Gli ambiti territoriali dei sistemi e delle unità di paesaggio che interessano il territorio di Maddaloni sono quelli del Tifata: Centuriatio, Tifatini, Valle di Suessola

Per tutte le strategie e gli interventi dai piani generali e di settore è stata, ricercata una sintesi efficace, in termini di integrazione e di compatibilità, alla scala della pianificazione locale. Nel Piano Urbanistico Comunale di Maddaloni le indicazioni sovraordinate vengono accolte, nelle diverse forme possibili (previsioni, prescrizioni normative, destinazioni d'uso), perseguitando una sintesi originale più che una meccanica conformità.



Relazione giustificativa delle scelte operate

8 LA SOCIETA' E L'ECONOMIA

8 LA SOCIETA' E L'ECONOMIA

Censimento e risorse industria dati e risorse umane in Dati comunali Campania

Forma giuridica	totale								
Classe di addetti	totale								
		numero unità attive	numero addetti	numero lavoratori esterni	numero lavoratori temporanei				
	Anno	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Territorio		i	i	i	i	i	i		
Maddaloni		1 949	2 134	4 477	5 385	112	104	2	1

Dati estratti il 09 mar 2015, 13h01 UTC (GMT), da [CensStat](#)

Nel decennio 2001 – 2011 a Maddaloni si è registrato un sensibile incremento delle attività produttive pari a + 185 e del numero degli addetti dai 4.477 del 2001 ai 5.385 del 2011 con incremento in valore assoluto pari a 1.358 unità.

Imprese

Territorio	Maddaloni								
	Tipologia unità	impresa							
		Forma giuridica	totale						
			totale						
			numero unità attive	numero addetti	numero lavoratori esterni	numero lavoratori temporanei			
	Anno		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001
Ateco 2007		i	i	i	i	i	i		
totale		1 949	2 134	4 477	5 385	112	104	2	1
■ agricoltura, silvicoltura e pesca		1	3	1	..	..	..	..	..
coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi		1	3	1	..	..	..	..	..
estrazione di minerali da cave e miniere		4	2	35	26	..	..	..	..
altre attività di estrazione di minerali da cave e miniere		4	2	35	26	..	..	..	..
■ attività manifatturiera		136	135	497	601	2	8	1	1
industrie alimentari		29	35	65	188	..	5	..	1
industria delle bevande		1	1	1	5	..	..	..	..
industrie tessili		5	4	14	13	..	2	..	..
confezione di articoli di abbigliamento, confezione di articoli in pelle e pelliccia		7	4	17	11	..	..	..	..
fabbricazione di articoli in pelle e simili		4	1	20	7	..	..	..	..
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio		14	9	39	14	..	..	..	..
stampa e riproduzione di supporti registrati		6	7	16	12	..	..	..	..
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi		8	13	34	132	1	1	..	..



Comune di Maddaloni

SIAD
STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

Relazione giustificativa delle scelte operate

metallurgia	..	1	..	3	..	..	..	..
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzi)	28	31	103	69	..	..	..	..
fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi	5	4	46	45	1	..	1	..
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	1	3	2	17	..	..	..	..
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	..	2	..	31	..	..	..	..
fabbricazione di altri mezzi di trasporto	2	1	13	2	..	..	..	..
fabbricazione di mobili	2	4	2	8	..	..	..	..
altre industrie manifatturiere riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	4	3	9	4	..	..	..	..
■ fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	20	12	116	40	..	..	..	..
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	..	3	..	18	..	..	..	..
■ fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	..	3	..	18	..	..	..	..
gestione delle reti fognarie	3	3	19	8	..	..	..	..
■ costruzioni	132	172	450	531	2	7	..	..
costruzione di edifici	83	70	292	219	2	2	..	..
ingegneria civile	..	4	..	12	..	1	..	..
lavori di costruzione specializzati	49	98	158	300	..	4	..	..
■ commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	1 065	1 025	1 582	1 724	18	20	1	..
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	101	79	184	244	2	2	..	..
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	148	164	297	316	3	7	..	..
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	816	782	1 101	1 164	13	11	1	..
■ trasporto e magazzinaggio	85	69	427	452	16	11	..	..
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	81	61	422	426	16	9	..	..
magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti	4	6	5	23	..	2	..	..
servizi postali e attività di corriere	..	2	..	3	..	..	..	..
■ attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	77	121	121	248	3	5	..	..
alloggio	2	..	9	..	..	..	..	..
attività dei servizi di ristorazione	75	121	112	248	3	5	..	..



Comune di Maddaloni

Relazione giustificativa delle scelte operate

■ servizi di informazione e comunicazione	7	13	9	25	1	4	..	..
attività editoriali	..	1	..	1	..	1	..	..
attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore	1	1	2	1	..	..	..	..
attività di programmazione e trasmissione	..	1	..	3	..	..	..	..
telecomunicazioni	..	2	..	3	..	..	..	..
produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	5	4	6	13	1	3	..	..
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	1	4	1	4	..	..	..	..
■ attività finanziarie e assicurative	26	42	37	62	4	..	..	..
attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)	2	4	2	1	..	..	..	..
attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative	24	38	35	61	4	..	..	..
■ attività immobiliari	10	37	13	55	..	3	..	..
attività immobiliari	10	37	13	55	..	3	..	..
■ attività professionali, scientifiche e tecniche	162	230	218	331	4	3	..	..
attività legali e contabilità	82	128	99	155	1	1	..	..
attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale	4	7	6	50	..	..	..	..
attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche ricerca scientifica e sviluppo pubblicità e ricerche di mercato	36	64	58	78	..	..	..	..
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	1	..	1	..	..	..	..	..
servizi veterinari	3	4	6	4	..	..	..	..
■ noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	37	48	500	552	1	33	..	..
attività di noleggio e leasing operativo	5	8	5	15	..	..	..	..
attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	4	4	17	8	..	..	..	..
servizi di vigilanza e investigazione	2	5	373	443	..	11	..	..
attività di servizi per edifici e paesaggio	10	14	61	51	..	..	..	..
attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	16	17	44	35	1	22	..	..
■ istruzione	14	20	38	92	..	2	..	..
Istruzione	14	20	38	92	..	2	..	..



Relazione giustificativa delle scelte operate

assistenza sanitaria	93	114	407	427	7	7	..	..
servizi di assistenza sociale residenziale	..	1	..	1	..	..	..	..
assistenza sociale non residenziale	..	1	..	1	..	..	..	..
■ attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	14	19	25	95	54	..	..	..
attività creative, artistiche e di intrattenimento	2	..	2	..	..	..	..	..
attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	2	9	9	83	54	..	..	..
attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	10	10	14	12	..	..	..	..
■ altre attività di servizi	83	76	98	136	..	1	..	..
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	8	6	10	11	..	..	..	..
altre attività di servizi per la persona	75	70	88	125	..	1	..	..

Dati estratti il 09 mar 2015, 13h11 UTC (GMT), da CensStat

La tabella che precede evidenzia un incremento delle attività agricole cui non corrisponde un aumento degli addetti; è un settore poco strutturato con mano d'opera precaria, spesso costituita da immigrati che prestano la propria opera in limitati periodi. Tale situazione è molto diffusa specialmente nel meridione per cui le residue aree agricole non riescono a produrre redditi soddisfacenti.

Per quanto attiene alle attività manifatturiere pur risultando nel decennio 2001 – 2011 una unità in meno, ha un maggior numero di addetti 601 in luogo di 497.

Il settore delle costruzioni è tra i più attivi: registra un incremento di 40 imprese e di 81 addetti.

Anche il commercio fa registrare incrementi significativi.

La voce alloggio e ristorazione, da intendersi genericamente “accoglienza” fa registrare un incremento di 44 unità e di 127 addetti. E’ in ogni caso un settore da implementare sia per il turismo di affari che culturale e religioso. Il PUC riserva aree significative a tale destinazione, anche se è auspicabile la riconversione, segnatamente nel centro storico non solo dei locali al piano terra per ristoranti e bar, ma anche di alloggi per strutture dell'accoglienza.

Modesti incrementi registrano le attività finanziarie e assicurative sia in termini di unità che di addetti.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Le professioni tecniche passano dalle 162 unità del 2001 alle 230 del 2011 con un incremento di addetti pari a 113 unità. Le attività legali e di contabilità registrano un incremento di 46 unità e di 56 addetti.

La sanità fa registrare un notevole incremento di unità (23) cui non corrisponde un significativo incremento di addetti che passano da 407 unità nel 2001 a 425 nel 2011.

Forma giuridica	Classe di addetti	Anno	totale		totale		totale	
			numero unità attive	numero addetti	numero lavoratori esterni	numero volontari	2001	2011
Ateco 2007								
totale			1	1	1	1	1	1
■ istruzione			64	93	132	349	57	105
istruzione			6	8	115	31	26	34
■ sanità e assistenza sociale			6	8	115	131	26	34
assistenza sanitaria			4	13	7	215	24	111
servizi di assistenza sociale residenziale			1	3	4	58	6	8
assistenza sociale non residenziale			..	1	..	8	..	10
■ attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento			3	9	3	151	18	92
attività creative, artistiche e di intrattenimento			27	49	3	3	7	10
attività di biblioteche, archivi, musei ed altre			4	10	..	..	2	161
attività culturali			..	5	..	..	..	67
attività sportive, di intrattenimento e di divertimento			23	30	3	3	7	8
■ altre attività di servizi			27	27	7	..	..	723
attività di organizzazioni associative			27	27	7	..	..	389
Dati estratti il 09 mar 2015, 14h20 UTC (GMT), da Censstat								

Nel decennio 2001 – 2011 si registra un notevole incremento delle istituzioni non profit, che passano da 64 a 93 con un numero di addetti da 132 a 349, ma con un decremento dei volontari.

Particolarmente significativo è il dato relativo all'assistenza sociale non residenziale con incremento del numero di addetti pari a 148 unità.

Unità locali e risorse umane Campania: Imprese

Territorio	Maddaloni			
Tipologia unità	unità locali delle imprese			
Forma giuridica	totale			
Classe di addetti	totale			
Ateco 2007				
Anno	numero unità attive	numero addetti	2001	2011
	2001	2011	2001	2011
■ totale	1	1	1	1
■ agricoltura, silvicoltura e pesca	2 045	2 289	5 347	6 442
coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi	1	3	1	..
■ estrazione di minerali da cave e miniere	1	3	1	..
	6	2	36	23



Comune di Maddaloni

SIAD
STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

Relazione giustificativa delle scelte operate

■ commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	1 108	1 089	1 580	1 953
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	103	85	184	249
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	154	183	299	353
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	851	821	1 097	1 351
■ trasporto e magazzinaggio	96	99	716	1 016
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	87	80	466	777
magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti	6	12	194	157
servizi postali e attività di corriere	3	7	56	82
■ attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	80	129	119	269
alloggio	2	..	9	..
attività dei servizi di ristorazione	78	129	110	269
■ servizi di informazione e comunicazione	9	14	25	35
attività editoriali	..	1	..	1
attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore	1	1	2	1
attività di programmazione e trasmissione	..	1	..	3
telecomunicazioni	1	3	13	13
produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	6	4	9	13
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	1	4	1	4
■ attività finanziarie e assicurative	35	54	120	161
attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)	10	14	84	89
assicurazioni, riassicurazioni e fondi pensione (escluse le assicurazioni sociali obbligatorie)	..	1	..	10
attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative	25	39	36	62
■ attività immobiliari	10	37	13	55
attività immobiliari	10	37	13	55
■ attività professionali, scientifiche e tecniche	165	235	218	349
attività legali e contabilità	83	130	99	157
attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale	4	9	6	67
attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche	36	64	58	78



Comune di Maddaloni

Relazione giustificativa delle scelte operate

altre attività di estrazione di minerali da cave e miniere	6	2	36	23
■ attività manifatturiere	143	146	873	691
industrie alimentari	29	37	65	167
industria delle bevande	1	1	1	5
industrie tessili	5	4	14	13
confezione di articoli di abbigliamento, confezione di articoli in pelle e pelliccia	7	5	16	5
fabbricazione di articoli in pelle e simili	4	1	20	7
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	16	9	30	14
stampa e riproduzione di supporti registrati	6	7	16	12
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	9	15	188	196
metallurgia	..	1	..	3
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzi)	29	34	113	66
fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi eletromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi	7	5	280	100
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	1	4	2	37
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	..	2	..	12
fabbricazione di altri mezzi di trasporto	2	1	13	2
fabbricazione di mobili	2	4	2	8
altre industrie manifatturiere	4	3	7	4
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	21	13	106	40
■ fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	2	6	43	44
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	2	6	43	44
■ fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	4	3	83	8
gestione delle reti fognarie	3	3	19	8
attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali	1	..	64	..
■ costruzioni	134	180	451	510
costruzione di edifici	84	72	293	255
ingegneria civile	..	5	..	19
lavori di costruzione specializzati	50	103	158	236



Comune di Maddaloni

Relazione giustificativa delle scelte operate

pubblicità e ricerche di mercato	3	4	6	4
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	34	27	44	42
servizi veterinari	4	1	4	1
■ noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	39	51	491	575
attività di noleggio e leasing operativo	5	9	5	17
attività di ricerca, selezione, fornitura di personale	..	1	..	5
attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	4	4	17	6
servizi di vigilanza e investigazione	3	5	373	443
attività di servizi per edifici e paesaggio	10	15	61	69
attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	17	17	35	35
■ istruzione	15	21	56	92
istruzione	15	21	56	92
■ sanità e assistenza sociale	98	122	403	430
assistenza sanitaria	98	120	403	428
servizi di assistenza sociale residenziale	..	1	..	1
assistenza sociale non residenziale	..	1	..	1
■ attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	16	19	21	95
attività creative, artistiche e di intrattenimento	2	..	2	..
attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	2	9	5	83
attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	12	10	14	12
■ altre attività di servizi	84	79	98	136
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	8	7	10	11
altre attività di servizi per la persona	76	72	88	125



Relazione giustificativa delle scelte operate

9 SINTESI DELLE LINEE PROGETTUALI

Lo Strumento d’Intervento per l’Apparato Distributivo non può trascurare l’opportunità derivante dallo spirito della L.R. 7/2020 e deve quindi porsi il reale obiettivo del recupero di produttività dell’apparato stesso e della qualificazione del servizio al consumatore in una visione di sostanziale equilibrio dell’impiego delle risorse territoriali, che punti anche alla tutela dei valori ambientali. Si tratta, infatti, di decidere su questioni di notevole ricaduta economica, territoriale e sociale; pertanto le scelte programmatiche alla base dello SIAD non possono non tener conto dei seguenti obiettivi:

- soddisfazione dei bisogni del cittadino consumatore, in termini di adeguato livello di servizio, convenienza, comodità e prossimità;
- elevazione del livello competitivo della rete distributiva esistente;
- differenziazione degli interventi a scala territoriale comunale, distinguendo tra centro storico, aree periferiche, ed aree di sviluppo in prossimità degli svincoli della grande viabilità.

Come ampiamente riportato negli studi preliminari a base del PUC, tra le strategie di azione poste a base della struttura dello SIAD, un ruolo importante è costituito dalla integrazione delle funzioni terziarie, commerciali, di servizi e produttive in genere all’interno del tessuto urbano (sia consolidato che di nuova previsione).

Con tale prospettiva lo SIAD si pone come obiettivo sostanziale quello di favorire il processo innovativo di rigenerazione già avviato dal PUC.

10 CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI NEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell’articolo 24 della L.R. 7/2020, gli esercizi commerciali vengono classificati nel seguente modo:

- a. **EV - Esercizi di vicinato**, per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita fino a mq 250 (art. 4, comma 1, lett. d, D.Lgs. n.114/98);
- b. **EMI - Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari ingombranti**, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (ad esempio: come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l’edilizia);
- c. **MA/M - Medie strutture di vendita, per prodotti alimentari e non alimentari**, aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq (art. 4, comma 1, lett. e, D.Lgs. n.114/98);



Relazione giustificativa delle scelte operate

- d. **ME - Medie strutture di vendita, per prodotti esclusivamente non alimentari**, aventi superficie netta di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq (art. 4, comma 1, lett. e, D.Lgs. n.114/98);
- e. **G1A/M- Ipermercati**, grandi strutture di vendita fino a 5.000 mq, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
- f. **G1E – Grande struttura di vendita**, fino a 15.000 mq, per la vendita di *soli prodotti non alimentari*;
- g. **G2CQ - Centri commerciali di quartiere o interquartiere**, grande struttura di vendita costituita da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, fino a 5.000 mq di vendita;
- h. **G2CI - Centri commerciali inferiori**, grande struttura di vendita costituita da almeno 8 esercizi con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita tra 5.001 mq. fino a 15.000 mq;
- i. **G2CS - Centri commerciali superiori**, grande struttura di vendita costituita da almeno 12 esercizi, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15.000 mq;
- j. **GACP - Centri commerciali**, costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali: centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali, cioè grande struttura di vendita formata in maniera prevalente da aziende commerciali, artigianali e di servizi aventi sede nel territorio regionale, per promuovere la modernizzazione delle piccole e medie imprese regionali, nonché per salvaguardare i livelli occupazionali;
- k. **MAP mercato su area privata**, costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno 20, la cui singola superficie non superi 80 mq e di superficie complessiva di vendita non superiore a 10.000 mq;

MSV: Medie strutture di vendita, suddivise in:

MA/M - Medie strutture di vendita, per prodotti alimentari e non alimentari, aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq (art. 4, comma 1, lett. e, D.Lgs. n.114/98);

d. **ME - Medie strutture di vendita, per prodotti esclusivamente non alimentari**, aventi superficie netta di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq (art. 4, comma 1, lett. e, D.Lgs. n.114/98);

GSV: Grandi strutture di vendita, suddivise in:

- e. **G1A/M - Ipermercati**, grandi strutture di vendita fino a 5.000 mq, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;



Relazione giustificativa delle scelte operate

- f. **G1E - Grande struttura di vendita**, fino a 15.000 mq, per la vendita di *soli prodotti non alimentari*;
- g. **G2CQ - Centri commerciali di quartiere o interquartiere**, grande struttura di vendita costituita da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, fino a 5.000 mq di vendita;
- h. **G2CI - Centri commerciali inferiori**, grande struttura di vendita costituita da almeno 8 esercizi con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita tra 5.001 mq. fino a 15.000 mq;
- i. **G2CS - Centri commerciali superiori**, grande struttura di vendita costituita da almeno 12 esercizi, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15.000 mq;
- j. **GACP - Centri commerciali**, costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali: centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali, cioè grande struttura di vendita formata in maniera prevalente da aziende commerciali, artigianali e di servizi aventi sede nel territorio regionale, per promuovere la modernizzazione delle piccole e medie imprese regionali, nonché per salvaguardare i livelli occupazionali.

La distribuzione delle diverse attività commerciali, all'interno delle zone territoriali omogenee del territorio di Maddaloni individuate nel PUC, è sintetizzata nella seguente Tabella di Sintesi - “AMMISSIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI IN CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PUC”. Per ognuna delle zone territoriali omogenee da PUC, sono riportate le localizzazioni commerciali compatibili. Inoltre la tabella riporta anche il riferimento incrociato tra la Na (Norma di attuazione del SIAD) e la Nta (Norma tecnica di attuazione del PUC) al fine di rendere immediato il confronto e la successiva attuazione. La L.R. 7/2020 all'articolo 26 sancisce che gli Esercizi di Vicinato possono essere insediati in tutte le zone in cui è suddiviso il territorio comunale, fatte salve quelle in cui lo strumento urbanistico ne vieta espressamente l'insediamento.

Per le Medie Strutture di Vendita (MSV), dimensionate dalla L.R. 7/2020 per attività fino ad un massimo di 2500 mq.

In base alla classificazione operata dalla L.R. 7/2020 per gli Esercizi per la vendita di Merci Ingombranti (EMI), l'art. 32 da facoltà ai comuni di definire eventuali limitazioni alla vendita per settore merceologico, nonché rispetto all'ampiezza delle superfici; ai fini dell'organizzazione degli EMI nel territorio di Maddaloni, visti i particolari caratteri morfologici e insediativi del tessuto urbano, si è proceduto ad una ridefinizione della superficie massima in relazione alle diverse



Relazione giustificativa delle scelte operate

peculiarità delle diverse zone. A tal fine sono state introdotte tre distinte fasce che si differenziano per la sola superficie:

- EMI 500 con superficie max 500 mq;
- EMI 2500 con superficie max 2500 mq.

È opportunamente vietato l'insediamento degli Esercizi per la vendita di Merci Ingombranti (EMI) nel Centro storico, data la mancanza di adeguate aree di parcheggio e per la movimentazione delle merci per queste strutture, oltre ad evitare problemi di congestimento del traffico in prossimità delle stesse.

11 COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PUC

La tabella di sintesi precedente ci riporta le aree commerciali compatibili con le destinazioni previste dal Piano Urbanistico Comunale (PUC); pertanto, si riporta un prospetto di compatibilità per tutte le attività classificate dall'art. 24 c. 1 della L.R. 7/2020.

11.1 ESERCIZI DI VICINATO – EV

Gli Esercizi di Vicinato (EV), regolamentati dall'art. 9 delle Na del SIAD possono essere insediati nei seguenti ambiti del PUC, come normati dagli articoli di riferimento delle Nta del PUC:

- **STORICO – CENTRALE - ZTO A - art. 72**
- **URBANA DI ELEVATA DENSITA' EDILIZIA - ZTO B1 - art. 76**
- **URBANA DI MEDIA DENSITA' EDILIZIA - ZTO B2 - art. 77**
- **URBANA DI BASSA DENSITA' EDILIZIA - ZTO B3 - art. 78**
- **COMPARTI PEREQUATIVI - ZTO C - art. 80**
- **EDILIZIA SOCIALE – ZTO C1 – art. 81**
- **TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI – ZTO C2- art. 82**
- **ZONA PERIURBANA - AGGREGATI EDILIZIA - art. 84**
- **PUA - art. 83**
- **INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE DI PREVISIONE - ZTO D - art. 88**
- **AREE E COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI - ZTO D1 - art. 89**
- **AREE E COMPLESSI AGRICOLO - INDUSTRIALI - ZTO D2 - art. 90**

11.2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - MSV

Le Medie Strutture di Vendita – MSV, regolamentati dall'art. 17 delle Na del SIAD, si suddividono in:

- M/AM: Medie strutture di vendita, per prodotti alimentari e non alimentari;
- ME - Medie strutture di vendita, per prodotti esclusivamente non alimentari.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Possono essere insediati nei seguenti ambiti del PUC, come normati dagli articoli di riferimento delle Nta del PUC:

- **COMPARTI PEREQUATIVI - ZTO C - art. 80;**
- **EDILIZIA SOCIALE – ZTO C1 – art. 81;**
- **TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI – ZTO C2- art. 82;**
- **PUA - art. 83;**
- **ZONA PERIURBANA-AGGREGATI EDILIZI – art. 84;**
- **FASCIA ATTREZZATA-COMMERCIO-ARTIGIANATO-PUBBLICI ESERCIZI - ZTO F12 art. 85;**
- **INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE DI PREVISIONE - ZTO D - art. 88;**
- **AREE E COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI - ZTO D1 - art. 89**
- **ZONA POLO FIERISTICO – ZTO F8 - art. 108;**
- **P.O.2 PARCO URBANO DI POTENZIALI INTERVENTI PUBBLICO-PRIVATO – art.128;**
- **ATTREZZATURE E ATTIVITA' PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT ZTO G1 art. 134;**
- **PARCO AGRICOLO SCIENTIFICO E LUDICO_DIDATTICO -ZTO - G6 art. 139;**
- **ATTREZZATURE E ATTIVITA' DEL TERZIARIO E DEL TERZIARIO AVANZATO -ZTO G8 - art. 141.**

Nelle Zto B, E, D2, G non sono autorizzabili l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento dimensionale delle medie strutture, così come non è autorizzabile l'ampliamento di un esercizio di vicinato che lo trasformi in una struttura di tipo M/AM o M/E;

11.3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - GSV

Le Grandi Strutture di Vendita – GSV, regolamentati dall'art. 19 delle Na del SIAD, si suddividono in:

- G1A/M: Ipermercati;
- G1E: Grandi strutture di vendita, per prodotti esclusivamente non alimentari;
- G2CQ: Centri commerciali di quartiere o interquartiere;
- G2CI: Centri commerciali inferiori;
- G2CS: Centri commerciali superiori;
- GACP: Centri commerciali costituiti da aggregazioni polifunzionali.



Relazione giustificativa delle scelte operate

possono essere insediate nelle seguenti ambiti, nel rispetto delle localizzazioni tipologiche stabilite nella Tabella di Sintesi “Ammissibilità delle attività commerciali in conformità alle disposizioni delle Norme Tecniche d’Attuazione del PUC”:

- **ZONA PUA art. 83;**
- **INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE DI PREVISIONE - ZTO D - art. 88;**
- **AREE E COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI - ZTO D1 - art. 89;**
- **ZONA POLO FIERISTICO – ZTO F8 - art. 108;**
- **FASCIA ATTREZZATA-COMMERCIO-ARTIGIANATO-PUBBLICI ESERCIZI - ZTO F12 art. 85;**
- **P.O.2 PARCO URBANO DI POTENZIALI INTERVENTI PUBBLICO-PRIVATO – art.128;**

In tutte le altre ZTO non sono autorizzabili l’apertura, il trasferimento di sede e l’ampliamento dimensionale delle grandi strutture di vendita, così come, in dette zone, non è autorizzabile l’ampliamento di un esercizio di vendita esistente, di altra tipologia dimensionale, che lo trasformi in una Grande Struttura di Vendita.

11.4 ESERCIZI MERCI INGOMBRANTI - EMI

Gli Esercizi Merci Ingombranti – EMI, regolamentati dall’art. 12 delle Na del SIAD, nel rispetto delle localizzazioni individuate nella tabella di sintesi.

La L.R. 1/2014 stabilisce che il Comune attraverso lo SIAD individui le limitazioni della superficie degli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti, anche in maniera differenziata per le diverse zone comunali. Pertanto, per le zone dichiarate espressamente compatibili con l’insediamento degli Esercizi Merci Ingombranti si stabiliscono i seguenti limiti dimensionali:

Fino a 500 mq:

- **URBANA DI ELEVATA DENSITA’ EDILIZIA - ZTO B1 - art. 76**
- **URBANA DI MEDIA DENSITA’ EDILIZIA - ZTO B2 - art. 77**
- **URBANA DI BASSA DENSITA’ EDILIZIA - ZTO B3 - art. 78**
- **COMPARTI PEREQUATIVI - ZTO C - art. 80**
- **EDILIZIA SOCIALE – ZTO C1 – art. 81**
- **TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI – ZTO C2- art. 82**

Fino a 2500 mq:

- **ZONA PUA art. 83;**
- **INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE DI PREVISIONE - ZTO D - art. 88;**



Relazione giustificativa delle scelte operate

- **FASCIA ATTREZZATA-COMMERCIO-ARTIGIANATO-PUBBLICI ESERCIZI - ZTO F12 art. 85;**

11.5 MERCATI SU AREA PRIVATA - MAP

I Mercati su Area Privata – MAP, regolamentati dall'art. 16 delle Na del SIAD, possono essere insediati nei seguenti ambiti del PUC:

- **URBANA DI ELEVATA DENSITA' EDILIZIA - ZTO B1 - art. 76**
- **URBANA DI MEDIA DENSITA' EDILIZIA - ZTO B2 - art. 77**
- **URBANA DI BASSA DENSITA' EDILIZIA - ZTO B3 - art. 78**
- **COMPARTI PEREQUATIVI - ZTO C - art. 80**
- **EDILIZIA SOCIALE – ZTO C1 – art. 81**
- **ZONA PERIURBANA-AGGREGATI EDILIZI – art. 84;**
- **ZONA PUA art. 83;**
- **INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE DI PREVISIONE - ZTO D - art. 88;**
- **AREE E COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI - ZTO D1 - art. 89;**
- **AREE E COMPLESSI AGRICOLO - INDUSTRIALI - ZTO D2 - art. 90**
- **FASCIA ATTREZZATA-COMMERCIO-ARTIGIANATO-PUBBLICI ESERCIZI - ZTO F12 art. 85;**

I MAP, possono essere insediati anche negli ambiti del PUC che definiscono il Sistema delle Dotazioni Territoriali pubbliche e /o di uso pubblico.

12 IL CENTRO STORICO

La legge Regionale n. 7 del 21 aprile 2020, dedica l'art. 20 agli interventi per la valorizzazione, da un punto di vista strettamente commerciale, del centro storico. È assegnata ai Comuni, attraverso lo SIAD, la facoltà di delimitare l'area del centro storico anche oltre l'individuazione urbanistica e di suddividerla in ulteriori zone di intervento differenziando per la sua salvaguardia e valorizzazione. Tale previsione ha lo scopo di preservare, rilanciare e potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico ed il suo ruolo di polo primario e di aggregazione della vita sociale, attraverso la crescita e la diversificazione delle attività commerciali.

Nel vigente PUC le parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico e di particolare interesse ambientale è individuata nella ZONA A Storico-Centrale del PUC (art. 72 della N.T.A).

La legge Regionale n. 7 del 21 aprile 2020, dedica l'art. 20 agli interventi per la valorizzazione, da un punto di vista strettamente commerciale, del centro storico. È assegnata ai Comuni, attraverso lo SIAD, la facoltà di delimitare l'area del centro storico anche oltre l'individuazione urbanistica e di



Relazione giustificativa delle scelte operate

suddividerla in ulteriori zone di intervento differenziando per la sua salvaguardia e valorizzazione. Tale previsione ha lo scopo di preservare, rilanciare e potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico ed il suo ruolo di polo primario e di aggregazione della vita sociale, attraverso la crescita e la diversificazione delle attività commerciali.

Al fine dell'individuazione di un'area omogenea per l'applicazione della disciplina integrata di sviluppo del commercio e tutela dei valori storico-ambientali, sono stati presi in considerazione i diversi caratteri sia del tessuto urbano che della organizzazione del basamento commerciale. Nel caso, quindi, del Comune di Maddaloni, l'individuazione del Centro Storico si assume coincidente con la perimetrazione individuata dal PUC.

In tali ZTO si prevede l'insediamento di esercizi di vicinato EV e di ME fino a 500mq.

12.1 LE OPPORTUNITÀ DEL CENTRO COMMERCIALE NATURALE (CCN)

Il Centro Commerciale Naturale, in Italia, costituisce la polarizzazione più importante nelle città, in grado di porsi come valida alternativa allo sviluppo della grande distribuzione.

Difatti le abitudini di acquisto dei consumatori stanno cambiando rapidamente, mostrando una netta preferenza per nuove forme di vendita ed anche per nuovi luoghi commerciali, dove si verificano condizioni più favorevoli di accessibilità, assortimento, sicurezza. Sono questi i termini fondamentali sui quali fondare un "piano di marketing urbano" che possa riposizionare l'offerta delle aree centrali, in grado di garantire quelle condizioni di concorrenza, con lo sviluppo delle nuove forme di vendita, necessarie per migliorare il livello di servizio al consumatore e l'evoluzione in senso moderno dell'intero apparato distributivo.

I centri commerciali naturali sono i luoghi e gli spazi aperti o coperti (vie, piazze, porticati, gallerie, aree mercatali) ubicati all'interno di un centro urbano, specificamente caratterizzati dall'offerta commerciale ivi insediata, e resi funzionali da un programma unitario di promozione commerciale e di gestione dei servizi.

Un centro commerciale naturale, come sopra definito, presenta lo stesso livello gerarchico, nella scala di servizio distributivo, di un centro commerciale di nuova edificazione, con vari "plus" costituiti essenzialmente dalla ricca qualità urbana e da scarsi problemi di impatto, e con due forti "minus": la mancanza di strutture specializzate "trainanti" tipo ipermercato e, nella generalità dei casi, l'assenza di parcheggi di supporto.

Nonostante ciò, i centri commerciali naturali si stanno affermando sempre più come l'unica alternativa alle strutture della grande distribuzione.

Il ruolo delle imprese all'interno di un centro commerciale naturale può essere riassunto in tre direttive di sviluppo:

1. arricchire la propria offerta distributiva puntando sempre più sui contenuti di servizio da offrire al consumatore, investendo maggiormente in risorse umane, innovazione tecnologica ed accoglienza degli spazi;



Relazione giustificativa delle scelte operate

2. integrare la propria offerta distributiva con quella delle altre imprese del centro commerciale naturale, non solo nei settori merceologici, ma soprattutto in termini di assortimento, assecondando le tendenze dei consumatori;
3. associarsi, anche economicamente, fra tutte le imprese del centro commerciale naturale, allo scopo di gestire un programma di servizi ed iniziative comuni, come se si facesse parte di una galleria inserita in una struttura della grande distribuzione, e concordare con il comune gli aspetti organizzativi del programma.

Il ruolo del Comune, rispetto al centro commerciale naturale, raccogliendo le migliori esperienze ed in considerazione dei nuovi contenuti della riforma del commercio e dell'apertura dei fondi nazionali e comunitari alle imprese commerciali, può essere così sintetizzato:

1. favorire lo sviluppo dell'associazionismo economico fra gli imprenditori anche attraverso incentivi e contributi verso iniziative di tali forme associative concordate con il comune;
2. disciplinare e pianificare lo sviluppo delle attività commerciali sul territorio secondo gli obiettivi della nuova legge di riforma e le scelte di valorizzazione che il Comune stesso vorrà operare;
3. ricoprire un ruolo di primo piano nei programmi di promozione del centro commerciale naturale, in considerazione della natura di patrimonio pubblico dei luoghi e degli spazi utilizzati nell'interesse collettivo dei cittadini e dei benefici generali che una maggiore qualificazione delle attività apporta a tutta la popolazione del Comune.

In sostanza, al centro delle strategie, occorre inserire la considerazione che il commercio può ricoprire il ruolo di:

- motore economico;
- servizio collettivo;
- elemento strutturante del centro urbano, e che occorre favorire:
 - l'integrazione tra le aree di sviluppo commerciale ed il tessuto residenziale tramite lo sviluppo degli "*usi misti*";
 - la creazione di consorzi dei centri commerciali cittadini che applichino la stessa tecnica dei centri commerciali della grande distribuzione in modo da incidere specialmente sulla promozione e sul marketing del centro urbano.

In sostanza, al centro delle strategie, occorre inserire la considerazione che il commercio può ricoprire il ruolo di uso misto. Per "*uso misto*" si intende, nei centri urbani, la presenza di funzioni integrate e differenziate, assumendo la varietà di funzioni come una risorsa da valorizzare ed una fonte di vantaggio competitivo.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Con l'approvazione della disciplina generale delle attività commerciali, contenuta nel presente "Strumento d'intervento per l'apparato distributivo", il Comune di Maddaloni pone le premesse necessarie, cioè le basi normative, per qualsiasi progetto di sviluppo imprenditoriale del settore, sia da parte di singoli operatori, che di forme associative delle imprese. Gli effetti benefici dell'approvazione di questa disciplina saranno particolarmente evidenti nel campo delle iniziative commerciali a supporto dello sviluppo turistico, e nell'eventuale attivazione, con specifici progetti, di fondi pubblici nazionali e comunitari.

I Centri Commerciali Naturali (CCN), sono regolamentati in Regione Campania ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 1/2009 e della D.G.R. 160/2013 (BURC 37/2013) con particolare riferimento all'art. 4 "Requisiti oggettivi".

I Centri Commerciali Naturali (CCN), sono regolamentati all'art. 22 della Na dello SIAD.

12.2 LE OPPORTUNITÀ DI VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il valore polarizzante delle attività commerciali può, in manie contribuire in maniera decisiva, alla vitalità del centro storico che spesso si presentano come "centri commerciali spontanei" il cui sviluppo può contribuire alla costruzione dell'immagine stessa di queste aree.

Questo fenomeno ha assunto, nel tempo varie connotazioni, fino alla situazione attuale in cui generalmente, e specialmente nei luoghi dove non è netta la consapevolezza del valore anche economico dei beni culturali, l'immagine del commercio, ovvero dell'arredo commerciale urbano, si sovrappone al basamento degli edifici occultandone e, spesso, modificandone l'aspetto originario.

Se in passato il valore economico degli edifici nel centro storico era determinato, quasi esclusivamente, dalle funzioni residenziali e/o commerciali e produttive che in essi si potevano svolgere, con l'evoluzione delle esigenze e dei costumi questo valore d'uso tende a diminuire o comunque a dipendere dalla capacità dell'edificio di adeguarsi.

L'impossibilità di incremento del patrimonio edilizio, confrontato al diffuso stato di degrado di quello esistente, insieme alla sempre maggiore consapevolezza della capacità degli edifici storici di assumere valore economico, anche in dipendenza delle loro qualità di beni culturali, rende attuale la necessità di sviluppare politiche di recupero che mirino a contemperare le esigenze legate alla funzionalità dell'organismo edilizio con quelle della conservazione dei valori architettonici ed ambientali.

Sviluppare strategie e metodi di riqualificazione della rete distributiva nei centri storici, attraverso interventi di rimodulazione dell'offerta, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, insieme ad iniziative per il recupero del basamento degli edifici, rientra a pieno titolo nelle operazioni di recupero e valorizzazione dell'intero ambito spaziale.

Le opere di arredo commerciale che definiscono le "devanture" dei negozi costituiscono nella maggior parte dei casi vere e proprie opere edilizie che, se non sono eseguite nel rispetto dei caratteri



Relazione giustificativa delle scelte operate

architettonici degli edifici su cui vengono collocate, rischiano di alterarne l'aspetto compromettendone la riconoscibilità.

- Devanture in luce, ovvero con tutte le parti inscritte nel vano architettonico;
- Devanture esterna, che si estende generalmente sulla facciata dell'edificio di una quantità pari alla proiezione esterna del vano del negozio;
- Devanture storiche.

È invece determinante, per la stessa riqualificazione delle attività commerciali restituire valore d'immagine ai luoghi pregevoli della città, assumendo il plus di attrattività di questi luoghi come risorsa per le stesse attività commerciali.

Un corretto inserimento dell'esercizio commerciale nel contesto ambientale, per quanto riguarda l'insieme delle devanture, e nell'organismo architettonico, per quanto riguarda il singolo allestimento, contribuirà notevolmente all'affermazione dell'immagine di un "commercio di qualità".

Il complesso degli elementi esterni del negozio, vetrine, mostre, accessi, tende, insegne etc. sono gli strumenti della percezione del negozio dall'ambiente esterno.

Si caratterizzano come elementi di arredo commerciale urbano e quasi sempre si inseriscono sui basamenti degli edifici in totale autonomia, alterandone spesso i caratteri architettonici.

Ciò succede in egual misura per ambedue i tipi di cortina edilizia cui si è accennato precedentemente il cui basamento ha subito, nel periodo recente, alterazioni notevoli di diverso carattere, determinate da vari intenti: assicurare maggiore visibilità all'esercizio, recuperare superficie di vendita e di esposizione all'esterno, "adeguare" l'aspetto esterno all'offerta merceologica.

In rari casi l'intervento risulta congruente con le preesistenze architettoniche, mentre è generalmente diffusa la tendenza ad un'eccessiva caratterizzazione commerciale, fino a giungere, in alcune situazioni, al taglio dei paramenti murari, alla costituzione di vere e proprie superfetazioni di facciata o alla sottolineatura ingenua di elementi architettonici.

In sintesi gli interventi di "arredo commerciale urbano", così come sono caratterizzati attualmente, tendono a costituire un sistema autonomo rispetto all'edificio, sia che si configuri come vera e propria superfetazione che come devanture, ovvero come insieme costruttivo, che comprende vetrina, tende, accesso, e tutti gli elementi esterni al negozio.

Gli elementi che costituiscono il "Protocollo di Arredo Urbano" sono riportati nella Normativa di attuazione dello SIAD.

Il recupero delle permanenze morfologiche proprie, potrà contribuire a conferire identità e caratteri originali all'arredo urbano commerciale nelle aree storiche e di tutela.

Anche per queste soluzioni bisognerà comunque verificare la compatibilità con i caratteri architettonici degli edifici in cui sono inseriti i negozi, per esempio i portelloni potranno essere ammissibili solo quando, aperti, non interferiscano con cornici, fregi o altri elementi del basamento impedendone o alterandone la percezione.

Nell'attuale situazione i criteri progettuali per il rinnovo delle devanture dei negozi dovranno ancora essere ispirati alla salvaguardia dell'immagine urbana dall'eccessiva invadenza di quella



Relazione giustificativa delle scelte operate

commerciale per cui le regole elaborate sono ottenute per “sottrazione” ovvero tendenti a limitare l'eccessiva invadenza dell'immagine del commercio.

La loro applicazione non è comunque sufficiente a garantire il rilancio di queste aree, dalle complesse e molteplici esigenze. Occorrerà individuare strategie di marketing urbano con l'elaborazione di particolari incentivazioni.

In particolare, per gli interventi di recupero edilizio con applicazione del Protocollo di Arredo Urbano, finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nel contesto del centro storico, sia gli oneri di urbanizzazione che la quota del contributo del costo di costruzione possono essere soggetti ad eventuali agevolazioni e/o riduzioni.

Inoltre è possibile applicare una riduzione, da regolamentare in apposito Piano della Pubblicità, per l'imposta sulle insegne degli esercizi commerciali in cui le medesime siano state realizzate o modificate secondo quanto stabilito nel “Protocollo Arredo Urbano”.

L'elaborazione di un piano delle “devanture” e dell'arredo commerciale urbano, completo di un repertorio delle soluzioni conformi, è fondamentale al fine di deliberare riduzioni, detassazioni e qualsivoglia forma di incentivazione che la PA voglia mettere in atto.

13 LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI COMMERCIALI

La compatibilità urbanistica è sancita dalle disposizioni del PUC vigente in merito alle destinazioni d'uso per le zone territoriali omogenee per le quali è annoverata o meno la destinazione commerciale. Tabella di sintesi - Ammissibilità e Compatibilità delle Attività Commerciali in conformità alle disposizioni delle norme tecniche di attuazione del PUC.

CONCLUSIONI

Lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo non può trascurare l'opportunità derivante dallo spirito della nuova Legge Regione Campania “Testo unico sul commercio” n. 7/2020 e deve quindi porsi il reale obiettivo del recupero di produttività dell'apparato stesso e della qualificazione del servizio al consumatore in una visione di sostanziale equilibrio dell'impiego delle risorse territoriali, che punti anche alla tutela dei valori ambientali. Tali scelte incidono sulla ricaduta economica, territoriale e sociale; pertanto gli indirizzi programmatici alla base dello SIAD devono tener conto dei seguenti obiettivi:

1. soddisfazione dei bisogni del “cittadino consumatore”, in termini di equo livello di servizio, convenienza, comodità e prossimità;
2. alto livello competitivo della rete distributiva esistente;
3. differenziazione degli interventi a scala territoriale comunale, distinguendo tra centro storico, aree periferiche, ed aree di sviluppo in prossimità degli svincoli della grande viabilità.



Relazione giustificativa delle scelte operate

Tra le strategie di azione poste a base della struttura dello SIAD, un ruolo importante è costituito dalla integrazione delle funzioni commerciali, di servizi e produttive all'interno del tessuto urbano, sia consolidato che di nuova previsione ed espansione. Con tale prospettiva lo SIAD si pone come obiettivo sostanziale quello di favorire ed integrare il processo innovativo di rigenerazione già avviato dal PUC. Tutto quanto in materia di distribuzione commerciale, il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita è subordinato all'osservanza delle disposizioni legislative e dai regolamenti stabiliti dalla Regione Campania e dalla Amministrazione Comunale di Maddaloni; in particolare all'ottemperanza delle disposizioni previste nelle norme tecniche di attuazione del presente SIAD.

Quanto non previsto ed espressamente disposto dal presente SIAD è disciplinato dalla Legge Regionale n.7/2020 e s.m.i. nonché dagli appositi regolamenti comunali, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, dalle norme igienico – sanitarie e di sicurezza.