



# COMUNE DI MADDALONI

(Caserta)



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LEGGE REGIONE CAMPANIA 22.12.2004 N.16 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE 04.08.2011 N.5)

### PIANO PROGRAMMATICO

ELABORATO

0.3

#### DEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI VOLUME 2 : osservazioni dal n.158 al n.326

ARCH. ROMANO BERNASCONI (Capogruppo)  
PROF. ARCH. LORETO COLOMBO  
DOTT. ARCH. FABRIZIA BERNASCONI  
DOTT. ING. SALVATORE LOSCO  
DOTT. ARCH. CRISTOFORO PACELLA  
DOTT. AGR. GIUSEPPE MARTUCCIO (Uso Agricolo)  
DOTT. ARCH. ANTONIO VERNILLO (Zonizzazione Acustica)

Il Responsabile del Procedimento

ING. PIETRO CORRERA

Assessore delegato

ARCH. GIUSEPPE D'ALESSANDRO

SINDACO:

ANDREA DE FILIPPO

COLLABORATORI STUDIO BERNASCONI:  
ARCH. MARIAROSARIA TORBINIO (coordinamento generale)  
ARCH. ANTONIO ALBANO (elaborazioni informatiche GIS)  
ARCH. ARMANDO RICCIO (elaborazioni informatiche)  
DOTT. LEO CONTE (elaborazioni informatiche)  
DOTT. ANTONIO DE CHIARA (elaborazioni informatiche)  
ARCH. CRISTIANO MAURIELLO (elaborazioni informatiche)

DATA: maggio 2022

CARTELLA 4 da n. 158 a n. 200



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 158

Osservazione N.158

Ricorrente SIG.RA Michelina SANTACROCE

Prot.16242 del 11.04.2022



1

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 14d.2

**RICHIESTA:** B2

**MOTIVAZIONE:** come nel PRG; richiesta di permesso di costruire

**PARERE: accoglibile parzialmente**

Premesso che le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi." Ciò premesso si ritiene che una superficie non maggiore di mq. 500 possa essere aggregata e classificata 14B2.2, permanendo sulla residua area l'attrezzatura d) prevista dal PUC.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.159

Osservazione N.159

Ricorrente SIG. Michele VIGLIOTTI

Prot.16248 del 11.04.2022



2

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: 7C.2**

**RICHIESTA:** modifica di normativa che possa consentire intervento diretto per le aree accessibili dalla strada

**MOTIVAZIONE:** difficoltà di consorzarsi

**PARERE: non accoglibile**

E' prescritto intervento urbanistico preventivo al fine di ottenere un comparto organico. Comunque, ai sensi dell'art. 34 L.R. 16/2004: "i detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote ... possono procedere all'attuazione del comparto ..."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

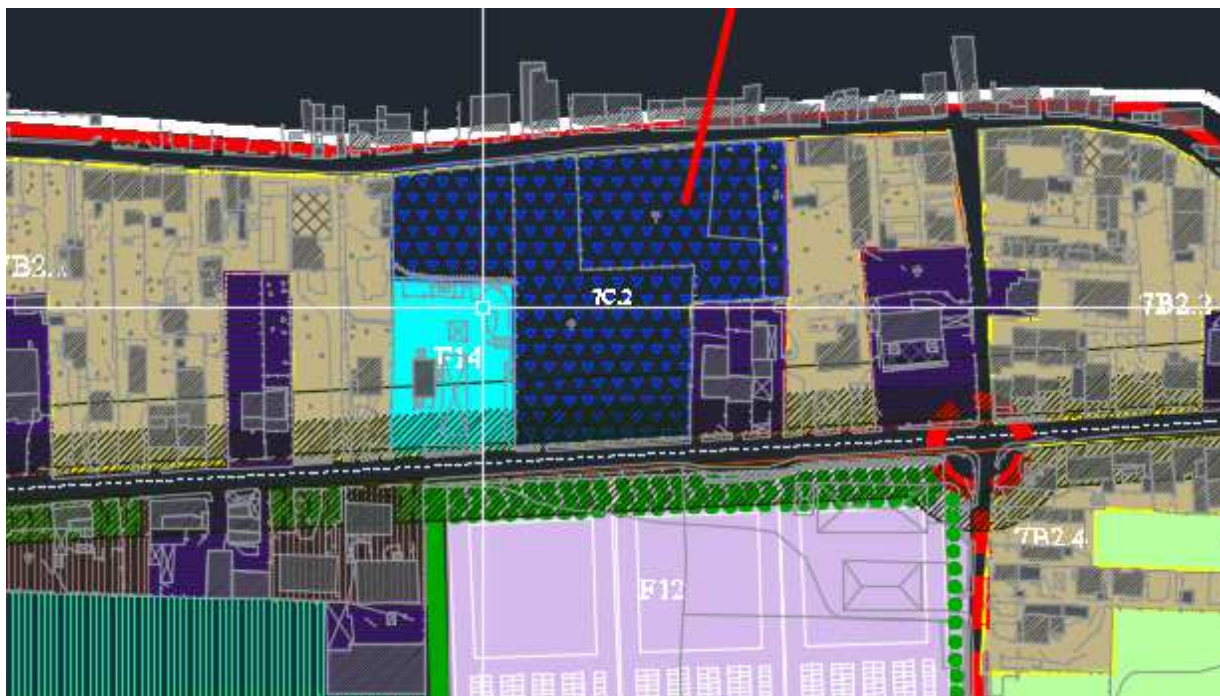
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.160

Osservazione N.160

Ricorrente SIG.Michele VIGLIOTTI

Prot.16255 del 11.04.2022



3

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: 7C.2**

**RICHIESTA:** modifica di normativa che possa consentire intervento diretto per le aree accessibili dalla strada

**MOTIVAZIONE:** difficoltà di consorzarsi

**PARERE: accoglibile**

E' prescritto intervento urbanistico preventivo al fine di ottenere un comparto organico. Comunque, ai sensi dell'art. 34 L.R. 16/2004: "i detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote ... possono procedere all'attuazione del comparto ..." Tuttavia per le aree a fronte strada può farsi ricorso al p.d.c. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis 380/2001 e s.m.i.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.161

Osservazione N.161

Ricorrente SIG. Gennaro SAVINELLI

Prot.16257 del 11.04.2022



4

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:7C.2**

**RICHIESTA:** modifica di normativa che possa consentire intervento diretto per le aree accessibili dalla strada

**MOTIVAZIONE:** difficoltà di consorzarsi

**PARERE: accoglibile**

E' prescritto intervento urbanistico preventivo al fine di ottenere un comparto organico. Comunque, ai sensi dell'art. 34 L.R. 16/2004: "i detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote ... possono procedere all'attuazione del comparto ..." Tuttavia, trattandosi di appezzamento di terreno a fronte strada si ritiene possa farsi ricorso al P.d.C convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380 /2001 e s.m.i.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

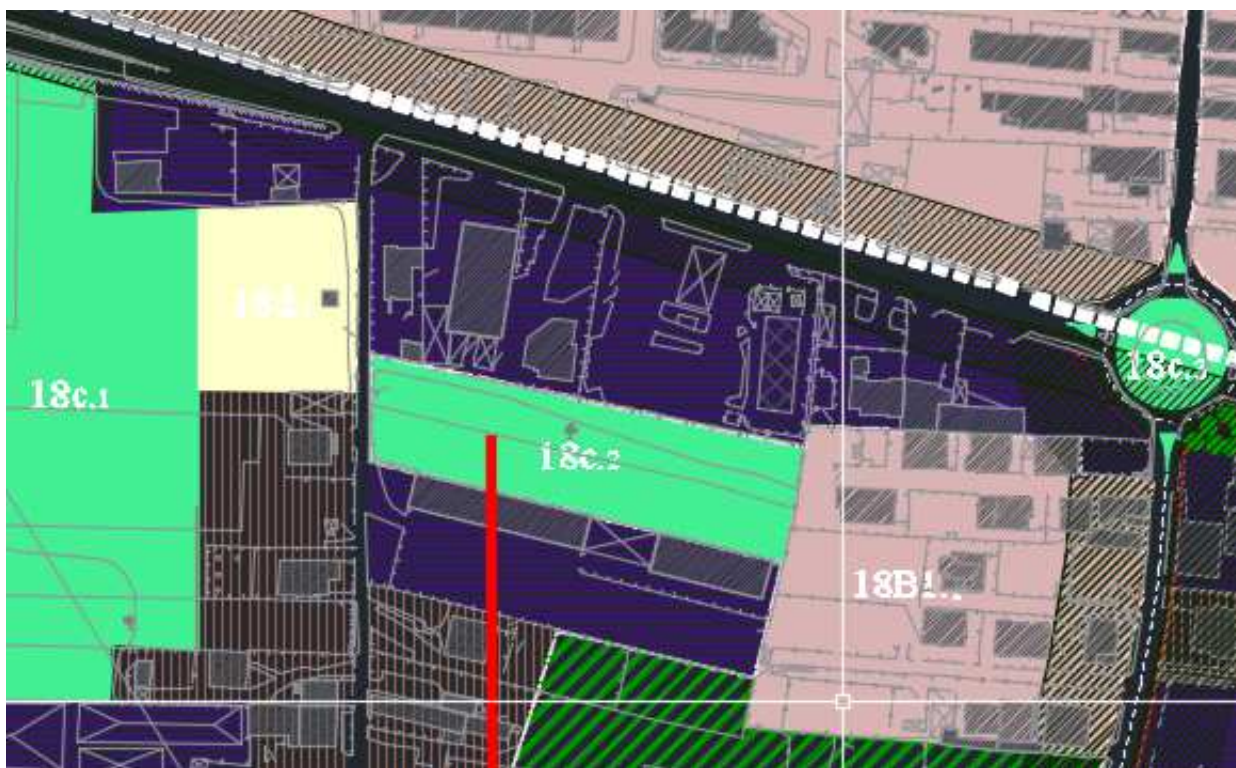
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 162

Osservazione N.162

Ricorrente SIG. Salvatore PELLEGRINO

Prot.16263 del 11.04.2022



5

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** l'osservante ritiene trattarsi di zona agricola. E' invece attrezzatura di verde, gioco e sport 18c.2

**RICHIESTA:** da agricola a commerciale

**MOTIVAZIONE:** ritiene ingiustificata la zona agricola

**PARERE: accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da

eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."Ciò premesso si ritiene che la superficie dell'osservante, possa essere classificata D in adiacenza alle zone D1.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 163

Osservazione N.163

Ricorrente SIG. Alessandro GRAUSO

Prot.16265 del 11.04.2022



7

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6B2.3

**RICHIESTA:** ridurre la fascia di rispetto stradale

**MOTIVAZIONE:** interessa l'intero fronte strada

**PARERE: non accoglibile**

La fascia di rispetto consiste solo nel distanziamento dei corpi di fabbrica. A differenza del PRG, consente di utilizzare la volumetria derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fino al ciglio della strada.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

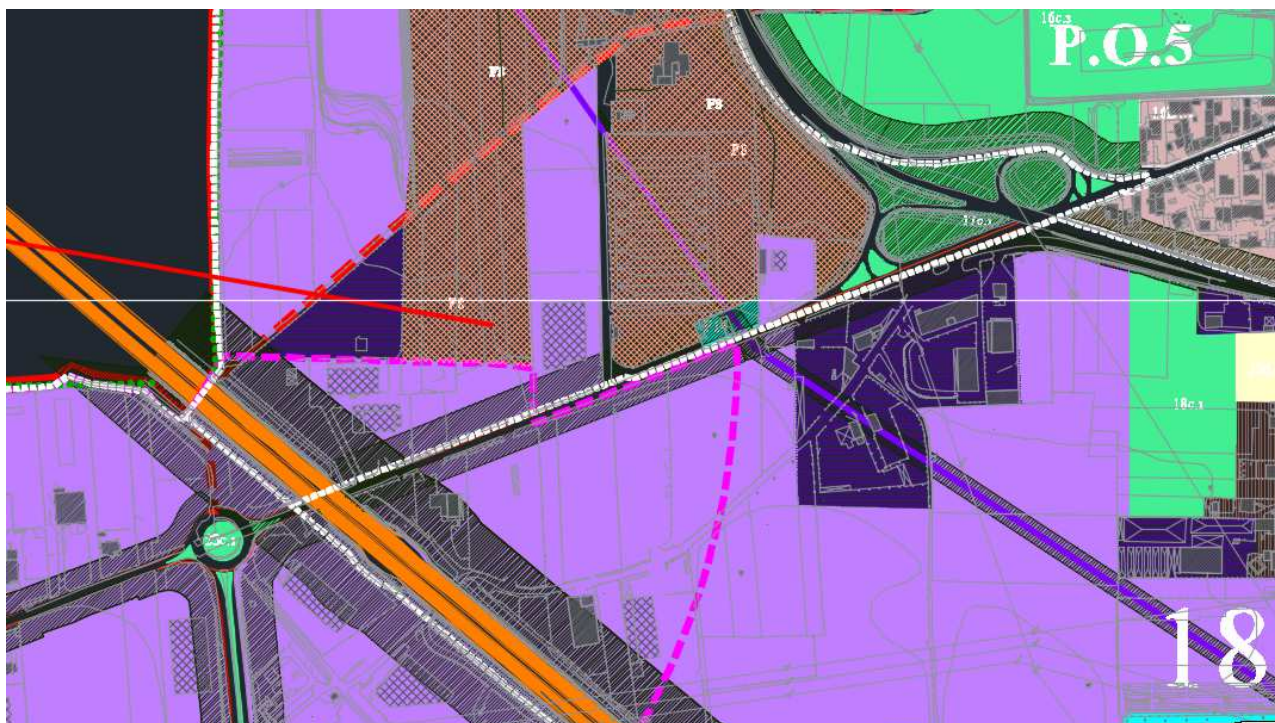
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 164

Osservazione N.164

Ricorrente SIG. Giuseppe FARINA

Prot.16266 del 11.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F8

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** tutto l'intorno è industriale

**PARERE:** accoglibile

Per le motivazioni espresse si ritiene che l'area, come quelle circostanti, possa essere classificata D.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 165

Osservazione N.165

Ricorrente SIG.RA Maria COSTANTINO

Prot.16267 del 11.04.2022



9

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** fascia di rispetto e 18d.1

**RICHIESTA:** zona B

**MOTIVAZIONE:** area urbanizzata

**PARERE: non accoglibile**

Trattasi di zona E4 interessata in parte da fascia di rispetto. Non sussistono motivazioni per classificazione in zona B.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 166

Osservazione N.166

Ricorrente SIG. Domenico PERROTTA

Prot.16269 del 11.04.2022



10

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.2

**RICHIESTA:** B1

**MOTIVAZIONE:** vocazione residenziale

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che il fabbricato esistente possa essere aggregato e classificato 20B1.5.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 167

Osservazione N.167

Ricorrente SIG. Pasquale AMATO

Prot.16273 del 11.04.2022



11

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** D1

**MOTIVAZIONE:** compatibile con quella confinante

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che la superficie dell'osservante possa essere classificata D1 anche per la presenza di un manufatto sull'area.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

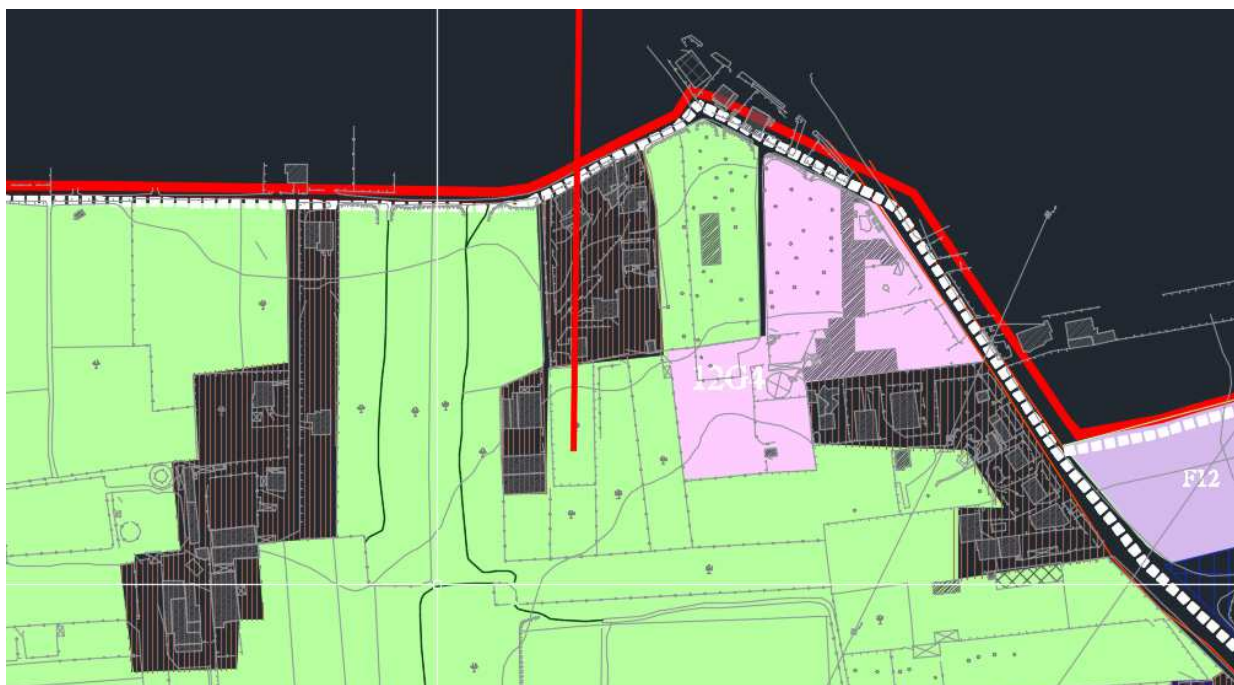
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 168

Osservazione N.168

Ricorrente SIG. Vincenzo PISCITELLI

Prot.16277 del 11.04.2022



12

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** agricola produttiva

**RICHIESTA:** zona periurbana

**MOTIVAZIONE:** adiacente a zona periurbana

**PARERE: non accoglibile**

Nell'area, a quanto risulta, non esistono corpi di fabbrica per cui non è possibile classificarla periurbana.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

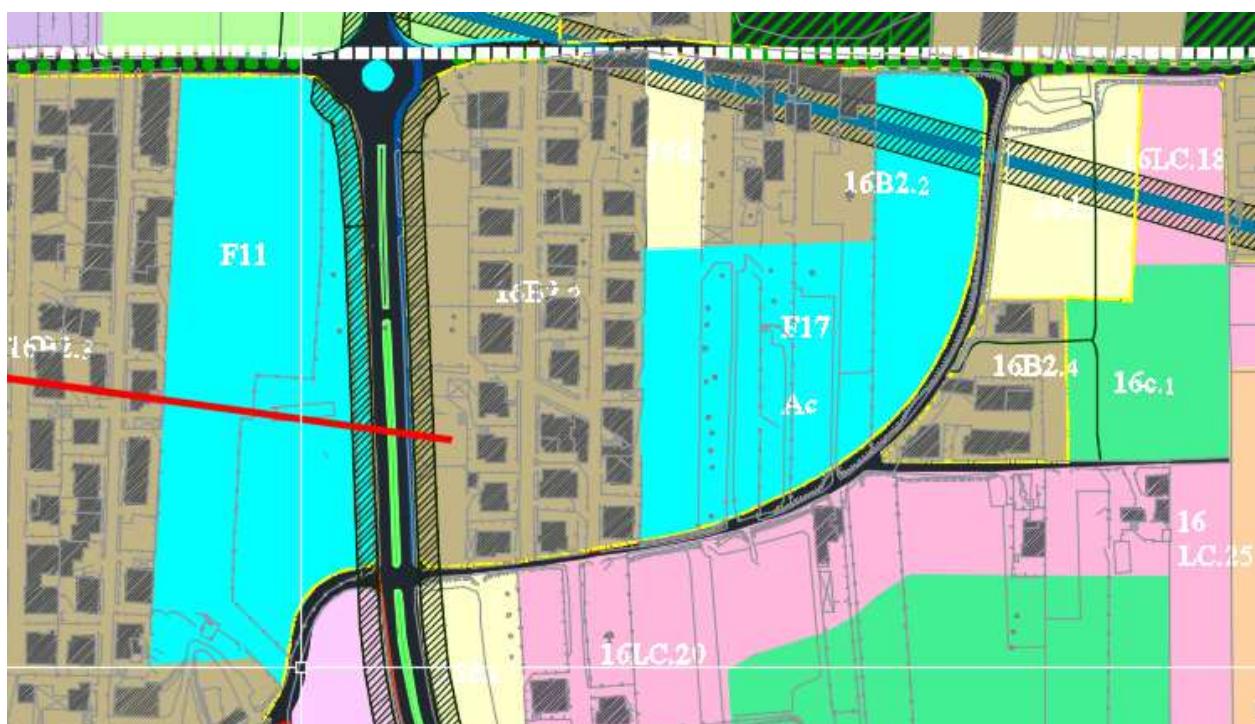
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 169

Osservazione N.169

Ricorrente SIG. RA Giuseppina DI NUNZIO

Prot.16309 del 11.04.2022



13

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona B2

**RICHIESTA:** eliminare la dicitura "satura" e la fascia di rispetto

**MOTIVAZIONE:** la superficie coperta attuale è di circa il 25% inferiore a 0,35 mq/mq previsto dal PUC; è strada urbana con limite di velocità 50 km/ora

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si ritiene che il termine "satura" per effetto di accoglimento di alcune osservazioni possa essere eliminato. La fascia di rispetto - che va intesa solo come arretramento del corpo di fabbrica potendo utilizzare la cubatura derivante dalla parte di proprietà ivi compresa - non è eliminabile per il progetto di "verde filtro" che interessa l'intero territorio di Maddaloni.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

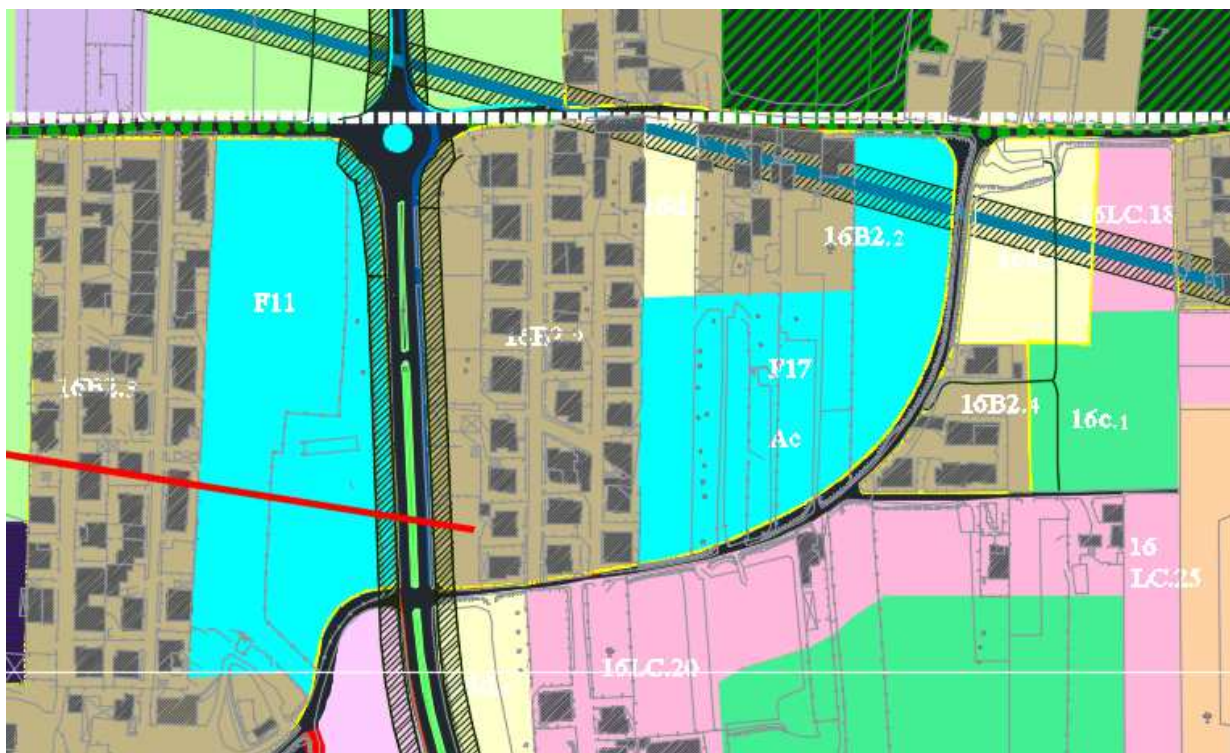
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 170

Osservazione N.170

Ricorrente SIG. Michele DE NUNZIO

Prot.16314 del 11.04.2022



14

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona B2

**RICHIESTA:** eliminare la dicitura "satura" e la fascia di rispetto

**MOTIVAZIONE:** la superficie coperta attuale è di circa il 25% inferiore a 0,35 mq/mq previsto dal PUC; è strada urbana con limite di velocità 50 km/ora

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Si ritiene che il termine "satura" per effetto di accoglimento di alcune osservazioni possa essere eliminato. La fascia di rispetto - che va intesa solo come arretramento del corpo di fabbrica potendo utilizzare la cubatura derivante dalla parte di proprietà ivi compresa - non è eliminabile per il progetto di "verde filtro" che interessa l'intero territorio di Maddaloni.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

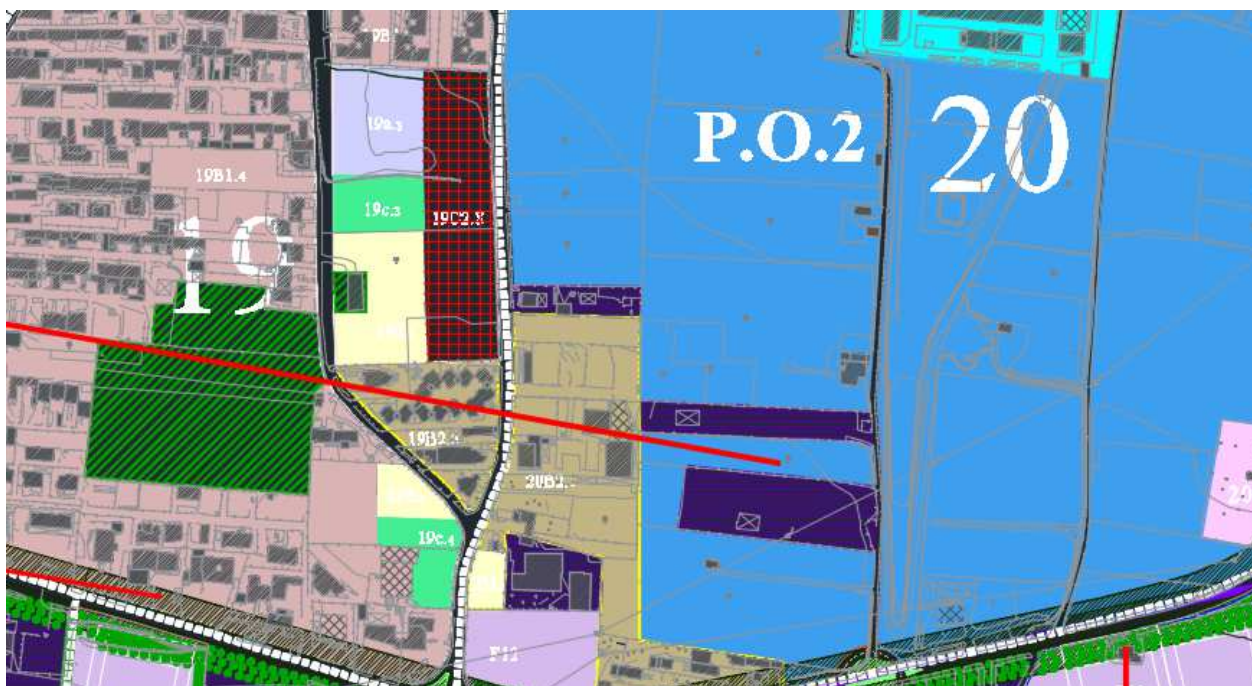
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 171

Osservazione N.171

Ricorrente SIG. Luciano CRISCI

Prot.16329 del 11.04.2022



15

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.2

**RICHIESTA:** D1

**MOTIVAZIONE:** lotto intercluso

**PARERE:** accoglibile

Si ritengono valide le motivazioni addotte. Non pregiudica il complessivo progetto di Parco Urbano.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

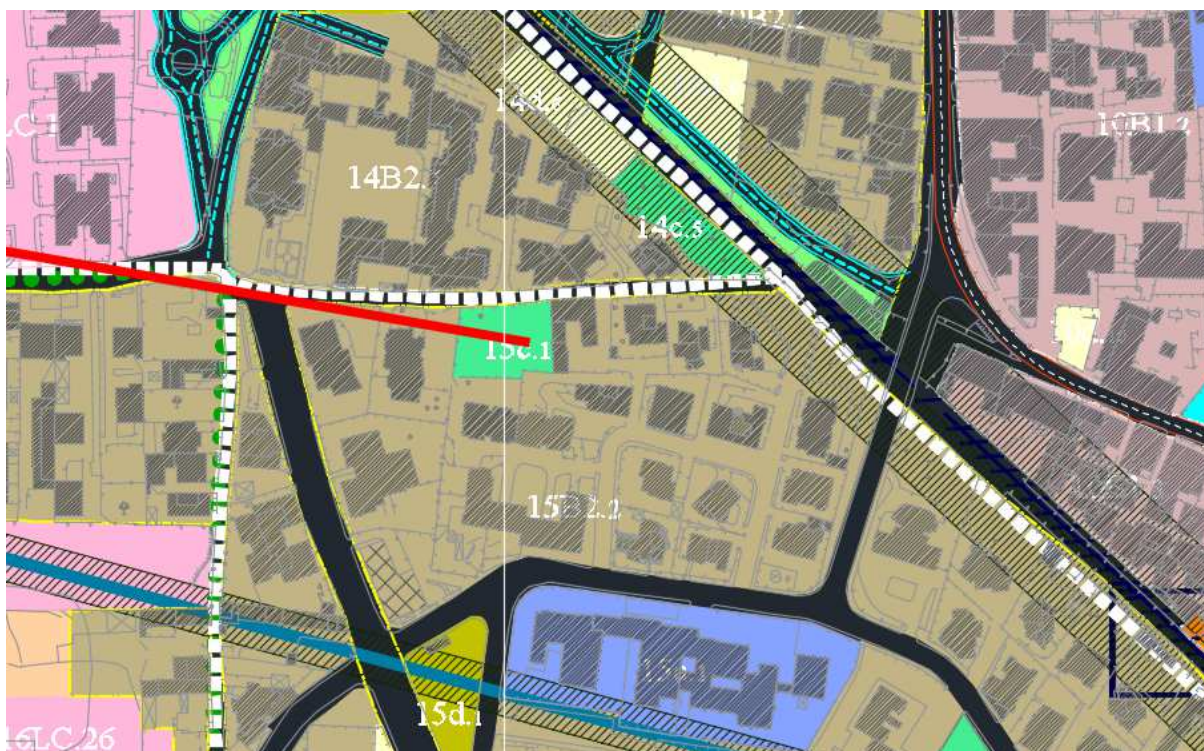
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 172

Osservazione N.172

Ricorrente SIG. Luciano CRISCI

Prot.16336 del 11.04.2022



16

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**15c.1

**RICHIESTA:** B2

**MOTIVAZIONE:** è in corso di realizzazione di un fabbricato con inizio lavori comunicato in data 10.01.2022

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che l'area del ricorrente possa essere classificata B2.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 173

Osservazione N.173

Ricorrente SIG.RA Raffaella D'ANGELO

Prot.16351 del 11.04.2022



17

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E4, 4d.5

**RICHIESTA:** raggruppare le due funzioni

**MOTIVAZIONE:** è in atto un progetto di recupero e rivitalizzazione dell'area sostenuto anche dall'associazione RE – CURO per la piantumazione di alberi da frutta con la partecipazione ludico – didattica delle scuole

**PARERE:** **accoglibile**

Il progetto è in linea con gli obiettivi del PUC e va sostenuto. Si ritiene che la classificazione E4 che consente e prevede le attività in atto possa essere attribuita anche all'area 4d.5 in maniera da avere un'ampia area del territorio destinata ad orti urbani, mercatini, spazi espositivi, gioco bambini, riposo anziani. L'iniziativa può configurarsi come progetto pilota da praticare anche in altre aree del centro storico.







**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 175

Osservazione N.175

Ricorrente SIG. Pietro SCARANO

Prot.16356 del 11.04.2022



19

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.5, 6B2.9

**RICHIESTA:** zona D in luogo di 6c.9

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area pertinenziale

**PARERE:** **accoglibile**

Le motivazioni addotte fanno ritenere che l'area possa essere classificata D.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

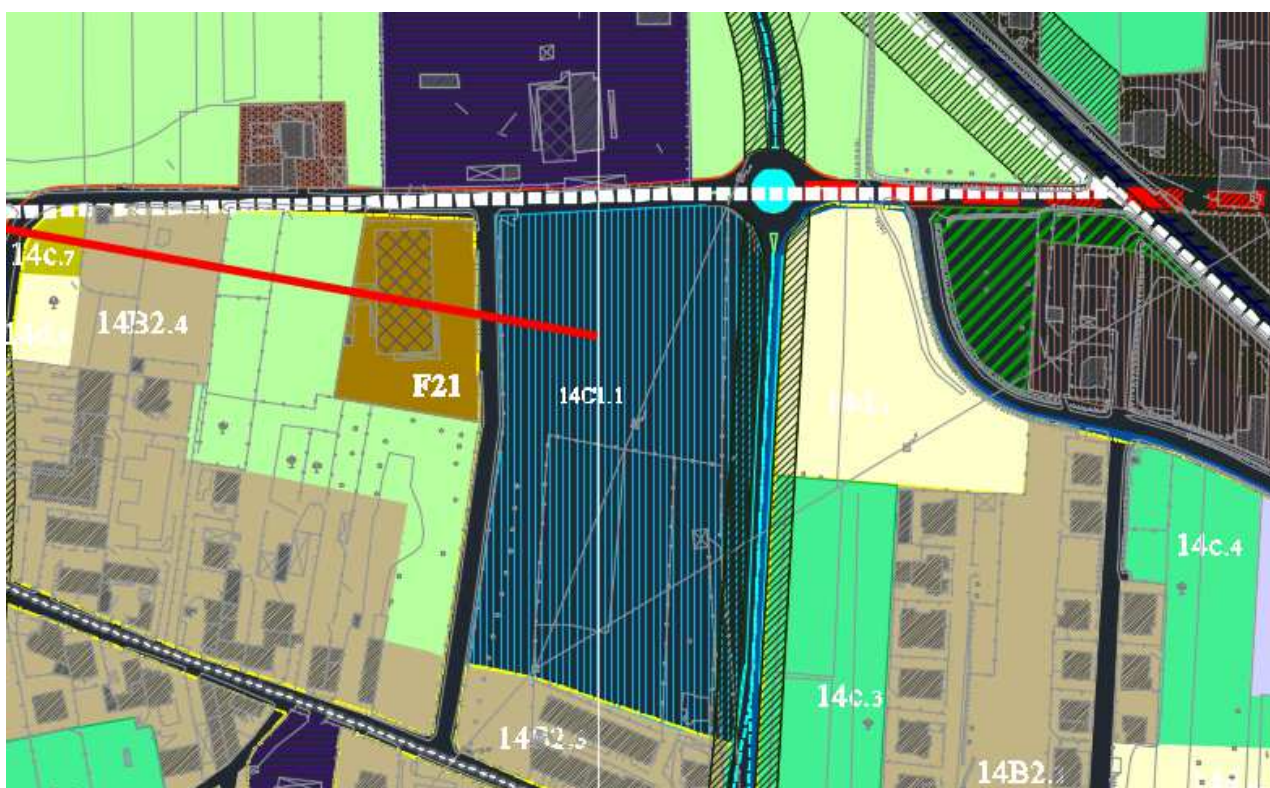
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 176

Osservazione N.176

Ricorrente SIG.RA Clementina CERRETO

Prot.16359 del 11.04.2022



20

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**14C1.1

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** è stato rilasciato p.d.c. per un opificio produttivo

**PARERE:** accoglibile

In considerazione del permesso di costruire rilasciato, si ritiene che l'area della osservante possa essere espunta dalla zona C1 e classificata D.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

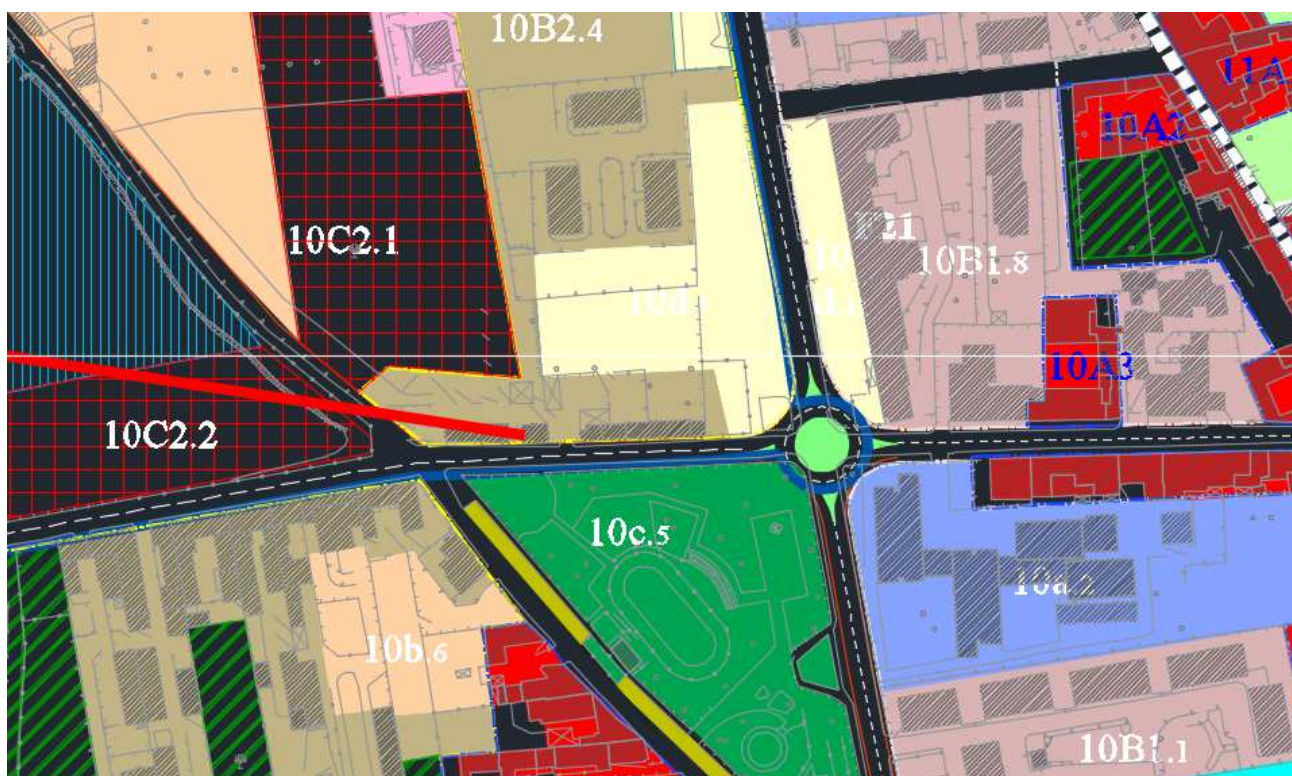
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 177

Osservazione N.177

Ricorrente SIG. RA Clementina CERRETO

Prot.16360 del 11.04.2022



21

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 10B2.4

**RICHIESTA:** B2.4

**MOTIVAZIONE:** Non ha alcun pregio architettonico

**PARERE:** accoglibile

Il fabbricato è già in zona 10B2.4, si ritiene possa rimuoversi il vincolo di cui all'art. 152 per gli edifici di pregio.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 178

Osservazione N.178

Ricorrente SIG. Antonio SANTACROCE

Prot.16364 del 11.04.2022



22

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** confina con zone produttive

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che l'area di cui trattasi possa essere classificata D.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 179

Osservazione N.179

Ricorrente SIG. RA Olimpia DI NUZZO

Prot.16378 del 11.04.2022



23

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** asilo nido di previsione, parcheggio, 14d.4, 14c.4

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** già nel PRG aree per attrezzature mai realizzate

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

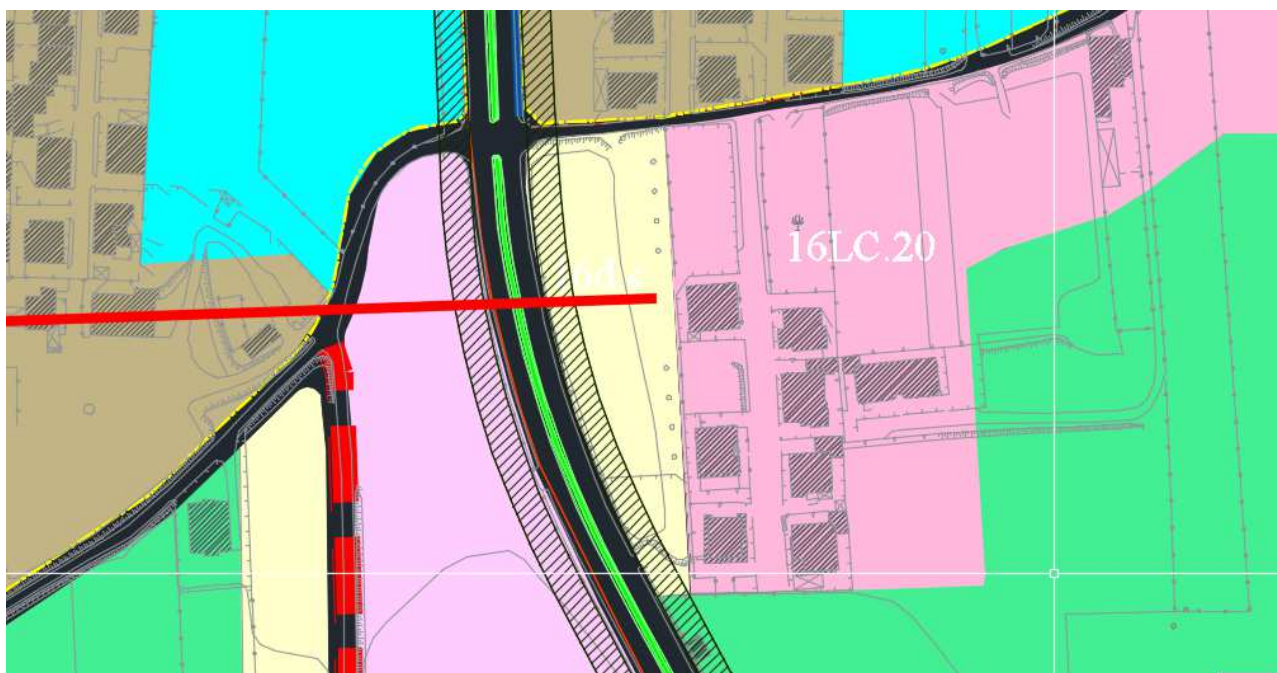
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.180

Osservazione N.180

Ricorrente SIG. Vincenzo RESCIGNO

Prot.16380 del 11.04.2022



24

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**16d.6

**RICHIESTA:** B2

**MOTIVAZIONE:** zona urbanizzata. L'area prospiciente la Via De Curtis è stata frazionata in tre parti e donata ai figli. Nel Preliminare "ambito di potenziale completamento e integrazione attrezzature"

**PARERE:** accoglibile

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e



quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi." Il Preliminare individua macroaree (ambiti), il PUC: zone (vedasi art. 6 NTA). Ciò premesso, considerando che il progetto obiettivo P.O.5 localizzerà numerose aree di parcheggio si ritiene che possano individuarsi tre appezzamenti di terreno, ciascuno dei quali non superiore al lotto minimo prescritto per la zona B2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 181

Osservazione N.181

Ricorrente SIG. Arcangelo DI NUZZO

Prot.16381 del 11.04.2022



26

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** asilo nido di previsione, parcheggio, 14d.4, 14c.4

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** già nel PRG aree per attrezzature mai realizzate

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 182

Osservazione N.182

Ricorrente SIG. RA Antonietta DI NUZZO

Prot.16382 del 11.04.2022



27

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** asilo nido di previsione, parcheggio, 14d.4, 14c.4

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** già nel PRG aree per attrezzature mai realizzate

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 183

Osservazione N.183

Ricorrente SIG.RA Michelina DI NUZZO

Prot.16384 del 11.04.2022



28

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** asilo nido di previsione, parcheggio, 14d.4, 14c.4

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** già nel PRG aree per attrezzature mai realizzate

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

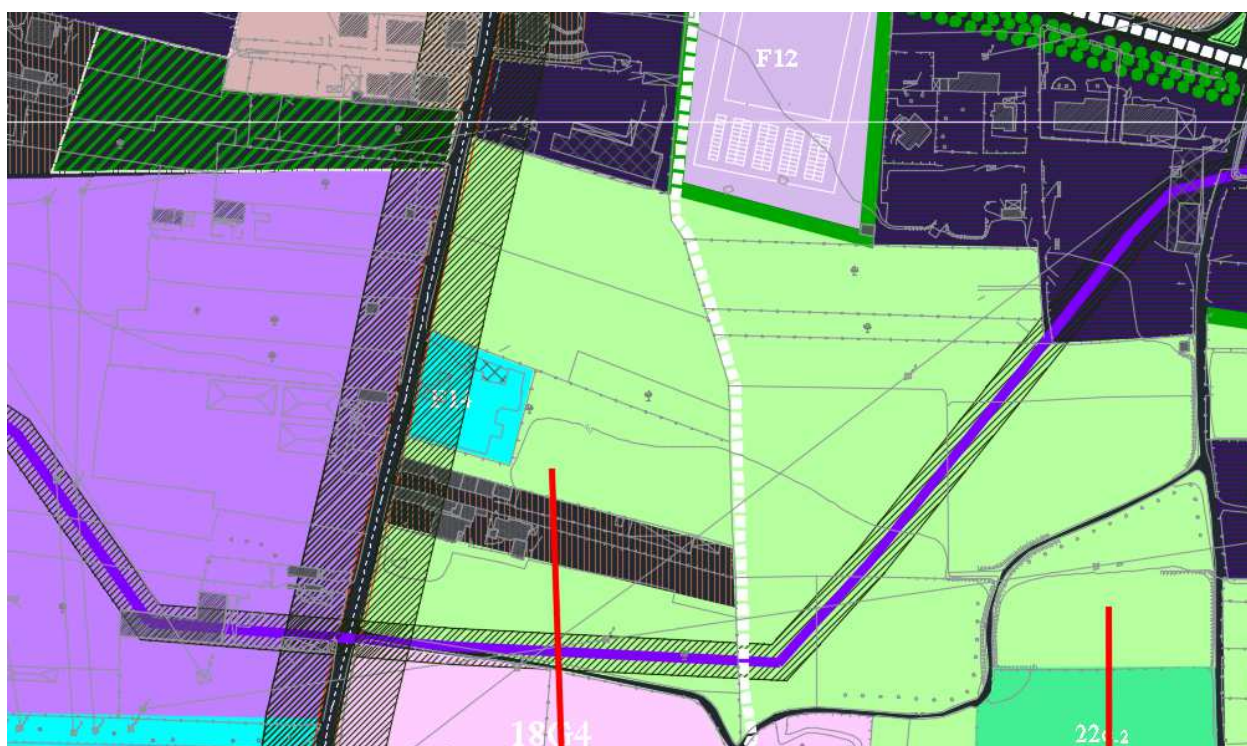
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 184

Osservazione N.184

Ricorrente SIG.RA Michela LOFFREDO

Prot.16386 del 11.04.2022



29

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D1

**MOTIVAZIONE:** trattasi di ditte di autotrasporto

**PARERE:** accoglibile

Trattandosi di attività di autotrasporto si ritiene che l'area possa essere classificata D, non D1 perché relativa ad aree e manufatti produttivi esistenti.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

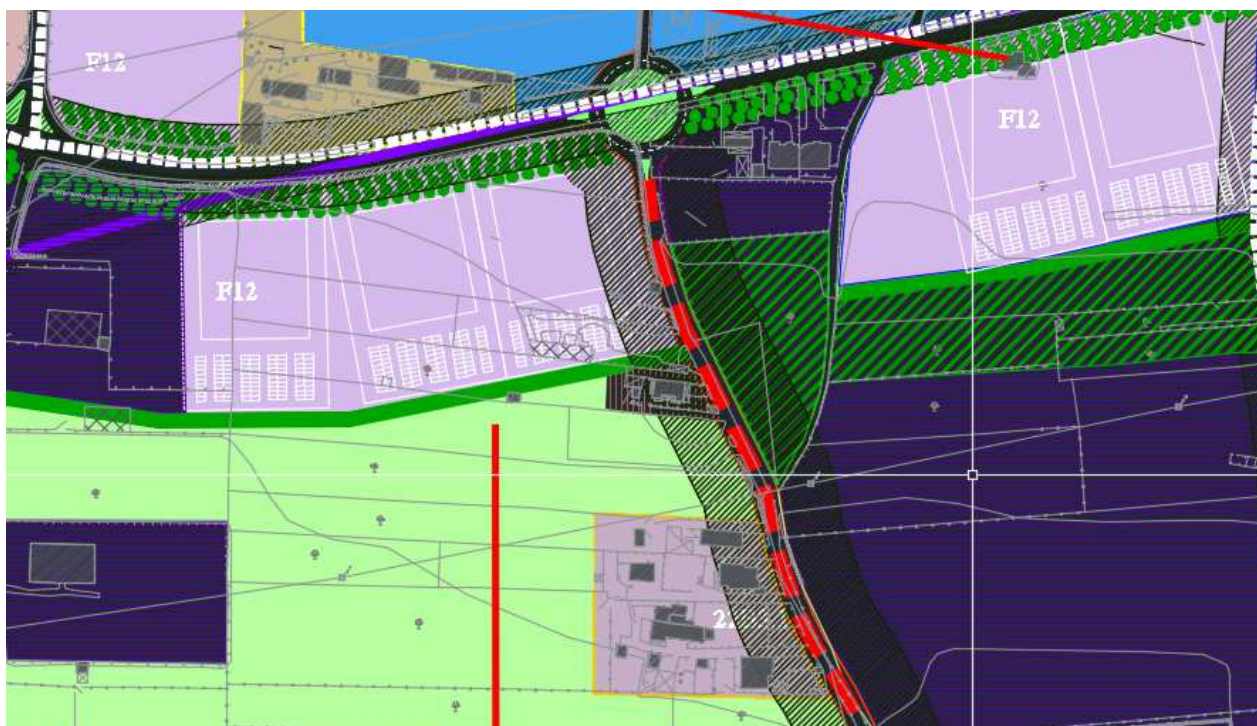
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 185

Osservazione N.185

Ricorrente SIG. Alberto SANTONASTASO

Prot.16393 del 11.04.2022



30

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** E3, F12

**RICHIESTA:** F12, G3, D1

**MOTIVAZIONE:** trattasi di operatore economico; area di proprietà "in posizione strategica"

**PARERE:** **accoglibile**

L'area di proprietà può essere classificata F12 e a questa aggregata.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 186

Osservazione N.186

Ricorrente SIG. Giuseppe PISCITELLI

Prot.16394 del 11.04.2022



31

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** D1

**RICHIESTA:** B2

**MOTIVAZIONE:** non consona al contesto

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Si ritiene che una superficie non superiore al lotto minimo possa essere classificata B2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 187

Osservazione N.187

Ricorrente SIG. Domenico FARINA

Prot.16397 del 11.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 26c.2, E3

**RICHIESTA:** B3 o F12

**MOTIVAZIONE:** tutto il fronte strada è classificato B3

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

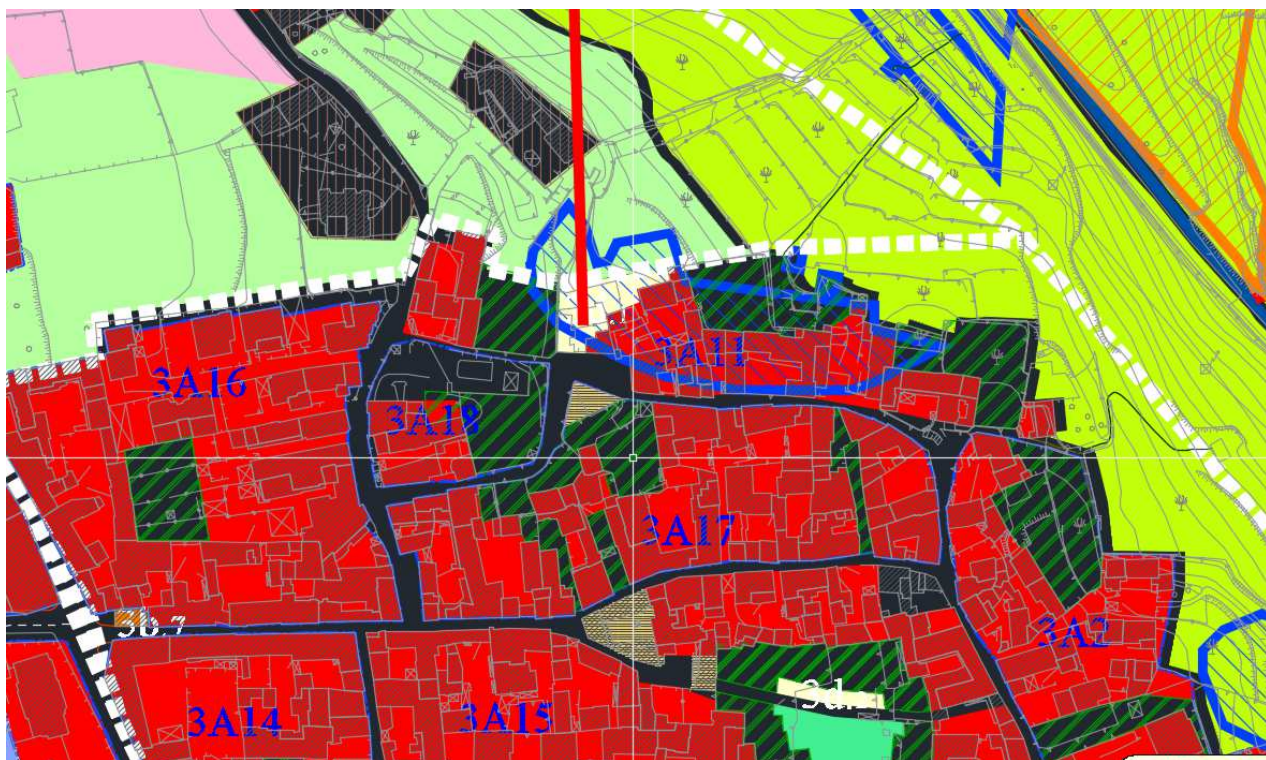
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 188

Osservazione N.188

Ricorrente SIG. Salvatore FRANCISCHETTI

Prot.16473 del 11.04.2022



33

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 3d.1

**RICHIESTA:** zona A

**MOTIVAZIONE:** esiste un corpo di fabbrica e una pratica edilizia

**PARERE:** **accoglibile**

Le motivazioni e la documentazione fanno ritenere che l'osservazione possa essere accolta.







**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 190

Osservazione N.190

Ricorrente SIG. Alfonso MORGILLO

Prot.16481 del 11.04.2022



35

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona G1 attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport

**MOTIVAZIONE:** hanno intenzione di realizzare un complesso sportivo

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che implementare la dotazione di attrezzature collettive è operazione che va favorita. Si rappresenta che la destinazione G1 è stata riservata alle aree di cava. Si ritiene che l'area possa essere classificata c) verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

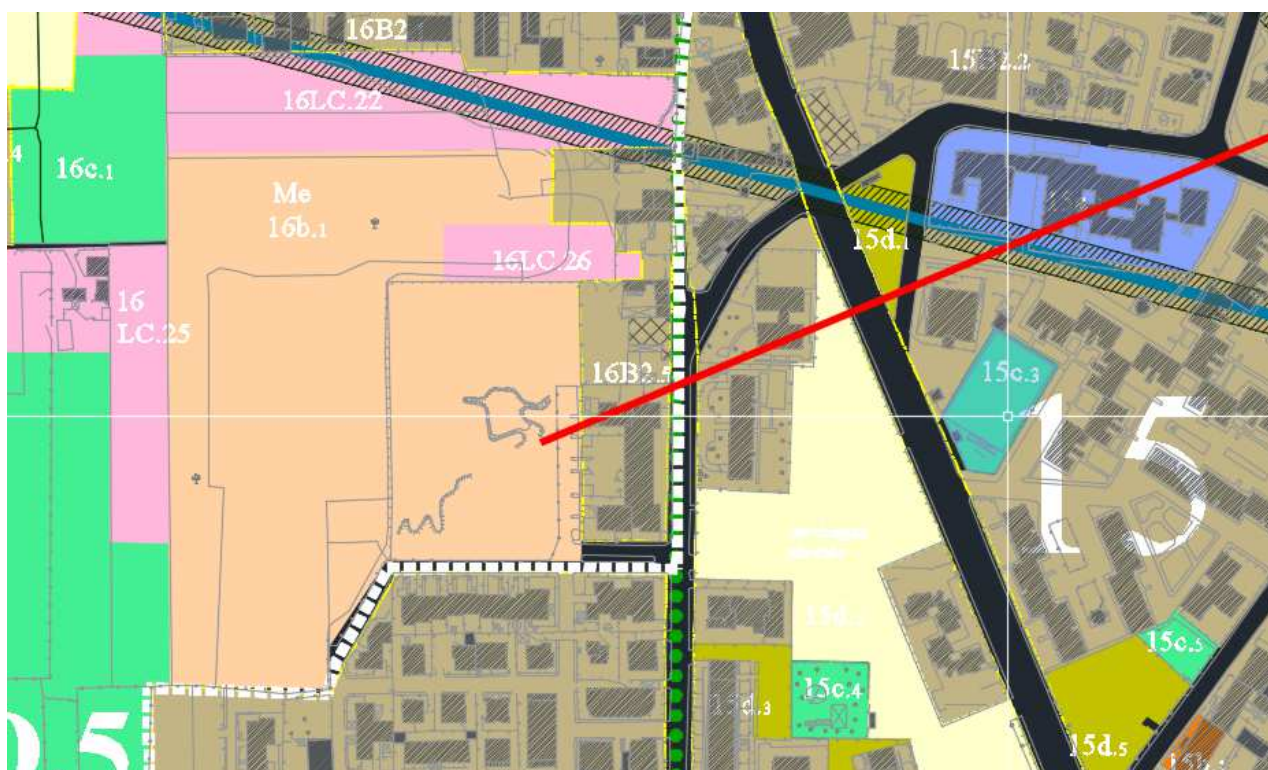
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 191

Osservazione N.191

Ricorrente SIG. Giovanni LANZANO

Prot.16483 del 11.04.2022



36

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona B2

**RICHIESTA:** recepire integralmente il PUA PLC approvato e in corso di realizzazione con convenzione stipulata in data 10.10.2013; non si è tenuto conto che su parte dell'area mercatale (16b.1) è in corso di realizzazione un edificio.

**MOTIVAZIONE:** la Società SAIE è un operatore economico.

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene doversi provvedere acquisendo presso il competente Ufficio quanto evidenziato nella presente osservazione chiedendo la trasmissione degli elaborati del Piano di Lottizzazione Convenzionata in maniera rituale.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

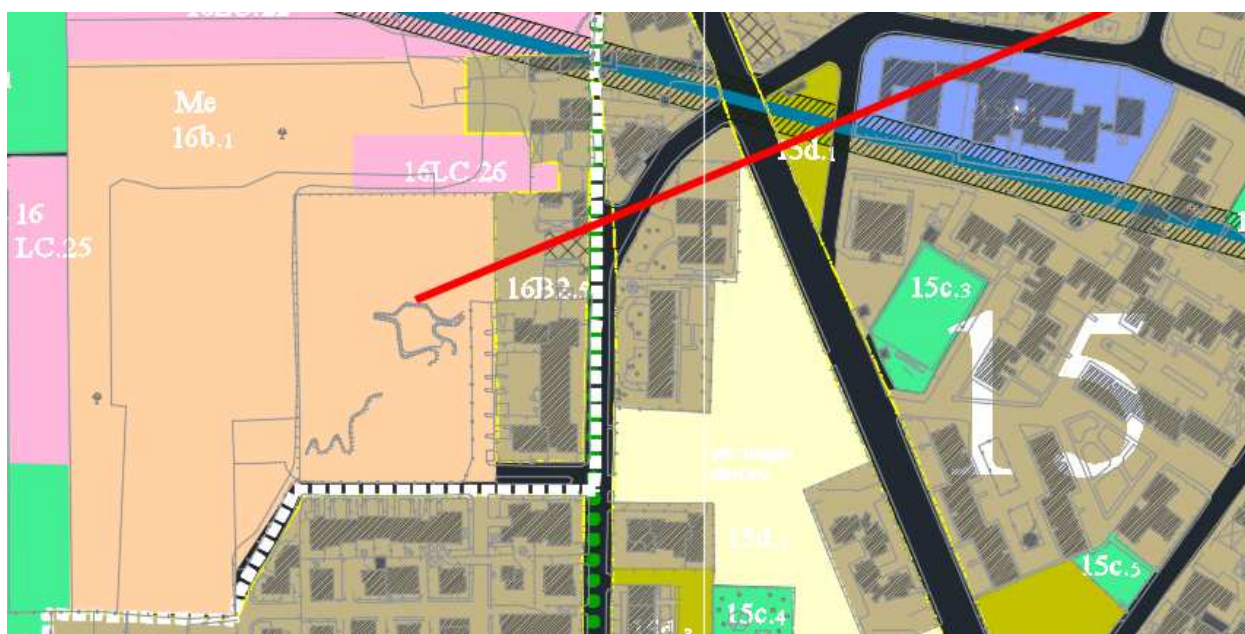
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 192

Osservazione N.192

Ricorrente SIG. Giovanni LANZANO

Prot.16484 del 11.04.2022



37

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** si sostiene che l'area mercatale è priva di norma di attuazione

**RICHIESTA:** modifica di normativa con proposta di indice di fabbricabilità, rapp. cop., altezza di iniziativa privata

**MOTIVAZIONE:** al fine di consentire la realizzazione dell'area mercatale.

**PARERE: chiarimento**

L'osservante nell'affermare che la destinazione di area mercatale è priva di normativa **è incorso in un palese errore**. L'area, infatti, riporta la destinazione 16b.1 normata ai sensi dell'art. 164 delle NTA. Le attrezzature collettive, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 classificano le attrezzature con le lettere a) scolastiche, b) di interesse comune, c) verde per gioco e sport, d) parcheggi. Pertanto la sigla 16b.1 individua un'attrezzatura di interesse comune (area mercatale) disciplinata, come detto, dall'art. 164 e riportata nell'elaborato B6 tabulati attrezzature con la sigla 16b.1 con relativa superficie tra le attrezzature di progetto. Anche gli elaborati B8.1, B9 e B14 riportano con tutta evidenza l'area 16b.1.

Si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

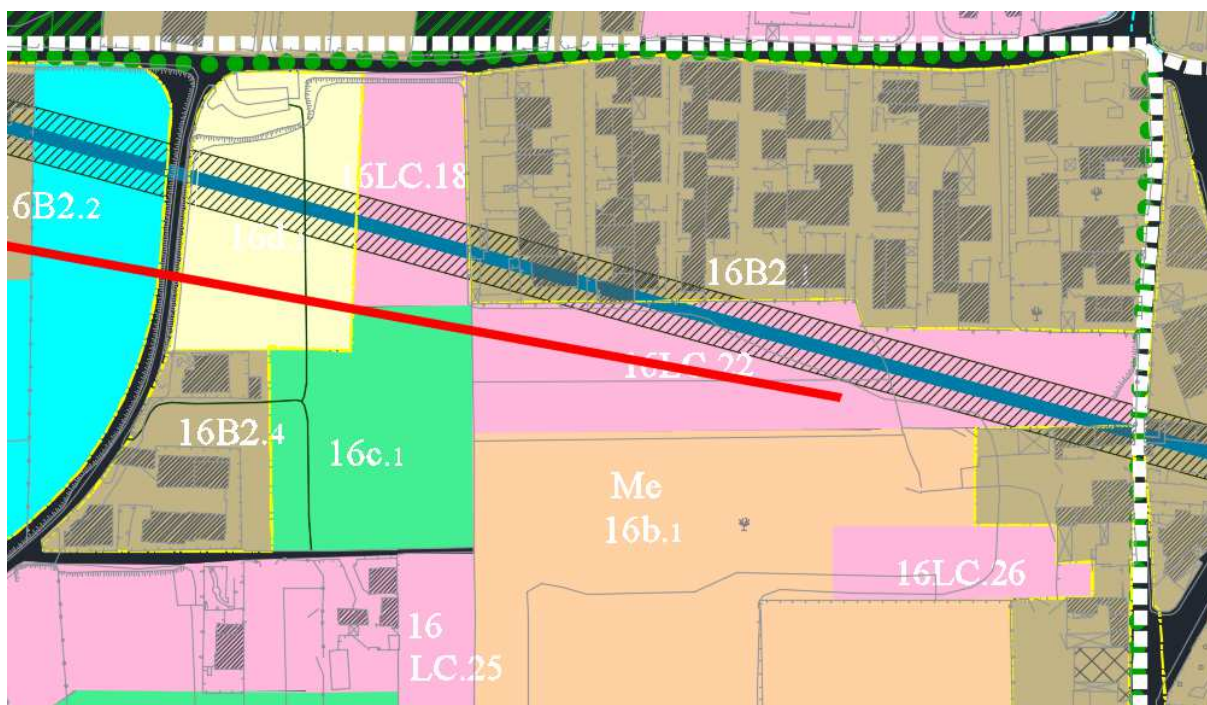
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 193

Osservazione N.193

Ricorrente SIG. Raffaele ROSSI

Prot.16494 del 11.04.2022



39

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 16LC.22, zona PUA/PLC

**RICHIESTA:** modificare il tracciato dell'acquedotto Carolino

**MOTIVAZIONE:** esiste una mappa catastale con l'esatto tracciato

**PARERE: non accoglibile**

Alla luce delle attuali conoscenze non si è in grado di apportare variazioni che, eventualmente, potranno essere richieste dalle istituzioni competenti nella fase di approvazione del PUC.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 194

Osservazione N.194

Ricorrente SIG. Giacomo DE ANGELIS

Prot.16495 del 11.04.2022



40

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.5

**RICHIESTA:** eliminare la destinazione P.O.5

**MOTIVAZIONE:** confermare previsioni di intervento come da richiesta del TAR

**PARERE:** non accoglibile

Non risulta allo scrivente alcuna riclassificazione dell'area dell'osservante.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 195

Osservazione N.195

Ricorrente SIG.RA Francesca D'ANGELO

Prot.16510 del 11.04.2022



41

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** Pu, E3

**RICHIESTA:** B3

**MOTIVAZIONE:** trattasi di un terreno con due destinazioni

**PARERE:** non accoglibile

Non esistono i requisiti della zona B.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

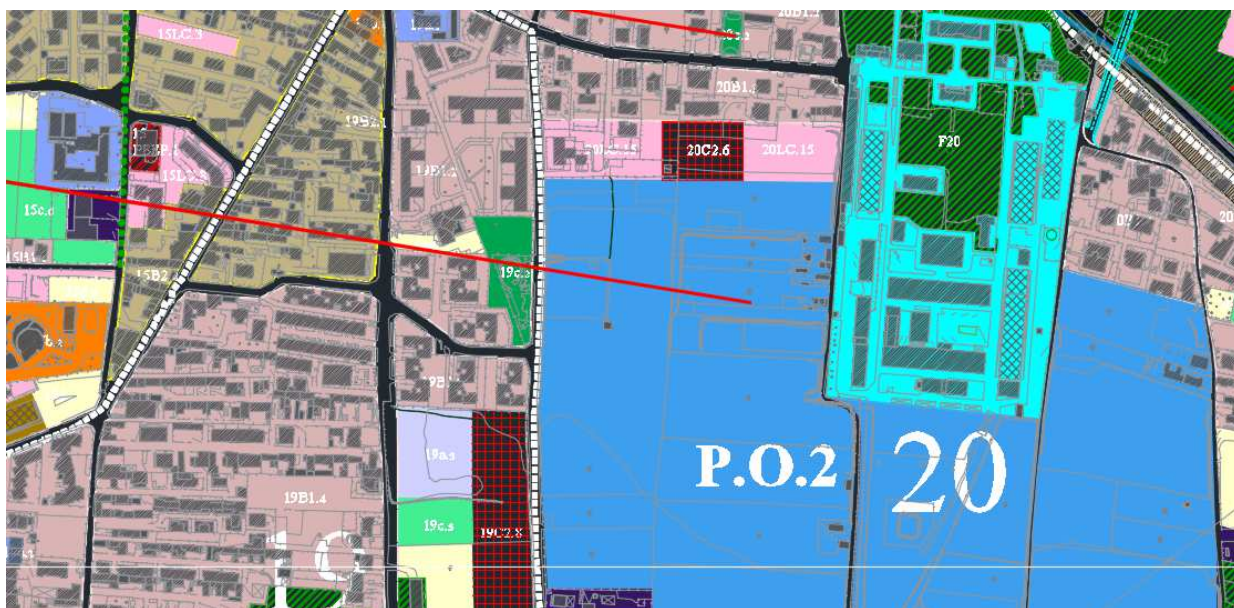
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 196

Osservazione N.196

Ricorrente SIG. Pasquale FUSCO

Prot.16253 del 11.04.2022



42

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: P.O.2**

**RICHIESTA:**

**MOTIVAZIONE:** la destinazione vanifica le aspettative

**PARERE: non accoglibile**

E' previsto un planovolumetrico indicativo dal quale si trarranno le potenzialità complessive e delle singole proprietà





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

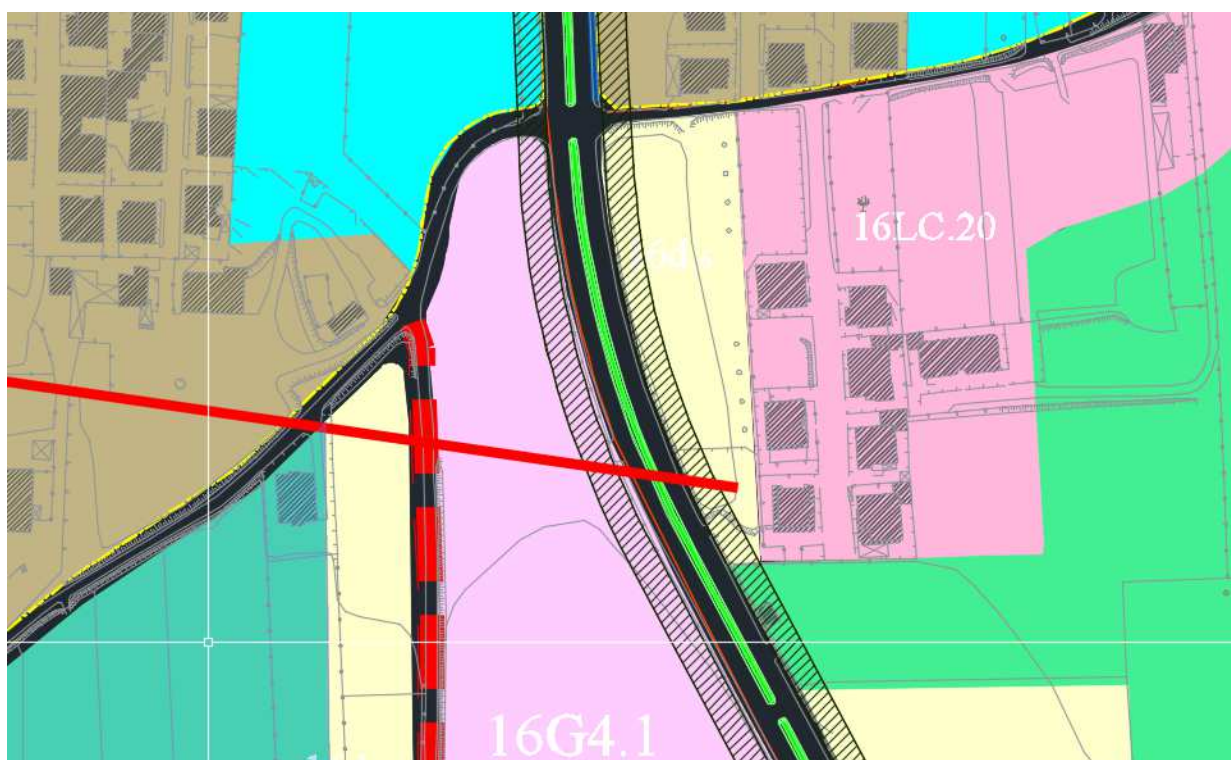
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.197

Osservazione N.197

Ricorrente SIG. Pietro SANTONASTASO

Prot.16527 del 11.04.2022



43

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**16d.6

**RICHIESTA:** verde privato o B2

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area di modeste dimensioni

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che l'area dell'osservante possa essere classificata E4. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

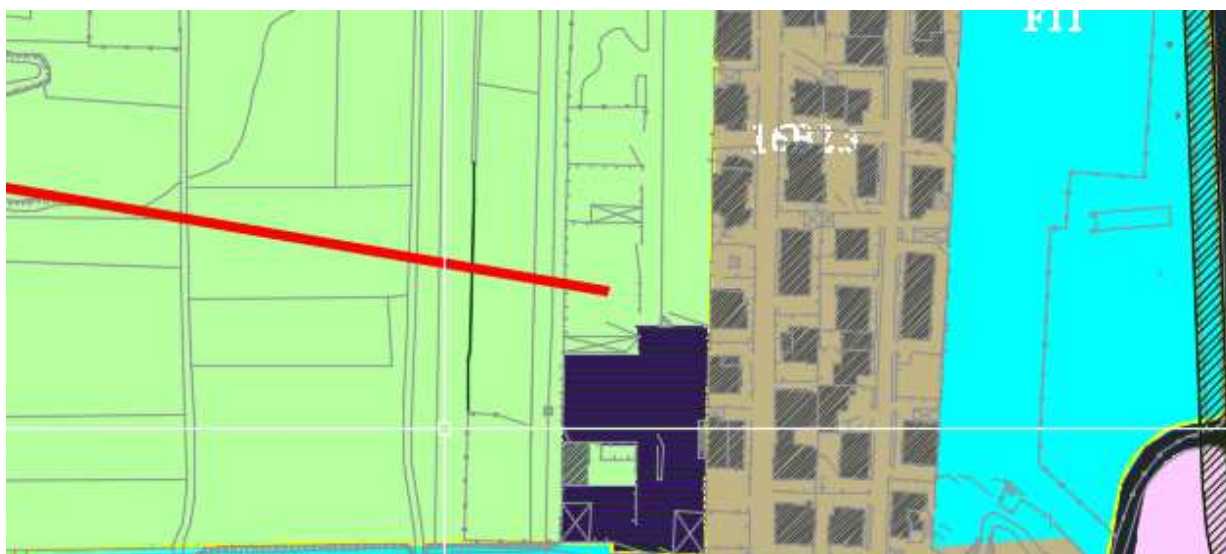
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 198

Osservazione N.198

Ricorrente SIG. Gabriele DEL PRETE

Prot.16532 del 11.04.2022



44

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** attività artigianale in altro comune

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che l'area possa essere classificata D.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 199

Osservazione N.199

Ricorrente SIG. Angelo CAMPOLATTANO

Prot.16557 del 11.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** pu

**RICHIESTA:** da rurale a residenziale o agriturismo

**MOTIVAZIONE:** cambio di destinazione nel caso si perda la qualifica

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene possibile la destinazione di agriturismo





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

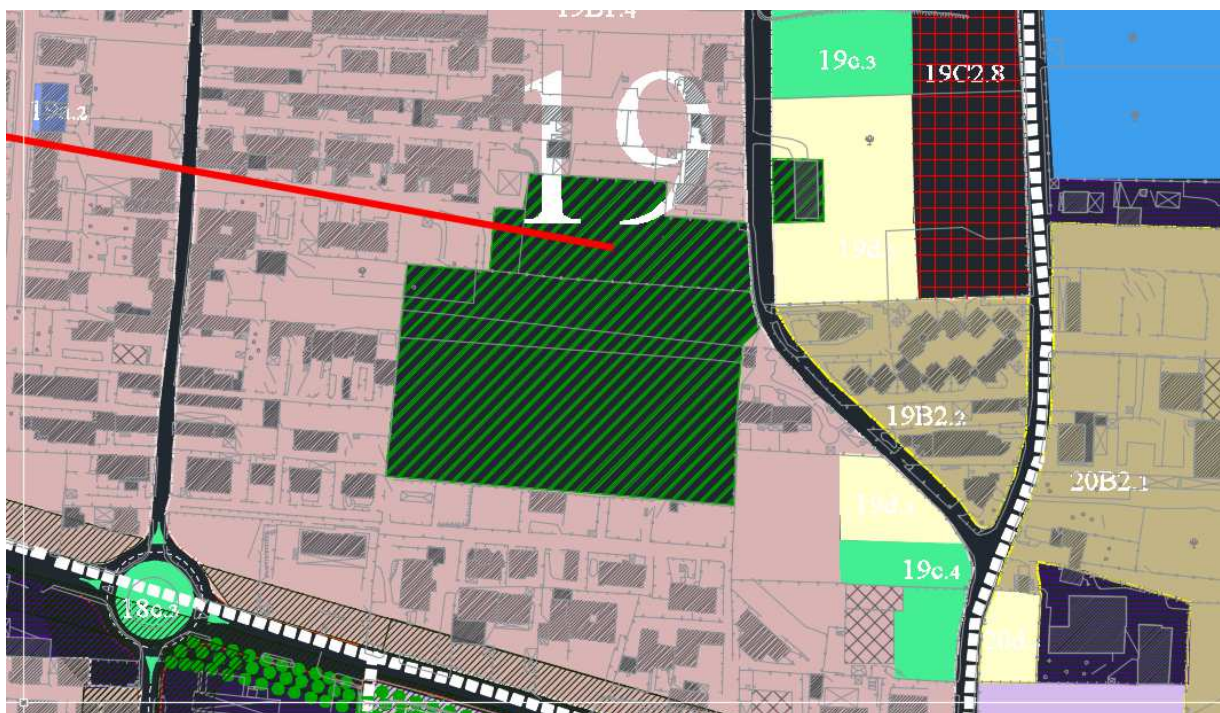
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.200

Osservazione N.200

Ricorrente SIG. Michele CONTE

Prot.16560 del 11.04.2022



46

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** E4

**RICHIESTA:** B1

**MOTIVAZIONE:** area urbanizzata

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Premesso che le aree classificate E4 invarianti di tutela ecologica sono obiettivo del PUC per evitare il continuum edificato si ritiene, tuttavia, che un'area non superiore a mq. 4000 possa essere classificata e aggregata alla limitrofa zona 19B1.4. Si ritiene opportuno far rilevare che il Preliminare interessa macroaree (ambiti) in maniera indicativa, il PUC riguarda zone (vedasi in proposito art. 6 NTA)

CARTELLA 5 da n. 201 a n. 250







**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 202

Osservazione N.202

Ricorrente SIG. Silvestro AFFINITO

Prot.16582 del 12.04.2022



2

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 5a.6 asilo nido di previsione

**RICHIESTA:** si chiede approvazione del PLC presentato in data 22.03.2019

**MOTIVAZIONE:** rappresentano il mancato riscontro

**PARERE: non accoglibile**

Non è stata segnalata alcuna pratica edilizia in attesa di riscontro. Non è questa la sede per eventuali rivendicazioni in quanto il PUC è strumento diverso dal PRG.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

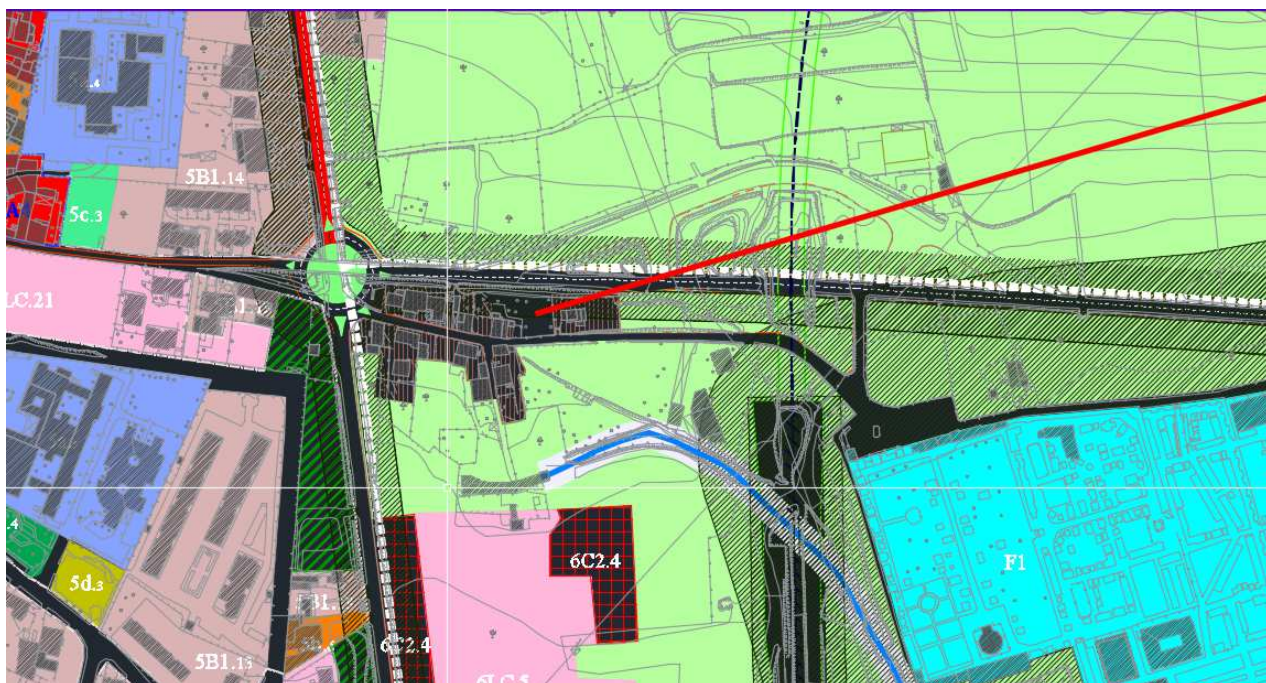
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 203

Osservazione N.203

Ricorrente SIG. Silvestro AFFINITO

Prot.16585 del 12.04.2022



3

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** area bianca – fascia di rispetto

**RICHIESTA:** B3

**MOTIVAZIONE:** esiste un manufatto in precarie condizioni

**PARERE:** non accoglibile

L'area bianca trova riscontro nella legenda Zona E4. Non sussistono i requisiti della zona B.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

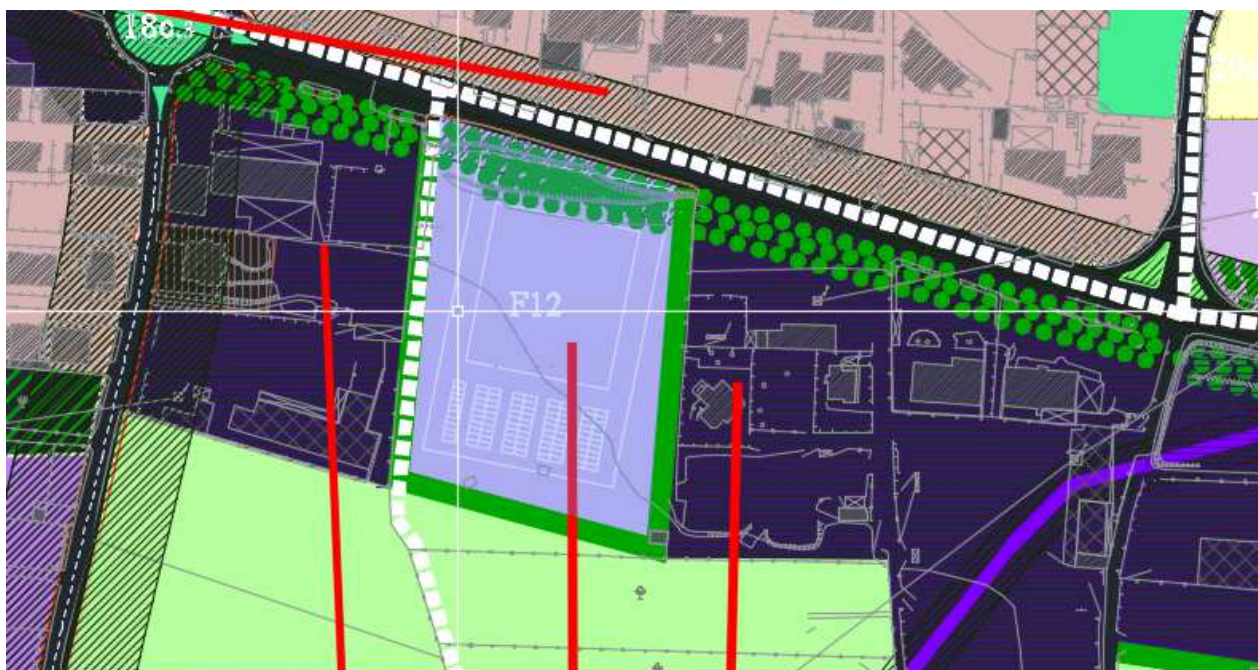
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 204

Osservazione N.204

Ricorrente SIG. Antonio CATTOLICO

Prot.16609 del 12.04.2022



4

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F12 e D1

**RICHIESTA:** ripristino del progetto presentato nel rispetto del PRG

**MOTIVAZIONE:** fu prodotta istanza per insediamento produttivo secondo le previsioni del PRG. Determinazione in data 02.03.2010. tabella oneri

**PARERE:** accoglibile/chiarimento

Il PUC è strumento diverso dal PRG, per cui senza entrare nel merito delle motivazioni addotte che non attengono al riscontro all'osservazione, si rappresenta che le destinazioni previste dal PUC, pur non conoscendo le attività pregresse, non collidono con quelle del PRG trattandosi di zone F12 e D1. (artt. 112 e 89 NTA)





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.205

Osservazione N.205

Ricorrente SIG. Giulio CARFORA

Prot.16614 del 12.04.2022



5

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.3 non verde agricolo

**RICHIESTA:** 6B2.4

**MOTIVAZIONE:** trattasi di lotto recintato

**PARERE:** accoglibile

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi." Tuttavia si ritiene che l'area del ricorrente possa essere classificata B2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

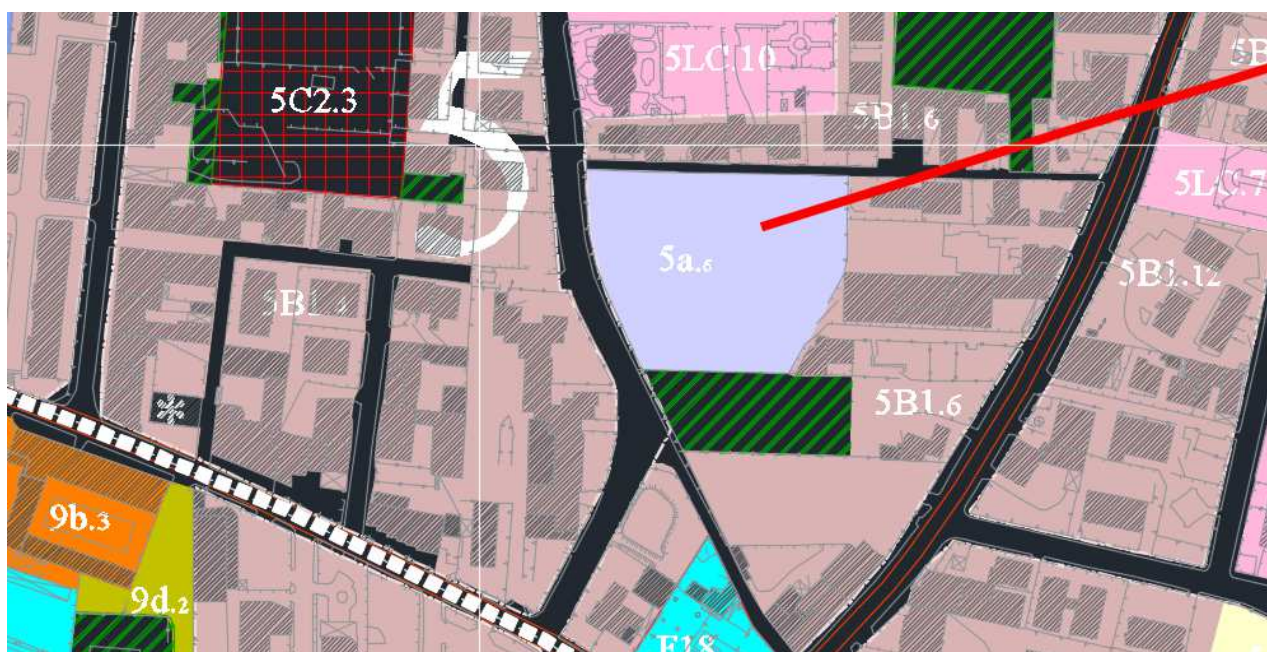
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 206

Osservazione N.206

Ricorrente SIG.RA Maria Angela BARRA

Prot.16623 del 12.04.2022



6

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 5a.6 asilo nido di previsione

**RICHIESTA:** si chiede approvazione del PLC presentato in data 22.03.2019

**MOTIVAZIONE:** rappresentano il mancato riscontro

**PARERE: non accoglibile**

Non è stata segnalata alcuna pratica edilizia in attesa di riscontro. Non è questa la sede per eventuali rivendicazioni in quanto il PUC è strumento diverso dal PRG.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

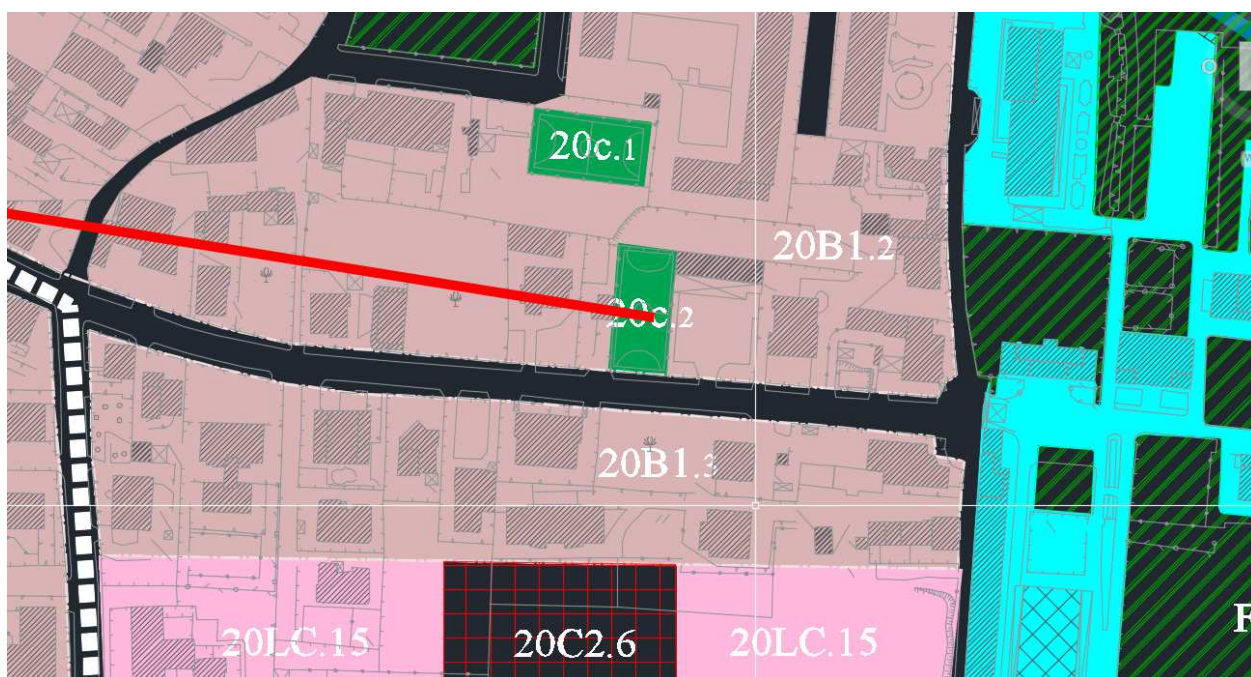
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 207

Osservazione N.207

Ricorrente SIG. Domenico FARINA

Prot.16628 del 12.04.2022



7

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 20c.2

**RICHIESTA:** G4 o F12

**MOTIVAZIONE:** nelle vicinanze c'è il Polo dello sport, ...

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 208

Osservazione N.208

Ricorrente SIG. Giuseppe FEDELE

Prot.16644 del 12.04.2022



8

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** centrale di compressione del metano

**RICHIESTA:** prevedere strada di accesso

**MOTIVAZIONE:** attualmente accessibilità molto precaria

**PARERE:** **accoglibile**

Le motivazioni addotte sono condivisibili. Si ritiene possa prevedersi adeguando viabilità esistente.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 209

Osservazione N.209

Ricorrente SIG. Ferdinando LUMINOSO

Prot.16697 del 12.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E4

**RICHIESTA:** 9B1.7

**MOTIVAZIONE:** trattasi di zona residenziale

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Conservare il verde interstiziale è uno degli obiettivi del PUC, tuttavia si ritiene che una superficie non superiore a quella del lotto minimo possa essere classificata e aggregata alla zona 9B1.7





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

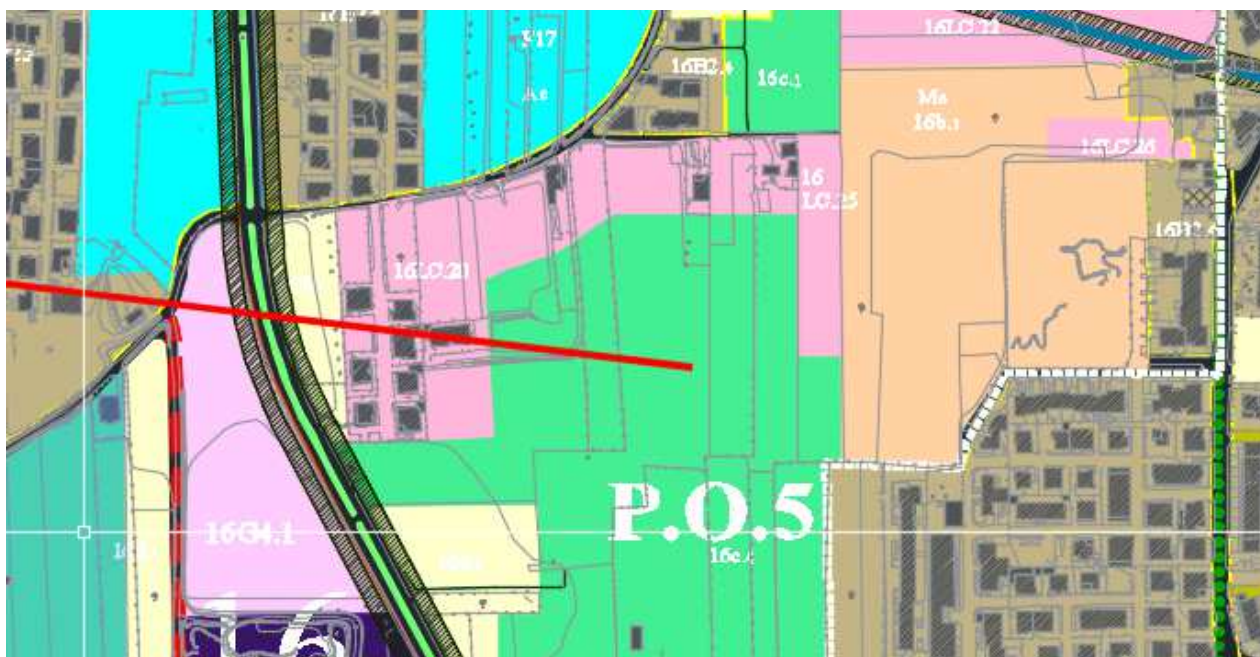
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 210

Osservazione N.210

Ricorrente SIG. Giulio FARINA

Prot.16701 del 12.04.2022



10

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.5

**RICHIESTA:** consentire intervento diretto su aree inferiori a 5.000 mq.

**MOTIVAZIONE:** agevolare la realizzazione

**PARERE:** accoglibile modifica di normativa.

Si ritiene possibile intervento diretto per aree inferiori a mq. 5.000 facendo ricorso al P.d.C. convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. Anche per effetto di eventuale accoglimento di osservazioni analoghe vedasi NTA aggiornate in conformità alla delibera G.M. di accoglimento o rigetto delle osservazioni.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 211

Osservazione N.211

Ricorrente SIG. Francesco FALCO

Prot.16704 del 12.04.2022



11

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona D ex PUA D9

**RICHIESTA:** consentire intervento diretto per i lotti dotati di urbanizzazione

**MOTIVAZIONE:** si può fare ricorso all'art. 12 del D.P.R. 380/2001

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene compatibile l'intervento diretto facendo ricorso all'art. 28bis del DPR 380/2001: "Permesso di costruire convenzionato"



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

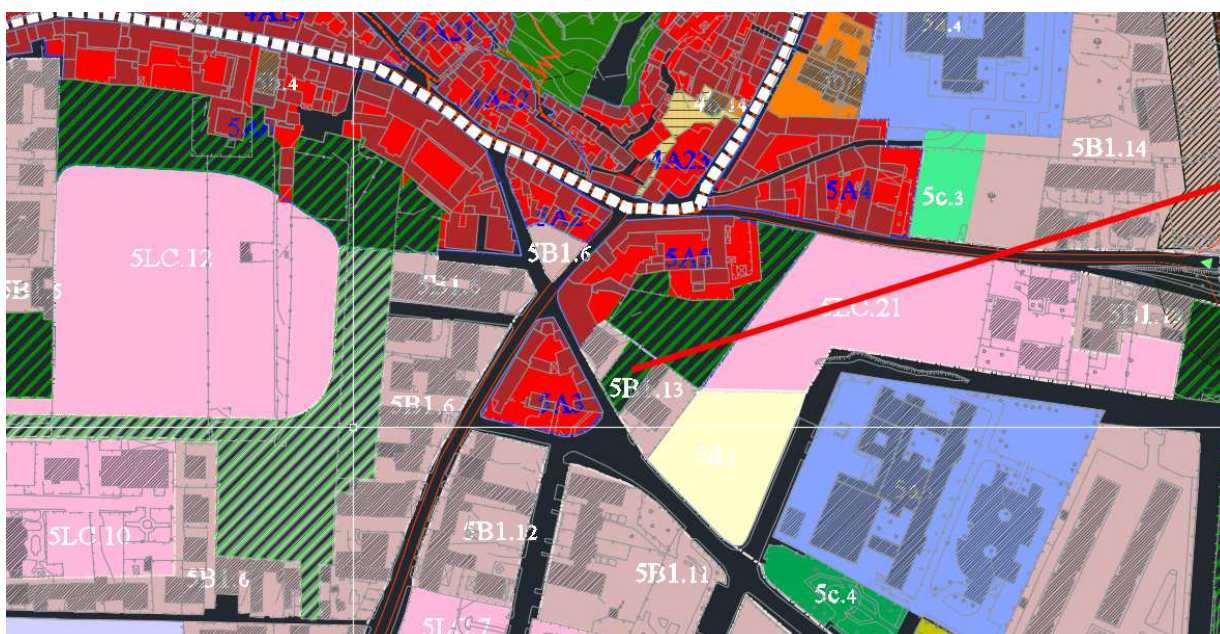
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 212

Osservazione N.212

Ricorrente SIG. Antonio COPPOLA

Prot.16706 del 12.04.2022



12

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E4

**RICHIESTA:** B1

**MOTIVAZIONE:** è "racchiuso tra due aree residenziali"

**PARERE:** non accoglibile

La conservazione e valorizzazione del verde interstiziale è obiettivo da perseguire.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

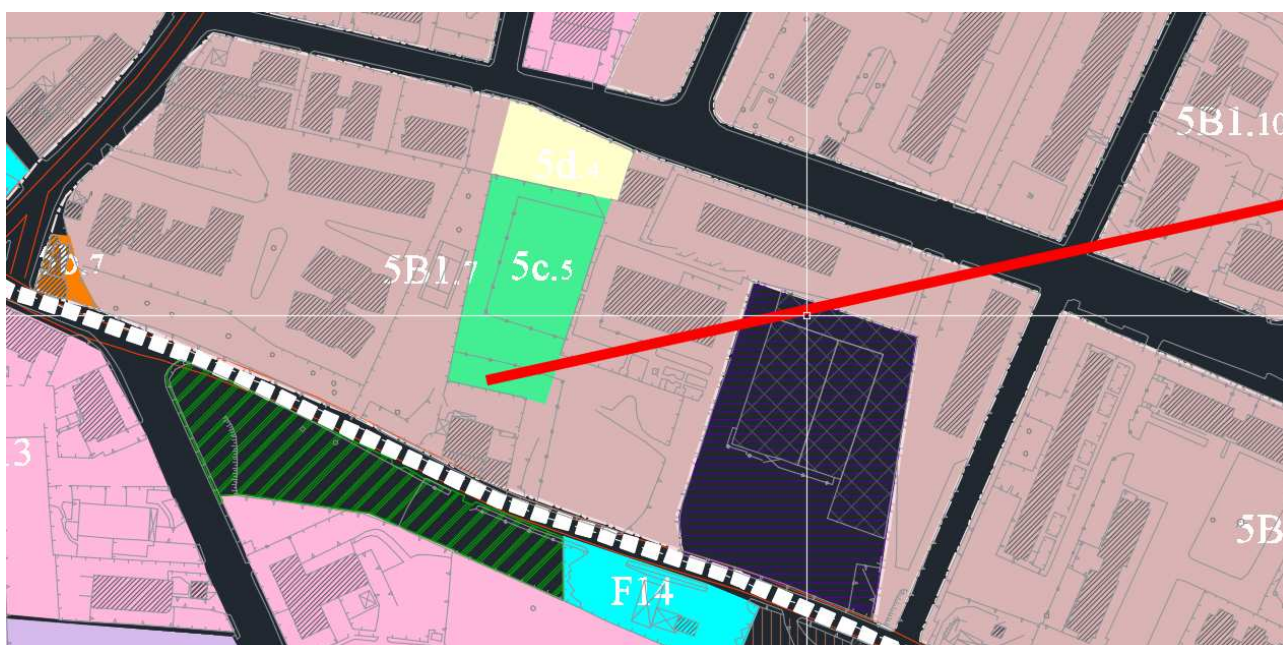
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.213

Osservazione N.213

Ricorrente SIG. Carlo SCALERA

Prot.16742 del 13.04.2022



13

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**5c.5

**RICHIESTA:** B1

**MOTIVAZIONE:** interessa parte dell'area di pertinenza del fabbricato

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si ritiene che la piccola porzione dell'area 5c.5 che interessa l'ingresso carrabile del fabbricato possa essere classificata B1 in quanto non comporta incremento del carico insediativo.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

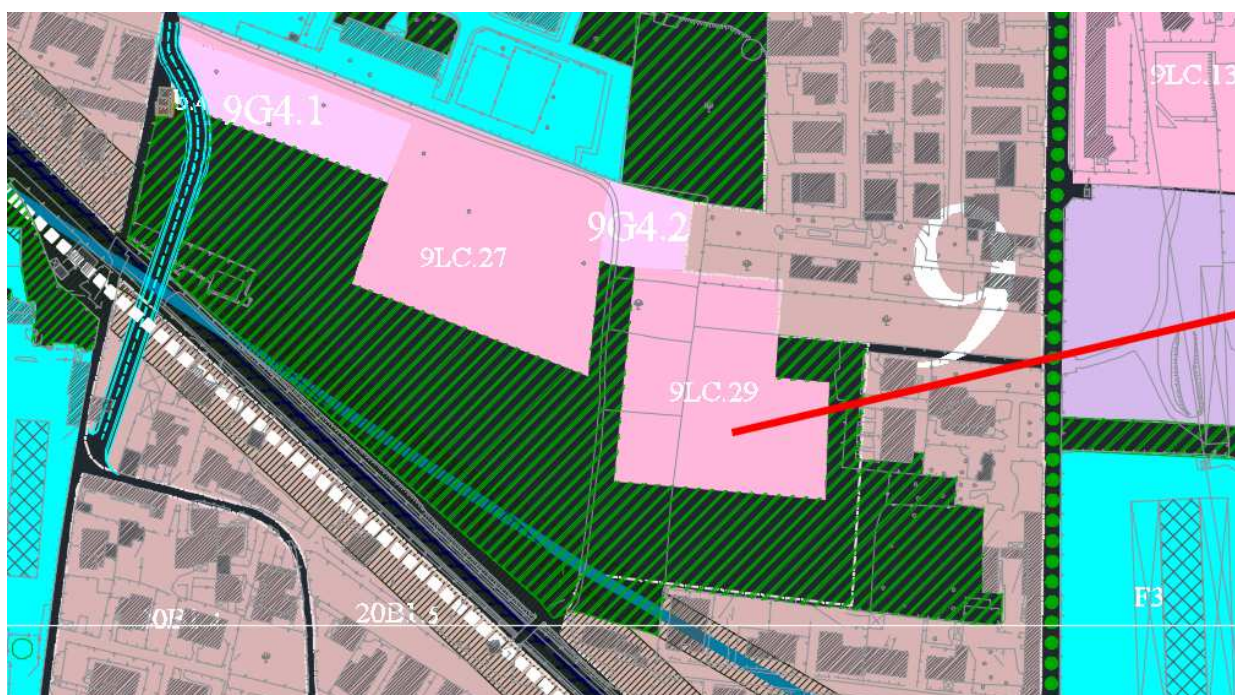
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 214

Osservazione N.214

Ricorrente SIG. Giovanni RAGNINO

Prot.16747 del 13.04.2022



14

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 9LC.29

**RICHIESTA:** posizionare il PLC secondo il parcellario dei lotti allegato

**MOTIVAZIONE:** la strada di accesso non è stata realizzata dall' Amministrazione

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si prende atto di quanto dichiarato in ordine al preciso posizionamento del PLC; si chiederà all'Amministrazione riscontro in maniera rituale al fine di effettuare la traslazione planimetrica sugli elaborati del PUC. Non si ritiene accoglibile la proposta di modifica normativa concernente i piani presentati prima dell'adozione del PUC in quanto comporterebbe modifiche al dimensionamento dello strumento urbanistico.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

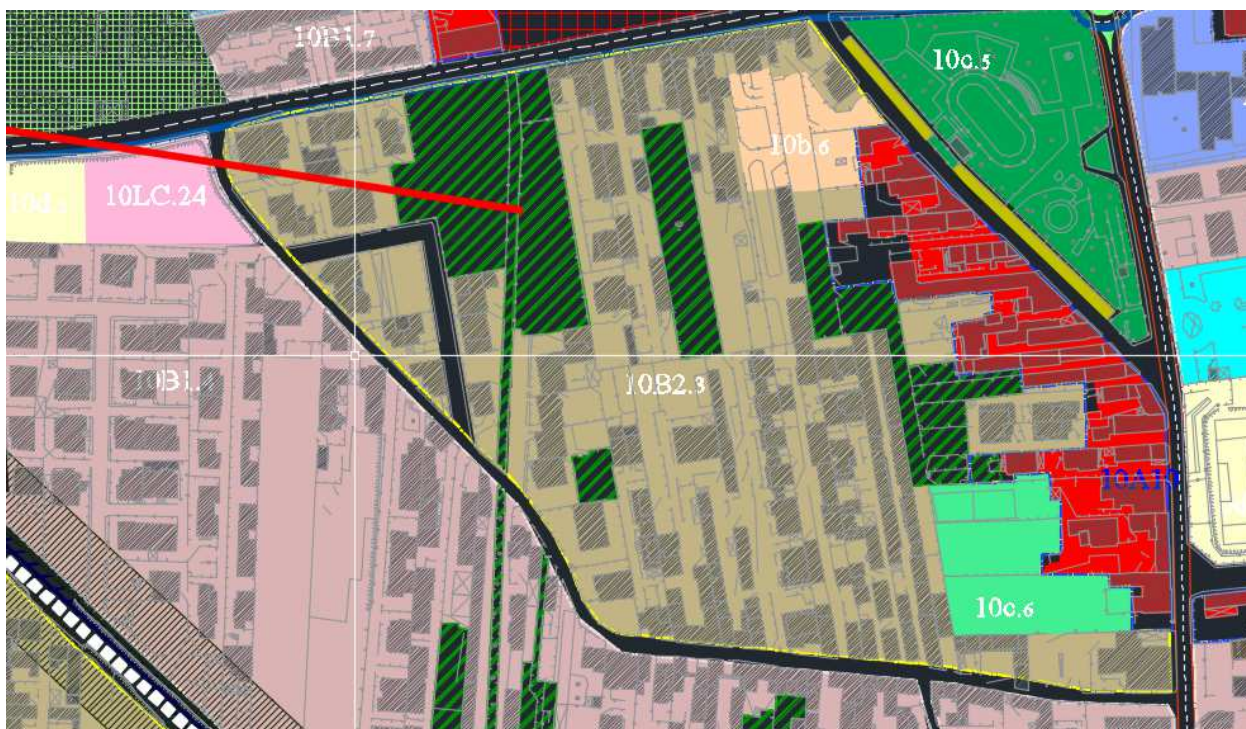
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 215

Osservazione N.215

Ricorrente SIG. Sergio DELLI PAOLI

Prot.16750 del 13.04.2022



15

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E4

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** è in zona urbanizzata e costituirebbe integrazione della cortina edilizia.

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Premesso che la conservazione e valorizzazione del verde interstiziale è obiettivo da perseguire, si ritiene che una superficie non superiore a mq. 1000 a fronte strada possa essere classificata B2.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 216

Osservazione N.216

Ricorrente SIG. Pietro ZAMPELLA

Prot.16751 del 13.04.2022



16

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 18c.2

**RICHIESTA:** zona D1

**MOTIVAZIONE:** intende realizzare un deposito

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 217

Osservazione N.217

Ricorrente SIG.RA Caterina CORRERA

Prot.16768 del 13.04.2022



17

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona D1

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** è stato presentato permesso di costruire in sanatoria

**PARERE: non accoglibile**

Sull'area dell'osservante esistono già alcuni manufatti per cui non è possibile classificarla D di previsione.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

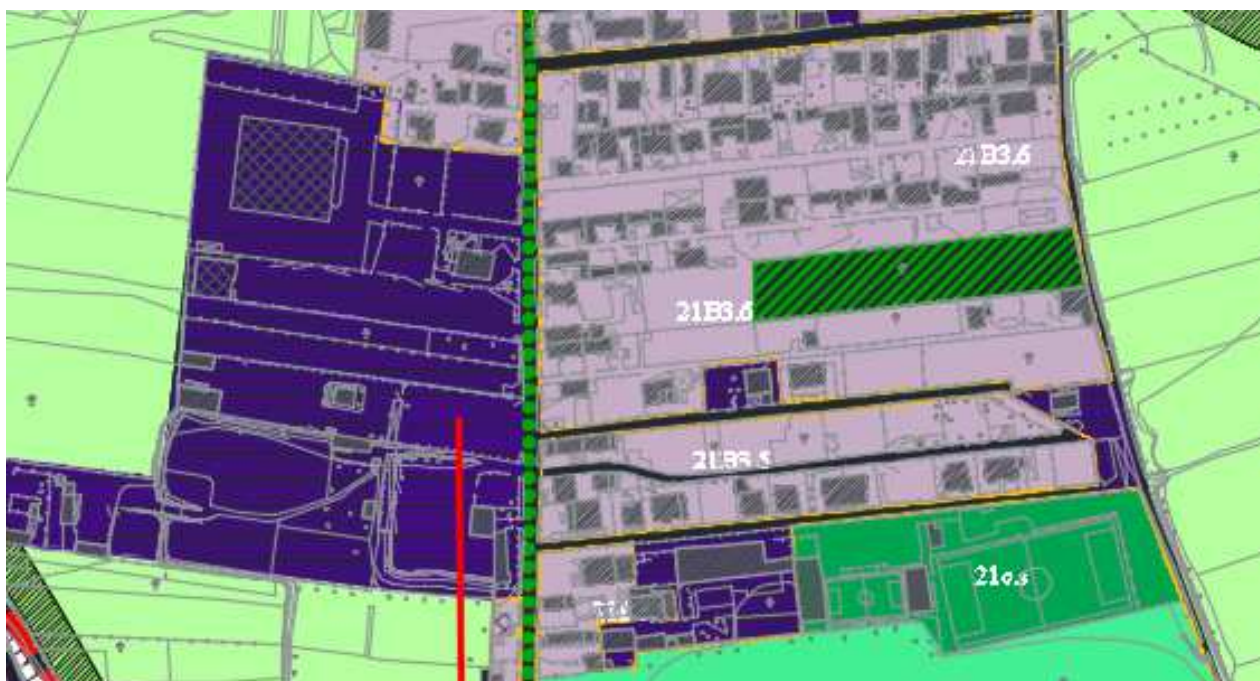
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 218

Osservazione N.218

Ricorrente SIG. Domenico DIEZZO

Prot.16771 del 13.04.2022



18

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona D1

**RICHIESTA:** B3

**MOTIVAZIONE:** è stato richiesto P.d.c.

**PARERE:** non accoglibile

Non sussistono i requisiti per la destinazione richiesta.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 219

Osservazione N.219

Ricorrente SIG. Lazzaro VENTRONE

Prot.16772 del 13.04.2022



19

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** è stata richiesta concessione in sanatoria

**PARERE:** accoglibile

Il PUC ha destinato molte aree come zona D, anche per delocalizzare le attività sparse sul territorio per cui si ritiene che l'area dell'osservante possa essere classificata D per accogliere manufatti produttivi.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

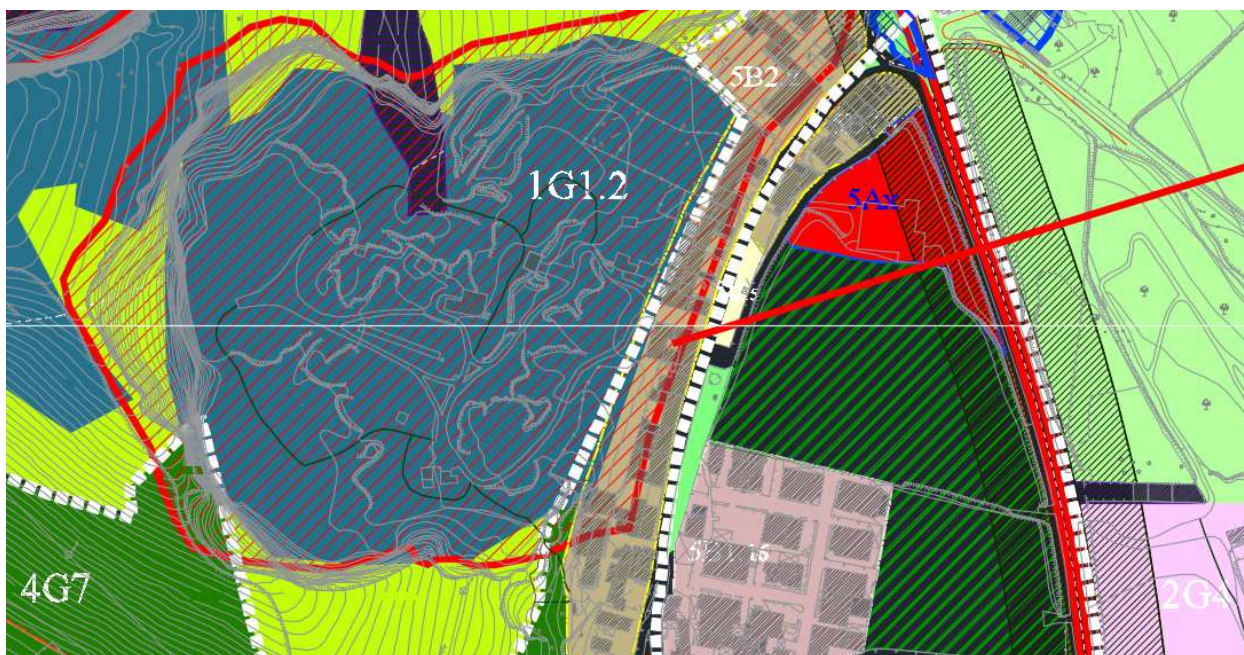
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 220

Osservazione N.220

Ricorrente SIG.RA Gaetanina MEROLA

Prot.16773 del 13.04.2022



20

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona B2

**RICHIESTA:** ripristinare la delimitazione del "rischio frana"

**MOTIVAZIONE:** riferimento A.d.B. nord occidentale

**PARERE: non accoglibile**

Qualora la competente A.d.B. dovesse ritenere non corretta l'indicazione del rischio frana si procederà alla variazione.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

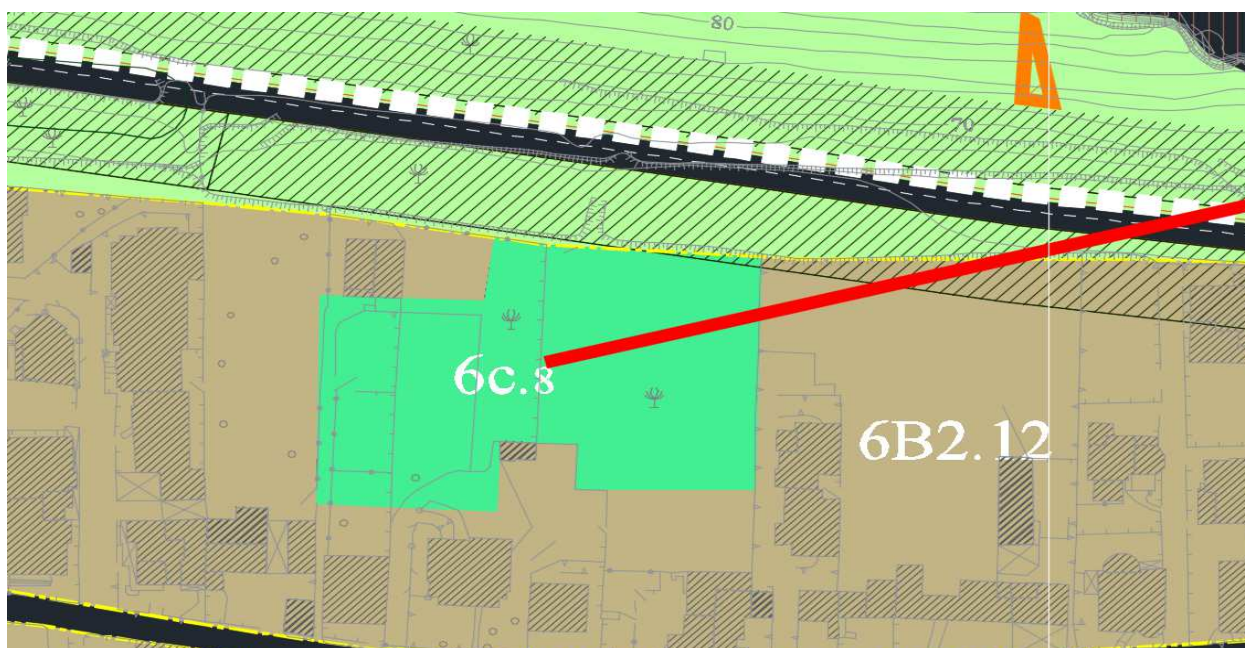
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 221

Osservazione N.221

Ricorrente SIG. RA Maria STRAVINO

Prot.16774 del 13.04.2022



21

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.8

**RICHIESTA:** 6b2.12 di natura edificabile

**MOTIVAZIONE:** non "ricalca" i confini catastali

**PARERE: non accoglibile**

Trattasi di attrezzatura di verde, gioco e sport, che l'osservante chiede di modificare in 6B2.12 (in verità la richiesta è relativa ad altra tipologia di attrezzatura 6b). Nel confermare la scelta del PUC: 6c.8, si ritiene opportuno precisare che il PUC non deve tener conto dei confini catastali. Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 222

Osservazione N.222

Ricorrente SIG. Raffaele SUPPA

Prot.16775 del 13.04.2022



22

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E4

**RICHIESTA:** ricomprendere l'area nella lottizzazione confinante

**MOTIVAZIONE:** l'area è sicuramente non agricola

**PARERE: non accoglibile**

Il PUC ha recepito i PLC approvati. Dall'osservazione non si comprende se si segnalala non esatta localizzazione dei piani già approvati o viene genericamente ricordata una norma del PRG. In ogni caso si chiederà agli Uffici competenti, in maniera rituale, gli esatti limiti delle lottizzazioni approvate. In ogni caso l'osservazione non è relativa ad area agricola generica. Trattasi, invece, di invariante di tutela ecologica al fine di conservare aree verdi anche interstiziali.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.223

Osservazione N.223

Ricorrente SIG.RA Elena D'ALESSANDRO

Prot.16776 del 13.04.2022



23

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 5LC.21

**RICHIESTA:** riportare zona corrispondente alla rete viaria del PRG.

**MOTIVAZIONE:** trattasi di lottizzazione convenzionata presentata in data 08.04.2019

**PARERE:** **accoglibile/chiarimento**

Si ritiene di chiedere in maniera rituale documentazione in ordine alla predetta lottizzazione.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 224

Osservazione N.224

Ricorrente SIG. Eugenio MANFREDONIA

Prot.16787 del 13.04.2022



24

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 9G4.1, E4

**RICHIESTA:** per entrambi le destinazioni chiede zona B1, B2

**MOTIVAZIONE:** nel PRG era classificata F9; nomina commissario ad acta. Considerevoli danni. Nel Preliminare: "ambito di potenziale completamento e integrazione attrezzature". Parte della prevista zona G4 interesserebbe una strada di lottizzazione.

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Il Preliminare non è strumento prescrittivo, le previsioni sono a livello di ambito, non di zona (vedasi art.6 NTA). Per quanto attiene alla strada di lottizzazione che interesserebbe la zona G4 si chiederà, in maniera rituale, documentazione con estremi di approvazione. Comunque si ritiene che una superficie non superiore a mq. 1000 possa essere classificata B1.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.225

Osservazione N.225

Ricorrente SIG. Eugenio MANFREDONIA

Prot.16789 del 13.04.2022



25

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 9LC.27

**RICHIESTA:** risulta traslata rispetto ai confini di proprietà e al frazionamento depositato

**MOTIVAZIONE:** trattasi di PLC approvato per cui si chiede la rettifica della perimetrazione

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene doversi provvedere ad apportare le rettifiche richieste su conforme rituale documentazione del competente Ufficio.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 226

Osservazione N.226

Ricorrente SIG. Boutros NAAMAN

Prot.16819 del 13.04.2022



26

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6B2.9, 6c.5

**RICHIESTA:** di classificare l'area 6c.5 zona B o in alternativa zona D

**MOTIVAZIONE:** tenere conto dei capannoni su aree limitrofe

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 227

Osservazione N.227

Ricorrente SIG. RA Maria DE ROSA

Prot.16823 del 13.04.2022



27

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.5

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:**

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi." In ogni caso non sussistono i requisiti della zona B.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 228

Osservazione N.228

Ricorrente SIG.RA Elisa SOZIO

Prot.16827 del 13.04.2022



28

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.5

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** ampliamento zona B2

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi." In ogni caso non sussistono i requisiti della zona B.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

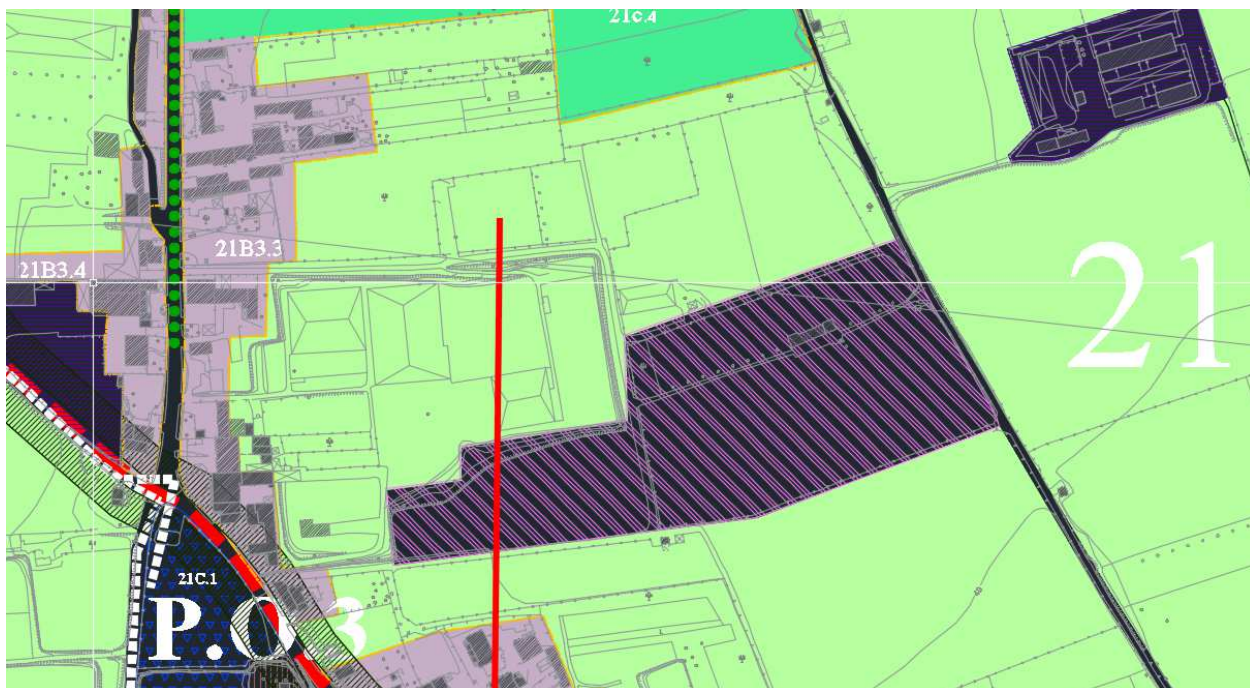
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.229

Osservazione N.229

Ricorrente SIG. Domenico Antonio DI NUZZO

Prot.16829 del 13.04.2022



29

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D2 aree e complessi agricoli industriali

**MOTIVAZIONE:** trattasi di operatore che trae il proprio reddito al 100% dall'attività agricola

**PARERE:** **accoglibile**

La motivazione è condivisibile. Si ritiene che l'area interessata possa essere classificata D2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.230

Osservazione N.230

Ricorrente SIG. RA Michela GRECO

Prot.16833 del 13.04.2022



30

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D2 aree e complessi agricoli industriali

**MOTIVAZIONE:** trattasi di operatore che trae il proprio reddito al 100% dall'attività agricola

**PARERE:** accoglibile

La motivazione è condivisibile. Si ritiene che l'area interessata possa essere classificata D2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

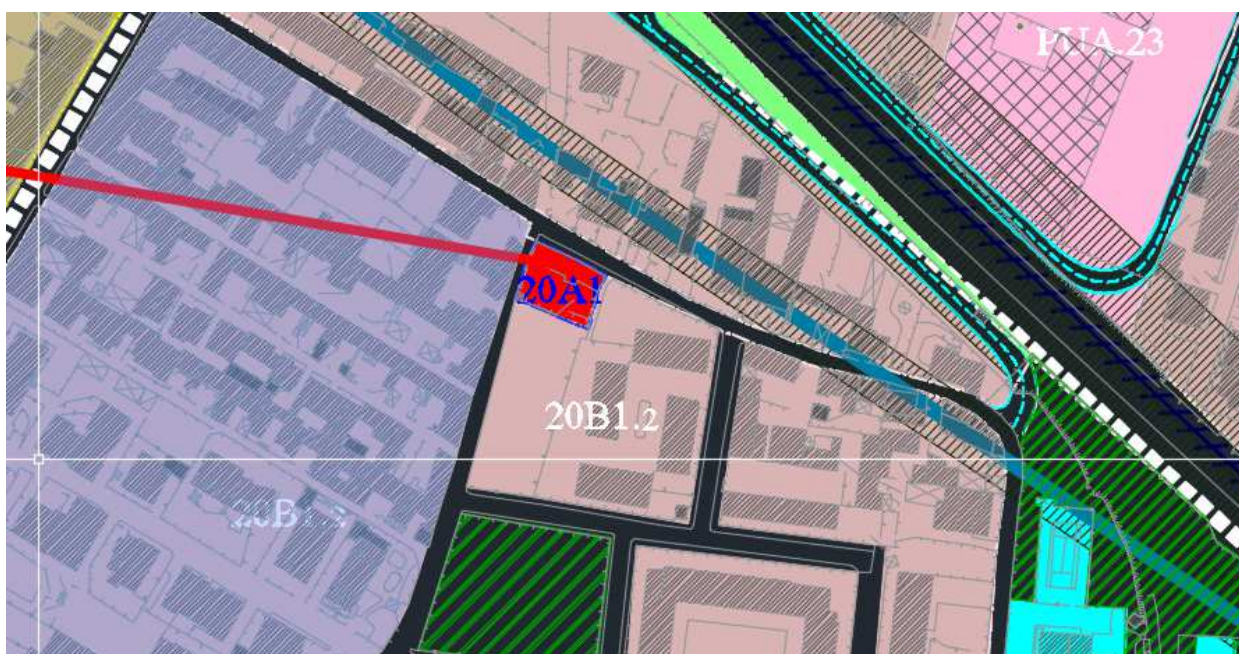
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 231

Osservazione N.231

Ricorrente SIG. Michele DI MATTEO

Prot.16834 del 13.04.2022



31

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** manufatti di pregio

**RICHIESTA:** zona B

**MOTIVAZIONE:** categoria catastale A4; non ha pregio architettonico

**PARERE:** **accoglibile**

Fabbricato in precarie condizioni non di pregio come constatato in loco e pertanto classificabile e aggregabile alla limitrofa zona 20B1.2.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 232

Osservazione N.232

Ricorrente SIG. Antonio CATTOLICO

Prot.16850 del 13.04.2022



32

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D1, in alternativa G1

**MOTIVAZIONE:** L'area è priva di servizi; il proponente è disponibile a realizzarli a proprie spese. In alternativa alla zona industriale propone impianti sportivi.

**PARERE:** accoglibile

Premesso che la zona D1 è relativa a insediamenti produttivi esistenti e che la G1 è riservata alle aree di cava, considerata la posizione dell'area si ritiene che la stessa possa essere classificata D "Industriale, artigianale commerciale di previsione" normata dall'art.88 delle NTA.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 233

Osservazione N.233

Ricorrente SIG. Domenico FARINA

Prot.16854 del 13.04.2022



33

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E4

**RICHIESTA:** F12

**MOTIVAZIONE:** nel Preliminare ha tale classificazione

**PARERE:** accoglibile

Premesso che il Preliminare non è strumento prescrittivo e propone destinazioni di massima per ambiti, non per zone (vedasi art. 6 NTA), la richiesta, tuttavia risulta accettabile per cui si ritiene che l'area di cui trattasi possa essere classificata F12.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 234

Osservazione N.234

Ricorrente SIG. Saverio SFERRAGATTA

Prot.16855 del 13.04.2022



34

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: D1**

**RICHIESTA:** specificare che per i lotti liberi non asserviti è possibile edificazione nei limiti 0,50 mq/mq e H 12mt.

**MOTIVAZIONE:** vi sono aree libere in zona D1

**PARERE: accoglibile**

La modifica richiesta è condivisibile e oggetto anche di altre osservazioni.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 235

Osservazione N.235

Ricorrente SIG. Enzo FARINA

Prot.16857 del 13.04.2022



35

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zone D1 e G4

**RICHIESTA:** tutta D1

**MOTIVAZIONE:** non ha interesse per la zona G4 in quanto la zona D1 consente la realizzazione di un manufatto per la lavorazione dei prodotti agricoli.

**PARERE:** accoglibile

Le motivazioni addotte sono accettabili. Si ritiene che l'area di cui trattasi possa essere classificata D1 eliminando la zona G4.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

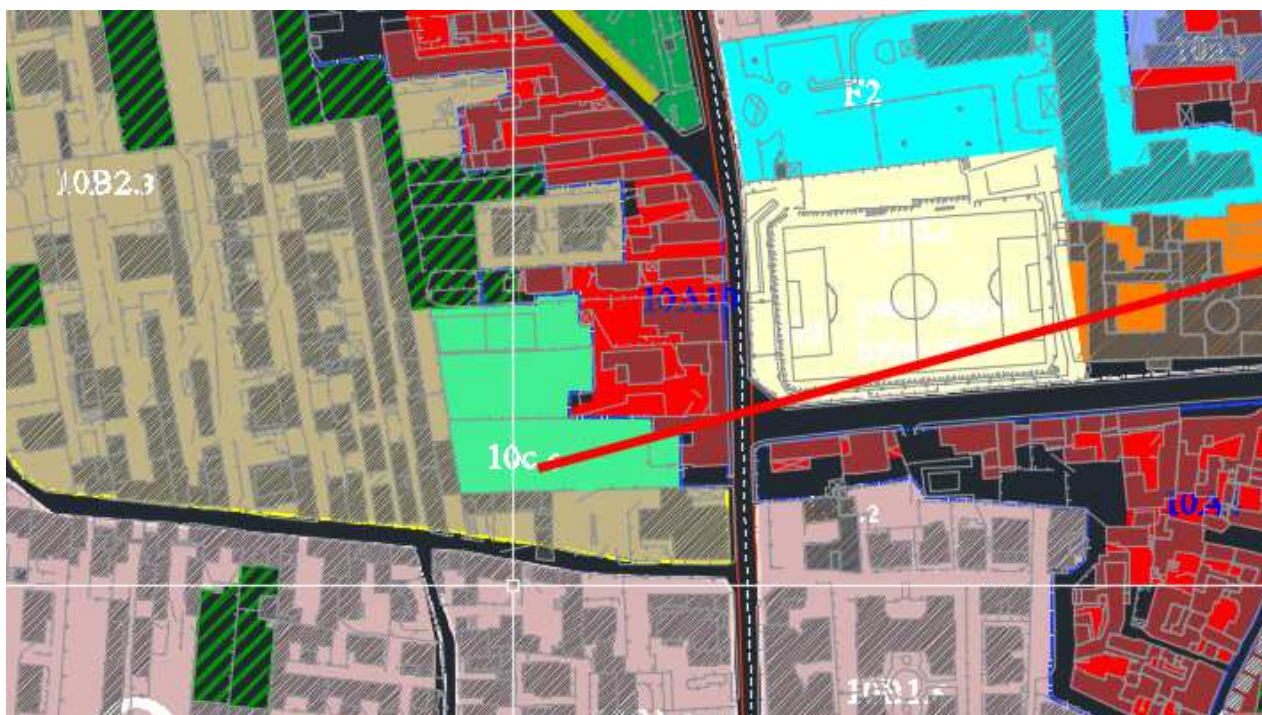
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 236

Osservazione N.236

Ricorrente SIG. Clemente DE LUCIA

Prot.16858 del 13.04.2022



36

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** c)

**RICHIESTA:** zona B

**MOTIVAZIONE:** il Preliminare indicava tale zona di completamento

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Premesso che il Preliminare non è strumento prescrittivo e propone destinazioni di massima per ambiti, non per zone (vedasi art. 6 NTA), si ritiene, tuttavia che una superficie non superiore a quella del lotto minimo possa essere classificata B.





---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 237

Osservazione N.237

Ricorrente SIG. Antonio FARINA

Prot.16860 del 13.04.2022



37

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** per ubicazione ha perso la vocazione agricola

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che l'area possa essere classificata D.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 238

Osservazione N.238

Ricorrente SIG. Antonio FARINA

Prot.16861 del 13.04.2022



38

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** per ubicazione ha perso la vocazione agricola

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che l'area possa essere classificata D.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 239

Osservazione N.239

Ricorrente SIG. Giulio SPALLIERI

Prot.16862 del 13.04.2022



39

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F12, E3

**RICHIESTA:** Tutta in F12

**MOTIVAZIONE:** omogeneità nelle classificazioni

**PARERE:** **accoglibile**

La motivazione adottata fa ritenere che l'area possa essere classificata F12.





---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 240

Osservazione N.240

Ricorrente SIG. Giuseppe BALBI

Prot.16866 del 13.04.2022



40

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** per ubicazione ha perso la vocazione agricola

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che l'area possa essere classificata D.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 241

Osservazione N. 241

Ricorrente SIG. Gennaro PASCARELLA

Prot.16869 del 13.04.2022



41

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** campo di calcetto di previsione

**RICHIESTA:** piscina di progetto

**MOTIVAZIONE:** è stato presentato p.d.c per piscina di progetto

**PARERE:** accoglibile

Trattasi comunque di attrezzatura collettiva di tipo c).



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

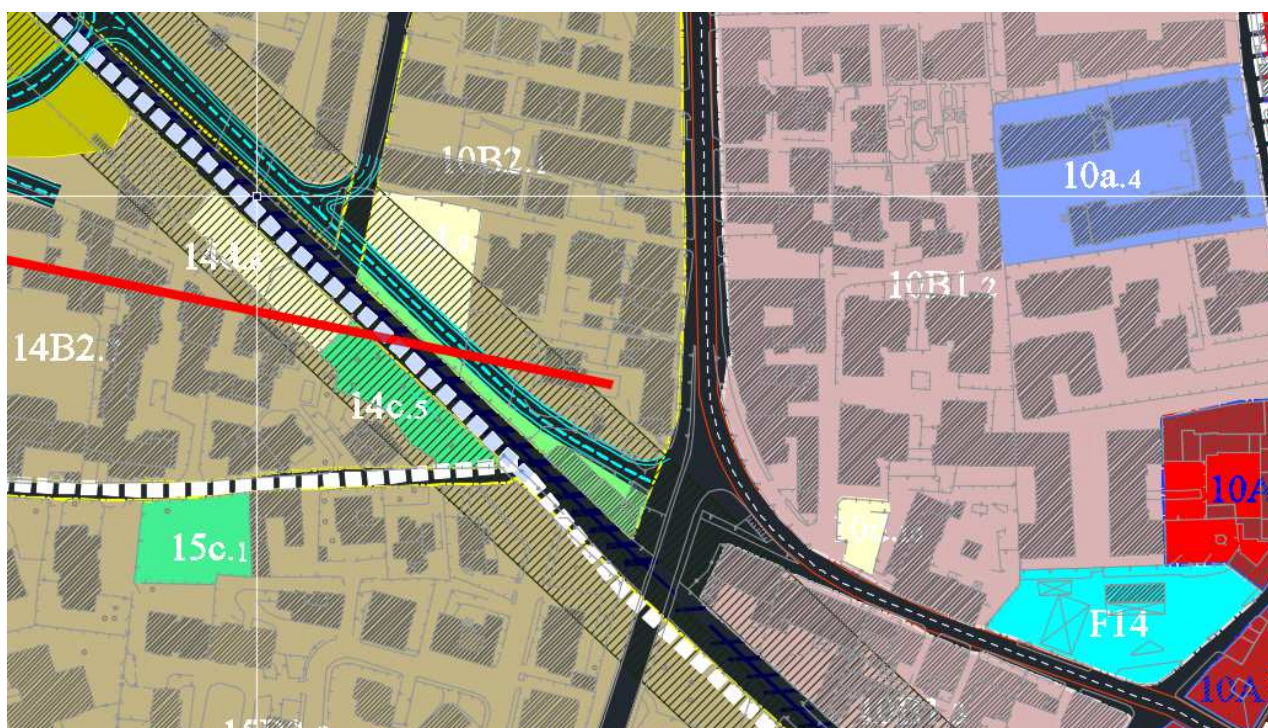
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 242

Osservazione N.242

Ricorrente SIG.RA Carmela MAROTTA

Prot.16870 del 13.04.2022



42

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** fascia di rispetto ferrovia

**RICHIESTA:** 30 metri dalla rotaia esterna

**MOTIVAZIONE:** art. 49 legge n. 753/1980

**PARERE:** accoglibile

Si procederà a verificare la distanza dalla rotaia esterna e di conseguenza, se necessario, a modificare l'elaborato.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 243

Osservazione N.243

Ricorrente SIG.RA Carmela MAROTTA

Prot.16874 del 13.04.2022



43

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** fascia di rispetto ferrovia

**RICHIESTA:**30 metri dalla rotaia esterna

**MOTIVAZIONE:** art. 49 legge n. 753/1980

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Si procederà a verificare la distanza dalla rotaia esterna e di conseguenza, se necessario, a modificare l'elaborato. Si ritiene, invece, di non apportare alcuna variazione all'area destinata a parcheggio in quanto il D.M. 02.04.1968 n.1444 prescrive le quantità minime per la dotazione di servizi, ma non impedisce di realizzarne oltre i suddetti limiti.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

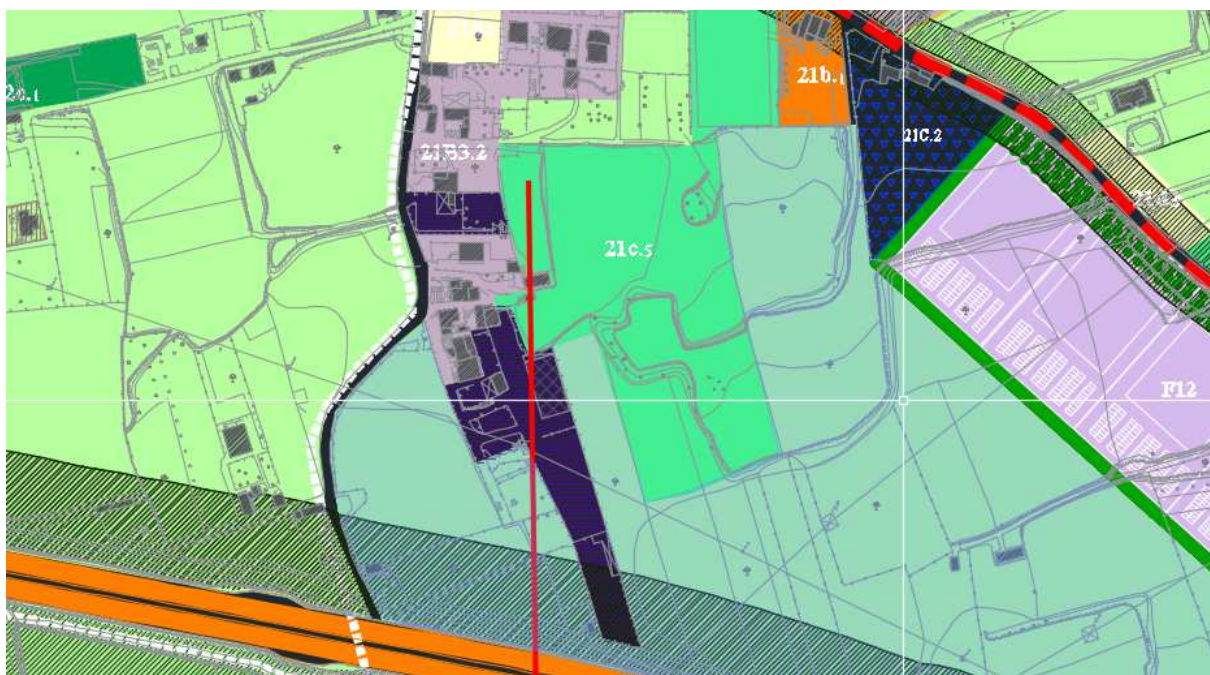
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 244

Osservazione N.244

Ricorrente SIG. Mario RISPO

Prot.16884 del 13.04.2022



44

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**21c.5

**RICHIESTA:** ampliare la zona B3

**MOTIVAZIONE:** ampliare la zona B3 in corrispondenza del fabbricato sulla particella 5270 perché area di pertinenza.

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si ritiene poter ampliare la zona B3 esclusivamente per l'area di pertinenza del fabbricato di cui alla motivazione.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

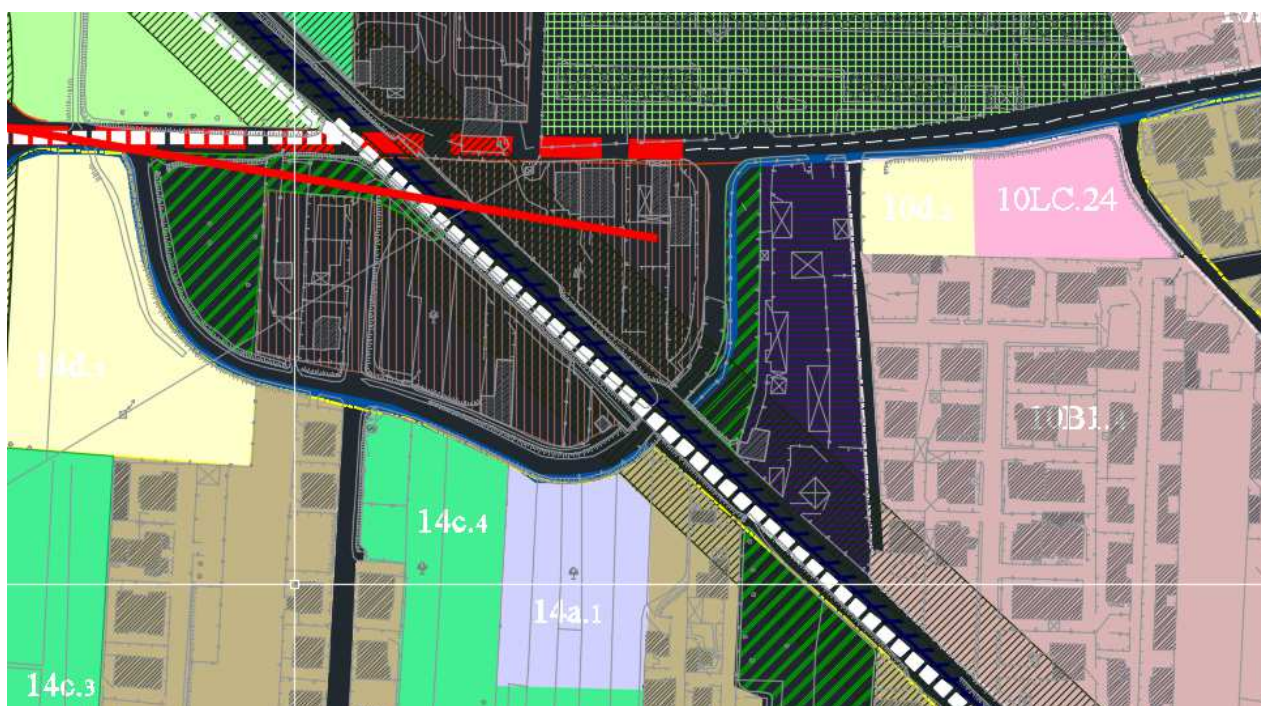
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 245

Osservazione N.245

Ricorrente SIG. Vincenzo TRAMONTANO

Prot.16886 del 13.04.2022



45

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona pu

**RICHIESTA:** B1 o B2

**MOTIVAZIONE:** nel PRG era classificato B

**PARERE: non accoglibile**

Premesso che trattasi di zona periurbana, non di zona agricola non sussistono i requisiti della zona B ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 246

Osservazione N.246

Ricorrente SIG. Giovanni ESPOSITO

Prot.16887 del 13.04.2022



46

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona periurbana

**RICHIESTA:** B3

**MOTIVAZIONE:** nel Preliminare era edificabile

**PARERE:** non accoglibile

Premesso che il Preliminare non è strumento prescrittivo e propone destinazioni di massima per ambiti, non per zone (vedasi art. 6 NTA), non sussistono i requisiti della zona B ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 247

Osservazione N.247

Ricorrente SIG. Pietro CATURANO

Prot.16900 del 13.04.2022



47

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** Pu, E3

**RICHIESTA:** F12

**MOTIVAZIONE:** L'area era utilizzata per l'attività della Caturano Trasporti ora delocalizzata

**PARERE:** accoglibile

Considerando che il contesto è carente di tale destinazione si è del parere di classificare l'area e il fabbricato di cui trattasi zona F12.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 248

Osservazione N.248

Ricorrente SIG. Pietro CATURANO

Prot.16903 del 13.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** trattasi di operatore economico che ha come oggetto sociale "prestazione di servizi e di elaborazione logistica dei trasporti ..."

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che l'area di cui alla presente osservazione possa essere classificata D.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 249

Osservazione N.249

Ricorrente SIG. Pietro CATURANO

Prot.16906 del 13.04.2022



49

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3 e C2

**RICHIESTA:** si chiede che la zona C2 venga spostata sul fronte di Via Carmignano e ampliata

**MOTIVAZIONE:** accessibilità difficoltosa, vicinanza ad AV/AC

**PARERE:** accoglibile

Le motivazioni addotte, in particolare quella relativa alla fascia di rispetto della ferrovia AC/AV fanno ritenere che la zona C2 possa essere tralata senza incremento di superficie con accesso da Via Carmignano.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

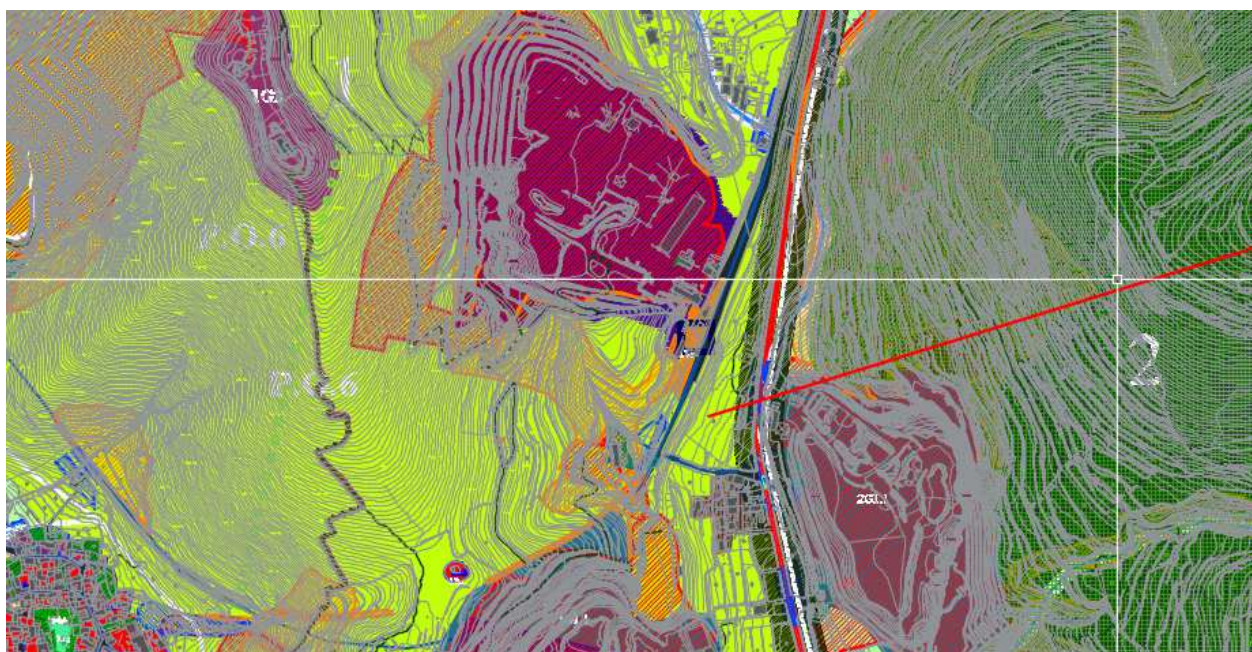
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 250

Osservazione N.250

Ricorrente SIG. Aniello CATURANO

Prot.16907 del 13.04.2022



50

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** D1 ed E3

**RICHIESTA:** F12 come da delibere G.C. n. 138 del 11.10.2010 e n.46 del 14.07-2012

**MOTIVAZIONE:** le citate delibere classificavano la zona F 10 del PRG assimilabile alla zona F12 del PUC

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene potersi prendere atto delle motivazioni pur osservando che una destinazione di zona non può avvenire con delibera di Giunta Comunale. L'area può essere classificata F12.

CARTELLA 6 da n. 251 a n. 326



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

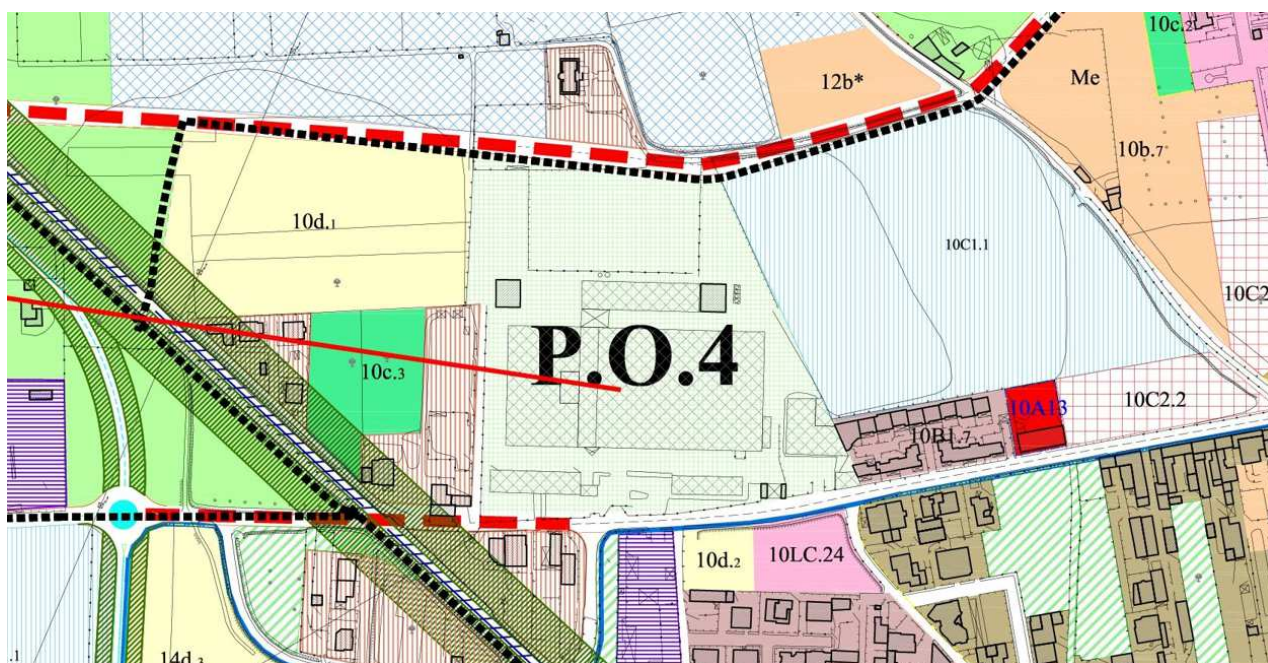
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 251

Osservazione N.251

Ricorrente SIG. Pietro Paolo RAMPINO

Prot.17016 del 14.04.2022



1

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: P.O.4**

**RICHIESTA:** mantenimento della destinazione D9 del PRG

**MOTIVAZIONE:** scelta discrezionale dell'Amministrazione che lede i diritti della M.F. Componenti proprietaria dell'immobile

**PARERE: non accoglibile**

In primo luogo appare opportuno evidenziare che il PUC è strumento diverso dal PRG per cui le destinazioni di zona possono essere diverse e anche in antitesi con quelle del previgente strumento. I ricorrenti come tutti avrebbero potuto presentare note e/o manifestazioni di interesse nella fase Preliminare rappresentando le proprie intenzioni per il bene di proprietà e/o amministrato, per cui parlare di cambio di destinazione è del tutto improprio.

Si sostiene che il PUC non può cambiare destinazione rispetto a quella originaria.

Se così fosse il PUC non potrebbe prevedere modifiche degli usi in atto e ciò contrasterebbe con i suoi contenuti precipi così come stabiliti dall'art. 23 della



legge regionale n. 16/2004 sul Governo del territorio e in particolare dalla lett. e (*le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone*).

L'osservazione sostiene che la procedura competitiva in atto relativa agli immobili della Società M.F. Componenti è finalizzata, tra l'altro, a garantire l'avvio e/o la ripresa di ulteriori attività industriali, nell'ottica di una concreta ed effettiva riqualificazione dell'area in esame, col conseguente potenziamento della capacità produttiva del territorio comunale; si aggiunge che una modificazione così radicale della destinazione d'uso dell'area, qual è il passaggio da tipo "D9"-Centro Integrato di Servizi, Impianti Industriali, Manifatturieri, Artigianali e Commerciali - del vigente PRG a "P.O.4." -Ex Face Standard Centro Polifunzionale (*laboratorio artistico di rinnovamento culturale*), non tiene conto dell'originaria destinazione industriale e delle esigenze funzionali delle attività commerciali ivi collocate.

Secondo il ricorrente, essendo già in corso trattative per la vendita dell'immobile ovvero offerte di potenziali acquirenti, la previsione del PUC inciderebbe sul potenziale valore economico dell'immobile e, dunque, sull'esito delle relative proposte d'acquisto, essendo la permanenza della destinazione industriale la causa in concreto ovvero la funzione socio – economica che sorregge gli interessi degli operatori economici offerenti.

In realtà, se così fosse, nessun complesso industriale dismesso potrebbe cambiare destinazione, laddove è noto che in tutti i paesi sviluppati che hanno vissuto il transito epocale dalla civiltà industriale a quella postindustriale, non possono contarsi i complessi industriali e infrastrutturali che sono stati trasformati in poli di rivitalizzazione urbana attraverso una riabilitazione coerente con la crescente domanda di attività culturali, espositive per il tempo libero, la ricerca, la convegnistica, lo spettacolo etc. Ciò ha causato evidenti riflessi sui livelli di attrattività delle fasce di utenza provenienti da ambiti territoriali sempre più vasti, senza che per questo venissero meno le giuste occasioni di profitto degli investitori, non essendo possibile porre a carico delle finanze pubbliche né gli interventi di trasformazione funzionale né la gestione delle nuove attività.

Esempi: Bicocca, Lingotto, Londra, Parigi, Barcellona. Con le trasformazioni consentite sono diventati attrattori a livello mondiale e, pertanto, non causando danni, ma enormi e incontestabili benefici per la collettività e quindi anche per i proprietari e/o di chi ha interesse alla vendita del manufatto dismesso.

Il comune di Maddaloni fa parte di un ambito territoriale, il Casertano sud e sud orientale, **nel quale le fabbriche vanno sempre più cedendo il passo alle attività terziarie e commerciali per effetto di dinamiche economiche irreversibili.** A tale diffusa riconversione deve accompagnarsi il potenziamento delle attività c.d. "quaternarie", cioè quelle sopra elencate tipiche dell'era postindustriale. Ciò richiede il superamento dell'inerzia che tende a conservare attività appartenenti ad una fase storica conclusa per puntare al generale miglioramento della qualità ambientale e all'"urbanità" di un contesto caotico e povero di funzioni.

Da questo punto di vista il caso dell'ex FACE STANDARD fa parte del sistema del "progetti obiettivo" previsti dal PUC come struttura portante di un rinnovamento spaziale indotto da un rinnovamento culturale. *Il PUC propone azioni di speciale rilievo ai fini della riqualificazione urbana e ambientale che assumono un*

*significativo profilo strategico e si concretizzano nella proposta di alcuni "progetti obiettivo" che hanno finalità prevalentemente programmatica.*

La nuova destinazione non il "cambio di destinazione" in quanto trattasi di altro strumento: il PUC

rispetto al PRG non si comprende perché, come asserito nell'osservazione, **non risponde ai criteri di ragionevolezza e logicità**. Proprio l'opportunità di utilizzare, riconvertendoli, manufatti dismessi in stato di degrado e di abbandono da moltissimi anni con conseguente danno del decoro urbano è operazione seria e lungimirante.

Quanto alla pretesa lesione di diritti in quanto non tiene conto degli interessi economici della proprietà legata esclusivamente al mantenimento della destinazione industriale ci sarebbe molto da discutere in quanto la destinazione prevista dal PUC, in molti casi analoghi, si è dimostrata molto più appetibile di quella pregressa in stato di abbandono e fatiscenza. In buona sostanza un imprenditore ha sicuramente maggior vantaggio ad acquisire e/o realizzare un manufatto industriale ex novo piuttosto che affrontare ingentissime spese per rendere agibile un manufatto dismesso ed in rovina. Si sostiene che vi sono potenziali acquirenti che potrebbero desistere per la nuova destinazione. Ebbene perché non hanno concluso l'acquisto nel corso dei moltissimi anni a far data dalla dismissione?

Appare pretestuoso il richiamo ad *"una forma di espropriazione larvata"* in quanto, come ben evidente il manufatto è disponibile ma con destinazione diversa. Occorrerebbe dimostrare che la destinazione industriale è economicamente più appetibile di quella proposta dal PUC.

D'altronde si giustifica la scelta lungimirante dell'Amministrazione **anche in funzione dell'inerzia della proprietà ad attivare la destinazione urbanistica del previgente PRG**. Perché da tempo immemore non vi è stata alcuna attività compatibile con la destinazione industriale? L'Amministrazione sulla scorta di numerose esperienze di riconversione ha ritenuto utile, senza alcuna larvata espropriazione, di perseguire altre strade avendo un preciso programma in tal senso cioè favorire il ruolo di Maddaloni, città della cultura.

I ricorrenti mettono in dubbio la discrezionalità delle scelte dell'Amministrazione e ciò in palese contrasto con quanto riportato all'art. 23 della L.R. n.16/2004:

1. Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

2. Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp: a) individua **gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi**;

b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi.

Discutibile è l'affermazione della M.F. Componenti quando dice che il complesso non è qualificabile come manufatto industriale dismesso in quanto oggetto di una procedura competitiva. Si ritiene sia difficile trovare altri termini per definire il complesso obsoleto e in stato di degrado da moltissimi anni, "vera vergogna" per la Via Campolongo che il PUC destina quale Porta occidentale della città.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

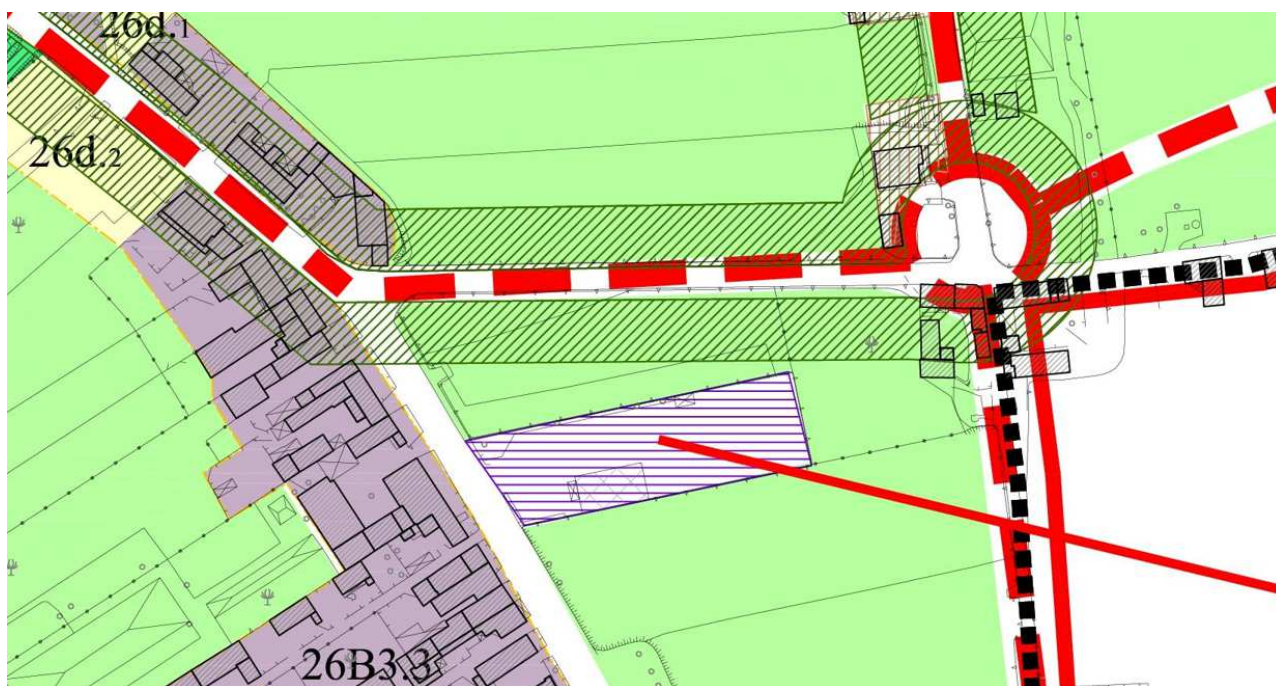
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 252

Osservazione N.252

Ricorrente SIG. Clemente GRECO

Prot.17024 del 14.04.2022



4

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** Zona D1

**RICHIESTA:** modificare destinazione D

**MOTIVAZIONE:** attività meccanica per autocarri

**PARERE:** non accoglibile

La zona D1 consente ampliamento del capannone esistente nel limite del rapp. cop. 0,50 mq/mq.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

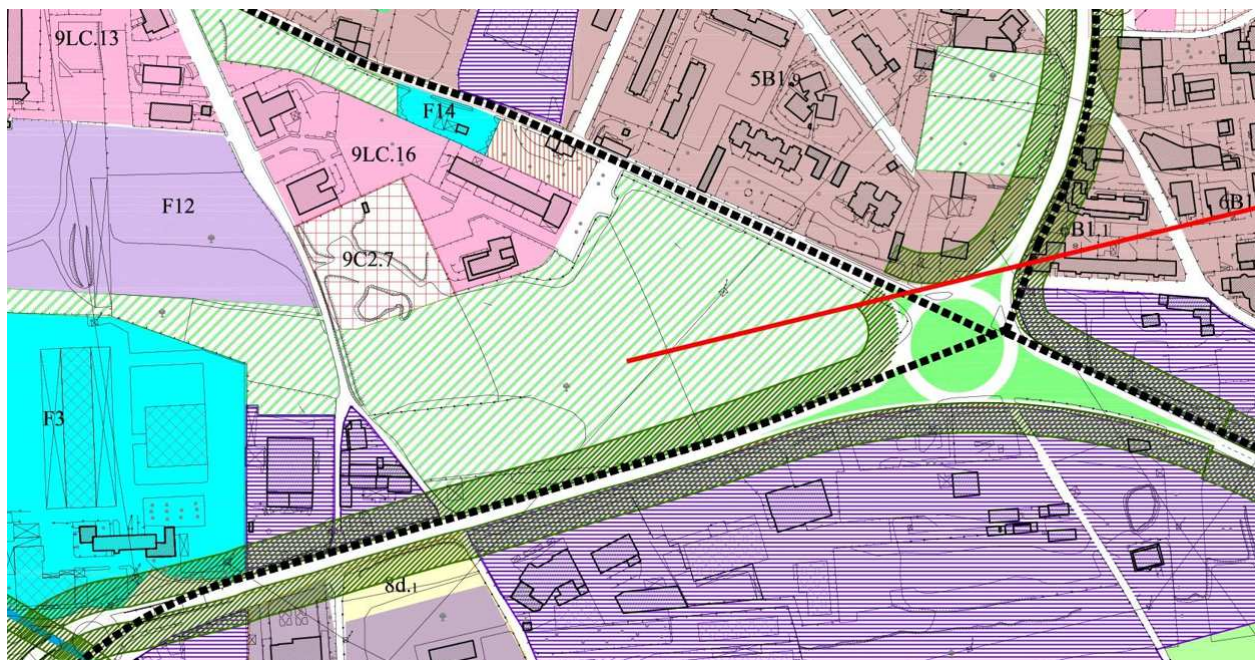
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 253

Osservazione N.253

Ricorrente SIG. Domenico TAMMARO

Prot.17036 del 14.04.2022



5

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** E4

**RICHIESTA:** G4 e F12

**MOTIVAZIONE:** non ha vocazione agricola

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Premesso che la zona E4 invariante di tutela ecologica costituisce destinazione importante per interrompere il continuum edificato, pur tuttavia si ritiene che possa essere accolta la richiesta di zona G4 e F12 conservando una superficie dell'ordine di mq. 6.000 con la destinazione E4.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 254

Osservazione N.254

Ricorrente SIG. Pietro FRANCESCHETTI

Prot.17043 del 14.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona periurbana

**RICHIESTA:** D o D1

**MOTIVAZIONE:** ditta artigiana motomeccanica

**PARERE:** accoglibile

Per le motivazioni addotte si ritiene che l'area possa essere classificata D1.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

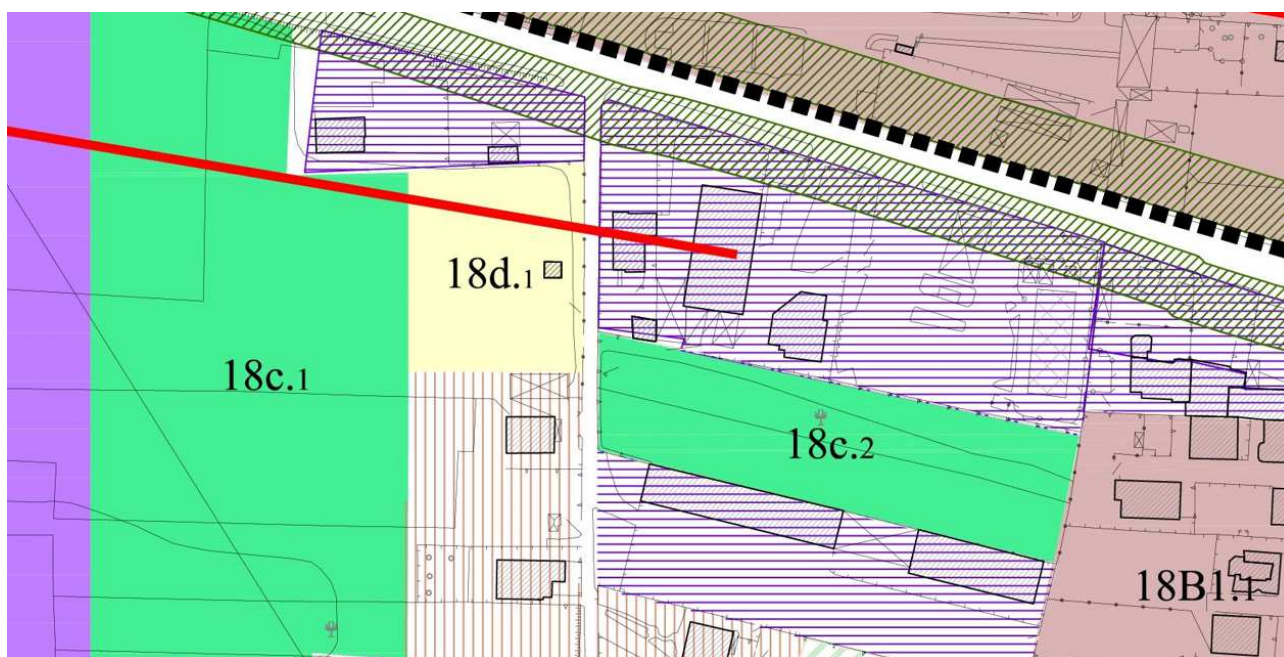
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 255

Osservazione N.255

Ricorrente SIG. Francesco MOCCIA

Prot.17045 del 14.04.2022



7

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** D1

**RICHIESTA:** D

**MOTIVAZIONE:** maggiore potenzialità di trasformazione

**PARERE:** non accoglibile

Trattasi di manufatto esistente per cui non è possibile classificarlo di previsione.  
Comunque in entrambi i casi il rapp. cop. Max è pari a 0,50mq/mq.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

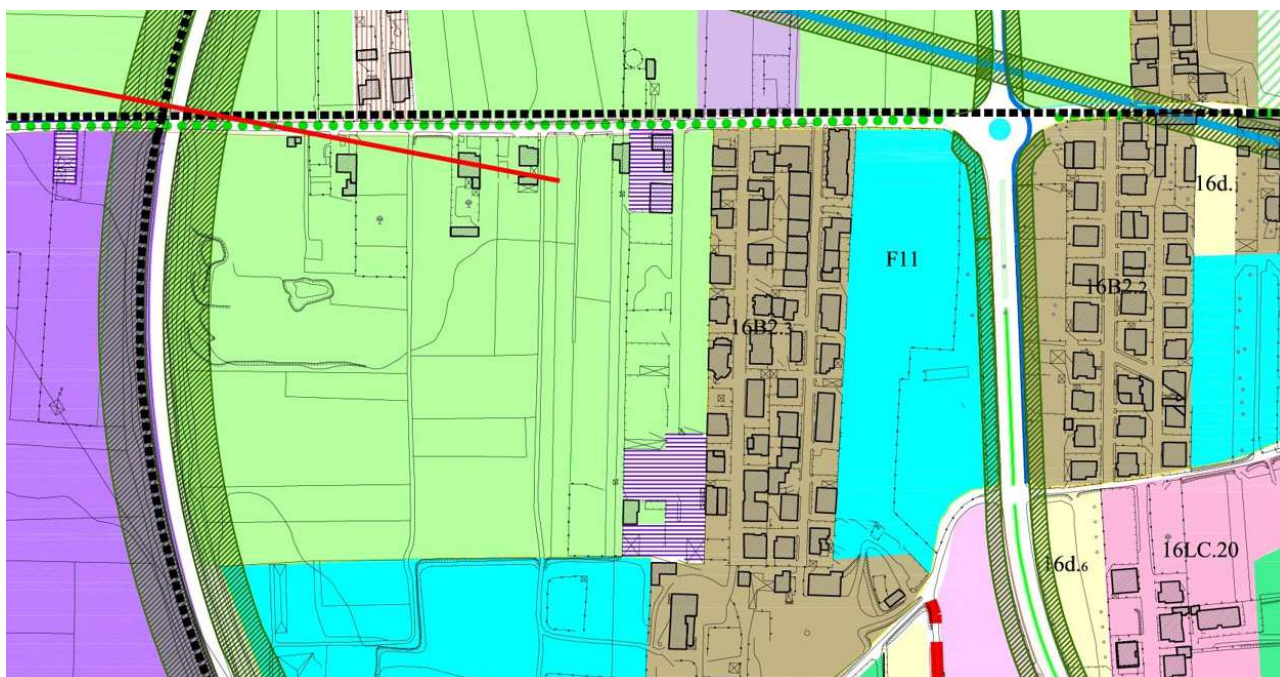
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 256

Osservazione N.256

Ricorrente SIG. Pietro SCRITTORE

Prot.17058 del 14.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona agricola

**RICHIESTA:** zona residenziale o commerciale

**MOTIVAZIONE:** anche la carta dell'uso agricolo la definisce area urbana

**PARERE: non accoglibile**

La carta dell'uso del suolo definisce genericamente le aree urbane anche nelle zone in cui vi sono case sparse e pertanto è di orientamento ma non prescrittiva.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

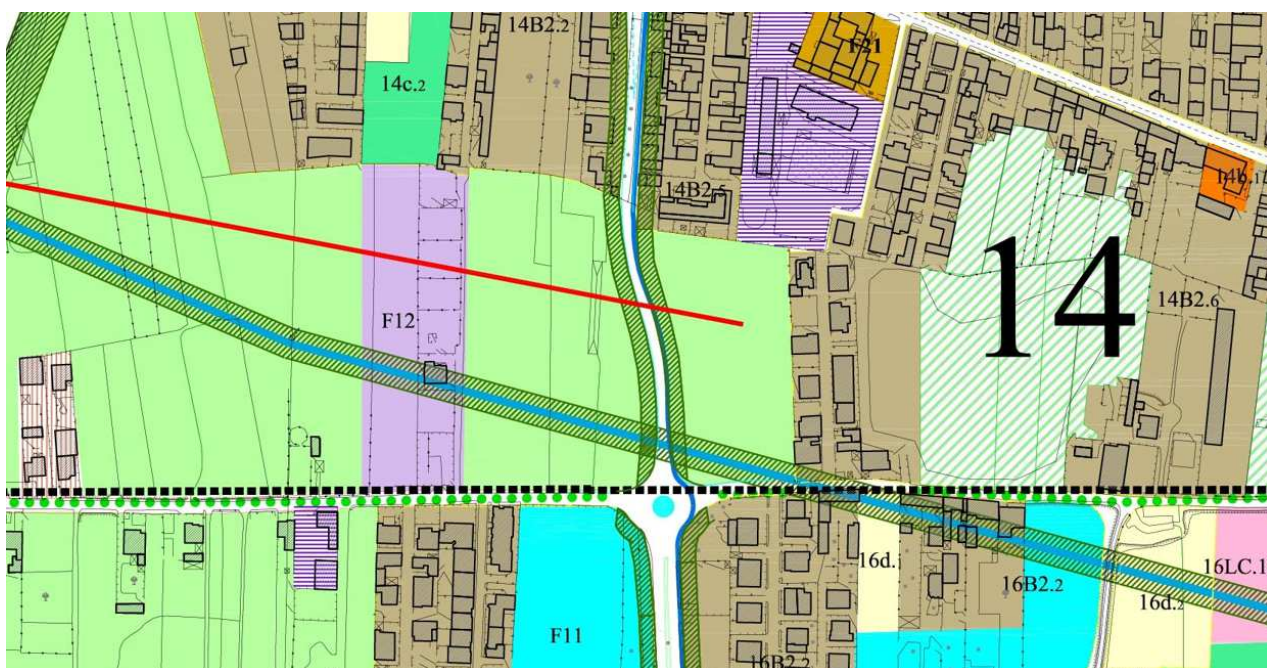
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 257

Osservazione N.257

Ricorrente SIG.RA Emanuela LETIZIA

Prot.17072 del 14.04.2022



9

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona agricola

**RICHIESTA:** area per servizi

**MOTIVAZIONE:** la zona e l'attività agricola potrebbero nuocere al contesto urbano

**PARERE:** **accoglibile**

L'area della ricorrente può essere destinata a verde per gioco e sport c) e a parcheggio alberato d)



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 258

Osservazione N.258

Ricorrente SIG.RA MARIA CICALA

Prot.17073 del 14.04.2022



10

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona agricola

**RICHIESTA:** zona residenziale o commerciale

**MOTIVAZIONE:** anche la carta dell'uso agricolo la definisce area urbana

**PARERE: non accoglibile**

La carta dell'uso del suolo definisce genericamente le aree urbane anche nelle zone in cui vi sono case sparse e pertanto è di orientamento ma non prescrittiva.

:





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

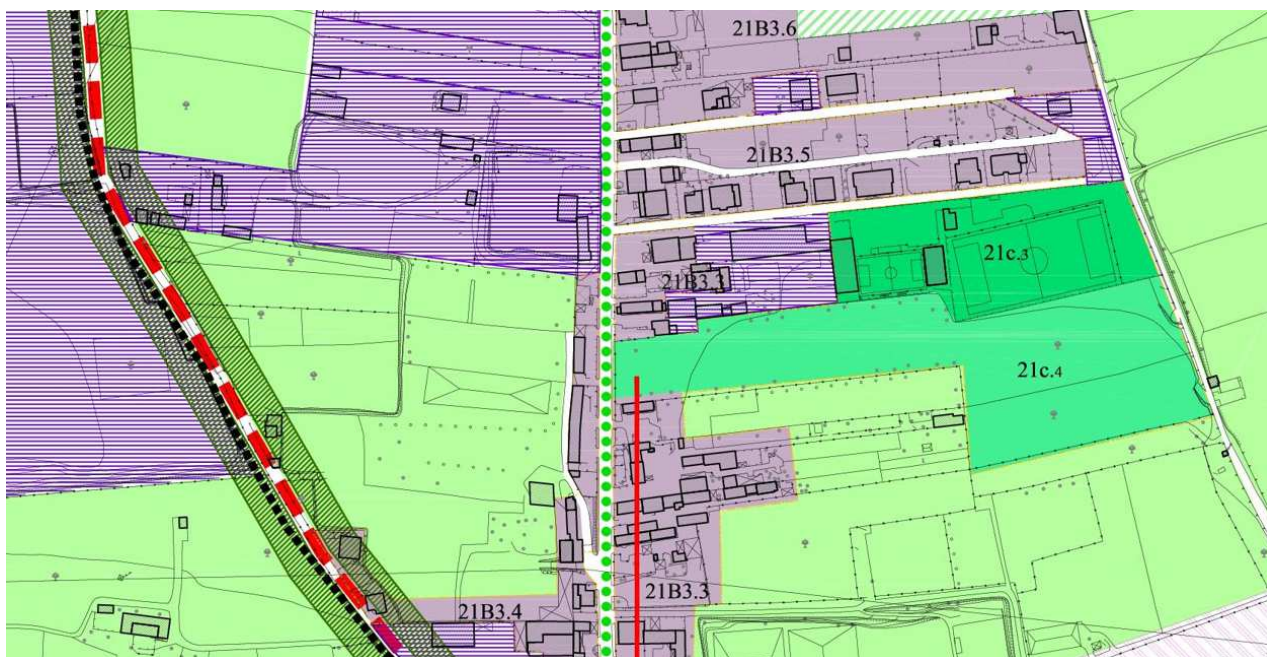
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 259

Osservazione N.259

Ricorrente SIG.RA Luigia FARINA

Prot.17074 del 14.04.2022



11

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**21c4

**RICHIESTA:** parte della proprietà in zona B3

**MOTIVAZIONE:** "per una forma di perequazione"

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si ritiene che una parte dell'area della richiedente pari al lotto minimo (600 mq) possa essere classificata B3.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 260

Osservazione N.260

Ricorrente SIG.RA ANGELA CERRETO

Prot.17077 del 14.04.2022



12

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**15c7

**RICHIESTA:** zona edificabile

**MOTIVAZIONE:** vi sono molte aree più idonee per attrezzature sportive

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si ritiene che la particella 5103 del foglio 19 possa essere aggregata alla limitrofa zona 15B1.2



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

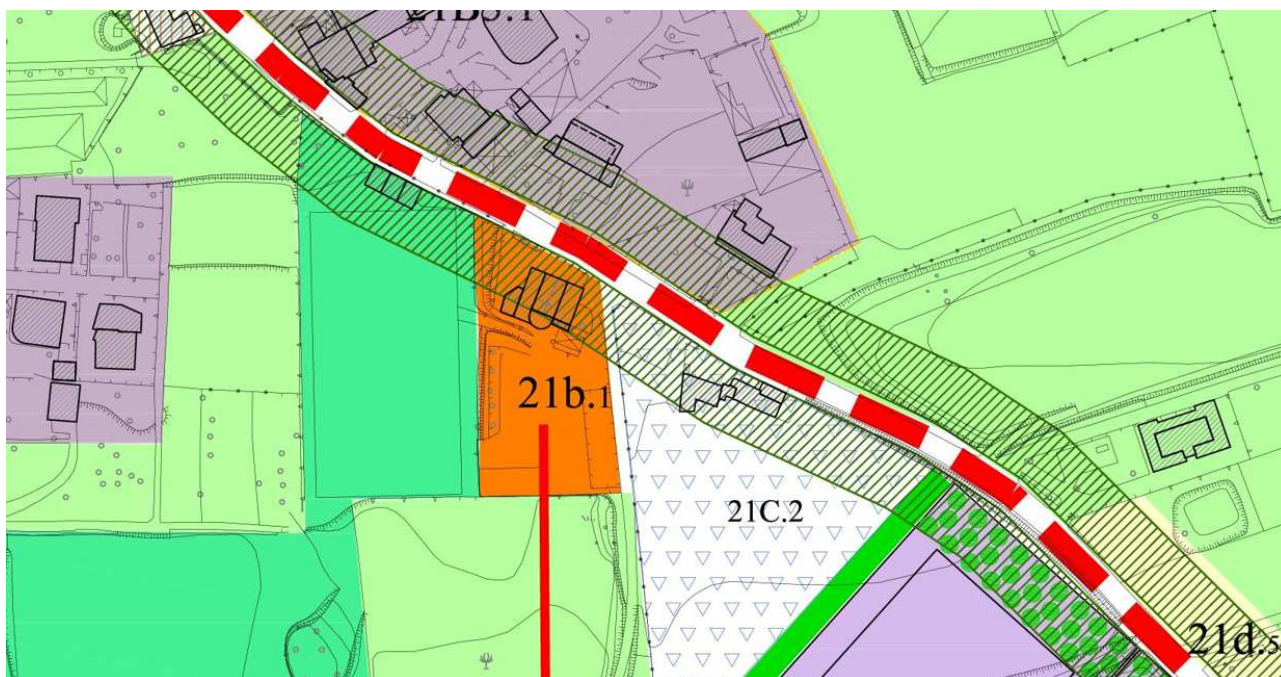
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.261

Osservazione N.261

Ricorrente SIG.RA Antonella RISPO

Prot.17078 del 14.04.2022



13

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 21b1

**RICHIESTA:** 21c.5

**MOTIVAZIONE:** l'area è di proprietà privata non della chiesa ed è già stato inoltrato progetto per impianto sportivo

**PARERE:** **accoglibile**

Per le motivazioni esplicitate si è del parere che l'area di proprietà della ricorrente possa essere classificata 21c.5 come l'area limitrofa.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

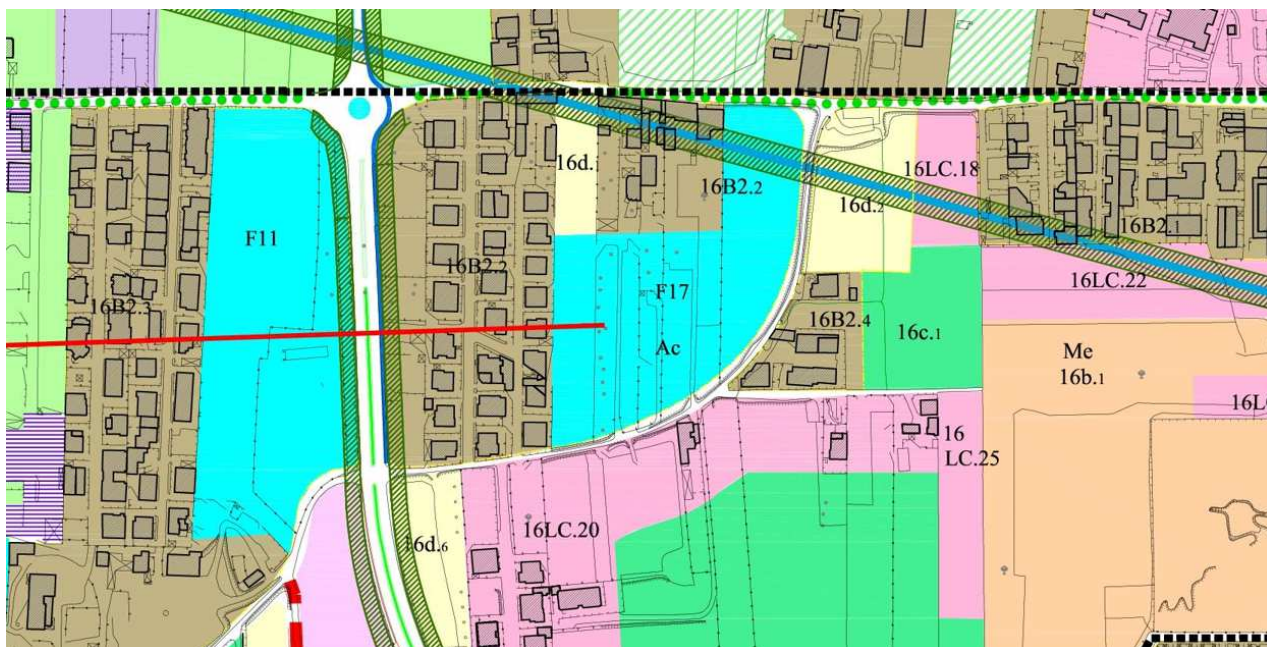
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 262

Osservazione N.262

Ricorrente SIG. CICALA PASQUALE

Prot.17079 del 14.04.2022



14

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F17 Attività culturali

**RICHIESTA:** zona di completamento

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area urbanizzata

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Per le motivazioni addotte si ritiene che una superficie non superiore al lotto minimo (mq.400) possa essere aggregata alla limitrofa zona 16B2.2



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

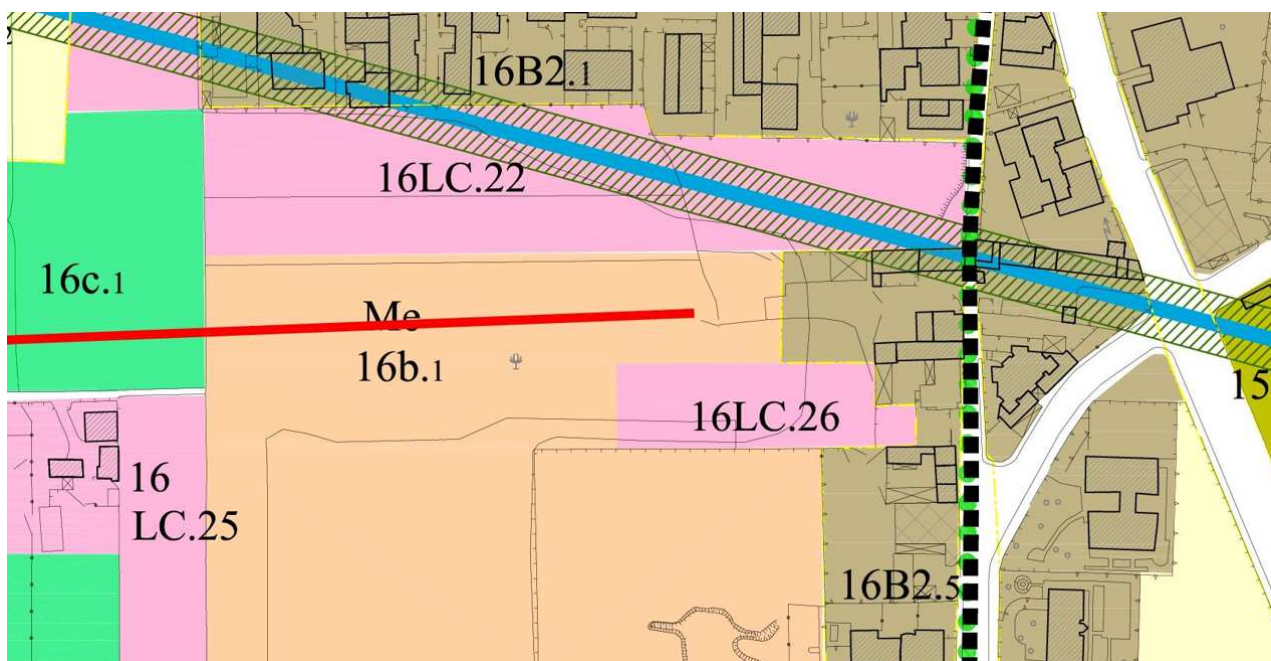
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 263

Osservazione N.263

Ricorrente SIG. Giuseppe CICA

Prot.17080 del 14.04.2022



15

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** area mercato

**RICHIESTA:** B2

**MOTIVAZIONE:** Trattasi di area urbanizzata; il terreno del richiedente si incunea tra aree edificabili

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Per le motivazioni addotte si ritiene che una superficie non superiore al lotto minimo (mq.400) possa essere aggregata alla limitrofa zona 16B2.5



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

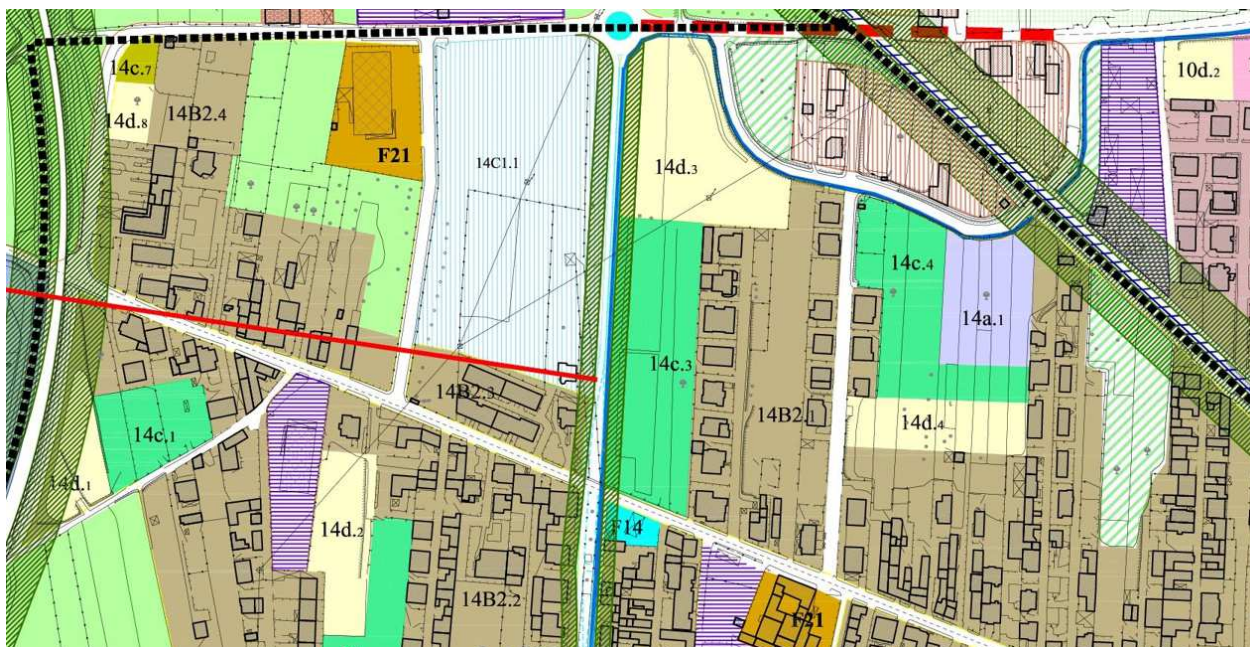
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.264

Osservazione N.264

Ricorrente SIG. Luigi DE FILIPPO

Prot.17081 del 14.04.2022



16

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 14c.3

**RICHIESTA:** impianti sportivi

**MOTIVAZIONE:** ritiene che la strada di progetto sia impropriamente posizionata

**PARERE:** **accoglibile**

La destinazione 14c.3 consente la realizzazione di impianti sportivi. Per quanto attiene alla strada, essendo oggetto di accordi dell'amministrazione con RFI, in sede di progetto, potranno esservi variazioni come previsto dalle NTA.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

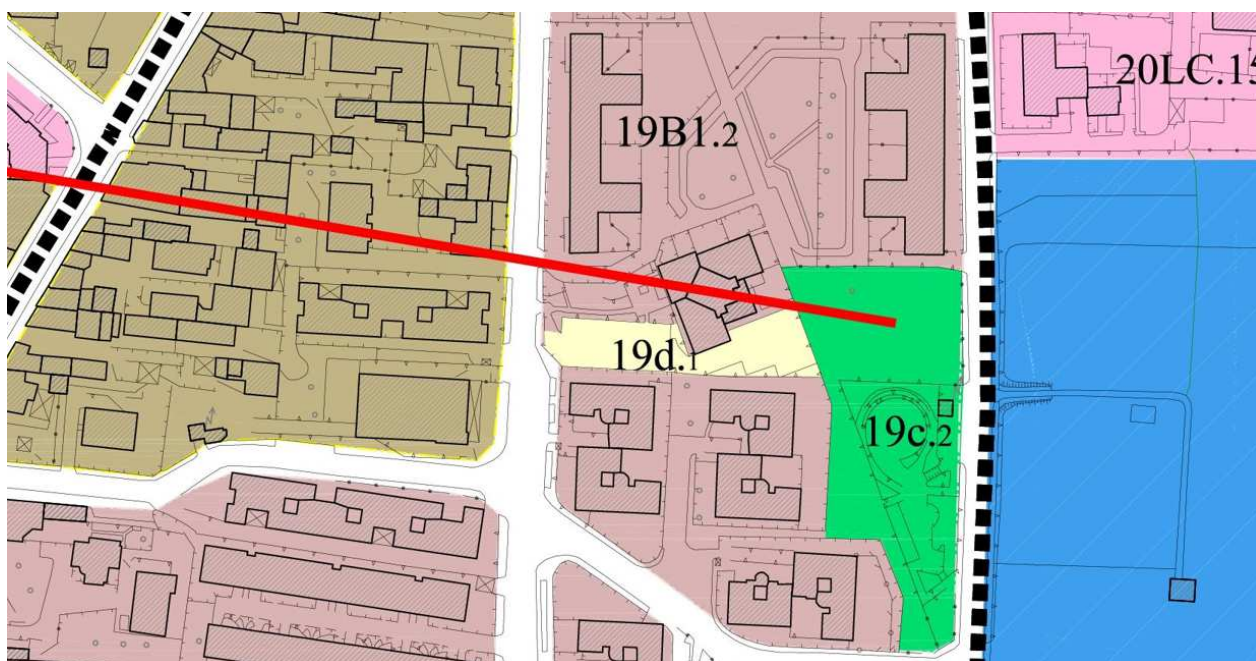
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.265

Osservazione N.265

Ricorrente SIG. Giuseppe BARLETTA

Prot.17082 del 14.04.2022



17

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** c verde per gioco e sport

**RICHIESTA:** edificabile

**MOTIVAZIONE:** allega un imponente carteggio relativo ad attività pregresse

**PARERE: non accoglibile**

Il PUC è strumento diverso dal PRG. Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

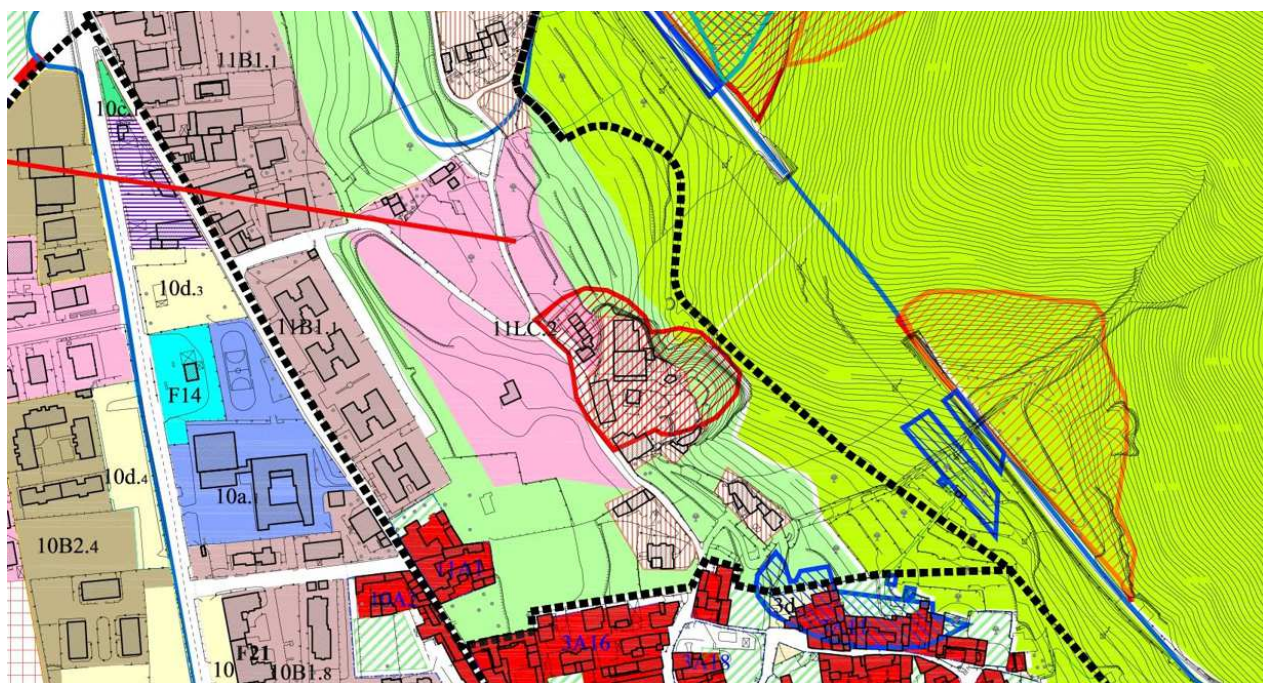
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 266

Osservazione N.266

Ricorrente SIG. Vincenzo RESCIGNO

Prot.17089 del 14.04.2022



18

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 11LC.2

**RICHIESTA:** trattasi di due lottizzazioni distinte, si chiede di individuarle in maniera distinta

**MOTIVAZIONE:** riportare date di approvazione del progetto e della convenzione

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene possa provvedersi a riportare sugli elaborati del PUC le lottizzazioni così come riportate dal richiedente.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

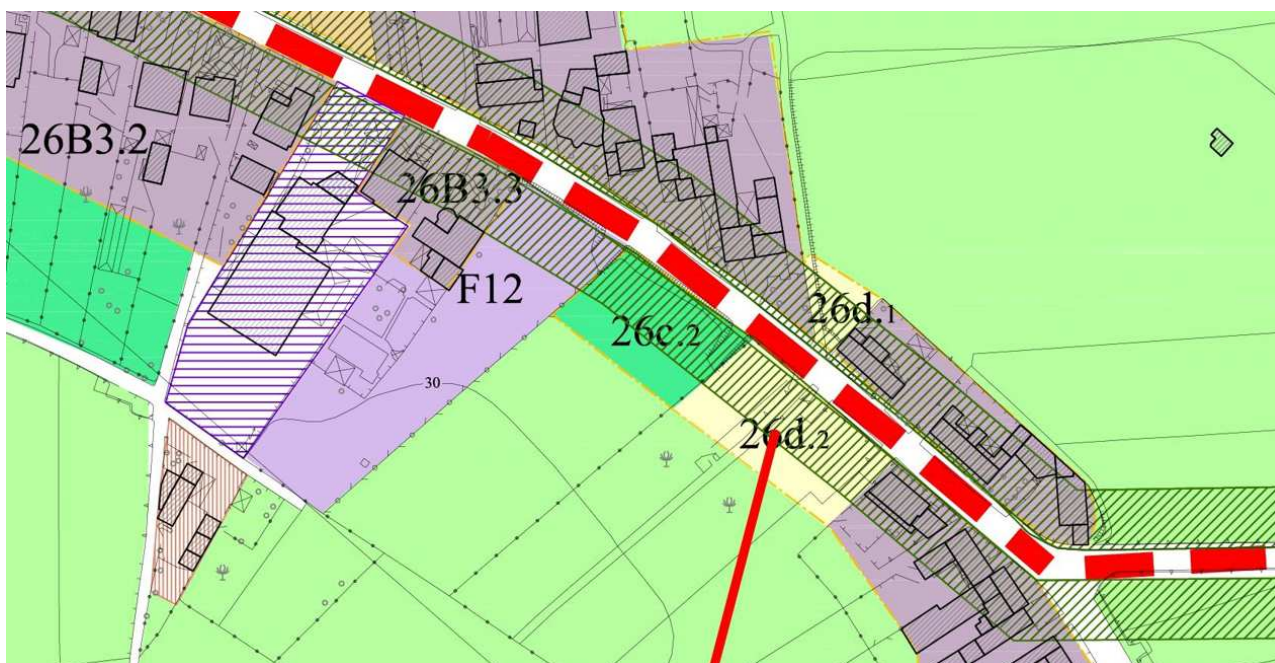
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 267

Osservazione N.267

Ricorrente SIG. Domenico FARINA

Prot.17097 del 14.04.2022



19

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 26c.2 e 26d.2

**RICHIESTA:** B3 o F12

**MOTIVAZIONE:** tutto il fronte è edificato; in F12 non c'è il lotto minimo

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Si ritiene che l'area classificata 26c.2 possa essere aggregata alla limitrofa F12; permane la classificazione 26d.2. Va chiarito che se le superfici in F12 non raggiungono il lotto minimo è comunque consentita la realizzazione con intervento diretto.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 268

Osservazione N. 268

Ricorrente SIG.RA Angelina FIORE

Prot.17124 del 14.04.2022



20

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona agricola

**RICHIESTA:** zona residenziale o commerciale

**MOTIVAZIONE:** anche la carta dell'uso agricolo la definisce area urbana

**PARERE: non accoglibile**

La carta dell'uso del suolo definisce genericamente le aree urbane anche nelle zone in cui vi sono case sparse e pertanto è di orientamento ma non prescrittiva.

:



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 269

Osservazione N. 269

Ricorrente SIG.RA Maria FIORE

Prot.17127 del 14.04.2022



21

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona agricola

**RICHIESTA:** zona residenziale o commerciale

**MOTIVAZIONE:** anche la carta dell'uso agricolo la definisce area urbana

**PARERE: non accoglibile**

La carta dell'uso del suolo definisce genericamente le aree urbane anche nelle zone in cui vi sono case sparse e pertanto è di orientamento ma non prescrittiva.

:



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N .270

Osservazione N.270

Ricorrente SIG. Vincenzo DELLA VENTURA

Prot.17134 del 14.04.2022



22

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** NTA art 89

**RICHIESTA:** all'art. 89 delle NTA "si chiede di riportare esplicitamente che per i lotti liberi non asserviti e con particelle autonome è possibile la edificazione nei limiti di 0,50mq/mq ..." Valutare di estendere anche ai lotti parzialmente edificati di raggiungere rapp. cop. 0,50mq/mq.

**MOTIVAZIONE:**

**PARERE:** accoglibile

La norma già riporta quanto richiesto. Si valuterà di integrarla in maniera più esplicita.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 271

Osservazione N. 271

Ricorrente SIG. Giovanni BUCCIERO

Prot.17136 del 14.04.2022



23

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** NTA art 89

**RICHIESTA:** all'art. 89 delle NTA "si chiede di riportare esplicitamente che per i lotti liberi non asserviti e con particelle autonome è possibile la edificazione nei limiti di 0,50mq/mq ..." Valutare di estendere anche ai lotti parzialmente edificati di raggiungere rapp. cop. 0,50mq/mq.

Consentire la chiusura nei limiti del rapp. cop. 0,50mq/mq anche di tettoie, depositi,  
...

**MOTIVAZIONE:** razionalizzare le attività produttive ed evitare consumo di suolo.

**PARERE: accoglibile**

La norma già riporta quanto richiesto. Si valuterà di integrarla in maniera più esplicita.

:



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

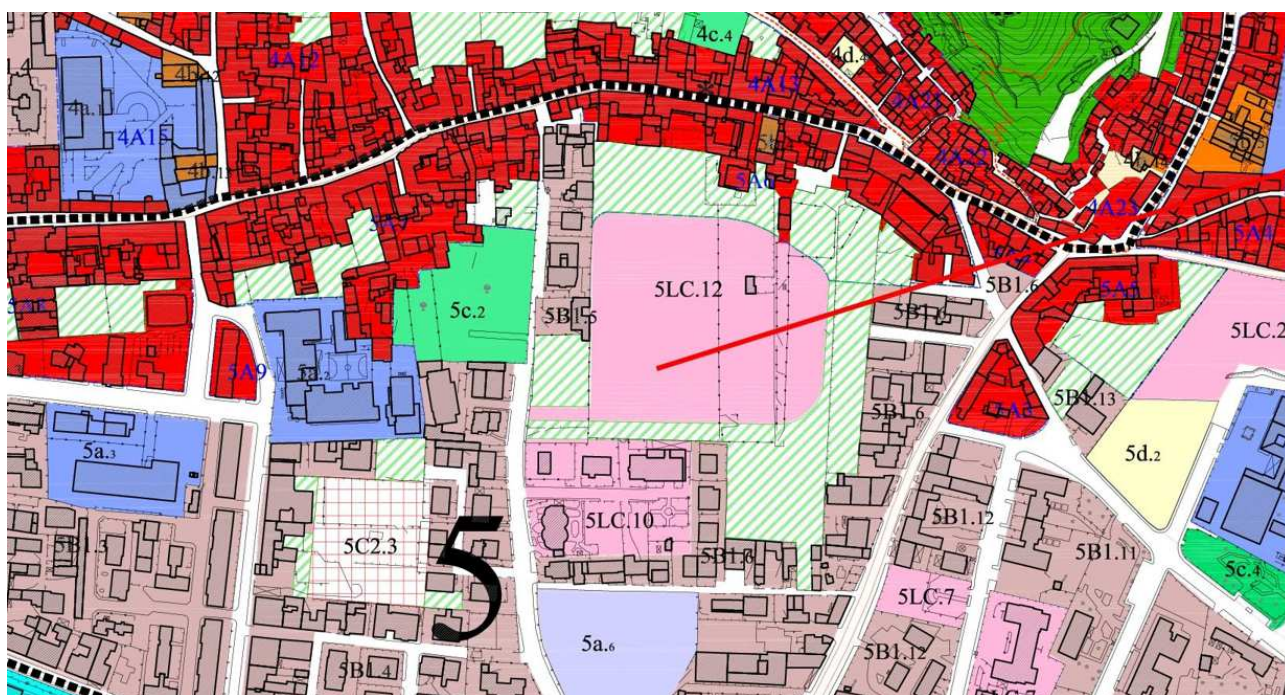
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.272

Osservazione N.272

Ricorrente SIG. Clemente GNARRA

Prot.17137 del 14.04.2022



24

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: 5LC.12**

**RICHIESTA:** chiede che l'area in ampliamento riportata dal PUC venga normata

**MOTIVAZIONE:** riferimento all'art. 83 delle NTA che conferma le norme dei PLC a suo tempo approvati

**PARERE: accoglibile parzialmente**

L'area di ampliamento del PLC può essere destinata a verde privato o ad integrazione delle attrezzature collettive già previste. Non è consentito alcun ampliamento e/o completamento di volumetrie residenziali. E' consentito il ripristino dell'accessibilità come prevista dal previgente PRG.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

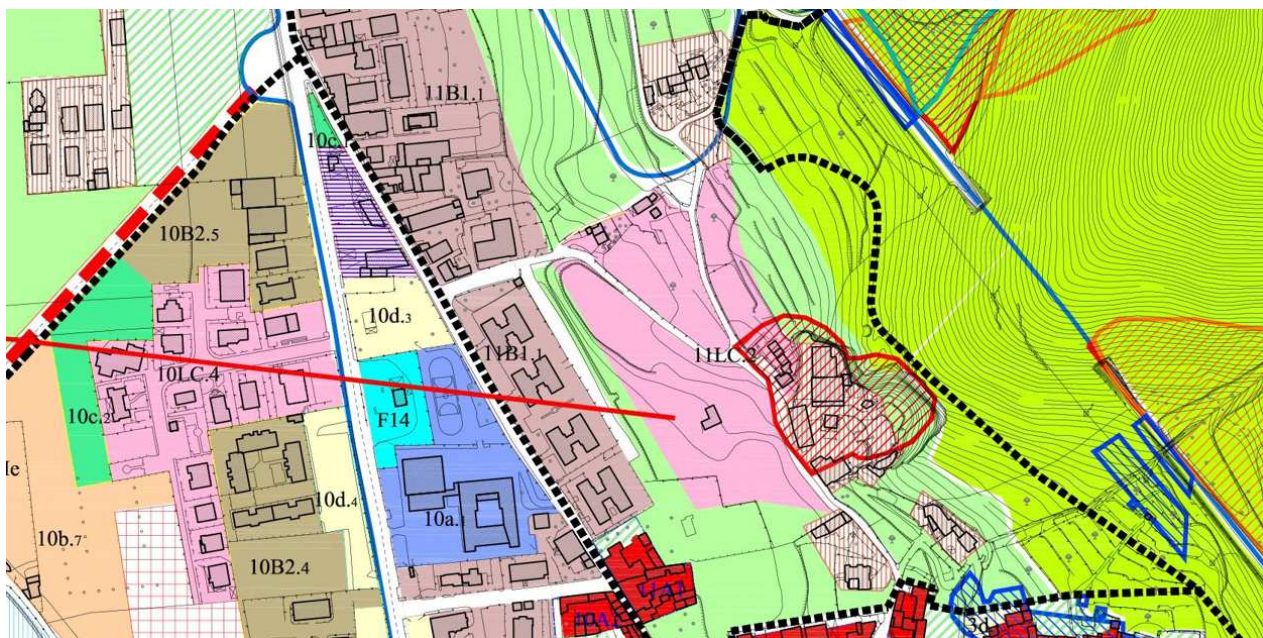
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.273

Osservazione N.273

Ricorrente SIG. Giuseppe GNARRA

Prot.17138 del 14.04.2022



25

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: 11LC.2**

**RICHIESTA:** chiede che l'area in ampliamento riportata dal PUC venga normata.

Segnala una "non perfetta coincidenza del perimetro della lottizzazione 11LC.2 e che la stessa risulta essere separata dalla parte a nord di via Pintime".

**MOTIVAZIONE:** riferimento all'art. 83 delle NTA che conferma le norme dei PLC a suo tempo approvati

**PARERE: chiarimento**

L'area di ampliamento del PLC può essere destinata a verde privato o ad integrazione delle attrezzature collettive già previste. Non è consentito alcun ampliamento e/o completamento di volumetrie residenziali. In funzione della richiesta di riclassificazione si ritiene che l'area possa essere edificabile con le norme della lottizzazione a suo tempo approvata.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

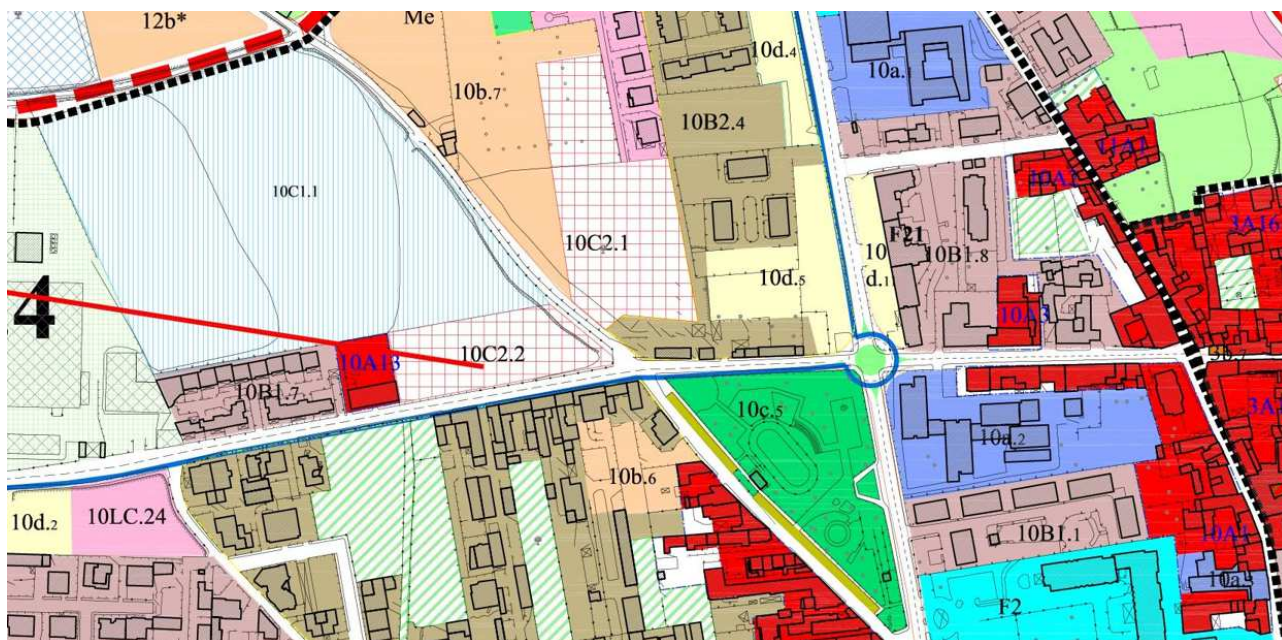
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 274

Osservazione N.274

Ricorrente SIG. Jacopo SOLURI

Prot.17140 del 14.04.2022



26

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona C2 di trasferimento dei diritti edificatori

**RICHIESTA:** valutare proposte di modifica dell'art.82 NTA: 1.cessione al comune del 50% in luogo del 60%.

Per lo strumento attuativo: 2. I.D. per superfici non eccedenti 5000 mq al netto della quota da cedere al comune.

3.Pua con valore di PPE per superfici maggiori di 5000 mq solo in mancanza di urbanizzazione sufficiente; P.d.C. convenzionato (art.28 bis DPR 380/2001)

**MOTIVAZIONE:** maggior equilibrio

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si ritiene che le richieste di cui ai punti 2 e 3 possano essere accolte.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

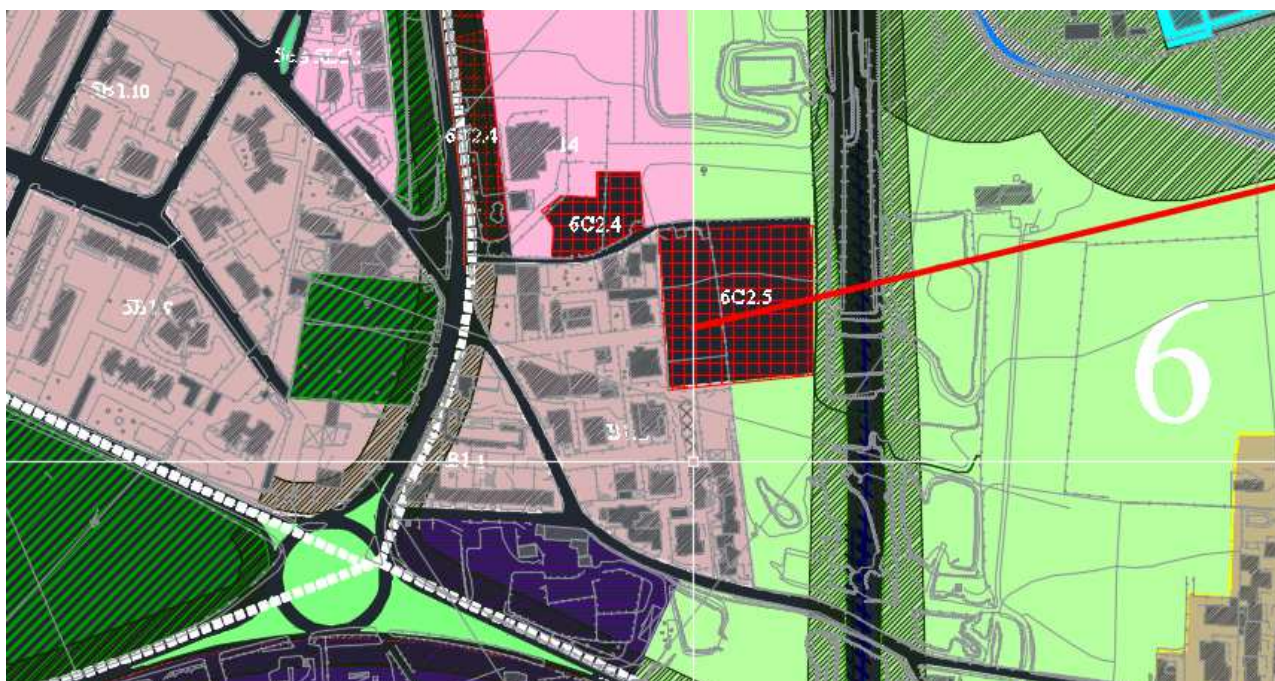
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.275

Osservazione N.275

Ricorrente SIG.RA Caterina MACCARONE

Prot.17186 del 14.04.2022



27

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6C2.5 trasferimento diritti edificatori

**RICHIESTA:** zona B

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area urbanizzata

**PARERE:** non accoglibile

Non sono riscontrabili i requisiti della zona B di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

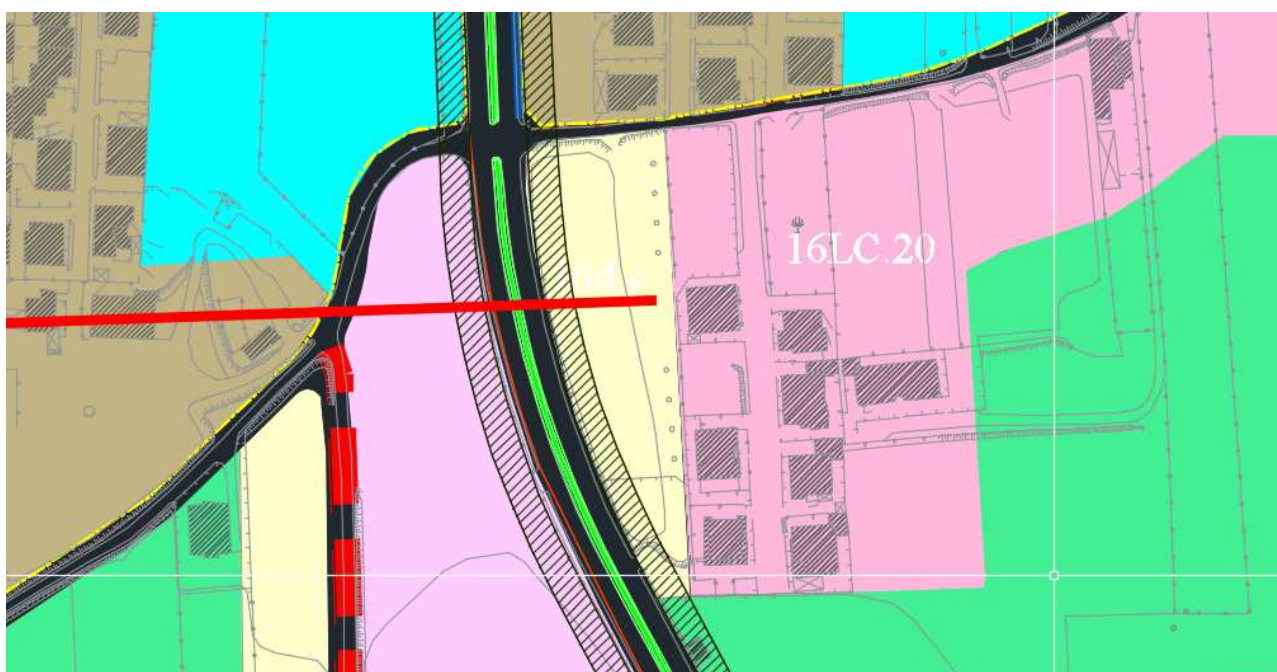
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 276

Osservazione N.276

Ricorrente SIG. Costantino ALESSANDRO

Prot.17190 del 14.04.2022



28

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 16 d.6

**RICHIESTA:** zona B2/B1

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area urbanizzata

**PARERE: non accoglibile**

Non sono riscontrabili i requisiti della zona B di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 277

Osservazione N.277

Ricorrente SIG. Antonio DE LUCIA

Prot.17192 del 14.04.2022



29

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**6d.1 e 6c.1

**RICHIESTA:** zona B2/B1

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area urbanizzata a fronte strada

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Trattandosi di area a ridosso della zona si ritiene che una superficie non eccedente quella del lotto minimo (mq. 400) nella parte nord della proprietà del richiedente possa essere aggregata alla zona 6B2.2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.278

Osservazione N.278

Ricorrente SIG. Antonio DELLA VALLE

Prot.17193 del 14.04.2022



30

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.1

**RICHIESTA:** Zona E3

**MOTIVAZIONE:** è a fronte strada

**PARERE:** accoglibile parzialmente

La zona del richiedente fa parte della più ampia area del previsto Parco archeologico, comunque nulla vieta lo svolgimento dell'attività agricola.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 279

Osservazione N.279

Ricorrente SIG.RA Nicolina CENTORE

Prot.17189 del 14.04.2022



31

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.2

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** area infrastrutturata

**PARERE:** non accoglibile

Non sono riscontrabili i requisiti della zona B di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 280

Osservazione N.280

Ricorrente SIG.RA Nicolina MAIETTA

Prot.17202 del 14.04.2022



32

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** E4

**RICHIESTA:** zona B1/B2

**MOTIVAZIONE:** area infrastrutturata

**PARERE:** non accoglibile

Non sono riscontrabili i requisiti della zona B di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 281

Osservazione N.281

Ricorrente SIG. Vincenzo CERRETO

Prot.17203 del 14.04.2022



33

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 5c.5

**RICHIESTA:** zona B1/B2

**MOTIVAZIONE:** area infrastrutturata

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

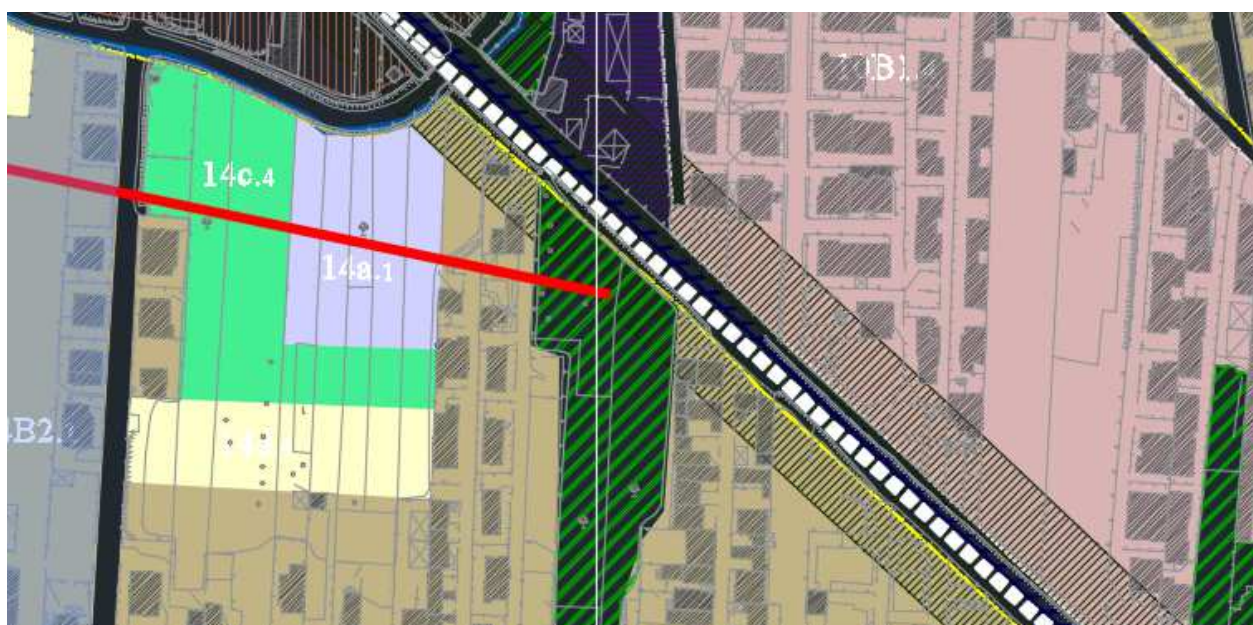
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 282

Osservazione N.282

Ricorrente SIG.RA Grazia TAGLIAFIERRO

Prot.17239 del 14.04.2022



34

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** E4

**RICHIESTA:** B2

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area urbanizzata. Le aree limitrofe sono in zona B.

**PARERE:** accoglibile

Considerando la modesta estensione dell'area di proprietà della richiedente si è del parere che detta area possa essere aggregata alla limitrofa zona B2.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.283

Osservazione N.283

Ricorrente SIG. Gennaro FERRARO

Prot.17240 del 14.04.2022



35

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** E3

**RICHIESTA:** aggregare alla limitrofa 22 c.2

**MOTIVAZIONE:** trattandosi di area confinante con destinazione c) ritiene opportuno realizzare una più ampia area di attrezzature

**PARERE:** **accoglibile**

L'incremento di attrezzature collettive è proposta valida e accettabile in quanto migliorativa.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

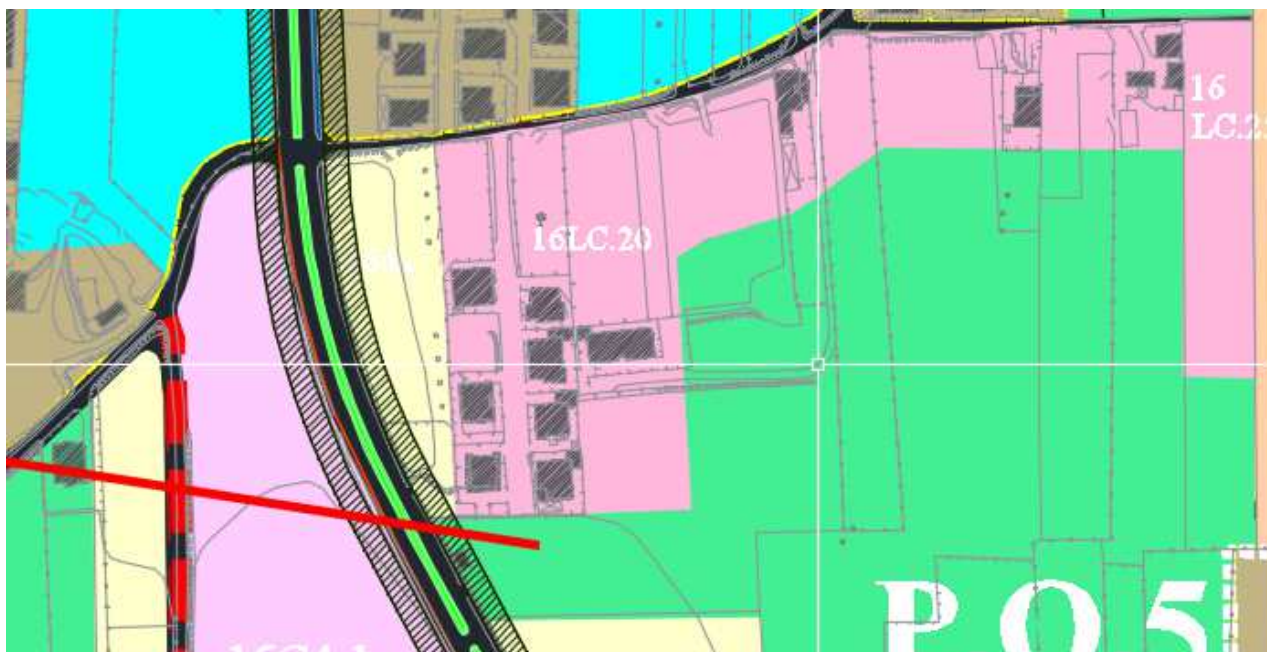
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 284

Osservazione N.284

Ricorrente SIG. Mauro Michele MEROLA

Prot.17241 del 14.04.2022



36

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**16LC.20

**RICHIESTA:** ripristinare la strada di piano come previsto dalla lottizzazione

**MOTIVAZIONE:** fabbricato, in pratica, intercluso.

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che la strada di accesso possa essere realizzata. Se prevista dal piano di lottizzazione non si comprende per quale motivo non sia stata realizzata.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 285

Osservazione N.285

Ricorrente SIG. Gennaro FERRARO

Prot.17242 del 14.04.2022



37

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F12 e D1

**RICHIESTA:** entrambi in F12

**MOTIVAZIONE:** la superficie in D1 è priva di manufatti produttivi.

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che la motivazione addotta sia da prendere in considerazione per cui la proprietà del ricorrente possa essere, per tutta la consistenza, classificata F12.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.286

Osservazione N.286

Ricorrente SIG. Domenico TEDESCO

Prot.17243 del 14.04.2022



38

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** E4

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** limitrofo a zona classificata B2.

**PARERE:** accoglibile

Considerando la modesta estensione dell'area di proprietà della richiedente si è del parere che detta area possa essere aggregata alla limitrofa zona B2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 287

Osservazione N.287

Ricorrente SIG.RA Francesca IORIO

Prot.17244 del 14.04.2022



39

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.2 e 6B2.3

**RICHIESTA:** tutto in B2

**MOTIVAZIONE:** la superficie in B2 è inferiore al lotto minimo

**PARERE:** **accoglibile**

Considerando la modesta estensione dell'area di proprietà della richiedente si è del parere che detta area possa essere aggregata alla limitrofa zona B2.









**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

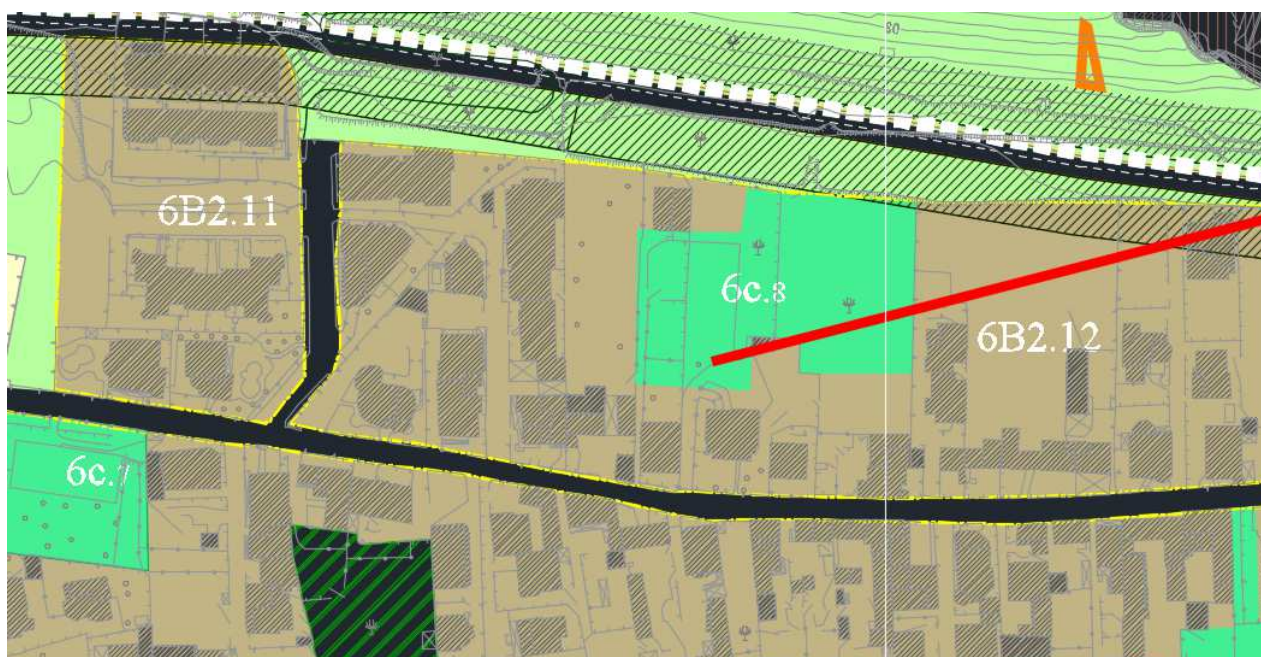
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.289

Osservazione N.289

Ricorrente SIG. Carlo CARDONE

Prot.17282 del 15.04.2022



41

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.8

**RICHIESTA:** traslazione verso nord

**MOTIVAZIONE:** interferisce con fabbricato esistente

**PARERE:** accoglibile

Le motivazioni addotte fanno ritenere che la richiesta possa essere accolta.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

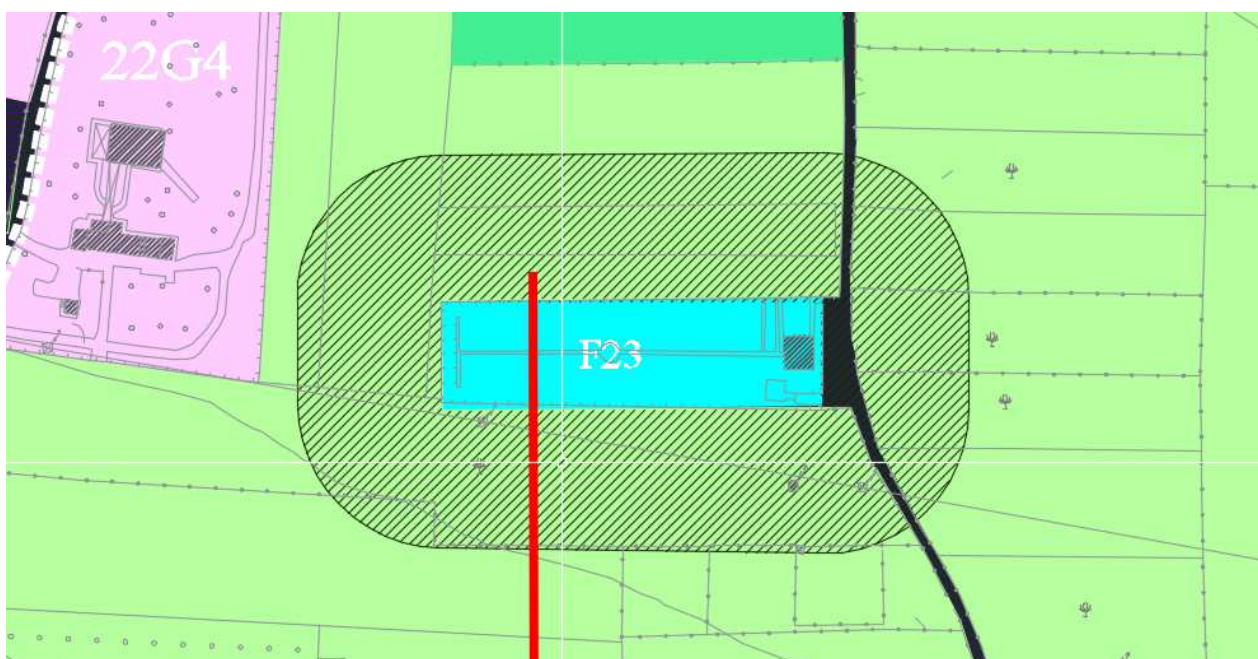
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.290

Osservazione N.290

Ricorrente SIG.RA Enza PELLEGRINO

Prot.17284 del 15.04.2022



42

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** Fascia di rispetto di F23

**RICHIESTA:** modificare in F23

**MOTIVAZIONE:** il cimitero animali è in espansione

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che le motivazioni addotte abbiano fondamento per cui si propone l'ampliamento della zona F23.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 291

Osservazione N.291

Ricorrente SIG. Carlo CARDONE

Prot.17288 del 15.04.2022



43

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 6c.8

**RICHIESTA:** modificare confine nord traslandolo verso sud

**MOTIVAZIONE:** il confine nord lato ovest separa il fabbricato sia dalla corte di pertinenza, sia dal terreno antistante

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che le motivazioni addotte abbiano fondamento.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

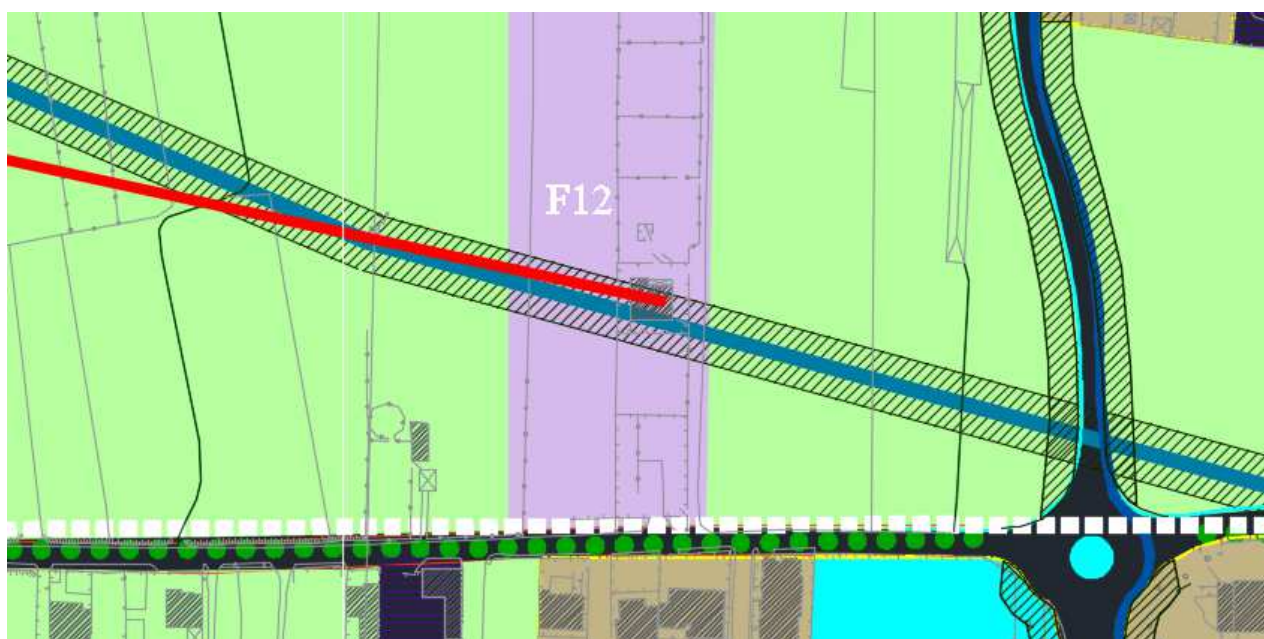
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 292

Osservazione N.292

Ricorrente SIG.RA Assunta AMICONE

Prot.17289 del 15.04.2022



44

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: F12**

**RICHIESTA:** classificare l'area ove insiste il fabbricato in zona B2; riposizionare tracciato acquedotto carolino.

**MOTIVAZIONE:** esiste un fabbricato residenziale. Il tracciato dell'acquedotto sarebbe posizionato ove c'è un torrino di areazione.

**PARERE: accoglibile parzialmente**

Per quanto attiene all'area su cui insiste il fabbricato della richiedente, si è del parere di espungerlo dalla zona F12, assegnando all'area di pertinenza la classificazione di zona periurbana. Per quanto attiene al tracciato dell'acquedotto carolino, sulla base delle attuali conoscenze, non è modificabile.



---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDAN. 293

Osservazione N. 293

Ricorrente SIG. Luciano CRISCI

Prot. 17290 del 15.04.2022

## MODIFICA DI NORMATIVA

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** riguarda i seguenti artt. delle NTA: 80, 90, 112, 122, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 137

**RICHIESTA:** inserire nei predetti articoli la seguente dicitura: "nelle more dell'approvazione del PUA – PIP – PEC interventi diretti o installazione degli impianti, l'area conserva a tutti gli effetti destinazione/caratteristica agricola"

45

**MOTIVAZIONE:** tutelare i proprietari anche ai fini dell'IMU

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Tale dicitura già presente nel PUC agli artt. 88, 89, 113, si ritiene possa riguardare anche gli artt. 90, 122, 127, 132.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

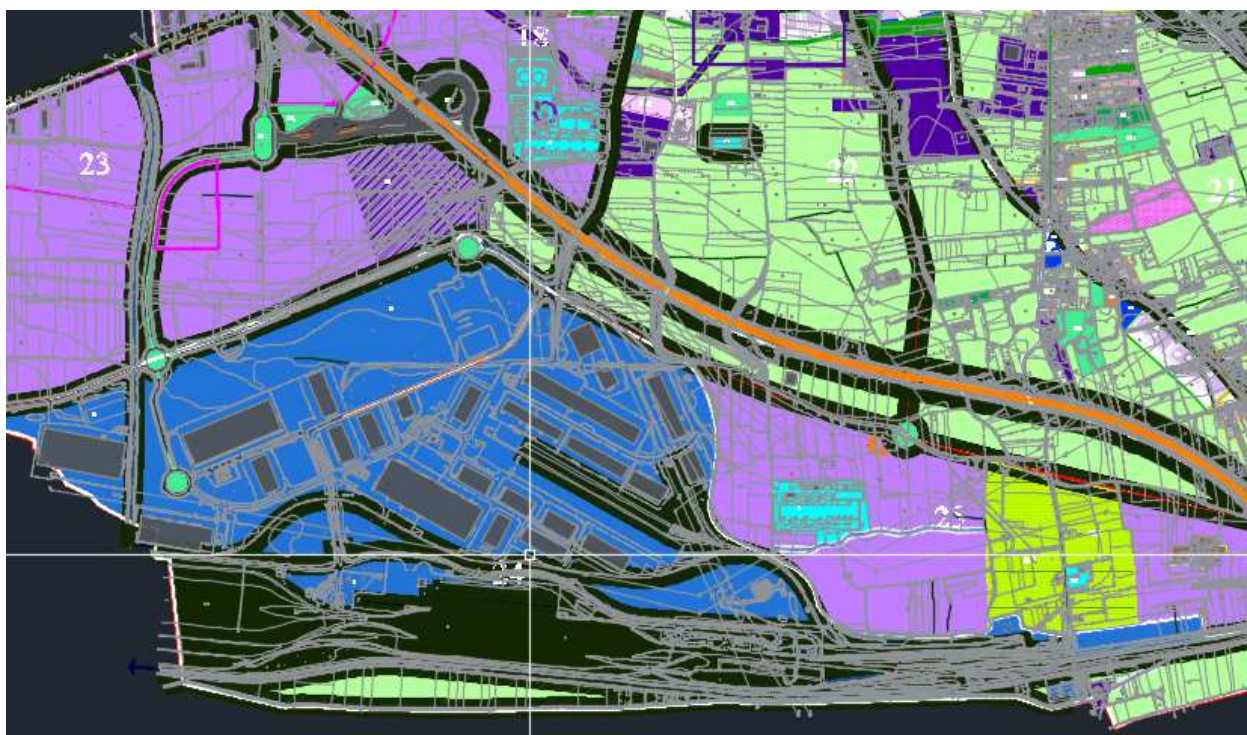
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 294

Osservazione N.294

Ricorrente SIG. Giuseppe BARLETTA

Prot.17299 del 15.04.2022



46

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** Zona D industriale – artigianale – commerciale; Parco a tema del divertimento ludico – didattico; zona G3 Autoparco mezzi pesanti

**RICHIESTA:** Ambito della logistica – interporto Maddaloni – Marcianise e scalo intermodale.

**MOTIVAZIONE:** Appare chiaro che l'ampia area a confine dell'Interporto normata dall'art. 88 delle NTA sia destinata prevalentemente a funzione intermodale anche se non esplicitamente dichiarato. Trascrive l'art. 88 delle NTA.

L'Interporto Marcianise – Maddaloni venne approvato con Accordo di programma e per le opere non ancora eseguite con Pua deliberato dal comune di Maddaloni. Le aree oggetto dell'osservazione *“sono state da molti anni individuate con atti formali ...come destinate all'espansione dell'insediamento interportuale ...”*Elenca le potenzialità dell'Interporto tra i maggiori in Italia e primo per numero di binari.

Segue un lungo elenco che, di seguito si sintetizza:



1. 22.07.2008 richiesta al comune di indire conferenza di servizi al fine di accelerare le autorizzazioni, p.d.c., ...
2. Inerzia del comune e nuova sollecitazione da parte di ISE in data 02.12.2014.
3. In data 27.01.2015 incontro con il comune il cui Sindaco ha evidenziato la volontà del potenziamento dell'interporto anche ai fini occupazionali. Per migliorare la funzionalità:
  - a) svincolo A30;
  - b) convocazione di un tavolo presso il comune;
  - c) su iniziativa dei Sindacati proposta di un tavolo anche con il Sindaco di Marcianise.
4. La richiesta della conferenza dei servizi venne disattesa.
5. Nel 2019 ISE ha vanamente sollecitato il recepimento nel redigendo PUC il progetto redatto per la conferenza dei servizi.

In merito alla compatibilità della zona D industriale – artigianale – commerciale il ricorrente ritiene che tale previsione avrebbe dovuto riguardare la logistica e quindi l'art. 87. Elenca una serie di motivi tra cui la richiesta di un finanziamento al CIPE di € 30.360.000,00. Cita altre opere aggiuntive da realizzare per un ammontare di € 31.602.000,00.

L'osservante si è dilungato *“per dimostrare l'assorbimento dei propri contenuti ...rispetto alle scelte del Comune ...”* La scelta del Comune è illogica e irrazionale tenendo anche conto che *“l'ente è partecipe dell'iniziativa logistica dell'Interporto, detenendo una partecipazione ... al capitale della società”*.

Sostiene poi che l'art. 88 delle NTA non è idoneo per la realizzazione di nuovo interporto (come interpretato dalla stampa) in quanto l'Interporto è stato realizzato a seguito di un PUP approvato a seguito di Accordo di Programma. L'osservante ripercorre le fasi attraverso le quali si è pervenuti alla realizzazione dell'Interporto, a partire dal 1986 Piano Generale dei Trasporti approvato con D.P.C.M.

47

Sostiene l'osservante che gli strumenti indicati all'art. 88 delle NTA non sarebbero idonei alla realizzazione di un interporto in quanto la logistica *“non è compatibile né con l'attività industriale, né con quella artigianale e men che mai con quella commerciale ...”* Elenca poi una serie di altri motivi per cui la norma non è compatibile con la realizzazione di un interporto.

**Le osservazioni vanno accolte e l'art. 88 va modificato al fine di consentire l'ampliamento dell'interporto. L'ampliamento va inserito nell'art. 88 ed è possibile reiterare la richiesta di conferenza dei servizi.**

### **PARERE: non accoglibile**

L'osservazione parte dal principio, mai enunciato nel PUC, che il Comune di Maddaloni voglia realizzare un nuovo interporto ai margini di quello esistente. Di contro l'A.C., mediante il PUC e l'art. 88 delle NTA (che non necessita di modifica), intende avere disponibilità di aree per insediamenti produttivi così come chiaramente esplicitato in tutti gli elaborati del PUC, ivi compreso il più volte citato art. 88 delle NTA. Quanto sopra per le numerose richieste di insediamento da parte di operatori economici. D'altronde se avesse voluto l'ampliamento dell'Interporto vi sarebbero state interlocuzioni ad hoc.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 295

Osservazione N.295

Ricorrente SIG.RA Giulia DI NUZZO

Prot.17300 del 15.04.2022



48

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F13, fascia di rispetto

**RICHIESTA:** Zona D

**MOTIVAZIONE:** vocazione industriale

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che l'area possa essere classificata D.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 296

Osservazione N.296

Ricorrente SIG. Giovanni MORGILLO

Prot.17303 del 15.04.2022



49

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** B3 e G6

**RICHIESTA:** ampliamento B3

**MOTIVAZIONE:** Dotare l'abitazione di pertinenze

**PARERE:** accoglibile

Le motivazioni addotte appaiono sufficienti per l'ampliamento della zona B3 nell'area di pertinenza come riportata nella osservazione.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 297

Osservazione N.297

Ricorrente SIG. Paladino D'ANGELO

Prot.17306 del 15.04.2022



50

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** B2 e 6c.2

**RICHIESTA:** ampliamento zona B2

**MOTIVAZIONE:** interamente B2 nel PRG

**PARERE:** accoglibile

Considerando la modesta estensione dell'area di proprietà della richiedente si è del parere che detta area possa essere aggregata alla limitrofa zona B2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.298

Osservazione N.298

Ricorrente SIG. Domenico CLETO

Prot.17309 del 15.04.2022



51

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**26d.2

**RICHIESTA:** B3, in alternativa F12

**MOTIVAZIONE:** Tutto il fronte strada è classificato B3

**PARERE: non accoglibile**

Le attrezzature collettive sono necessarie specialmente in contesti ove vi è carenza. Comunque si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

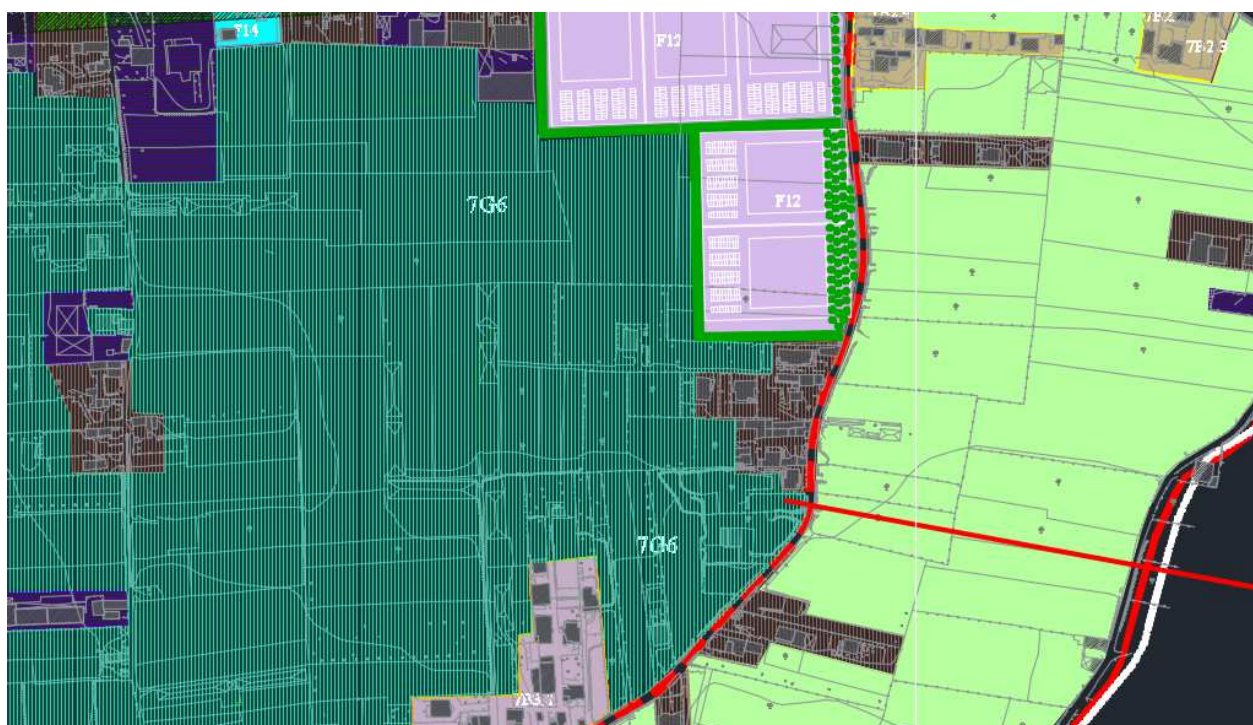
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.299

Osservazione N.299

Ricorrente SIG.RA Anna D'ADDIO

Prot.17312 del 15.04.2022



52

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** Pu

**RICHIESTA:** modifica da Pu a B3

**MOTIVAZIONE:** ha le stesse caratteristiche di altre classificate B3

**PARERE:** non accoglibile

Non sussistono i requisiti della ZTO B definiti dal D.M. 02.04.1968 n.1444.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

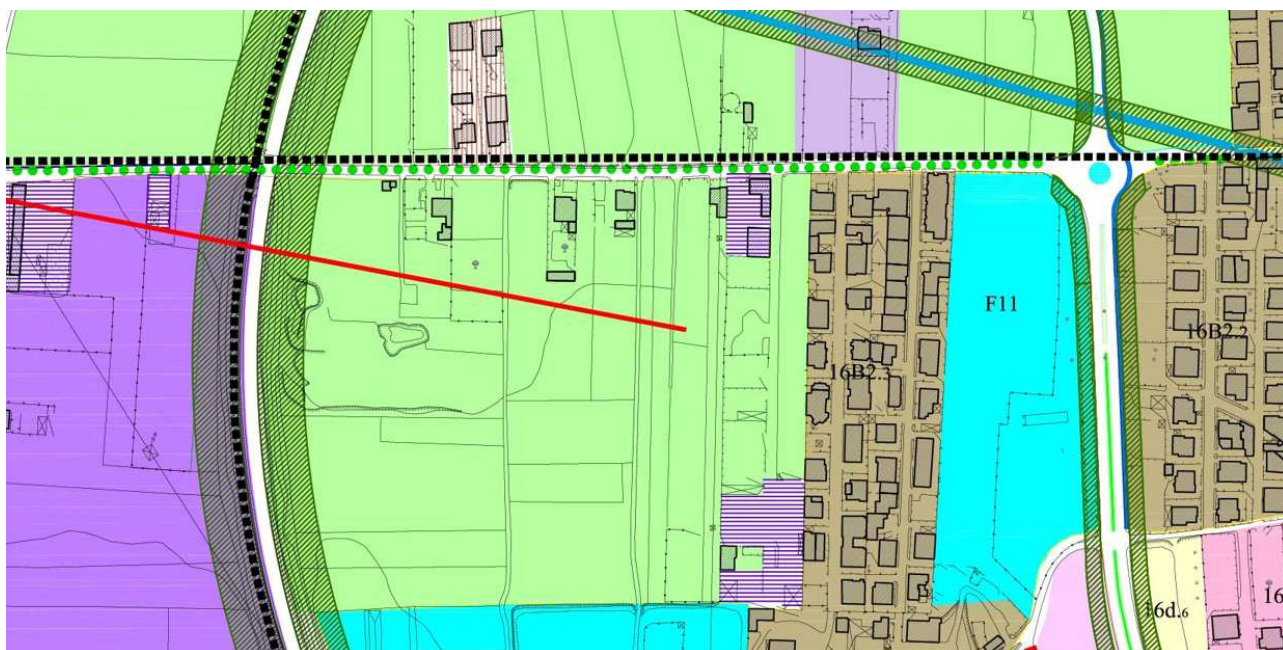
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.300

Osservazione N.300

Ricorrente SIG.RA Mariapina VANORE

Prot.17313del 15.04.2022



53

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** zona B1

**MOTIVAZIONE:** trattasi di area urbanizzata

**PARERE:** non accoglibile

Non sussistono i requisiti della zona B di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

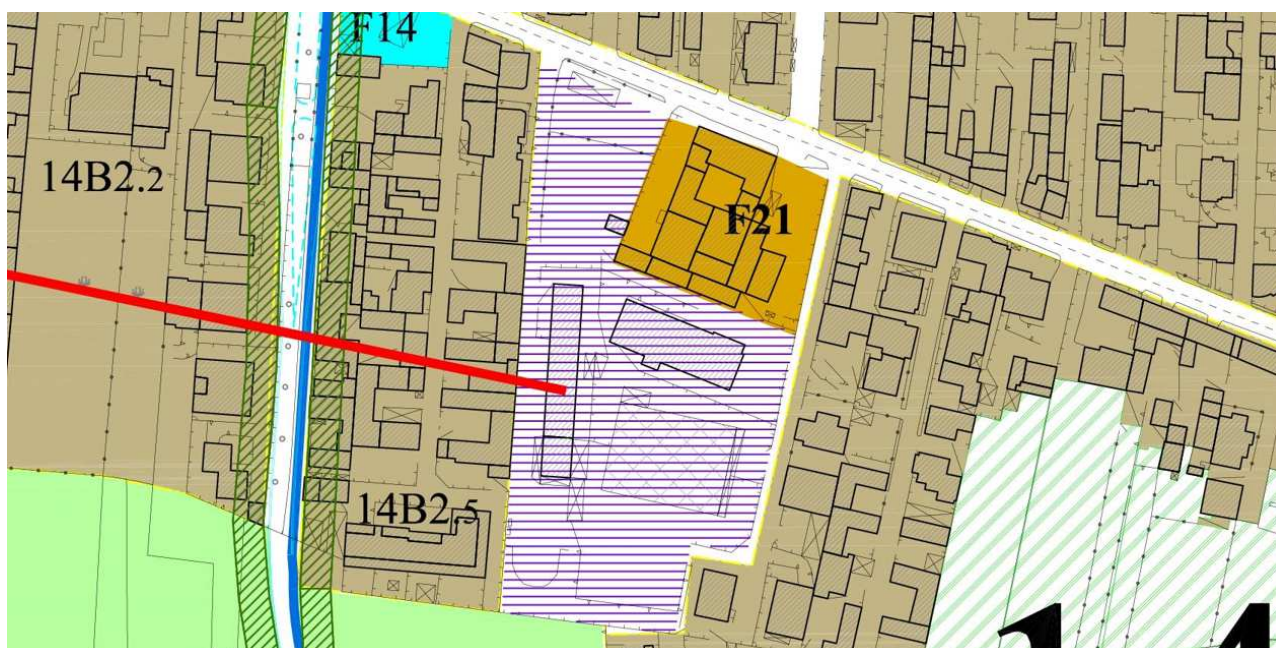
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.301

Osservazione N.301

Ricorrente SIG. Giovanni MEROLA

Prot.17318 del 15.04.2022



54

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona D1

**RICHIESTA:** zona B2

**MOTIVAZIONE:** le aree contermini hanno destinazione residenziale

**PARERE: non accoglibile**

Non sussistono i requisiti della zona B di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

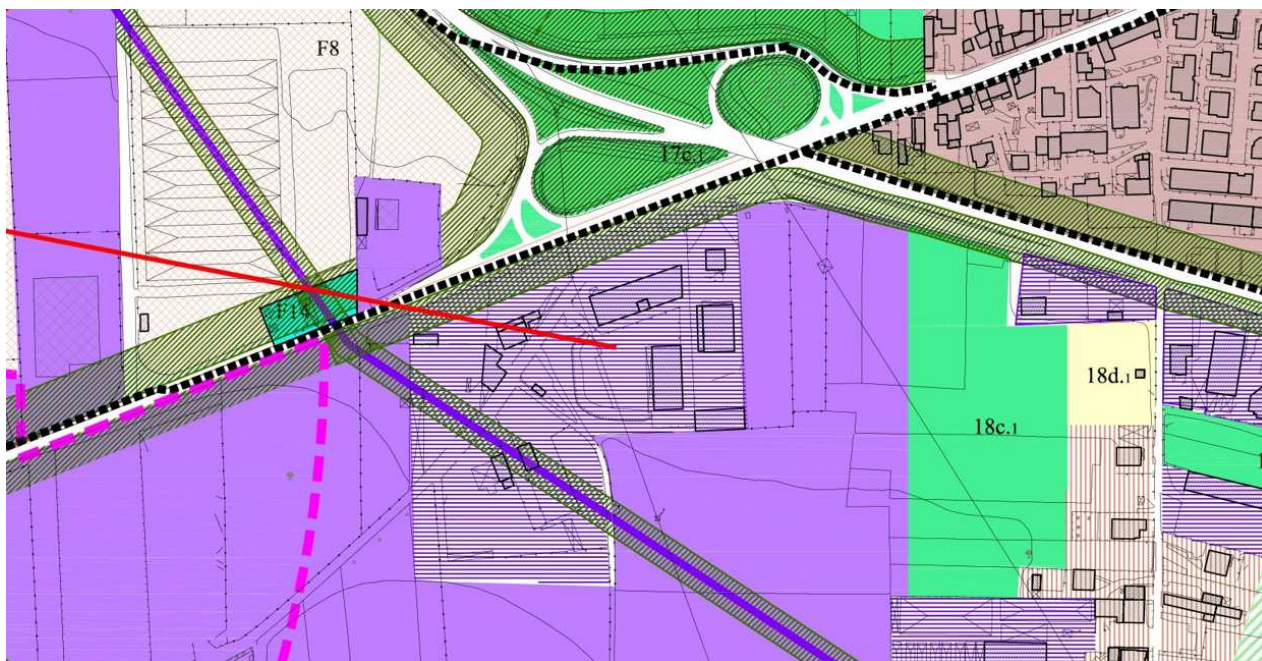
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.302

Osservazione N.302

Ricorrente SIG. Pietro LOSCO

Prot.17322 del 15.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona D1

**RICHIESTA:** zona D

**MOTIVAZIONE:** è stato rilasciato p.d.c. per un fabbricato ad uso commerciale

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che l'area di proprietà dell'osservante possa assumere destinazione D.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

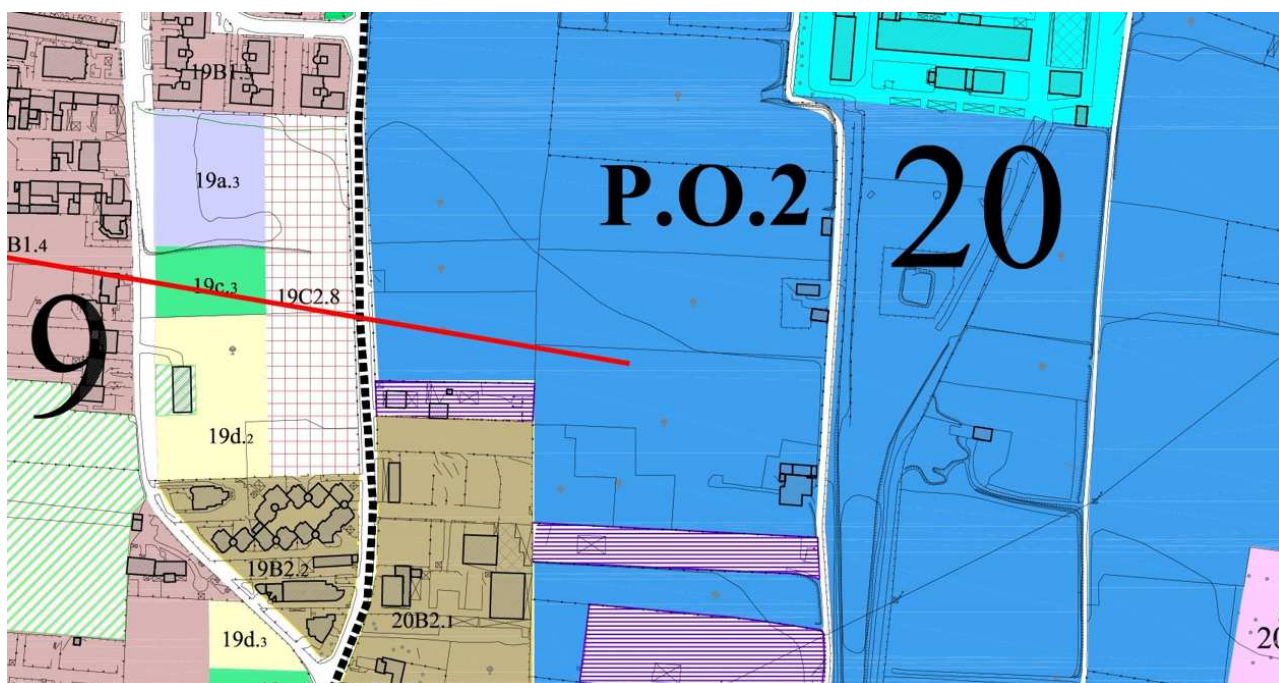
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.303

Osservazione N.303

Ricorrente SIG. Giuseppe CARFORA

Prot.17323 del 15.04.2022



56

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.2

**RICHIESTA:** zona B

**MOTIVAZIONE:** esigenza di realizzare "una piccola dimora personale"

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Si ritiene che una superficie non superiore a mq. 600 possa essere classificata B2.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.304

Osservazione N.304

Ricorrente SIG. Nicola CORBO

Prot.17330 del 15.04.2022

## PROPOSTA DI MODIFICA NORMATIVA

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** modifica artt. 65, 88, 89, 112, 136

**RICHIESTA:** art.65 si propone distanza minima mt. 3,00 tra gli edifici di progetto e il ciglio delle strade esistenti;

art.88 nella zona D ridurre da 30.000 mq a 20.000 mq la possibilità di intervenire con P.E.C. o P.d.c. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001;

art.89 nella zona D1 eliminare la dizione "incremento volumetrico del 25%" in quanto è consentita edificazione con Rcf max 0,50 mq/mq;

art. 112 si propone lotto minimo mq. 5.000 in luogo di 10.000 mq.

art.136 zona G3 si propone intervento diretto a mezzo P.E.C. o P.d.c. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001

**MOTIVAZIONE:**

**PARERE: accoglibile**

Si ritiene possano essere accolte le modifiche richieste eccetto, in parte, quella relativa all'art. 65 NTA in quanto non conforme a quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444, con le modifiche introdotte dalla legge n. 55/2019 "le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9" cioè alle zone C.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.305

Osservazione N.305

Ricorrente SIG. Giovanni VUOTTO

Prot.17332 del 15.04.2022



58

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3 compresa nella fascia di rispetto del cimitero

**RICHIESTA:** di specificare che per i fabbricati esistenti nella fascia di rispetto è consentita la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume

**MOTIVAZIONE:** trattasi coltivatore diretto e imprenditore agricolo a titolo principale.

**PARERE: non accoglibile**

Nella fascia di rispetto cimiteriale per i fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo di cui all'art. 152 punti 1, 2, 4.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

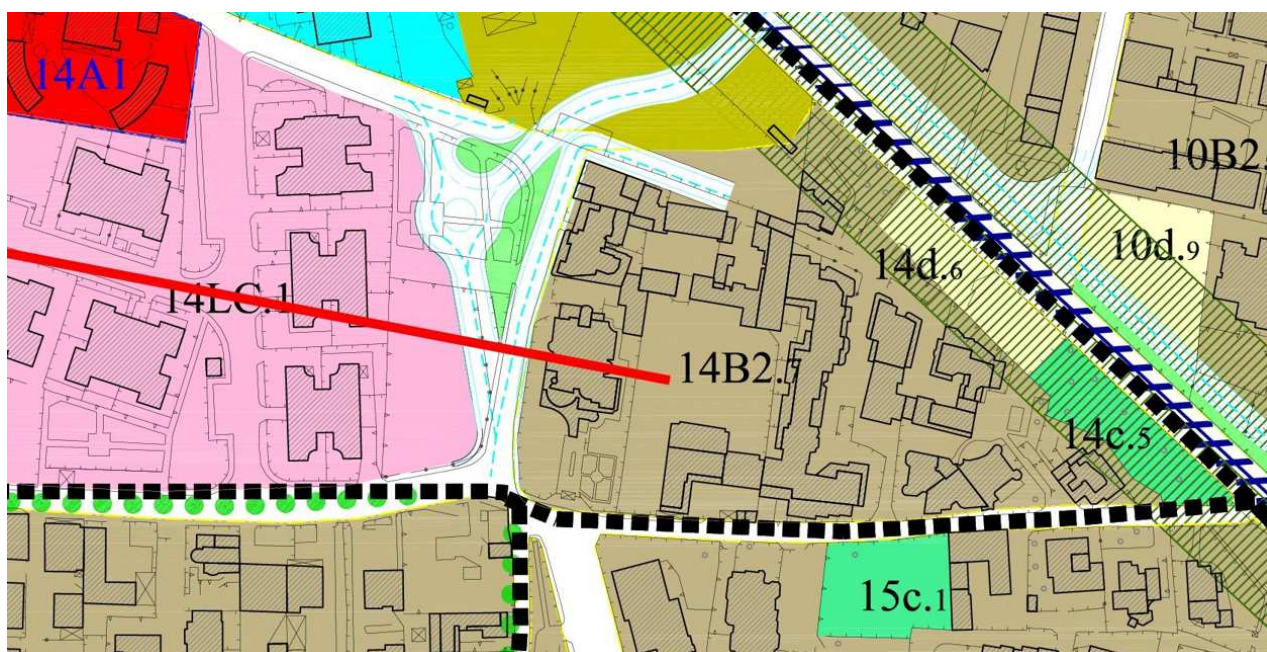
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 306

Osservazione N.306

Ricorrente SIG. Antonio PISANTI

Prot.17333 del 15.04.2022



59

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 14B2.7 satura

**RICHIESTA:** eliminare il termine satura

**MOTIVAZIONE:** non potrebbe prevedere la sostituzione edilizia

**PARERE:** accoglibile/chiarimento

Nelle zone sature non sono consentite volumetrie additive, ma sono possibili tutti gli altri interventi compresa la ristrutturazione edilizia, che per gli edifici non di pregio, può comportare demolizione e ricostruzione a parità di volume. Per l'accoglimento di alcune osservazioni il termine "satura" potrebbe essere totalmente o parzialmente eliminato.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

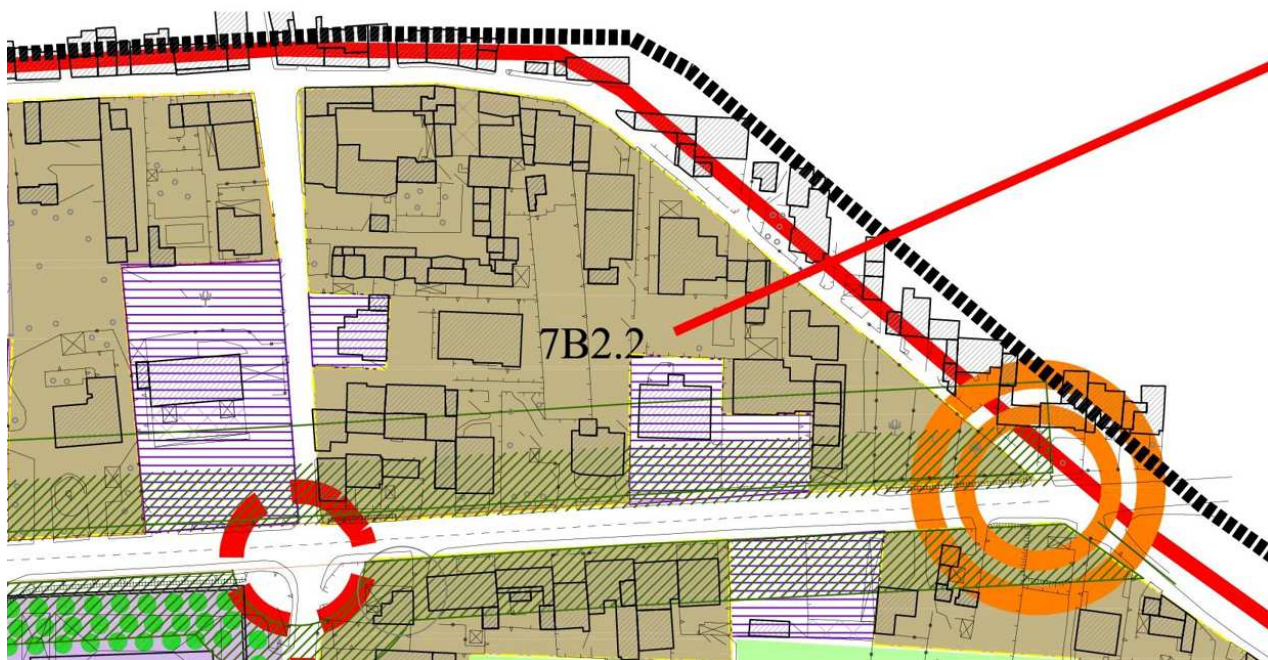
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.307

Osservazione N.307

Ricorrente SIG.RA Ester PISCITELLI

Prot.17334 del 15.04.2022



60

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** fabbricato residenziale in zona D1

**RICHIESTA:** scorporare da zona D1 e includerlo nella zona 7B2.2 e l'eliminazione del termine "satura"

**MOTIVAZIONE:** il fabbricato è residenziale con piano terra commerciale

**PARERE:** accoglibile/chiarimento

L' area e il corpo di fabbrica dell'osservante può essere aggregato alla zona 7B2.2,  
Per l'accoglimento di alcune osservazioni il termine "satura" potrebbe essere  
totalmente o parzialmente eliminato.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

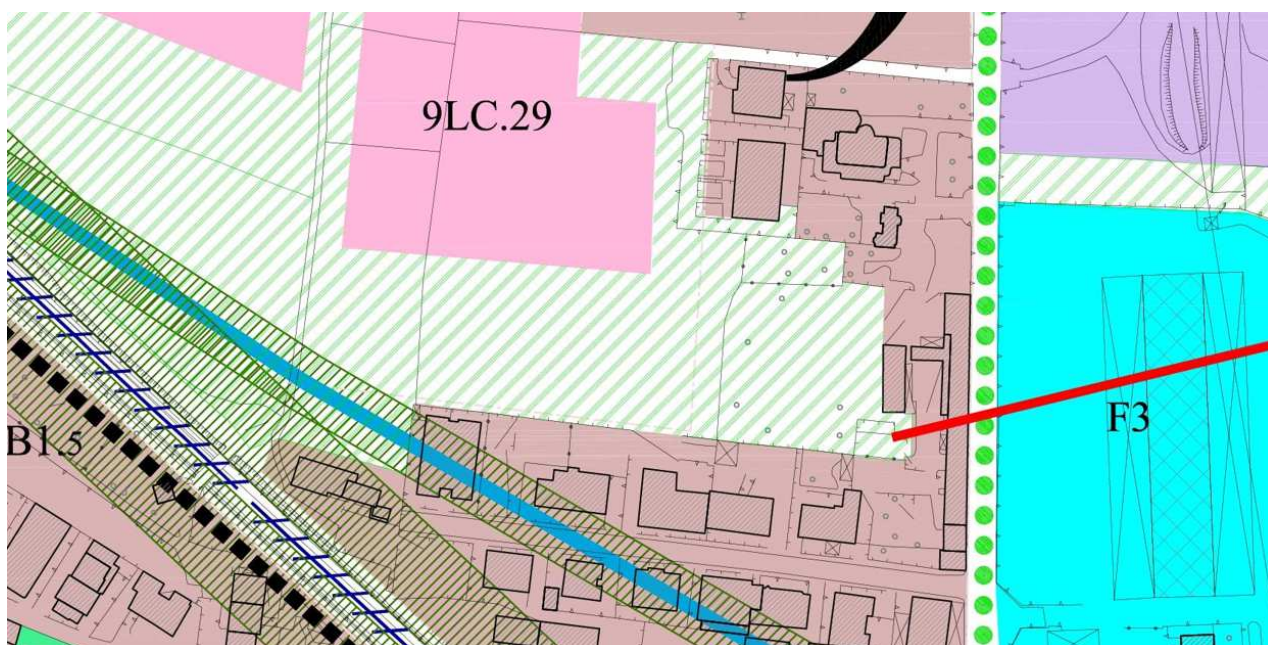
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 308

Osservazione N.308

Ricorrente SIG.ra Franca RAZZANO

Prot.17335 del 15.04.2022



61

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** area prospiciente androne classificata E4

**RICHIESTA:** l'area evidenziata venga classificata 9B1.7

**MOTIVAZIONE:** trattasi di accesso ai corpi di fabbrica

**PARERE:** accoglibile

Si ritengono valide le motivazioni addotte, per cui l'area di cui trattasi sarà aggregata alla zona 9B1.7.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

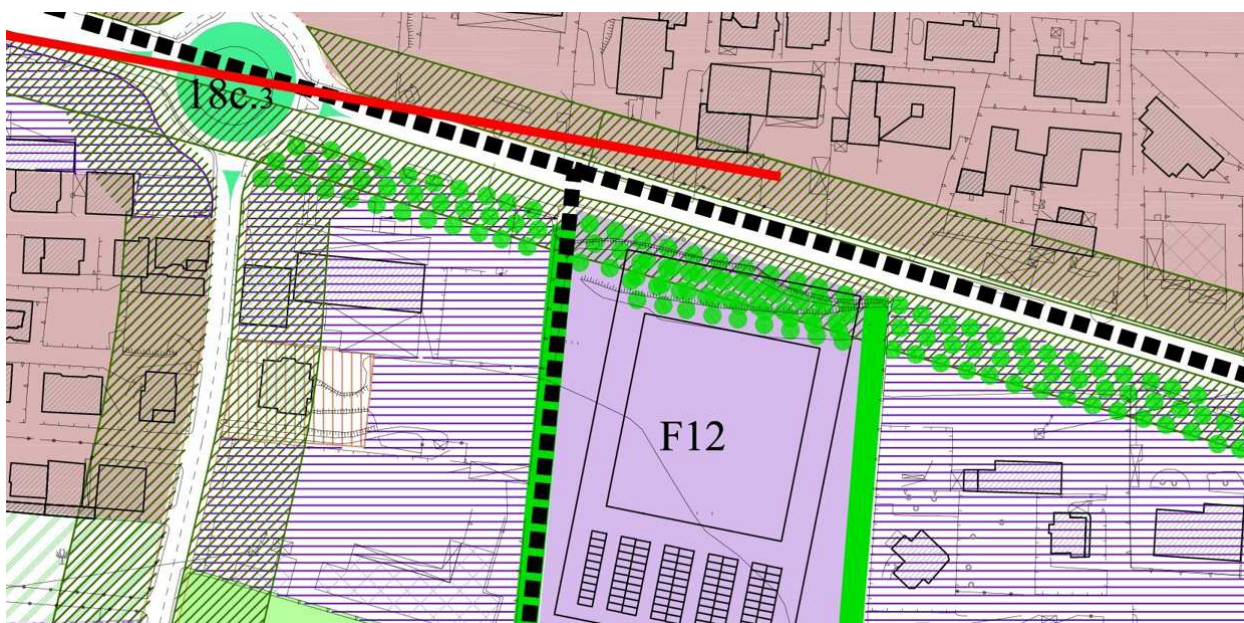
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 309

Osservazione N.309

Ricorrente SIG. Giuseppe GNARRA

Prot.17336 del 15.04.2022



62

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 19B1.4

**RICHIESTA:** ridurre la fascia di rispetto

**MOTIVAZIONE:** trattasi di strada urbana

**PARERE:** non accoglibile

La fascia di rispetto concorre alla dotazione di "verde filtro", opzione e obiettivo del PUC.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

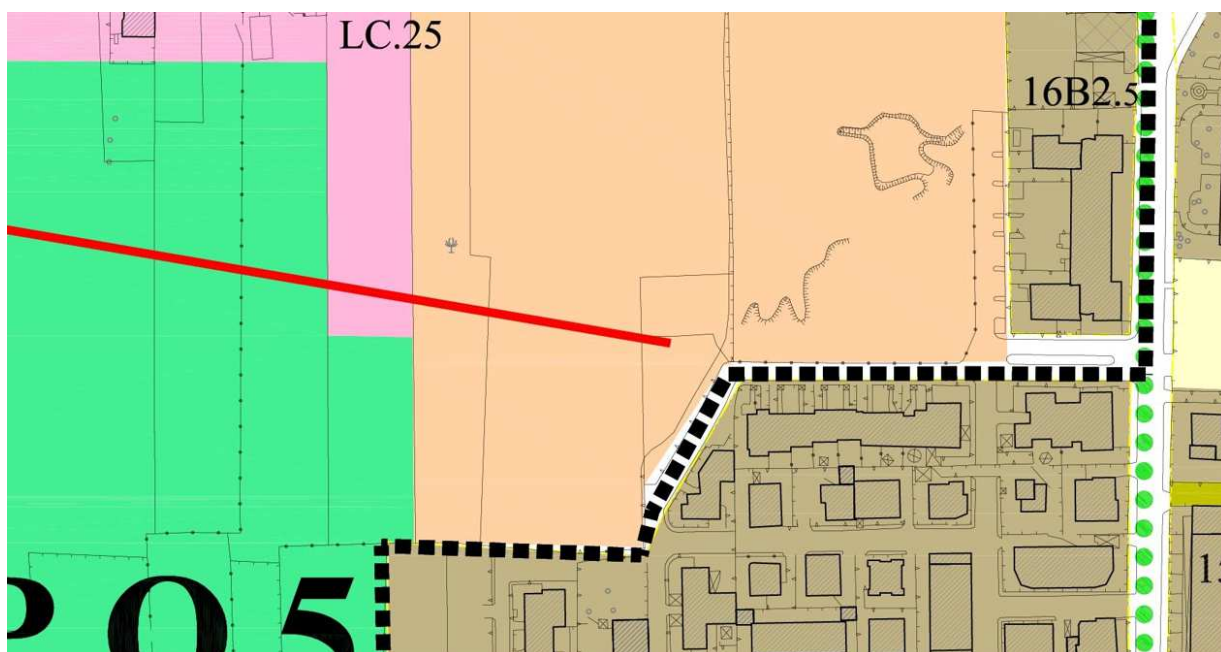
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 310

Osservazione N.310

Ricorrente SIG. Giovanni LANZANO

Prot.17339 del 15.04.2022



63

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** la destinazione Me- area mercatale – mercatini non è disciplinata da alcun articolo delle NTA

**RICHIESTA:**

**MOTIVAZIONE:** grave carenza strutturale

**PARERE: chiarimento**

L'osservante nell'affermare che la destinazione di area mercatale è priva di normativa **è incorso in un palese errore**. L'area, infatti, riporta la destinazione 16b.1 normata ai sensi dell'art. 164 delle NTA. Le attrezzature collettive, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 classificano le attrezzature con le lettere a) scolastiche, b) di interesse comune, c) verde per gioco e sport, d) parcheggi. Pertanto la sigla 16b.1 individua un'attrezzatura di interesse comune (area mercatale) disciplinata, come detto, dall'art. 164 e riportata nell'elaborato B6 tabulati attrezzature con la sigla 16b.1 con relativa superficie tra le attrezzature di progetto. Anche gli elaborati B8.1, B9 e B14 riportano con tutta evidenza l'area 16b.1.

Si fa rilevare che, ai sensi dell'art. 159 delle NTA: "Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi."





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

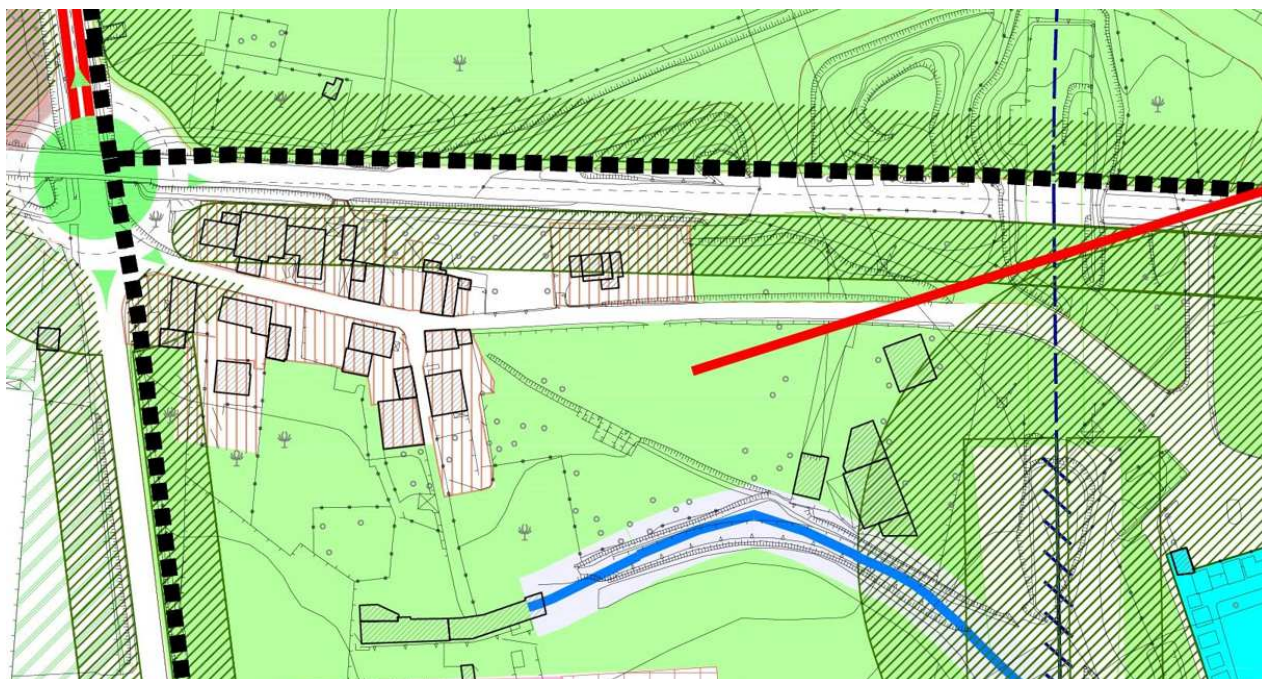
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 311

Osservazione N.311

Ricorrente SIG. Germano CARLINO

Prot.17351 del 15.04.2022



65

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** Zona D

**MOTIVAZIONE:** terreno acquistato per de localizzare lavorazione marmi

**PARERE:** **accoglibile**

Le motivazioni addotte sono accettabili per cui l'area dell'osservante potrà essere classificata D.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

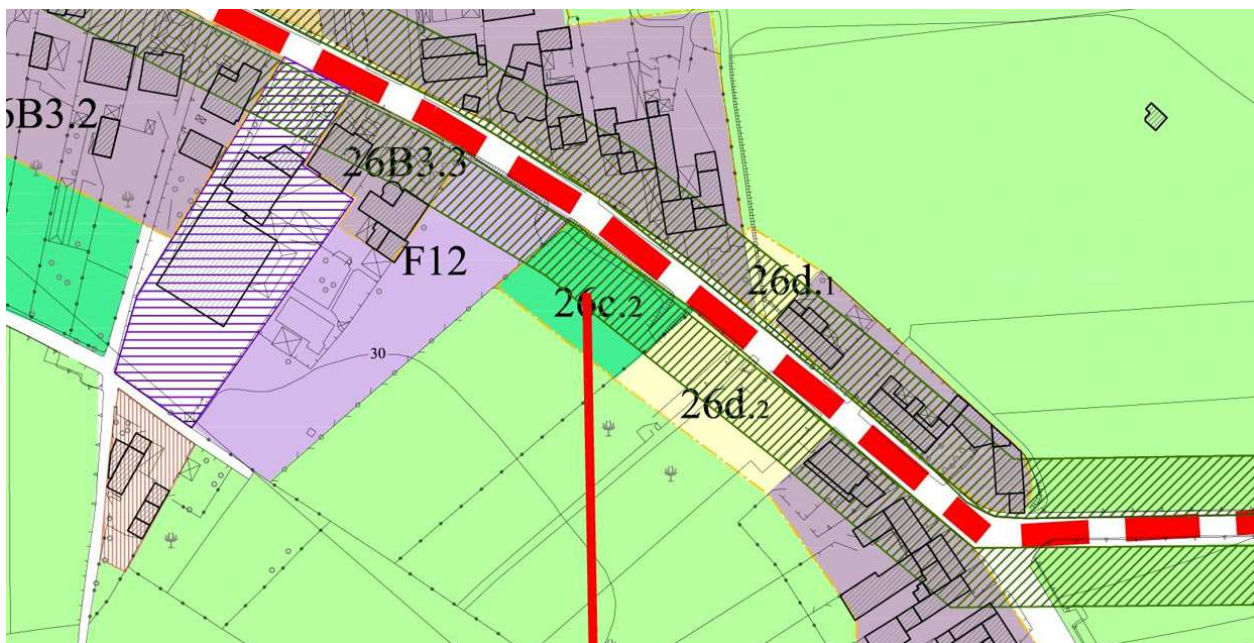
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 312

Osservazione N.312

Ricorrente SIG. Maria FARINA

Prot.17344 del 15.04.2022



66

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 26c.2 e E3

**RICHIESTA:** B3 o F12

**MOTIVAZIONE:** rendere omogeneo il comparto

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene che l'area classificata 26c.2 possa essere aggregata alla limitrofa F12. Va chiarito che se le superfici con destinazione F12 previste dal PUC non raggiungono il lotto minimo è comunque consentita la realizzazione con intervento diretto.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

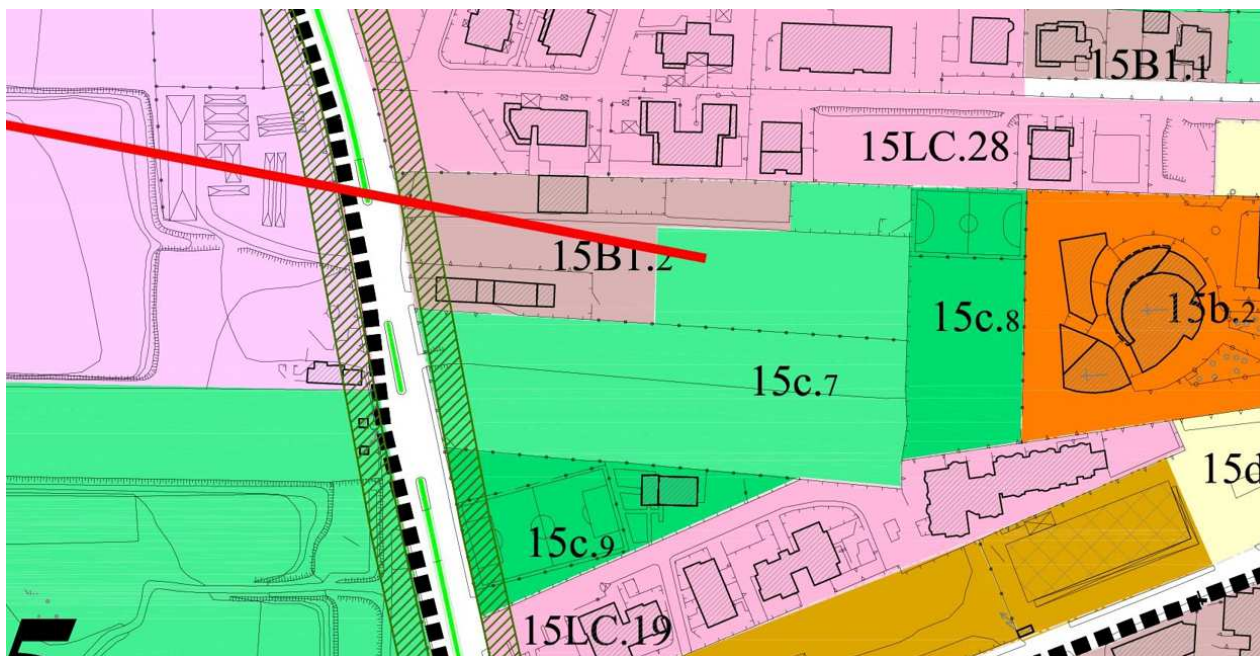
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.313

Osservazione N.313

Ricorrente SIG.RA Filomena BOVE

Prot.17349 del 15.04.2022



**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 15c.7

**RICHIESTA:** B1

**MOTIVAZIONE:** rendere utilizzabile la capacità edificatoria

**PARERE:** accoglibile

Trattandosi di superficie di modesta estensione, in considerazione anche del vincolo acquedotto le motivazioni addotte appaiono accettabili, per cui si potrà classificare l'area dell'osservante B1.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

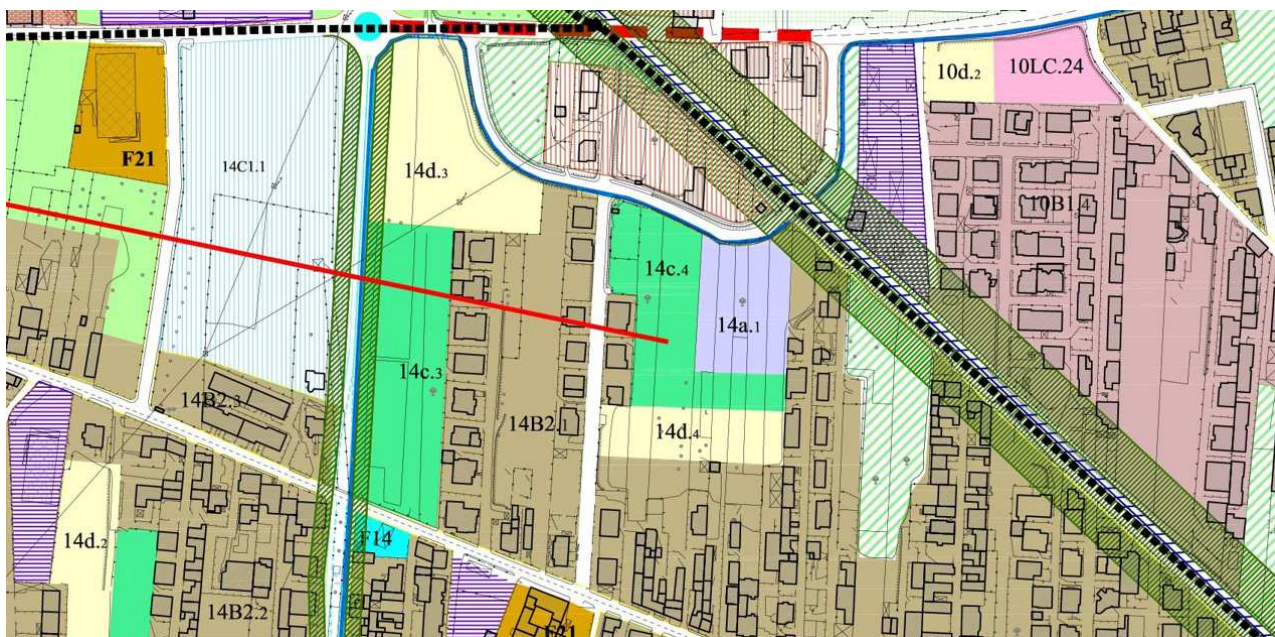
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 314

Osservazione N.314

Ricorrente SIG. Andrea DELLA VALLE

Prot.17350 del 15.04.2022



68

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** B2, 14c.4, 14d.4

**RICHIESTA:** ampliare la zona B2

**MOTIVAZIONE:** manca il lotto minimo

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Si ritiene che per raggiungere il lotto minimo (400 mq.) si possa ridurre della superficie occorrente l'area 14d.4.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

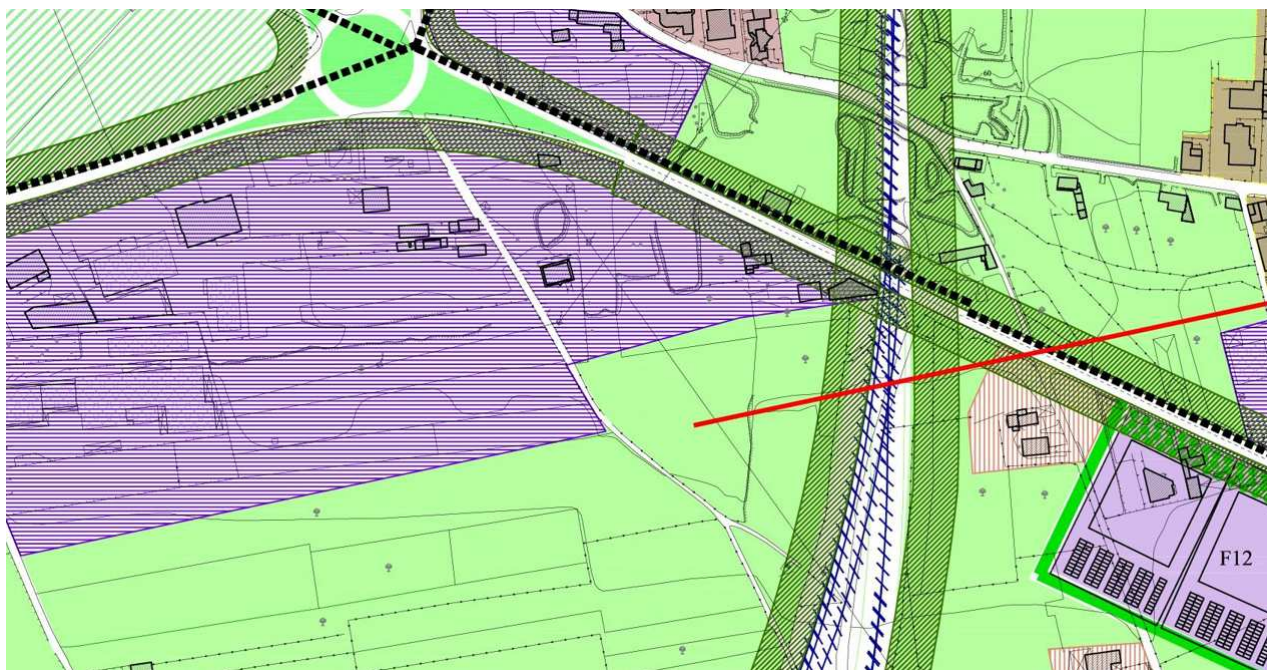
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 315

Osservazione N.315

Ricorrente SIG. Mario RISPO

Prot.17351 del 15.04.2022



69

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona E3

**RICHIESTA:** D1

**MOTIVAZIONE:** ha le stesse caratteristiche di quello limitrofo

**PARERE:** accoglibile

Si ritiene che il terreno dell'osservante possa essere classificato D1.



---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDAN. 316  
Osservazione N.316

Ricorrente SIG. Claudio De SIMINI

Prot.17352 del 15.04.2022

## PROPOSTA DI MODIFICA DELLE NTA

**RICHIESTA:** modifiche a progetti obiettivo, zone D e D2, D1, C, art. 154, eliminare n. alloggi e dicitura "satura" nelle rispettive tabelle, ridurre fascia rispetto ferrovia, eliminare fasce rispetto strade comunali, terreni sui quali è stato rilasciato p.d.c. nel 2022 dichiararli edificabili, fasce agricole tra due aree edificabili classificarle come le confinanti, F12 inutile lotto minimo, P.O.2 e P.O.5 eliminare lotto minimo, F12 ridurre lotto minimo a mq. 3000, zona D intervento diretto, G4 intervento diretto.

**PARERE: accoglibile parzialmente**

Per le zone D e D1 vedasi osservazione n. 304. Per le zone C non si ritiene poter richiedere un PUA per qualsiasi dimensione in quanto renderebbe più difficile praticare la prevista perequazione; la proposta di PUA può essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore dell'area. In merito all'art.154 si è del parere di precisare che la chiusura arretrata di mt. 1,50 dal filo esterno del pilastro può essere eseguita a mezzo SCIA. Per quanto attiene le fasce di rispetto si ritiene che non vadano modificate in quanto possono contribuire alla dotazione di verde (art. 143 verde di filtro). In generale per quanto riguarda i lotti minimi per gli interventi urbanistici preventivi si ritiene di dover precisare che se la superficie complessiva dell'intera zona è inferiore a quella prescritta o è divenuta tale come superficie residuale, il Piano attuativo e/o il P.E.C. ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 è comunque praticabile. Per la zona G4 può essere eliminato il lotto minimo fermo il resto dell'articolo.

Anche per accoglimento di alcune osservazioni di tale tipologia vedasi NTA adeguato alle osservazioni accolte.





---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.317

Osservazione N.317

Ricorrente SIG. Giovanni DE SANTIS

Prot.17369 del 15.04.2022

## PROPOSTA DI MODIFICA DELLE NTA

**RICHIESTA:** prevedere, ove possibile, procedure veloci e dirette: SCIA, P.d. convenzionato, ...

Schema di convenzione tipo, documentazione per attuazione comparti perequativi, predisporre attuazione diacronica e progressiva nei comparti perequativi, Pua e simili

Ridimensionare superfici minime di intervento

Prevedere chiusura stenditoi a filo fabbricato

71

**PARERE: accoglibile parzialmente**

Trattasi di proposte valide che attengono alla fase di gestione del PUC. Molte superfici minime di intervento sono state ridimensionate in accoglimento di altre osservazioni. Per quanto concerne la chiusura degli stenditoi si ritiene più opportuno ai fini estetici realizzarla arretrata di mt. 1,50 (vedasi oss. N. 316)



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.318

Osservazione N. 318

Ricorrente SIG.RA Cristina PAMIO

Prot.17370 del 15.04.2022



72

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F22 impianto fotovoltaico

**RICHIESTA:** zona D1

**MOTIVAZIONE:** l'impianto fotovoltaico è a servizio dell'attività produttiva

**PARERE:** **accoglibile**

Le motivazioni addotte sono valide per cui l'area F22 sarà classificata D1.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

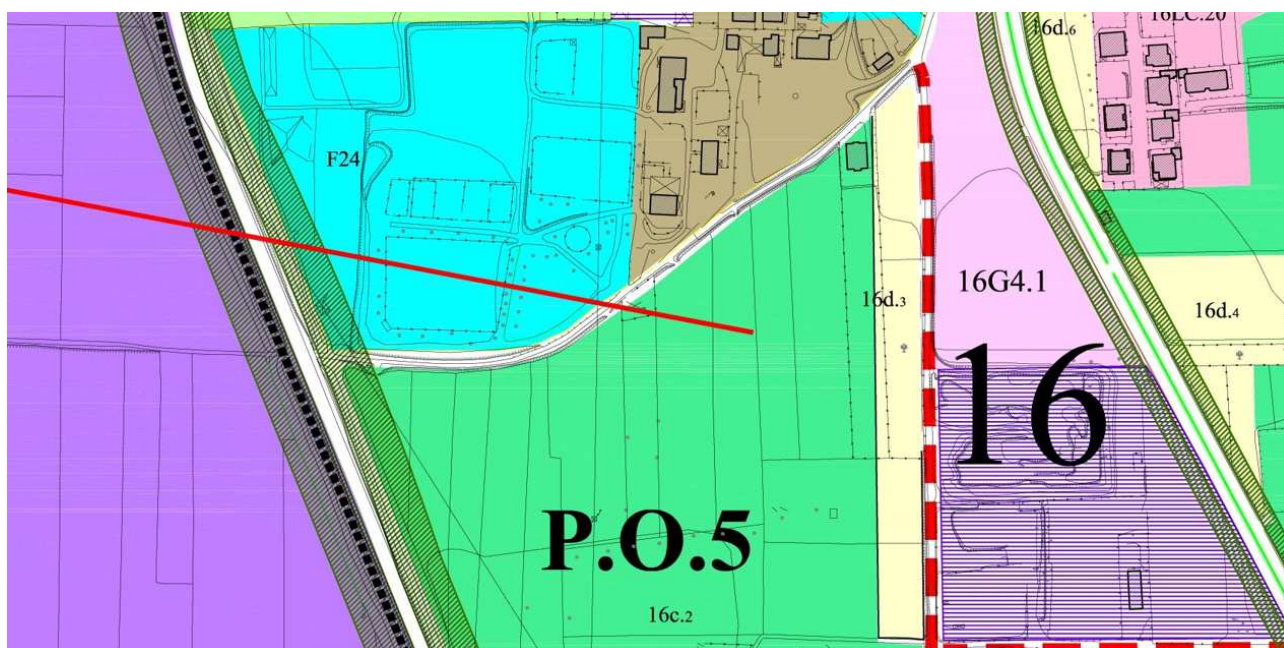
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.319

Osservazione N.319

Ricorrente SIG. Giovanni BUCCIERO

Prot.17372 del 15.04.2022



73

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** P.O.5

**RICHIESTA:** G4

**MOTIVAZIONE:** integrare due funzioni complementari

**PARERE:** accoglibile

La richiesta è accettabile e coerente con il principale obiettivo per cui si ritiene che l'area dell'osservante possa essere classificata G4.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

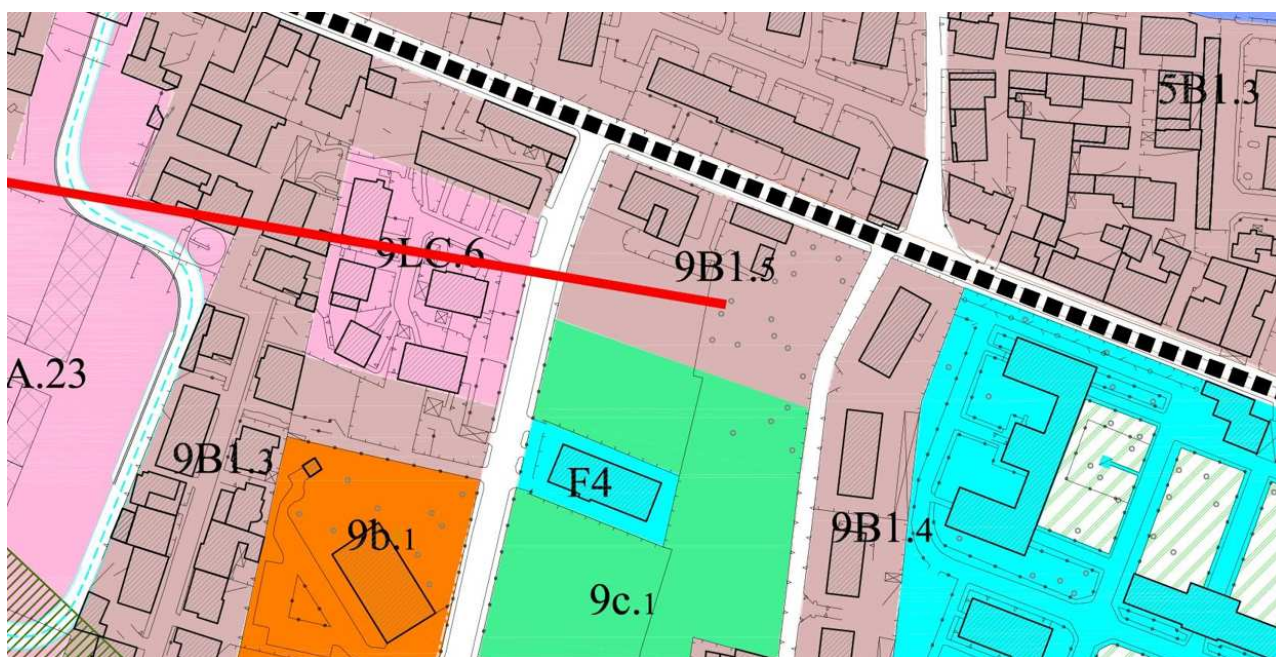
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 320

Osservazione N.320

Ricorrente SIG. Giuseppe MIRETTO

Prot. 17373 del 15.04.2022



74

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** 9B1.5

**RICHIESTA:** lottizzazione, in alternativa G4

**MOTIVAZIONE:** la lottizzazione non si è concretizzata. In subordine G4

**PARERE:** **accoglibile**

Si ritiene opportuno precisare che il PUC non ha previsto lottizzazioni ex novo. Con la sigla LC sono state riportate quelle già approvate, tratte prevalentemente dal Piano Triennale. Ciò premesso l'area dell'osservante è in zona B1 edificabile con intervento diretto e comunque non esclude attività compatibili con la zona residenziale, tra i quali, ad esempio, alberghi e/o strutture per l'accoglienza.



**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

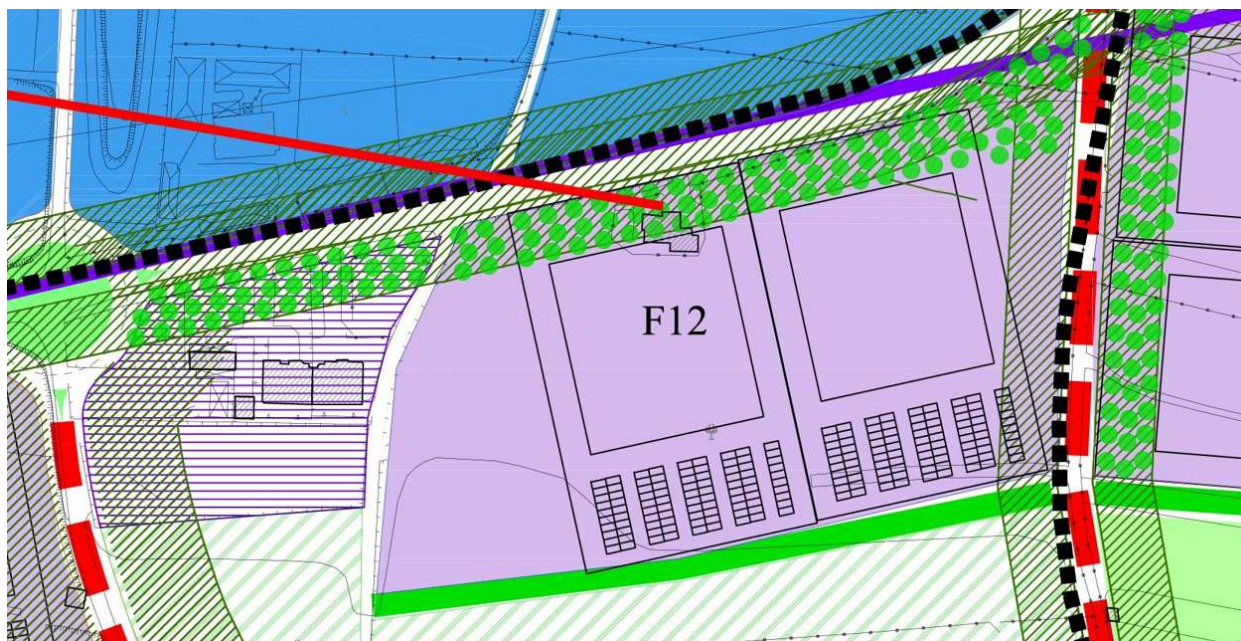
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.321

Osservazione N.321

Ricorrente SIG.ra Vincenza PASCARELLA

Prot. 17374 del 15.04.2022



75

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** F12, fasce di rispetto, fascia di rispetto stradale

**RICHIESTA:** per i fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto prevedere anche ristrutturazione (art.3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.). Aree libere: prevedere riduzione a 3000 mq come superficie di intervento; specificare che il disegno dei lotti e sagome sono indicative; ove vi sono sufficienti opere di urbanizzazione prevedere che i singoli proprietari possano presentare p.d.c. convenzionato.

**MOTIVAZIONE:** superfici parcellizzate, fronte strada prevalentemente urbanizzato.

**PARERE:** **accoglibile parzialmente**

Per i fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione e risanamento conservativo (art. 152 NTA p. 1,2,4). Nelle NTA si ritiene opportuno specificare che le sagome sono indicative. L'area minima di intervento è stata ridotta a mq. 5000. Laddove esistano opere di urbanizzazione è consentito il ricorso al p.d.c. convenzionato.



---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.322

Osservazione N.322

Ricorrente SIG. ra Rosangela VIGLIOTTI

A mezzo pec in data 15.04.2022

**MANCA STRALCIO PUC**

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** zona periurbana, zona agricola

**RICHIESTA:** B1/B2

**MOTIVAZIONE:** è in area urbanizzata. Le destinazioni del PUC non consentono recupero patrimonio edilizio.

76

**PARERE: non accoglibile**

Non sussistono i requisiti della zona B ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444.





**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

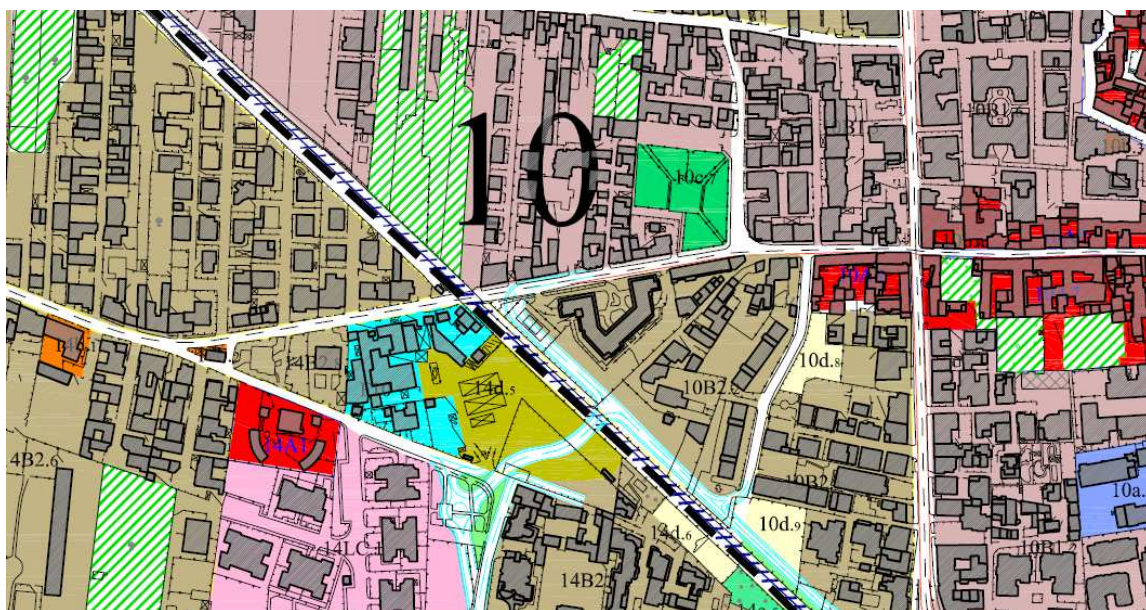
OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.323

Osservazione N.323

Ricorrente SIG. ra Michela TEDESCO

Via PEC in data 15.04.2022



77

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** distanze

**RICHIESTA:** conservare distanza minima di metri tre.

**MOTIVAZIONE:** cita la Costituzione e la legge 1150/1942

**PARERE:** accoglibile parzialmente

Le distanze da rispettare sono quelle dell'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 con le modifiche introdotte dalla legge n. 55/2019 "le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9" cioè alle zone C.



---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.324

Osservazione N.324

Ricorrente SIG. Pietropaolo RAMPINO

Via PEC in data 14.04.2022

**VEDASI osservazione n. 251**



---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.325

Osservazione N.325

Ricorrente SIG. ra Germane PADOVA

Via PEC in data 13.04.2022

**MANCANO ALLEGATI**





---

**COMUNE DI MADDALONI**  
**Provincia di Caserta**

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N.326

Osservazione N.326

Via PEC in data 15.04.2022

Ricorrente CONSIDERAZIONI PARTITO DEMOCRATICO

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:** indicazioni sull'attività di supporto al Policlinico

Scarsa attenzione rilancio centro storico

Sviluppo ai margini dell'Appia

Acquedotto Carolino – Tronco di San Benedetto

**RICHIESTA:** inserire nel PUC Tronco di San Benedetto come bene da recuperare

80

**MOTIVAZIONE:**

**PARERE:**

Premesso che sono gradite le considerazioni del PD perché hanno lo stesso fine dell'Amministrazione: avere il PUC approvato con la massima condivisione possibile.

Nel merito si fa rilevare che per quanto concerne il supporto all'attività del Policlinico, il PUC, nell'area nord occidentale ha previsto: edilizia sociale quale possibile residenza per gli studenti con relative attrezzature sportive e di interesse comune, tra cui un'area per il mercato, un polo di ricerca scientifica atto anche alla formazione di nuove esperienze scientifiche del tipo BIC, la realizzazione di un attrattore di grande rilievo nell'ambito della ex Face Standard, la riqualificazione della via Campolongo porta occidentale di ingresso alla città.

Per quanto attiene al centro storico si ritiene vi siano approfondimenti ben più significativi di quelli che competono ad uno strumento generale quali l'indicazione di orti urbani, mercatini, spazi espositivi, caffè letterari, nonché interventi campione atti a sperimentare procedure e tecniche interventive anche nelle more dell'approvazione del PUC. Particolare attenzione è stata posta nella normativa (art. 72, 73, 74, ...). Per gli edifici di pregio anche fuori dalla zona A è vietato l'intervento di ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione. E' stato previsto l'intervento di riconfigurazione edilizia. Il Piano di recupero va inteso come progetto urbano non come semplice indicazione degli interventi possibili. E' prevista la riconversione di edifici esistenti per favorire il settore dell'accoglienza. E'

prevista nella fascia pedecollinare la gronda verde e il Parco di Monte San Michele.

Per gli insediamenti lungo l'Appia è stata prevista una fascia di mt. venti per alberature da realizzarsi e da mantenere da parte dei titolari dell'attività, cui si accede dal retro ove saranno ubicati i parcheggi e altre attrezzature previste. In buona sostanza chi percorre la statale vedrà una cortina di verde e solo la segnaletica indicherà la presenza dei manufatti produttivi.

Per quanto riguarda l'acquedotto Carolino – Tronco di San Benedetto si è del parere, di concerto con la Soprintendenza, di recepirlo nel PUC con normativa adeguata alla conservazione e alla fruizione.