



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

P U C adottato con delibera della Giunta Comunale n.19 del 27/01/22, aggiornato a seguito delle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n.113 del 14/06/22 nonché del controllo effettuato del posizionamento dei PLC, recepito esclusivamente per quelli oggetto di osservazioni. - Aggiornato conformemente ai pareri di Enti e Istituzioni sovraordinati. Revisionato come richiesto con nota pervenuta via pec in data 09 maggio 2024.

ELABORATO

B₂₁

N T A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

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)

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)
DOTT. DAVIDE GALLERI (elaborazioni informatiche)

Il Responsabile del Procedimento
ING. PIETRO CORRERA

Assessore delegato
ING. NICOLA CORBO

SINDACO:

ANDREA DE FILIPPO

DATA: Maggio 2024



CITTA' DI MADDALONI

PUC

~~Testo eliminato a seguito di accoglimento di osservazioni con del. G.C. n. 113 del 14.06.2022~~

Testo aggiunto e/o modificato a seguito di accoglimento di osservazioni con delibera n. 113 del 14.06.2022.

~~Testo eliminato~~ aggiunto e/o modificato a seguito dei pareri di Enti e/o Istituzioni sovraordinati.

~~Testo eliminato~~ aggiunto e/o modificato a seguito di modifiche normative sopraggiunte e richieste di chiarimenti da parte di Enti e/o Istituzioni sovraordinati.

Inserimento norme e precisazioni richieste da Enti e/o Istituzioni sovraordinati.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

Art. 1 – Applicazione e finalità del piano.

Il Piano Urbanistico Comunale di Maddaloni interessa, ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 integrata e modificata dalla legge 6.8.1967 n. 765 e della legge della Regione Campania 22.12.2004 n. 16, tutto il territorio comunale e, mediante le presenti norme e gli allegati elaborati grafici, fornisce le direttive per l'uso e la trasformazione del territorio comunale e detta indicazioni e prescrizioni per gli interventi di attuazione.

Art. 2 – Norme generali.

Nel territorio comunale di Maddaloni l'uso delle aree e degli edifici comunque destinati è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

Art. 3 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della legge regionale n.16 del 22 dicembre



2004 "Norme sul governo del territorio," e in particolare dell'art.23 della medesima, del Regolamento di Attuazione n.5/2011 le presenti norme disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune di Maddaloni.

Il Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2004, nonché dell'art. 9 del Regolamento di attuazione del 4 agosto 2011 n. 5 si compone di **disposizioni strutturali** a tempo indeterminato, *tese ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;*

di disposizioni programmatiche *tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.*

Il PUC di Maddaloni considera invarianti le disposizioni strutturali di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione del PTCP Caserta.

2

"1. Sono disposizioni strutturali quelle che:

- individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale provinciale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali (geologici, floreali, faunistici), paesaggistici, rurali, storico – culturali, insediativi e infrastrutturali e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile;
- individuano le zone in cui è opportuno istituire la tutela di nuove aree naturali di interesse provinciale e/o locale;
- indicano i territori da preservare da trasformazioni insediative e infrastrutturali;
- determinano i criteri e gli indirizzi per l'individuazione dei carichi insediativi ammissibili;
- definiscono le iniziative da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali e di quelli di origine antropica."

Il Piano strutturale recepisce i contenuti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 26 del 26.04.2012, e si conforma al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Appennino meridionale; definisce i contenuti di cui all'art. 9, comma 3, del citato Regolamento regionale di attuazione. Il Piano strutturale resta in vigore a tempo indeterminato e comunque fino all'approvazione di un nuovo Piano strutturale.



Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione. Esso indica:

- a) le destinazioni d'uso;
- b) gli indici fondiari e territoriali;
- c) i parametri edilizi e urbanistici;
- d) gli standard urbanistici;
- e) le attrezzature e i servizi.

"Le disposizioni programmatiche possono essere aggiornate in ogni momento anche attraverso le procedure semplificate e/o l'accordo di programma."

Il Piano Urbanistico Comunale (Puc), i Piani urbanistici attuativi (Pua) e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (Ruec), ai sensi dell'art. 22 della citata legge urbanistica della Regione Campania, sono gli strumenti della pianificazione comunale mediante i quali il Comune di Maddaloni esercita e attua la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Gli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 16/2004, determinano, per archi temporali definiti, quali previsioni del PUC possono essere realizzate in funzione delle risorse pubbliche e private disponibili.

Il PUC di Maddaloni, articolato nella componente strutturale e in quella programmatica, tutela e promuove i caratteri e i valori del territorio comunale nel rispetto delle pianificazioni sovraordinate; aderisce ai principi, finalità e obiettivi di cui al primo comma dell'articolo 1 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta.

Art. 4 Contenuti tematici

I contenuti tematici del piano strutturale di Maddaloni riguardano i compiti propri della pianificazione urbanistica per quanto attiene:

- Difesa e sicurezza del territorio;
- Tutela dei Beni culturali e delle emergenze monumentali;
- Contenimento del consumo di suolo;
- Tutela ecologica e valorizzazione delle risorse ambientali;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio, del territorio agricolo produttivo e del paesaggio rurale;
- Beni e percorsi storico – culturali;
- Sistema delle infrastrutture e della mobilità;
- Rete dei percorsi ciclopeditoni, dei sentieri naturalistici e della viabilità rurale;



CITTA' DI MADDALONI

PUC

- Sistema insediativo residenziale, produttivo, dei servizi e delle attrezzature.
- Risparmio energetico e promozione delle energie alternative.

Art. 5 Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale

ELABORATI "A" PIANO STRUTTURALE

| | |
|--|----------------|
| 1.RELAZIONE STRUTTURALE/PROGRAMMATICA | |
| A2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE | |
| A3 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E PIANIFICATORIO – STRALCI | |
| A4. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – Sistema ambientale – Territorio agricolo e naturale | 1:10.000 |
| A5. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – Sistema ambientale – Il sistema insediativo | 1:10.000 |
| A6. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – Identità culturali | 1:10.000 |
| A7. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Zona Nord | 1:5.000 |
| A8. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Zona Sud | <u>1:5.000</u> |
| A9. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Tabulato | - |
| A10. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Stralcio planimetrico di riferimento al tabulato (Riq. 1) | 1:5.000 |
| A11. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Stralcio planimetrico di riferimento al tabulato (Riq. 2) | 1:5.000 |
| A12. QUADRO MORFOLOGICO – Peculiarità naturali e antropiche | 1:10.000 |
| A13. QUADRO MORFOLOGICO – Centro storico | 1:2.000 |
| A14. QUADRO MORFOLOGICO – Contesto 1 – Borgo dei Pignatari | 1:500 |
| A15. QUADRO MORFOLOGICO – Contesto 2 – Borgo dell'Oliveto | 1:500 |
| A16. QUADRO MORFOLOGICO – Contesto 3 – Borgo dei Formali | 1:500 |
| A17. QUADRO MORFOLOGICO – Sistema infrastrutturale Rete cinematica e attrezzature collettive esistenti – Zona Nord | 1:10.000 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

PUC

| | |
|--|----------|
| A18. QUADRO MORFOLOGICO – Sistema infrastrutturale | |
| Rete cinematica e attrezzature collettive esistenti – Zona Sud | 1:10.000 |
| A19. QUADRO STRUTTURALE – Sistema infrastrutturale | |
| Rete idrica | 1:10.000 |
| A20. QUADRO STRUTTURALE – Sistema infrastrutturale | |
| Rete fognaria | 1:10.000 |
| A21. QUADRO STRUTTURALE – Sistema infrastrutturale | |
| Rete di pubblica illuminazione e distribuzione del gas | 1:10.000 |
| A22. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica | |
| Rischio da frana | 1:10.000 |
| A23. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica | |
| Rischio idraulico | 1:10.000 |
| A24. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica | |
| Pericolosità da frana | 1:10.000 |
| A25. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica | |
| Pericolosità idraulica | 1:10.000 |
| A26. QUADRO DEMOGRAFICO | |
| Sezione di censimento – Stato di occupazione degli alloggi | 1:10.000 |
| A27. QUADRO MORFOLOGICO – Tessuti Urbani | 1:10.000 |
| A28. SISTEMA AMBIENTALE – Incendi – | |
| Aree percorse dal fuoco (2012-2019) | 1:10.000 |
| A29. PIANO STRUTTURALE | |
| Proposta – Zona Nord | 1.5.000 |
| A30. PIANO STRUTTURALE | |
| Proposta – Zona Sud | 1.5.000 |

ELABORATI “B” PIANO PROGRAMMATICO**ELABORATI “B”**

| | |
|---|---------|
| B1.1 RETE CINEMATICA E ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO TERRITORIO NORD | 1:5.000 |
| B1.2 RETE CINEMATICA E ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO TERRITORIO SUD | 1:5.000 |
| B2.1 DESTINAZIONI DI USO - TERRITORIO NORD | 1:5.000 |
| B2.2 DESTINAZIONI DI USO - TERRITORIO SUD | 1:5.000 |
| B3 TABELLA ZONA A | |
| B4 TABELLE ZONE B1, B2, B3 ripartita in tre elaborati B4.1, B4.2, B4.3 | |
| B5 TABELLA ZONE C, C1, C2, PLC | |
| B6 TABELLE ZONE D, F, G | |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

PUC

| | | |
|---------|---|---------|
| B7 | QUADRO DI UNIONE DELLE TAVOLE B | |
| B8 .1 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE – TERRITORIO NORD | 1:5.000 |
| B8.2 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE – TERRITORIO SUD | 1:5.000 |
| B9 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE A | 1:2.000 |
| B10 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE B | 1:2.000 |
| B11 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE C | 1:2.000 |
| B12 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE D | 1:2.000 |
| B13 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE E | 1:2.000 |
| B14 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE QUADRANTE A | 1:2.000 |
| B 15 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE QUADRANTE B | 1:2.000 |
| B16 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE QUADRANTE C | 1:2.000 |
| B17 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE QUADRANTE D | 1:2.000 |
| B 18 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE QUADRANTE E | 1:2.000 |
| B 19 | ATTI DI PROGRAMMAZIONE INTERVENTI RELAZIONE | |
| B 20 | ATTI DI PROGRAMMAZIONE INTERVENTI – TAVOLA | |
| B 21 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) | |
| B 22 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE F | 1:2000 |
| B 23 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTI H | 1:2000 |
| B 24 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE G-I-O | 1:2000 |
| B 25 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE L | 1:2000 |
| B 26 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE M | 1:2000 |
| B 27 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE N | 1:2000 |
| B 27bis | LEGENDA UNICA PER ELABORATI | 1:2000 |
| B 28 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE F | 1:2000 |
| B 29 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE H | 1:2000 |
| B 30 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE G - I - O | 1:2000 |
| B 31 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE | |



CITTA' DI MADDALONI

PUC

| | |
|---|--------|
| QUADRANTE L | 1:2000 |
| B 32 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE | |
| QUADRANTE M | 1:2000 |
| B 33 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE | |
| QUADRANTE N | 1:2000 |
| B 34 INT INTEGRAZIONI RISCONTRO ASL TERRITORIO NORD | |
| | 1:5000 |
| B 35 INT INTEGRAZIONI RISCONTRO ASL TERRITORIO SUD | |
| | 1:5000 |
| B 36 INT INTEGRAZIONI RISCONTRO SOPRINTENDENZA TERRITORIO NORD | 1:5000 |
| B 37 INT INTEGRAZIONI RISCONTRO SOPRINTENDENZA TERRITORIO SUD | 1:5000 |
| B 38 INT INTEGRAZIONI RISCONTRO SOPRINTENDENZA | 1:2000 |
| B 39 INT INTEGRAZIONI RISCONTRO SOPRINTENDENZA Tavola del RISCHIO ARCHEOLOGICO redatta da ARES s.r.l Ing. Luigi Lombardi – Geom. Daniele Assene | |

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC)

7

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

A cura dell' Arch. Fabrizia Bernasconi)

RAPPORTO AMBIENTALE

SINTESI NON TECNICA

ZONIZZAZIONE ACUSTICA (Arch. Nicola Antonio Vernillo)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – NORD

ZONIZZAZIONE ACUSTICA – SUD

STUDIO GEOLOGICO – GEOTECNICO

(Dott. Geologi Giuseppe D'Onofrio, Luigi Di Nuzzo,
Vincenzo Sellitto) costituito da Relazione Geologica e n.
16 elaborati)

CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

(Dott. Agr. Giuseppe Martuccio)

RELAZIONE

DESTINAZIONI COLTURALI

USO DEL SUOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Fanno parte integrante del piano (menzionate in elenco):

- Le Indagini geologico-tecniche di cui all'art. 11 della L.R. Campania n. 9/83 e ss. mm. ii. conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03 comprensive della microzonazione di II livello come da autocertificazione dei geologi;
- La Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e delle attività colturali in atto di cui al punto 1.8 Titolo II dell'allegato alla legge regionale Campania n. 14/82.
- Il Piano di zonizzazione acustica di cui ai D.P.C.M. 1.3.1991 14.11.1997
- La Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva europea n. 42/2001 e dell'art. 47 della L.R. Campania n. 16/2004.
- Ai sensi dell'art.23 comma 9 della L.R. Campania n. 16/2004 così come modificato dall'art. 8 comma 1 lettera f) della L.R. n. 19/2009, i "piani di settore" riguardanti il territorio comunale.

CAPO II

DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DI NORME

Art.6 Definizioni

Le previsioni del PUC contenute nelle presenti Norme Tecniche si articolano e distinguono in:

Prescrizioni. Norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico dei beni da essi disciplinati in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite.

Direttive. Norme che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti sottordinati (RUEC, PUA, piani di settore).

Indirizzi. Norme rivolte agli strumenti sottordinati (RUEC, PUA, piani di settore) cui vengono riconosciuti livelli di discrezionalità.

Nelle presenti norme e negli elaborati del PUC sono utilizzati alcuni termini che risultano così definiti:

Sistemi. I sistemi rappresentano porzioni di territorio comunale con caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. I sistemi sono costituiti da tessuti edificati e spazi aperti, non necessariamente contigui. Essi possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Il PUC fornisce direttive e indica obiettivi e prestazioni che devono garantire le previsioni strutturali per la sua trasformazione.



Ambiti. Rappresentano la suddivisione del territorio per funzioni omogenee. Costituiscono porzioni di territorio in cui si esplicano le azioni di piano in termini di potenzialità di tutela, conservazione, trasformazione, nuova edificazione, integrazione di attrezzature, accessibilità, sosta. Gli ambiti rappresentano le unità territoriali di base, comprensive di parti di sistemi e subsistemi differenti, per le quali il PUC definisce le quantità insediabili minime e massime, le dotazioni di infrastrutture e di attrezzature collettive e ambientali.

Capacità insediativa. Rappresenta la quantità di volumetria e superficie utile realizzabile sull'area.

Contesto. Rappresenta una successione di brani di storia con l'obiettivo di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

Zona. E' una porzione di territorio individuata dal Piano all'interno degli ambiti, sulla base di attributi propri e dei caratteri programmatici assegnati dal Piano a tali porzioni. La zona è individuata, nella cartografia del Piano, con simbologia grafica a colori e con sigla costituita da numero ambito tipologia di ZTO e numero progressivo della medesima tipologia nello stesso ambito.

Tessuti. Porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi fisici, giuridici, morfologici, funzionali, ecc.), in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Comparto. Porzione di territorio individuata dal piano quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

L'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

St - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):

La superficie territoriale è un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di Piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal PUC.

Sf - SUPERFICIE FONDIARIA (mq):

La superficie fondiaria è quella dell'area che risulta dalla superficie territoriale deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a



destinazione e proprietà pubblica. Al fine della utilizzazione dell'indice fondiario, nonché della verifica del rapporto di copertura, nella superficie fondiaria si includono le fasce di rispetto, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica e di ogni altra parte che rimanga di proprietà privata.

It - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il valore massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il valore massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

V - VOLUME (mc)

Si definisce volume dell'edificio la somma dei volumi dei singoli piani, ottenuti come prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza lorda dal calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio del piano superiore.

Per il primo livello l'altezza di piano si misura con riferimento alla quota media del suolo preesistente all'intervento edilizio.

Non costituisce volumetria, ai fini urbanistici, la parte fuori terra non superiore a 1,00 metro dal piano di campagna, dei piani seminterrati degli edifici.

Per l'ultimo livello o piano sottotetto, l'altezza sarà misurata dal calpestio alla quota media di estradosso della falda.

In caso di cessione gratuita di area di esproprio parziale di un terreno edificabile, la volumetria afferente alla superficie espropriata può essere realizzata sulla superficie residua nel rispetto delle distanze, altezza, rapporto di copertura.

I locali al piano terra destinati ad attività commerciali devono avere altezza netta da calpestio ad intradosso non inferiore a mt. 3,00, salvo deroghe, su conforme parere dell'ASL e dei VV.FF., relativi, in particolare, a locali del centro storico adibiti ad attività commerciali.

Ai fini del recupero dei sottotetti esistenti alla data del 05/12/2000 e del calcolo del volume, si richiama la L.R. del 28/11/2000, n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013.

Vm - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc):

E' il volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle Norme delle diverse zone per gli interventi diretti.



CU - CARICO URBANISTICO Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

DT – DOTAZIONI TERRITORIALI Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

SEDIME Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Sc - SUPERFICIE COPERTA (mq)

E' la proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica posti al di sopra del livello del suolo, compresi i corpi a sbalzo, le verande, i porticati e le tettoie di qualsiasi genere.

Sono esclusi dal computo della Sc:

i balconi in aggetto di qualsiasi dimensione, anche se in tutto o in parte incassati;

i cornicioni e le gronde, per la parte di sporgenza non eccedente ~~1,20~~ 1,50 mt;

le pensiline d'ingresso, comunque realizzate, di superficie fino a 10 mq;

le piscine e vasche all'aperto;

le costruzioni o parti di esse, interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché la loro emergenza massima dal suolo sistemato sia di 1 metro;

le parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di 1 metro, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);

le aie, le concimaie e le serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole.

Rc- RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq):

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie impegnata dalla superficie coperta.

H - ALTEZZA DEL FABBRICATO (m). Per ciascun fronte, è la distanza tra la quota media di calpestio esterno (finito) nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio piano di copertura. Nel caso di coperture a spioventi, se la pendenza delle



falde è inferiore o uguale a 15°, alla quota dell'estradosso del solaio piano di copertura si sostituisce la quota della linea di gronda. Se l'inclinazione delle falde è superiore a 15°, l'altezza si misura fino a 1/2 della distanza verticale tra la linea di gronda e quella di colmo del tetto. Si misura in ml.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici quali torrini, gabbie scale e ascensori ed assimilabili.

Per i fabbricati a destinazione produttiva sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici necessari ad impianti di sollevamento di diversa natura quali ascensori e montacarichi, nonché quelli a partire dall'estradosso della mensola di appoggio della via di corsa del carroponte.

Le parti di facciata comprendenti abbaini di luce superiore a mt 1,20 interverranno nella definizione dell'altezza massima mediante la quota della linea superiore di facciata dell'abbaino.

Ut - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.

E' il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale della zona omogenea.

Uf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.

E' il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie fondiaria della zona omogenea.

12

Iaf - INDICE DI AFFOLLAMENTO.

E' il rapporto tra il numero di abitanti residenti e le stanze occupate.

Dr - DENSITÀ RESIDENZIALE.

E' il rapporto tra il numero di abitanti residenti e la superficie territoriale della zona misurata in ettari.

Sp1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono le superfici occupate e/o destinate alle opere ed impianti definiti dalla legge 29.9.1964 n. 847 e di seguito specificate:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati



alle opere di urbanizzazione primaria)

(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

(lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014)

Sp2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29/9/1964 n.847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

(lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988)

- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006)

- h) aree verdi di quartiere.

Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

E' l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

**Ip - INDICE DI PIANTUMAZIONE**

Definisce il numero di alberi di medio ed alto fusto da mettere a dimora per ettaro di superficie territoriale.

IPT/IPF - INDICE DI PERMEABILITA'

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Ulteriori definizioni:**Su - SUPERFICIE UTILE (mq)**

E' la somma delle superfici dell'edificio misurate al netto delle murature, ossia delimitate dal contorno interno delle murature, con esclusione delle eventuali parti di uso condominiale o pubblico.

SA –SUPERFICE ACCESSORIA Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

SC - SUPERFICIE COMPLESSIVA



Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria
($SC=SU+60\% SA$)

Snr – SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq)

E' la superficie destinata ai servizi e agli accessori a stretto servizio delle residenze misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni;
- centrali termiche e altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- logge e balconi.

Np - NUMERO DEI PIANI (n°)

E' il numero totale di piani edificati fuori terra.

Nel caso di edifici su pendio, per i quali tra lato a monte e lato a valle sussista una differenza di numero di piani superiore ad uno, ai soli fini della definizione del numero di piani, non viene computato il primo livello verso valle.

Dc - DISTANZA DAI CONFINI

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie se eccedenti la profondità di mt. ~~1,20~~ 1,50 - valutata ortogonalmente ai prospetti - ed il confine del lotto stesso.

15

De- DISTANZA DAGLI EDIFICI

La distanza tra i fabbricati si considera quando gli edifici si fronteggiano.

Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altro.

La distanza tra due corpi di fabbrica è misurata dal distacco minimo tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt. ~~1,20~~ 1,50, valutata ortogonalmente ai prospetti.

Ds - DISTANZA DALLA STRADA

La distanza dal ciglio delle strade è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie se eccedenti



la profondità di mt. 1,50 - valutata ortogonalmente ai prospetti - ed il confine del lotto stesso.

Ai sensi del D.M. 01.04.1968 n.1404 si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Lm - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI (m).

E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Sono le seguenti aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

1) Chiostrina – E' uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;

2) Cavedio – E' uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, e comunque superiore a 0,65 mq, sulla quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, deve essere attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

16

Vt - VOLUMI TECNICI

Sono i volumi destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non possono essere inserite all'interno della sagoma dell'edificio, quali ad es. camini di depurazione fumi, serbatoi, macchine per il trattamento termico, extra corsa di ascensori e montacarichi, vani scala al di sopra della copertura.

Sp - SUPERFICIE PERMEABILE

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.



PERTINENZA Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

BALCONE Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

BALLATOIO Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

LOGGIA/LOGGIATO Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

PENSILINA Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

PORTICO/PORTICATO Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

17

TERRAZZA Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

TETTOIA Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

VERANDA Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art.7. Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si applica nei casi ove è richiesto, ai sensi delle presenti norme, all'intervento urbanistico preventivo.



L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

Art. 8. Norme generali.

Nel territorio comunale, l'uso delle aree edificate, edificabili, non edificabili e comunque destinate è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

Nelle presenti norme si intendono integralmente recepiti:

- le Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Appennino meridionale;
- il Piano del Parco urbano intercomunale della Dea Diana est tifatino.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nello stesso PUC, possono essere oggetto di trasformazioni solo per l'adeguamento alle presenti Norme di attuazione.

Art. 9. Finalità della disciplina urbanistica.

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente e l'uso ottimizzato delle risorse e in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture. Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente.

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.

**Art. 10 - Carenze cartografiche.**

- Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione, *ove non si tratti della cartografia del PSAI ex A.d.B. Campania centrale 2015.*

Art. 11 - Definizione di edificio tradizionale.

Per edificio tradizionale si intende un immobile testimonianza di tecniche costruttive non più in uso e realizzate entro l'anno 1955, a prescindere dall'eventuale vincolo imposto ai sensi del D. Lgs.42/2004 e s.m.i.

Art. 12 - Definizione di volume precario e/o superfetazione.

Per volumi precari e/o superfetazioni si intendono le costruzioni o parti di esse realizzate con tecniche e materiali inadeguati a garantirne la stabilità e la tenuta (capannoni e tettoie in ferro o lamiera zincata, etc.) o in siti inidonei (servizi igienici su logge o balconi, su sporti precari, verande etc.).

Art. 13 Misure di salvaguardia

Ai sensi del comma 1 dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 04.08.2011 a decorrere dalla data di adozione del PUC da parte della Giunta Comunale si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.

19

Art.14 Prevalenza tra contenuti

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa, prevale quella a maggior dettaglio.

Art. 15 – Conformità del P.U.C. ai piani sovraordinati generali e di settore e ai vincoli ambientali.

I piani di settore di cui al successivo art. 16 devono essere conformi al P.U.C. Successivamente alla data di entrata in vigore del P.U.C. i piani di settore non conformi allo stesso devono essere conformati. Il P.U.C. è conforme:

- al Piano territoriale di coordinamento approvato con delibera del Consiglio Provinciale di Caserta n. 26 del 26.04.2012;
- al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Appennino meridionale;
- al Piano Stralcio per la tutela del Suolo e delle risorse idriche dell'ex Autorità di Bacino della Campania Nord Occidentale approvato con attestato n. 368/3 del Consiglio Regionale il 17.9.2014 e pubblicato nel B.U.R.C. n. 76 del 3.11.2014;



- al Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) della Campania, approvato con Delibera di G.R. n. 7253 del 27.12.2001.

Pertanto le Norme di attuazione, tutte le prescrizioni dei suddetti piani e i vincoli vigenti di ogni natura si intendono integralmente riportati nelle presenti Norme di attuazione del P.U.C. al fine di evitare richiami e specificazioni parziali in presenza dell'obbligo di totale conformità del Piano urbanistico comunale ai vigenti piani generali e di settore di livello sovraordinato nonché ai vincoli di ogni specie e natura.

- al Piano del Parco urbano intercomunale della Dea Diana est tifatino.

In particolare, tutte le previsioni di intervento contenute nel P.U.C che riguardano le zone a rischio elevato e molto elevato idraulico, da colata e da frana secondo il vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico sono nulle fino alla completa effettuazione delle verifiche di fattibilità e di compatibilità ambientale, mentre la loro attuazione è subordinata alle prioritarie e pregiudiziali opere di messa in sicurezza in conformità alle Norme di attuazione dello stesso P.A.I.

CAPO III

STRUMENTI ATTUATIVI DEL PUC – STRUMENTI DI SETTORE E DELLA CONCERTAZIONE

Art. 16 - Interventi diretti

I.D.– Intervento diretto mediante il rilascio del titolo autorizzativo richiesto dalla fattispecie e, nei casi in cui sia prescritto, del versamento degli oneri ai sensi del D.P.R. n. 380/01 aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 “Decreto semplificazioni” (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Permesso di costruire convenzionato art. 28 bis del DPR n. 380/2001.
Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra l'Amministrazione Comunale e il richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione.

L'intervento diretto con P.d.C. convenzionato è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale, di

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



illuminazione pubblica, fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore, di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano quasi del tutto esistenti con impegno del richiedente a realizzare le opere di urbanizzazioni mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente al fine di conseguire capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa deve essere realizzata.

Art. 17. Interventi indiretti. Piani e strumenti di attuazione del P.U.C.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui al successivo art. 29 vengono attuate, ove non è consentito l'intervento diretto, mediante piani urbanistici attuativi (**Pua**), che, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- 1) Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150, nonché alle Leggi Regionali del 20/3/1982 n.14, n.16/2004, Regolamento n. 5/2011;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche;
- 3) Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt.27 e seguenti della legge 05/8/1978 n.457 e successive modifiche;
- 4) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Lottizzazioni Convenzionati (PLC) di cui all'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150;
- 6) Programmi Integrati (PI) di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n.179 e L.L.R. 19/02/1996 n.3, 18/10/2002, n.26;
- 7) Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5/10/1993, n.398, art.11, convertito in legge 4/12/1993, n.493.
- 8) Piano Esecutivo Concordato (PEC)
- 9) Procedura Concordata (P.C)
- 10) Comparti edificatori

 21

Art.18. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione

Il PUC prevede le zone da assoggettare alla disciplina del **Pua**, in conformità con le leggi vigenti ed in particolare con quanto prescritto dall'art.13 della Legge 17/8/1942 n. 1150, nonché dalla



L.R.14/82 limitatamente alle parti non abrogate dalla L.R. n. 16/2004. Il Pua è redatto dal comune, dalle società di trasformazione urbana (STU) di cui all'art. 36 della L.R. n. 16/2004, dai proprietari singolarmente o riuniti in, con le modalità di cui all'art.27 della L.R. n.16/2004, dal Comune, se i privati a ciò obbligati non provvedano. Il Pua è approvato dalla Giunta Comunale con la procedura prevista dall' art.27 della legge regionale sul Governo del Territorio. Il contenuto del Pua è specificato dall'art.13 della Legge 17/8/1942 n.1150, Titolo III e, fino alla data di approvazione della delibera di cui all'art. 30 della L.R. 16/2004, dal Capo Il punto 1 della Legge 20/3/1982 n.14.

Il procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi è specificato all'art.10 del Regolamento di attuazione n.05/2011.

L'esame di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione del Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione, ove esplicitamente previsto.

Art.19 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167e s.m.i.

Comprende le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e alle relative attrezzature collettive dimensionate in funzione dell'entità dell'insediamento e del numero di persone che vi dovranno risiedere. La realizzazione degli edifici residenziali, delle infrastrutture ed attrezzature collettive deve essere preceduta dall'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo redatto ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i.

22

Art. 20. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero

Le parti del territorio comprese nella zona A nelle quali, per le condizioni di degrado, si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono individuate con delibera del C.C. ai sensi dell'art.27 della Legge 05/08/1978 n.457. A norma dell'art.28 della stessa legge, ogni intervento edilizio ed infrastrutturale è subordinato alla approvazione dei Piani di Recupero che prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone come sopra individuate.

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono elencati nell'art.31 della richiamata Legge 457/78 e vengono attuati secondo le modalità e prescrizioni del Piano di Recupero.

In conformità a quanto disposto dall'art. 14 della legge 179/92, nelle more dell'approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della Legge 457/78 che riguardino singole



unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del 1° comma dell'articolo 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Art. 21. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insedimenti Produttivi

Ai sensi dell'art.27 della Legge 22/10/1971 n.865, i Piani per Insedimenti Produttivi investono le aree nelle quali è previsto l'insediamento di una pluralità di edifici produttivi.

Il Pua approvato ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato d'esecuzione ai sensi della Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano sono espropriate dal Comune e vengono utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico in misura non superiore al 50% mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Per la formazione e l'approvazione del Piano vigono le disposizioni dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

Art. 22. Piano urbanistico attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata

Nelle zone in cui l'intervento edilizio è subordinato alla approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art.28 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i., i proprietari, singolarmente o riuniti, devono produrre apposita istanza all'Amministrazione Comunale.

La richiesta deve essere corredata dallo schema di convenzione e dal progetto, redatto esclusivamente da un architetto o ingegnere. La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché una parte di quelle secondarie



determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

Le attrezzature collettive vanno individuate e proporzionate ai sensi degli artt.3 e 5 del D.M. 02/04/1968 n.1444 e dell'art.31 della L.R. n.16 del 22/12/2004, nella misura minima prevista dal PUC, per le singole zone.

L'Amministrazione Comunale ha, in ogni caso, la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma pari all'importo stabilito ai sensi del 2° comma del Capo III Titolo III della Legge Regionale 20/3/1982 n.14 e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi dell'art.16, comma 2, del D.P.R n. 380/2001, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio del permesso di costruire saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse.

Le caratteristiche ed i contenuti della Convenzione così come del Progetto di lottizzazione devono risultare conformi alla Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché alla Legge Regionale 20/3/1982 n.14. Titolo III, Capo III, punti 1 e 2, con le specificazioni di cui ai precedenti artt. 11 e 12 in ordine alla delibera di cui all'art. 30 della Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) la superficie dell'area da lottizzare, la volumetria complessiva edificabile e l'indice medio di edificabilità, le aree complessive delle zone ad uso privato o ad uso pubblico;
- b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico ecc.)
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle parti da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) il periodo di validità del piano - non superiore a dieci anni -, i tempi e le modalità di attuazione;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il progetto relativo al piano di lottizzazione deve essere costituito, salvo diverse disposizioni regionali in ordine all'art.30 della legge n. 16/2004, dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa dell'entità e dei caratteri dell'intervento;



- b) stralcio del PUC vigente e delle relative Norme di attuazione con la individuazione delle aree interessate, la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano;
 - c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione;
 - d) planimetria quotata dello stato finale di fatto della zona interessata dal Piano di Lottizzazione, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
 - e) relazione geologica particolareggiata per tutte le aree interessate dal piano;
 - f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 - g) progetto di massima di tutte le opere di urbanizzazione ed esecutivo di quelle da cedere al Comune.
- I documenti a corredo dell'istanza, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni ... ovvero degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. (Decreto n. 133/2014)

Art. 23. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento

Si richiama l'art.16 della legge 17/02/1992 n.179, che dispone:

"1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private."



Ai sensi delle LL.RR. 19/02/1996 n.3 e 18/10/2002 n. 26, che si richiamano integralmente, il Programma Integrato ha applicazione prioritaria in aree caratterizzate da elevato degrado urbanistico-edilizio e/o in aree con presenza di edifici dismessi o liberabili inglobati in tessuti urbani.

Il Programma Integrato è di iniziativa comunale; può essere proposto anche da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, in tale ultimo caso il Comune verifica la compatibilità e l'efficacia e ne assume il controllo.

Il Programma Integrato non può essere proposto esclusivamente su aree libere da edificazione classificate come zone omogenee C ed E dal D.M. 02/4/1968 n.1444; può trovare applicazione, limitatamente alla realizzazione di opere primarie e secondarie e strutture di servizio, in presenza di interventi abusivi recuperabili ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Il Programma Integrato presuppone la vigenza del PUC.

Art. 24. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano

Si richiama integralmente il D.L. 5.10.1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4.12.1993 n.493 e s.m.i.

In particolare, il P.R.U. è destinato alla realizzazione di interventi al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

26

Art. 25 Piano Esecutivo Concordato (PEC), proposto da enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati per la riqualificazione o la realizzazione di impianti produttivi e commerciali, di locali destinati ad attività terziarie, alla ricerca pura e/o applicata; il restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di complessi di interesse pubblico, anche di rilevanza ambientale, per la destinazione all'istruzione superiore, alla formazione, alla convegnistica, alle attività culturali ed espositive, al tempo libero e ai connessi servizi adottato dal Consiglio Comunale.

Art. 26 Procedura Concordata (P.C), per l'approvazione di programmi e/o progetti di iniziativa pubblica e/o privata, relativi alla realizzazione di interventi coordinati che, per la loro rilevanza pubblica, complessità e multidisciplinarietà, richiedono l'accordo tra soggetti plurimi. Rientrano nella fattispecie anche gli Accordi di Programma (art. 34 del D.lgs. 18.8.2000, n. 267 –Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali– e art. 5 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania) e le Conferenze di Servizi (D.lgs. 30 giugno 2016 n. 127



in sostituzione degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della legge n. 241 del 1990).

Rientrano nell'ambito della **Procedura Concordata** anche gli accordi pubblico – privati con compensazione convenzionati nell'ambito delle reciproche convenienze.

Comparti edificatori: da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16, nonché all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011.

Conformità alla legislazione e alle norme sulla sismicità: tutti gli strumenti urbanistici attuativi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

Art. 27. Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.

- Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997.
- Programma di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169.
- Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi.
- Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

 27

Art. 28. Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.

Devono essere coordinati e coerenti col P.U.C. i seguenti strumenti di settore:

- Programma Urbano dei Parcheggi, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n°. 122 e s.m.i.
- Piano Urbano del Traffico, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285 e s.m.i.
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" 26.10.1995 n. 447;
- Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'insediamento degli impianti di carburanti, redatto e adottato in conformità al REGOLAMENTO del 20 gennaio 2012, n. 1 Regolamento di attuazione della legge regionale 29 marzo 2006, n.6 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti";



- Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo, redatto e adottato ai sensi della L.R. Campania 9.01.2014 n. 1 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale";

- Piano di Protezione civile;

- Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale, vigente/i a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici.

Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia.

Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali, previa autorizzazione comunale.

Art. 29. Atti di programmazione degli interventi

In conformità delle previsioni del PUC, il consiglio comunale, con propria delibera, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, prevedendo:

- destinazioni d'uso e indici edilizi;
- forme e modalità di esecuzione di trasformazione e conservazione;
- opere di urbanizzazione
- interventi di riqualificazione e reintegrazione ambientale e paesaggistica;
- quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici, indicandone le fonti, per la realizzazione delle opere previste.

La delibera consiliare, al fine di realizzare opere pubbliche, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori previsti, nonché valore ed effetto del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 28/1/1978 n. 10 e L.R. 28/11/2001 n.19.

Gli atti di programmazione, da approvarsi, per la prima volta, contestualmente al PUC, stabiliscono, peraltro, gli interventi da attuare mediante STU (Società di Trasformazione Urbana) e costituiscono la base su cui formulare il programma triennale delle opere pubbliche di cui alla legge 11/2/1994, n. 109 e s.m.i.



Art. 30. Indagini geologico-tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dell'Appennino meridionale.

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e s.m.i. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle indagini medesime anche a seguito di ulteriori specifiche indagini in sito.

Tutti gli interventi in attuazione del Piano Urbanistico Comunale e gli strumenti esecutivi dello stesso devono essere conformi alle norme e alle prescrizioni – che si intendono qui integralmente riportate - del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dell'Appennino meridionale ([art.27 commi 2 e 3](#))

L'Amministrazione comunale di Maddaloni non può rilasciare permessi di costruire e autorizzazioni in contrasto con le Norme di attuazione del PAI e delle prescrizioni del Piano Stralcio.

I provvedimenti in sanatoria non ancora emanati relativi ad abusi edilizi all'interno delle aree perimetrate dal PAI possono essere perfezionati solo a condizione che gli interventi abusivamente realizzati non abbiano comportato l'insorgere di condizioni di rischio non accettabile secondo le Norme di Attuazione del PAI.

Fino alla sussistenza del rischio, non vigono le previsioni e le prescrizioni del PUC relative alle aree con destinazioni non compatibili con le classi di rischio R4 e R3. Solo a seguito degli interventi di eliminazione e/o mitigazione del rischio è possibile l'applicazione, senza limitazioni, della normativa del PUC per la zona territoriale omogenea in cui ricade l'area e/o il manufatto edilizio cui si riferisce il vincolo inibitorio.

29

Per le aree definite R2 e R1 negli elaborati del PAI, il PUC recepisce i contenuti prescrittivi delle Norme di attuazione del PAI.

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e s.m.i. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle indagini medesime anche a seguito di ulteriori specifiche indagini in sito.

Art. 31. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29.9.1964 n. 847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- strade, larghi, percorsi veicolari pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e parcheggio;



- piazze e spazi di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- reti, allacciamenti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, di fibre ottiche;
- rete e impianti di pubblica illuminazione.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato; i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; le strutture e i complessi per l'istruzione superiore; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese, gli altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (canoniche, oratori, ...); gli impianti sportivi di quartiere; le aree verdi di quartiere; i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 32. Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

30

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una successiva richiesta di altro permesso di costruire su dette superfici. Le superfici utilizzate devono essere asservite mediante la trascrizione del vincolo nei modi e nelle forme di legge. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime; nel qual caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dal permesso di costruire.

TITOLO II PIANO STRUTTURALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



SISTEMA AMBIENTALE

CAPO IV PREVISIONI E DIRETTIVE DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 33 Generalità

Le norme relative al sistema ambientale sono organizzate in relazione ai seguenti temi e trovano riscontro negli elaborati grafici del PUC:

- difesa e sicurezza del territorio: rischio frana;
- tutela ecologica e valorizzazione delle risorse naturalistiche: peculiarità naturali e antropiche;
- tutela e valorizzazione dei beni architettonici;
- sistema infrastrutturale: rete cinematica e attrezzature collettive –rete elettrica e pubblica illuminazione.

L'integrazione dei temi innanzi enunciati, unitamente alle tavole relative al quadro della pianificazione sovraordinata, della pianificazione comunale vigente, del quadro demografico, strutturale economico e del quadro morfologico ha prodotto il Preliminare di piano e il Rapporto Preliminare. A seguito di consultazioni, approfondimenti e integrazioni sono intervenuti suggerimenti posti a base della presente proposta di PUC e del Rapporto Ambientale.

31

Art. 34 Difesa e sicurezza del territorio

La sicurezza delle persone, del territorio, dei beni culturali, del patrimonio edilizio costituiscono obiettivi prioritari del Piano Urbanistico Comunale.

La componente strutturale dello strumento urbanistico indaga e segnala le situazioni di rischio presenti e potenziali e prescrive i comportamenti cautelativi e provvedimenti preventivi per il contenimento dei rischi, per il corretto uso delle risorse e per la programmazione degli insediamenti.

Le condizioni di maggiore criticità prese in esame dal PUC sono relative ai:

- rischi naturali: idraulico, sismico, franosità dei versanti;
- cave ed attività estrattive;
- vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee;
- smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- inquinamento atmosferico, acustico e risparmio energetico.



Art. 35 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico

Gli elaborati prescrittivi relativi alla geologia illustrano in dettaglio la relativa problematica. Si rinvia agli adempimenti richiesti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In materia di pericolosità sismica, il Ptcp rinvia alla legge 77/2009 di conversione del D.lgs 39/2009 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli interventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile". (tratto da Art.11 NTA PTCP).

Art. 36 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana

Nel territorio di Maddaloni le categorie di rischio riportate dal Piano di bacino sono:

RISCHIO DA FRANA: R4, R3, R2, R1 area a rischio molto elevato, elevato, medio, moderato

RISCHIO IDRAULICO sono presenti le quattro categorie di rischio FASCE FLUVIALI A e B. [Va rispettato integralmente quanto riportato nell'art. 9 NTA del PTCP \(tratto da art. 9 NTA del PTCP\).](#)

Art. 37 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto.

Nelle zone instabili vanno adottate opere di prevenzione e provvedimenti stabilizzanti, adottando, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica, che possano migliorare la situazione statica dei terreni. Gli interventi in tali zone sono subordinati a preventivo studio geologico e geotecnico che tenga conto dei valori ambientali e paesaggistici.

Nelle zone instabili con fenomeni attivi non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone sono consentiti gli interventi di sistemazione e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Sugli edifici eventualmente esistenti, nelle more della delocalizzazione, sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Per le zone instabili per fenomeni quiescenti operano le medesime prescrizioni di cui al precedente §, fatta eccezione per quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali. I nuovi interventi, anche di modesta entità, sono subordinati ad una verifica complessiva di stabilità.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b), c), e d) definiti dall'art. 6 del DPR n. 380/2001 aggiornato con L. 120/2020. L'attività agricola è consentita purché non induca



fenomeni di instabilità per effetto di movimenti di terra, arature profonde, riempimento di fossi.

Nelle zone potenzialmente instabili ogni trasformazione è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio e da indagini geognostiche finalizzate a chiarire gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell'intorno.

Art. 38 Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive

L'apertura di nuove cave è autorizzata secondo i procedimenti, i luoghi ed i criteri fissati dalla legislazione e pianificazione regionale in materia.

«Le cave già esistenti sono censite e disciplinate alcune dal "Piano Regionale delle Attività Estrattive" (PRAE), altre dal "Piano di recupero ambientale del territorio della provincia di Caserta compromesso dall'attività estrattiva delle cave abbandonate abusive o dismesse" i quali comunque prevalgono sulla cartografia e sulle NTA. La competenza su tali Piani è esercitata dal Genio Civile di Caserta alla cui valutazione devono essere preventivamente sottoposte eventuali attività di riqualificazione e/o riuso».

Art. 39 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee

Nelle aree di elevata vulnerabilità degli acquiferi, nonché nelle aree di rispetto delle sorgenti per un raggio di ml 200, nel caso di indagine propedeutica agli interventi si palesassero rischi di inquinamento non possono essere autorizzati interventi di:

- scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
- insediamenti industriali ed allevamenti zootecnici ad elevato potenziale inquinante;
- impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti solidi.

Art. 40 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Per lo smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani il comune si attiene al quadro normativo regionale e ad eventuali disposizioni della provincia.

Art. 41 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico.



Per la difesa dell'inquinamento atmosferico, nel rispetto della normativa vigente, qualora ne ravvisi la necessità, il comune può chiedere alla Provincia di promuovere azioni di monitoraggio della qualità dell'aria.

Per la riduzione dell'inquinamento luminoso e la connessa limitazione dei consumi energetici, il RUEC fornisce prescrizioni e direttive in linea con le normative nazionali e regionali in materia.

Per il contenimento e la mitigazione degli effetti dell'inquinamento acustico in attuazione della L. 447/95, il comune, come prescritto dall'Ordinamento ha provveduto alla classificazione acustica del territorio comunale e a predisporre le conseguenti azioni volte al risanamento acustico.



TITOLO III

TUTELA AMBIENTALE

CAPO V

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 42 Obiettivi

Peculiare obiettivo del PUC è la tutela attiva delle risorse paesaggistico - ambientali del territorio, provvedendo alla manutenzione, valorizzazione, favorendo un uso compatibile delle aree di maggiore interesse naturalistico.

Il PUC promuove azioni tese alla tutela conservativa, al ripristino e valorizzazione delle risorse con operazioni specialistiche orientate alla realizzazione di sentieri pedonali, aree di sosta attrezzate, con tecniche della ingegneria naturalistica, preferenziando tracciati preesistenti, provvedendo alla manutenzione e ripristino anche della viabilità rurale.

Numerosi elaborati grafici della componente strutturale pongono in evidenza le risorse del territorio.

Il PUC, nel rispetto del PTCP, nel promuovere il rispetto dell'ambiente intende perseguire specifici obiettivi:

- favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di pianura e della collina salvaguardando e valorizzando gli spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio della collina;
- promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;
- promuovere nel territorio collinare un sistema a rete di mobilità lenta che interconnetta l'insieme dei principali spazi naturali o seminaturali esistenti, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici, ma anche in termini di accessibilità e fruizione;
- rafforzare l'attuale funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
- rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua;



- associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella didattica per la diffusione della conoscenza, della corretta fruizione del territorio e della percezione del paesaggio.

Art.43 Regimi di tutela

Le componenti naturalistiche ricadono in tutto il territorio: dalla pianura alla collina. Per le aree del sistema ambientale – naturalistico le categorie di tutela: conservazione attiva, qualificazione e valorizzazione, recupero ambientale sono disciplinate negli articoli della presente normativa della parte programmatica.

CAPO VI ELEMENTI ANTROPICI

Art. 44 Siti archeologici—Aree di interesse storico archeologico

Il PUC individua nel territorio di Maddaloni aree archeologiche di grande pregio rappresentate con apposita simbologia grafica. In tali aree ogni intervento infrastrutturale e/o edilizio in conformità all'art. 25 delle Norme di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ricadente nelle aree indiziate o negli

36

ambiti di interesse archeologico, che comportino trasformazioni dello stato dei luoghi nel soprasuolo e/o nel sottosuolo, devono essere comunicati alla Soprintendenza prima dell'inizio dei lavori. Le *Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania*, prescrivono che in tali siti, ove non tutelati da misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni Culturali e dai suoi organi periferici, o sino all'approvazione di specifici piani di tutela e valorizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza. (Vanno rispettati gli artt. 25 e 33 NTA PTCP).

Per le aree soggette a vincolo archeologico come definite nella "Carta delle aree di interesse storico archeologico" (colore rosso retinato) e a vincolo monumentale (colore arancio retinato) pertinenti All'Acquedotto Carolino, tutti gli interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004. Risultano assoggettate a tali disposizioni tutte le aree successivamente perimetrate dalla competente Soprintendenza, ai sensi di legge, interessate da vincolo archeologico. Tali nuove perimetrazioni non costituiscono variante al PUC.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

PUC

- Per le aree relative al tracciato dell'Appia e alla sua area di rispetto (colore blu) di metri 20 per lato e per le aree di interesse archeologico (colore giallo) come delimitate, tutti gli interventi che prevedano scavo, trasformazione edilizia e urbanistica siano sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza per l'espressione del proprio nulla osta.
- Per tutte le aree non delimitate (colore grigio) preventivamente a tutti i lavori di scavo dovrà darsi comunicazione alla competente Soprintendenza.

Si rappresenta che gli interventi pubblici, anche in aree non delimitate, sono soggetti alla normativa prevista dall'art. 41, comma 4, allegato 1.8 del D. Lgs. 36/2023 in materia di archeologia preventiva.

Art. 45 Beni culturali

Il Puc individua nel territorio di Maddaloni edifici di pregio vincolati e non. Gli interventi ammissibili dovranno essere effettuati con materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale, dovranno riportare il nulla osta della competente Soprintendenza e prevedere la eliminazione di eventuali superfetazioni e di elementi incongrui.

37

CAPO VII CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 46 – Piano Strutturale - Articolazione del territorio comunale per categorie prevalenti di intervento

Il territorio comunale è distinto nei seguenti insiemi caratterizzati da diverse categorie prevalenti di intervento:

1. ambiti ed elementi di conservazione e di tutela;
2. ambiti di riqualificazione e di integrazione;
3. ambiti di trasformazione.

Gli ambiti e gli elementi sono distinti in Zone territoriali omogenee. Le Zone omogenee sono normate dal Piano programmatico.

Costituiscono “ambiti ed elementi di conservazione e di tutela”:

la Zona A1 – Centro storico;

i tracciati centuriali con le fasce di rispetto;

il tracciato dell'acquedotto Carolino con le fasce di rispetto;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



i siti e complessi archeologici individuati negli elaborati grafici.

Art. 47 Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA **Centro storico – Contesti**

L'ambito Centro Storico comprende l'area storica centrale di Maddaloni. Le aree e i corpi di fabbrica facenti parte del centro storico, ai sensi del D.M. 02.04.1968, sono classificati A e assoggettati a PUA con valore di Piano di Recupero.

Il PUC individua il centro storico e il tessuto morfologico. Specifici elaborati del PUC sono relativi ai centri storici e ai contesti nei quali, rinviando la normativa alla componente/piano programmatico, la destinazione prevalente è quella residenziale con una quota di terziario, in genere attività commerciali al dettaglio, artigianali, professionali, direzionali compatibili con le tipologie storiche dei corpi di fabbrica. Il PUC della città di Maddaloni è stato redatto nel pieno rispetto delle NTA del PTCP.

L'intera area dei nuclei storici, indipendentemente dalla classificazione operata dal PUC, ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme predisposte per la loro valorizzazione e tutela – può essere suddivisa in **contesti**, anche per consentire, nelle more dei PUA con valore di Piano Particolareggiato e/o di recupero, interventi atti a rimuovere elementi incongrui in contrasto con i valori dell'area volti a ripristinare quelli propri, caratteristici del contesto. Tale tipologia di intervento, a cura dei privati, può essere effettuata, previa comunicazione al Comune, o, in caso di inerzia, a seguito di Ordinanza Sindacale.

Il criterio che ha indotto la individuazione dei contesti, non come rigida norma riferita esclusivamente alla porzione di nucleo urbano racchiusa entro il perimetro grafico, ma come successione di brani di storia del nucleo urbano, è quello di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PUC si pone, oltre a quanto specificamente indicato nella normativa della componente programmatica, i seguenti ulteriori obiettivi:

- conservare, riqualificare, valorizzare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico testimoniale e il tessuto morfologico di antico impianto;
- rigenerare e valorizzare il patrimonio storico-monumentale costituito prevalentemente da chiese ed edifici religiosi di



eccezionale valore, tant'è che Maddaloni è definita "la città delle venti cupole";

- valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell'ottica di garantire un'adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi, commerciali, turistico ricettivi, ecc.;
- garantire le condizioni per la sosta dei veicoli entro e fuori terra alberati in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi sia per i residenti, che per coloro che provengono da altre località;
- valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione e di premialità;
- valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico anche con destinazioni alternative a quelle in essere sulla scorta di piani e progetti unitari che rispettino le caratteristiche storiche, formali e materiche dei siti;
- favorire il riuso e la rigenerazione degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e delle attività compatibili con la residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;
- favorire la costituzione e la valorizzazione delle attività del turismo culturale, religioso, di affari e di quello legato alla logistica e al settore agricolo.

Art. 48 Ambiti residenziali consolidati - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Sono costituiti da insediamenti recenti che abbiano in prevalenza funzioni residenziali e di attività complementari alla residenza.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- sale di riunione e di spettacolo;



- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza alla data di adozione del PUC sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle norme del Piano di bacino, sono quelli di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, trasformazione di coperture piane in coperture a sottotetto termico, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di volumetria, superficie utile e sagoma, variazione della destinazione d'uso fra quelle ammesse nel presente articolo, attrezzatura del territorio, ad eccezione degli edifici di pregio (vedasi art. 152 p. 5). Possono essere previste sopraelevazioni e ampliamenti dell'edilizia esistente esclusivamente nei fabbricati legittimamente costruiti.

- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona di completamento, interamente o per parti, in strumenti attuativi di riqualificazione e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78.

40

Art. 49 Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Gli obiettivi generali del PUC di Maddaloni riguardo all'evoluzione degli insediamenti urbani sono di seguito sintetizzati:

a) assicurare e mantenere una elevata qualità sociale e reddituale degli insediamenti, e in particolare:

- offrire una elevata qualità e vivibilità degli insediamenti urbani e degli spazi collettivi di socializzazione, quale ingrediente dello sviluppo economico e dell'attrattività del territorio;
- recuperare e valorizzare le aree storiche centrali incentivando la rigenerazione ed eventuale riconversione controllata del patrimonio edilizio per attività quali l'accoglienza, i pubblici esercizi, il commercio di vicinato e l'artigianato compatibile;
- assicurare in tutti gli insediamenti una elevata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse di qualità;



- dislocare presso i nodi strategici delle reti della mobilità le funzioni fortemente generatrici di mobilità al fine di assicurare la massima accessibilità e attrattività;
- rispondere alla domanda insediativa residenziale e all'insediamento di nuove attività economiche con un'offerta quantitativamente adeguata, distribuita nel territorio in modo da minimizzarne il consumo di suolo e gli impatti ambientali nel rispetto delle norme di tutela prescritte dai piani sovraordinati;
- contribuire a creare le condizioni per la formazione di un'offerta di residenza per gli strati di popolazione meno radicati e/o con minore capacità di reddito;
- b) assicurare la sostenibilità degli impatti degli insediamenti sulle risorse del territorio, e in particolare:
 - contenere il consumo di territorio, riducendo al minimo l'ulteriore occupazione di suolo non urbano per funzioni urbane;
 - contenere negli insediamenti i consumi di fonti energetiche non rinnovabili e il consumo e la compromissione di risorse territoriali non rinnovabili;
 - garantire nel lungo periodo la consistenza e il rinnovo delle risorse idriche, salvaguardando in specifico la consistenza e la qualità delle acque sotterranee;
 - collocare le espansioni insediative in stretta continuità con il territorio urbanizzato;
 - assicurare in tutti gli insediamenti il raggiungimento e mantenimento di obiettivi di qualità dal punto di vista delle condizioni di salubrità ambientale;
- c) assicurare la maggiore equità possibile degli insediamenti;
 - assicurare, ove possibile, la maggiore equità dei risvolti economici delle scelte urbanistiche fra i soggetti privati coinvolti, attraverso forme di perequazione dei diritti edificatori.

Art. 50 Ambiti urbanizzati nei quali è possibile l'intervento diretto Territorio urbano prevalentemente residenziale di recente formazione

Il Puc individua i tessuti residenziali di recente formazione prevalentemente residenziali nei quali, sostanzialmente, vi è carenza/assenza di attrezzature collettive. L'elaborato A27 Il sistema insediativo "Analisi morfologica dei tessuti insediativi e delle aree di dispersione edilizia" riguarda il sistema insediativo con le peculiari caratteristiche riscontrate in conformità alle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta. All'interno di tali ambiti, il piano programmatico individua ZTO di tipo B di completamento.



Art. 51 Ambito del Territorio rurale e aperto

Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico, nel contesto di Maddaloni è quello alto e medio collinare e della pianura.

Il PUC, nel rispetto delle linee guida per il paesaggio definite dal PTR, nonché delle disposizioni del PTCP, in tutto il territorio comunale incentiva gli interventi rivolti:

- all'aumento degli indici di naturalità degli ecosistemi;
- alla conservazione delle biodiversità ambientali;
- al rispetto della risorsa suolo;
- alla conservazione, riqualificazione ed eventuale integrazione dell'apparato vegetazionale esistente;
- alla difesa idrogeologica;
- al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali.

Il Piano Programmatico all'interno di tali ambiti individua la zona E con varie sottozone, la cui disciplina è riportata nelle NTA della componente/piano programmatico.

Art. 52 – Ambito agricolo della pianura

E' costituito dalle parti di territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agroalimentari. Nella componente programmatica la normativa specifica.

42

Art. 53 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale.

Le aree di valore naturale e ambientale costituiscono un ambito del territorio rurale sottoposto a speciale disciplina di tutela ed a progetti di valorizzazione.

Art. 54 Ambiti periurbani e aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli

Il PUC individua i nuclei prevalentemente residenziali in area agricola, che per le caratteristiche riscontrate, sono definiti periurbani, permanendo peculiarità rurali e assenza di attrezzature collettive.

Sono costituiti da aree prevalentemente agricole in cui si individuano nuclei residenziali di modeste dimensioni territoriali privi di attrezzature collettive e "aggregati edilizi" privi di tessuto connettivo. Il PUC consente miglie e ampliamenti finalizzati a migliorare la qualità della vita; prevede, inoltre, la realizzazione di attrezzature.

Il principale obiettivo è il mantenimento dell'attività agricola in rapporto con l'area urbana limitrofa, attraverso anche la promozione di attività integrative del reddito agrario aperte alla



fruizione da parte dei cittadini ed il miglioramento della qualità ambientale urbana compresa la leggibilità dei margini edificati.

Il PUC intende favorire le attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero (agriturismo e altre strutture ricettive compatibili; attività ricreativo-culturali e sportive all'aria aperta; valorizzazione di siti di interesse storico, ambientale e culturale presenti sul territorio attraverso la realizzazione di percorsi, ad integrazione di eventuali percorsi pedonali esistenti nell'ambiente rurale.

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- pertinenze connesse con l'attività dell'agricoltura;
- aree a verde, gioco, sport;
- giardini o orti privati;
- attrezzature per lo sport private;
- attività produttive di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Nel piano programmatico viene dettagliata la normativa specifica di ciascuna zona relativamente sia agli interventi consentiti che agli indici, parametri e modalità attuative.

Nelle aree periurbane e negli aggregati edilizi sono consentiti:

- a) sugli edifici preesistenti, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento del carico insediativo;
- b) gli interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio;
- c) nelle aree agricole produttive, l'adeguamento delle attività agricole compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti con esclusione di rilevanti mutamenti dell'assetto vegetazionale;
- d) la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.
- e) la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni primarie e, mediante cambio di destinazione di volumi esistenti o sistemazione di aree scoperte, di attrezzature collettive di livello locale, anche in aggiunta a quelle individuate negli elaborati di piano, connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti;
- f) la realizzazione, mediante cambio di destinazione di volumi esistenti, di sedi per servizi privati finalizzate al miglioramento della



qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza.

Sono, altresì, consentite destinazioni diverse se esistenti alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima con la sola esclusione di attività insalubri e nocive secondo la vigente legislazione. Nel piano programmatico viene dettagliata la normativa specifica di ciascuna zona relativamente sia agli interventi consentiti che agli indici, parametri e modalità attuative.

Art. 55 Territorio produttivo (non agricolo)

Sono individuate le aree destinate ad impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali esistenti.

Tali zone sono costituite dalle parti di territorio ove sono presenti attività produttive. Il PUC prescrive interventi di riqualificazione e, in taluni casi, di delocalizzazione che permettano di infrastrutturare e attrezzare le aree industriali esistenti consentendo, ove possibile, ampliamenti, introducendo tecnologie innovative e il ricorso all'utilizzo di energie alternative. Le zone produttive sono classificate D con normativa diversa tra quelle esistenti e quelle di nuovo insediamento.

Art. 56. Ambiti urbani consolidati.

Ad integrazione di quanto riportato all'art. 32 gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un diversificato, ma in genere modesto, livello di qualità urbana e ambientale.

Negli ambiti così individuati il PUC persegue l'implementazione e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini, favorendo l'integrazione delle attrezzature. Negli ambiti consolidati non definiti saturi, è consentita la realizzazione di volumetria additiva residenziale e aumento del carico insediativo sia con intervento diretto, sia con intervento urbanistico preventivo nelle zone individuate dal PUC. Le zone individuate in tali ambiti sono classificate B di completamento nel piano programmatico che fissa indici di fabbricabilità fondiari diversificati in vari contesti territoriali di Maddaloni.

In tali ambiti va, peraltro, perseguita la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Nei tessuti urbani consolidati, il PUC intende favorire la qualificazione funzionale ed edilizia anche mediante interventi di



recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

Art. 57 Territorio comunale

Il territorio comunale della città di Maddaloni risulta articolato nelle seguenti macroaree:

- Area storica centrale
- Area urbana di elevata densità edilizia
- Area urbana di media densità edilizia
- Area urbana di bassa densità edilizia
- Area agricola
- Area naturale

Art. 58 Ambito di recupero dell'edilizia abusiva

La L.R. n.16/2004 richiede la perimetrazione degli interventi abusivi e/o prevalentemente abusivi al fine di procedere, ove sussistano le condizioni alla redazione dei piani di recupero. Per il comune di Maddaloni tale perimetrazione non è possibile in quanto si tratta di abusi, in genere di modesta entità, dislocati in varie aree del territorio comunale. L'entità di tale fenomeno è riportata nella Relazione del PUC al Titolo III Cap. VII.3.

Art. 59 - Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta –

Il PUC é conforme al Titolo V (Prescrizione e indirizzi per la pianificazione comunale ...) delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta.

Il presente PUC si articola in disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche secondo i contenuti e le modalità prescritti nelle Parti I e II delle Norme di attuazione del Ptcp.

45

Art. 60 Elaborati del Piano Strutturale

ELABORATI "A"

1. A1 RELAZIONE STRUTTURALE/PROGRAMMATICA
2. A2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
3. A3 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E PIANIFICATORIO – STRALCI
4. A4. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – Sistema ambientale – Territorio agricolo e naturale
5. A5. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA –

1:10.000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

PUC

| | |
|--|---------------------|
| Sistema ambientale – Il sistema insediativo | 1:10.000 |
| 6. A6. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – Identità culturali | 1:10.000 |
| 7. A7. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Zona Nord | 1:5.000 |
| 8. A8. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Zona Sud | 1:5.000 |
| 9. A9. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Tabulato | - |
| 10. A10. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Stralcio planimetrico di riferimento al tabulato (Riq. 1) | 1:5.000 |
| 11. A11. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Stralcio planimetrico di riferimento al tabulato (Riq. 2) | 1:5.000 |
| 12. A12. QUADRO MORFOLOGICO – Peculiarità naturali e antropiche | 1:10.000 |
| 13. A13. QUADRO MORFOLOGICO – Centro storico | 1:2.000 |
| 14. A14. QUADRO MORFOLOGICO – Contesto 1 – Borgo dei Pignatari | 1:500 ₄₆ |
| 15. A15. QUADRO MORFOLOGICO – Contesto 2 – Borgo dell'Oliveto | 1:500 |
| 16. A16. QUADRO MORFOLOGICO – Contesto 3 – Borgo dei Formali | 1:500 |
| 17. A17. QUADRO MORFOLOGICO – Sistema infrastrutturale Rete cinematica e attrezzature collettive esistenti – Zona Nord | 1:10.000 |
| 18. A18. QUADRO MORFOLOGICO – Sistema infrastrutturale Rete cinematica e attrezzature collettive esistenti – Zona Sud | 1:10.000 |
| 19. A19. QUADRO STRUTTURALE – Sistema infrastrutturale Rete idrica | 1:10.000 |
| 20. A20. QUADRO STRUTTURALE – Sistema infrastrutturale Rete fognaria | 1:10.000 |
| 21. A21. QUADRO STRUTTURALE – Sistema infrastrutturale Rete di pubblica illuminazione e distribuzione del gas | 1:10.000 |
| 22. A22. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica Rischio da frana | 1:10.000 |
| 23. A23. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica Rischio idraulico | 1:10.000 |
| 24. A24. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica Pericolosità da frana | 1:10.000 |
| 25. A25. QUADRO AMBIENTALE – Integrità fisica | |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

PUC

| | |
|--|----------|
| Pericolosità idraulica | 1:10.000 |
| 26. A26. QUADRO DEMOGRAFICO | |
| Sezione di censimento – Stato di occupazione degli alloggi | 1:10.000 |
| 27. A27. QUADRO MORFOLOGICO – Tessuti Urbani | 1:10.000 |
| 28. A28. SISTEMA AMBIENTALE – Incendi – | |
| Aree percorse dal fuoco (2012-2019) | 1.10.000 |
| 29. A29. PIANO STRUTTURALE | |
| Proposta – Zona Nord | 1.5.000 |
| 30. A30. PIANO STRUTTURALE | |
| Proposta – Zona Sud | 1.5.000 |

Art. 61 Destinazioni di uso – Zonizzazione del territorio comunale

Gli articoli delle NTA che precedono il presente articolo riguardano la componente/piano strutturale. Gli elaborati grafici del Piano/componente strutturale sono contrassegnati con la lettera A e, per tematismi, definiscono la struttura del territorio di Maddaloni alla data di redazione del PUC. Il Piano strutturale a tempo indeterminato va adeguato e reso conforme a eventuali modifiche e adeguamenti della pianificazione sovraordinata che dovessero intervenire dopo l'adozione/approvazione del PUC.

Il Piano Strutturale, di competenza comunale, valido a tempo indeterminato, è stato redatto in piena coerenza con la pianificazione sovraordinata e coincide, con approfondimenti necessari alla scala di maggior dettaglio, con le disposizioni strutturali del PTCP, contiene:

- il quadro conoscitivo idoneo a individuare, valorizzare e recuperare le identità locali;
- le previsioni strategiche di sviluppo del territorio;
- le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
- la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;
- individua e definisce le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio, le invarianti strutturali, i principi del governo del territorio, i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali.

Il Piano Strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione: degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, degli ambiti e zone che assicurano un'equilibrata distribuzione delle



dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, dei criteri di recupero e riutilizzo del "territorio negato" come individuato dal PTCP.

Ai sensi dell'art.7 della Legge 17/8/1942 n.1150, modificato dall'art.1 della Legge 19/11/1968 n.1187 e s.m.i., l'intero territorio comunale è suddiviso dal PUC in zone territoriali omogenee.

Le zone definiscono la disciplina urbanistica ed individuano la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale. La divisione in zone è riportata negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale mediante specifica rappresentazione grafica secondo la seguente classificazione:

a) Zone residenziali

- zone di conservazione, riqualificazione e recupero - di interesse storico - ambientale e di tutela;
- zone di completamento, integrazione e trasformazione;
- zone di nuova edificazione prevalentemente residenziali;

b) Zone per attività produttive

- zone per insediamenti artigianali, commerciali, industriali;

c) Zone agricole

- zona agricola di rilevante interesse paesaggistico;
- zona agricola produttiva;

d) Zone per attrezzature e servizi di interesse generale e Zone a destinazione speciale (F):

e) Zone speciali per attrezzature e servizi privati anche di interesse pubblico (G);

f) Progetti obiettivo: 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.

Ciascuna zona è suddivisa in sottozone contraddistinte da appositi pedici.

Per le zone e le attrezzature indicate in elaborati grafici a scala diversa fa sempre testo la tavola grafica a scala maggiore.

Le aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di vicinato di cui al D.l. n.1444/68 destinate alle scuole dell'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde e agli spazi pubblici attrezzati, ai parcheggi per i residenti, indicate nel presente con le lettere a), b), c), d) non costituiscono zone omogenee, ma fanno parte delle zone A, B, C e D.



CAPO VIII SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Art. 62 La rete cinematica

Per una maggiore efficienza della mobilità in ambito comunale il piano persegue i seguenti obiettivi:

- migliorare l'accessibilità al territorio;
- elevare l'accessibilità interna riqualificando la rete stradale di connessione del territorio con i comuni limitrofi e con la grande viabilità;
- migliorare la qualità dell'offerta della mobilità urbana;
- ridurre e mitigare gli impatti delle infrastrutture e dei servizi sull'ambiente e sulla qualità insediativa;
- aree attrezzate di sosta e parcheggio preferibilmente alberate.
- rete ciclabile, sentieri e percorsi ciclopedonali.

Per la viabilità del centro storico di Maddaloni, in rapporto alla limitata sezione delle strade esistenti dovrà essere studiata una progressiva pedonalizzazione nell'ambito degli interventi prescritti dai PUA dei rispettivi ambiti storici. Ciò non esclude la possibilità di sperimentazione almeno in alcune fasce orarie di Zone a Traffico Limitato (ZTL). In sintonia con le Norme del PTCP gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2.000 riportano i percorsi destinati alla mobilità lenta: ciclabile e pedonale. L'assetto della rete cinematica è riportato sia nel piano strutturale che in quello programmatico, gli Atti di programmazione degli Interventi definiscono le priorità in funzione delle risorse disponibili.

49

Art. 63. Viabilità

Le sedi della viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le rotatorie, i marciapiedi, le cunette, i fossi etc.

Nel presente PUC l'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del Piano (nuovo impianto, adeguamento, ampliamento, rettifica, ecc.) prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni e sono classificate come segue:

- a) strade comprensoriali ed intercomunali (extra-urbane principali) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di allacciamento;
- b) strade di allacciamento (extra-urbane secondarie) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta



di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere;

c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza. Le fasce di rispetto delle strade suddette sono riportate sugli elaborati di progetto.

d) strade, scale, larghi e piazze pedonali: le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli, ove si eccettuino quelli per la emergenza e quelli in uso dei residenti che dispongono di posto auto.

Viabilità rurale e sentieri per escursioni. Il PUC indica, con apposita simbologia grafica, una rete di percorsi da ripristinare e/o realizzare utilizzando esclusivamente le tecniche della ingegneria naturalistica. Lungo tali sentieri vengono realizzate aree di sosta attrezzate con panche, tavoli, contenitori per rifiuti: La realizzazione della sentieristica prevede la contestuale redazione di progetto di manutenzione e gestione.

e) Il PUC individua, altresì, la rete ciclabile, nella maggior parte dei casi, in sede protetta, a margine della viabilità da adeguare, ma anche con percorsi esterni alla rete stradale carrabile.

50

Art. 64. Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico entro e fuori terra indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal PUC, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento edilizio secondo le destinazioni d'uso degli edifici.

Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, anche su aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante dichiarazione impegnativa - da esibire a cura del proprietario - in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Art. 65. Distanze e distacchi

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali:

- nelle aree di espansione, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10,00. Solo in particolari situazioni di impianto urbanistico, in sede di redazione di piani attuativi, tale distanza può essere ridotta a m ~~6,00~~ 5,00;



- nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad attrezzature pubbliche, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati (o dal filo di essi in mancanza di aggetti).

I limiti stradali e delle superfici pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.

Nelle zone A le altezze delle eventuali nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.

In tutte le zone territoriali omogenee, ~~ivi compresa la zona A~~, è consentita la edificazione a parete cieca a confine ~~senza superare l'altezza del fabbricato confinante~~; in caso di altezza maggiore di ~~ml 8,00~~ necessita acquisire assenso della proprietà confinante.

Il PUC di Maddaloni classifica le strade come all'art.2 del nuovo codice della strada (Nuovo Codice della Strada e D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e si attiene alla Definizione e classificazione delle strade di cui all'art. 2 del predetto codice. Per quanto attiene alle fasce di rispetto valgono quelle riportate graficamente negli elaborati del PUC nel rispetto del verde filtro di cui all'art. 143 delle presenti norme.

51

Si riportano di seguito le distanze dai confini (Dc), da altre costruzioni (De), dalle strade (Ds) da rispettare nelle singole ZTO:

| ZTO | Dc | De | Ds |
|-------------|----------------------------|--------------------|---|
| C | 5,00 | 10,00 [^] | 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00 7,50 per strade di larghezza tra ml.7,00 e ml 15,00 10,00 per strade di larghezza superiore a ml.15,00 |
| D, D2 D1 | 0,5H ^{^^} 5,00 | 10,00 [^] | pari all'altezza del manufatto ^{^^} 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00 |
| E3 | 10,00 | 10,00 [^] | 20,00 |

[^]o pari all'altezza del fabbricato più alto (vedasi anche artt. 76.77,78.)

^{^^} con un minimo di 5.00 mt.



Art. 66. Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico – funzionale, **sismico e di efficientamento energetico**.

In tutte le fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, piste ciclabili e verde attrezzato.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione delle zone nelle quali le fasce ricadono; pertanto le aree comprese nelle fasce concorrono alla volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

I fabbricati esistenti interessati dalla fascia di rispetto stradale possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3 c.1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 purché ricostruiti fuori dalla fascia di rispetto stradale sul medesimo fondo o in area contigua di omogenea zonizzazione urbanistica.

Le fasce di rispetto, le cui norme sono riportate nel Piano Programmatico, sono riferite a:

52

1. **strade**
2. **ferrovie.**
3. **cimitero.**
4. **acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.**
5. **fiumi, torrenti e acque pubbliche.**
6. **corridoi ecologici, canali, dei fossi e degli alvei.**
7. **elettrodotti.**

Per le suddette fasce vanno rispettate integralmente i seguenti articoli delle NTA del PTCP:

- Fasce di rispetto ferroviario: artt. 59-60-61;
- Fasce di rispetto stradale: art. 53;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: art. 21;
- Vincolo su bene di interesse culturale: art. 26;
- Rete stradale e viabilità storica in generale: artt. 27 e 28.



Fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati: art. 26 D.P.R. 495/1992

Si riportano le distanze previste ai commi 4 e 5, art. 26 del D.P.R. 495/1992:

*4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella **costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza**, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:*

- 1. 5 m per le strade di tipo A, B;*
- 2. 3 m per le strade di tipo C, F.*

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

Pertanto, nelle fasce di rispetto stradale eccedenti le misure sopraelencate, sul fronte strada è possibile realizzare recinzioni in muratura di altezza max mt. 1.10 con eventuale pannello sovrastante in metallo (tipo Orsogril), in vetro, o altro materiale simile, a patto che il proprietario del fondo sottoscriva impegno a rimuovere le opere realizzate sulla fascia di rispetto a propria cura e spese, in caso di necessità. Per i restanti lati, l'altezza max consentita delle recinzioni in muratura deve essere inferiore a mt. 3.00.

CAPO IX SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 67 - Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni ecologiche ed ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Sono requisiti necessari per la realizzazione di insediamenti ambientalmente e territorialmente sostenibili.

Le dotazioni ecologiche e ambientali contribuiscono alla realizzazione degli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale;



I requisiti prestazionali delle dotazioni ecologico-ambientali devono garantire un'elevata qualità energetico-ambientale degli insediamenti e degli spazi aperti.

Le dotazioni ecologiche ed ambientali costituiscono una condizione di sostenibilità ambientale e territoriale in generale;

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità attraverso le specifiche modalità di sistemazione delle aree di pertinenza.

Le dotazioni ecologico-ambientali, riferite alle principali componenti ambientali, sono finalizzate principalmente a:

- **per la componente acqua:** controllare l'inquinamento, migliorare la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, migliorare il funzionamento dei corpi idrici superficiali, tutelare le risorse e le riserve idriche, ridurre i consumi e gli sprechi;

- **per la componente aria:** mantenere/migliorare la qualità dell'aria locale, ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici;

- **per la componente suolo, sottosuolo e territorio:** tutelare la fertilità dei suoli, preservare i suoli da processi erosivi e da contaminazioni, garantire la stabilità, non alterare la permeabilità superficiale limitando l'impermeabilizzazione nelle aree vulnerabili; limitare il consumo di inerti da cava;

- **per la componente rifiuti:** ridurre la produzione di rifiuti, aumentare il riciclaggio;

- **per la componente rumore:** ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici della popolazione;

- **per la componente trasporti e mobilità:** ridurre i flussi di traffico privato circolante;

- **per la componente energia:** ridurre i consumi di risorse non rinnovabili, conservare e valorizzare il potenziale rinnovabile;

- **per la componente elettromagnetismo:** ridurre l'esposizione della popolazione ad alti campi elettromagnetici;

- **per la componente ambiente naturale ed ecosistemi:** promuovere il riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, conservare l'estensione e la varietà di ambienti naturali, tutelare le specie rare e vulnerabili, tutelare/migliorare la biodiversità, aumentare la dotazione di verde urbano, favorire la ricostituzione nell'ambito urbano e periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti e corridoi ecologici di connessione, mantenere o creare spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano;

- **per la componente sicurezza, comfort e salubrità:** tutelare e migliorare la situazione sanitaria e di sicurezza dei cittadini, conservare il patrimonio culturale, migliorare la qualità dell'ambiente percepita in termini di luce e suono, garantire e



CITTA' DI MADDALONI

PUC

mantenere appropriati spazi edificati residenziali, sociali e commerciali in localizzazioni adeguate ed accessibili.

TITOLO IV

PIANO PROGRAMMATICO

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO X

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 68 - Disposizioni del Piano programmatico

Ai sensi dell'art. 3 lett. b) della legge regionale N. 16/2004 le disposizioni programmatiche del PUC definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione. Esso indica:

- a) le destinazioni d'uso;
- b) gli indici fondiari e territoriali;
- c) i parametri edilizi e urbanistici;
- d) gli standard urbanistici;
- e) le attrezzature e i servizi.

Ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale per il Governo del Territorio N. 5/2011 il Piano programmatico del PUC contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale N. 16/2004.

Art. 69 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico

Le prescrizioni del Piano Programmatico restano in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore del PUC, decorsi i quali le stesse possono essere riformate, aggiornate o adeguate nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.

55



CAPO XI DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 70 Destinazioni d'uso del territorio comunale

Le destinazioni d'uso, le caratteristiche edilizie ed i vincoli per ciascuna zona cui si riferisce la presente normativa sono riportate negli articoli che seguono.

Il PUC di Maddaloni prevede le seguenti zone:

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Zona A storico – centrale;

Zona B suddivisa in sottozone:

B1 area urbana di elevata densità edilizia;

B2 area urbana di media densità edilizia;

B3 area urbana di bassa densità edilizia;

C dei comparti perequativi;

C1 edilizia sociale;

C2 di trasferimento dei diritti edificatori;

PUA/PLC e PEEP vigenti

Periurbana – Aggregati edilizi.

PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

F12 Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi;

PUA/PIP approvato con delibera C.C. n. 220 del 15.09.2011;

Ambito della logistica: Interporto Sud Europa e scalo intermodale;

D Industriale – Artigianale – Commerciale di previsione;

D1 Aree e complessi produttivi esistenti;

D2 Aree e complessi agricoli industriali.

56

TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

E1 Agricola del Parco Dea Diana est Tifatini;

E2 Agricola del Parco di Monte San Michele;

E3 Agricola produttiva;

E4 Invarianti di tutela ecologica – Verde privato.

E5 Agricola delle incisioni idrografiche

ATTREZZATURE E ATTIVITA' DI LIVELLO SUPERIORE

F1 Cimitero;

F2 Presidio ospedaliero;

F3 Mercato ortofrutticolo;

F4 Centrale telefonica;

F5 Interporto Sud Europa;

F6 Sottostazione Enel Santa Sofia;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



F7 Centrale Turbogas;
 F8 Polo fieristico;
 F9 Serbatoio idrico;
 F10 Clinica San Michele;
 F11 Strutture socio – sanitarie;
 F12 Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi;
 F13 Parco a tema del divertimento – Ludico – didattico;
 F14 Distributore carburanti;
 F15 Villaggio dei ragazzi;
 F16 Servizi annessi al Municipio;
 F17 A c Attività culturali;
 F18 Cabina elettrica;
 F19 Caserma Rispoli;
 F20 Caserma Magroni – Scuola di commissariato;
 F21 Grande e media distribuzione commerciale;
 F22 Impianto fotovoltaico;
 F23 Cimitero animali domestici;
 F24 Complesso polisportivo – Ippica – di iniziativa privata;
 F25 Complesso polisportivo – Ippica – di iniziativa privata.

PROGETTI OBIETTIVO

P.O.1 Parco archeologico di Calatia;
 P.O.2 Parco urbano di potenziali interventi pubblico – privati per realizzare attrezzature di livello superiore (Caserma Carabinieri, Guardia di Finanza, Auditorium, Teatro, Banche, ...) foresterie, alberghi, pubblici esercizi, aree per gioco e sport, commercio, spazi espositivi;
 P.O.3 Una piazza attrezzata per Via Canello;
 P.O.4 Ex Face Standard Centro polifunzionale (laboratorio artistico di rinnovamento culturale)
 P.O.5 Polo dello sport, tempo libero e cultura;
 P.O.6 Parco di Monte San Michele – Recupero e restauro delle torri e del castello.

57

ZONE A DESTINAZIONE SPECIFICA

G1 Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport;
 G2 Area Santuario San Michele;
 G3 Autoparco mezzi pesanti;
 G4 Accoglienza turistico – ricettiva;
 G5 Polo ricerca scientifica;
 G6 Parco agricolo scientifico e ludico-didattico;
 G7 La Gronda Verde.
 G8 Attrezzature e attività del terziario e del terziario avanzato
 Accoglienza – Pubblici esercizi – Impianti sportivi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



FUNZIONI SPECIFICHE

Verde filtro;
 Fascia di rispetto autostrada;
 Fascia di rispetto stradale;
 Fascia di rispetto ferroviario;
 Fascia di rispetto cimiteriale;
 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua;
 Corridoi ecologici.

ATTREZZATURE E ATTIVITA' DI RANGO LOCALE

Socio – assistenziali: Asilo nido

- a) Scolastiche
- b) Interesse comune
- c) Verde gioco e sport
- d) parcheggi

Ciascuna zona è suddivisa in sottozone contraddistinte da appositi pedici.

Per le zone e le attrezzature indicate in elaborati grafici a scala diversa fa sempre testo la tavola grafica a scala maggiore.

Le aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di vicinato di cui al D.l. n.1444/68 destinate alle scuole dell'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde e agli spazi pubblici attrezzati, ai parcheggi per i residenti, indicate nel presente con le lettere a), b), c), d) non costituiscono zone omogenee, ma fanno parte delle zone A, B, C e D.

Le destinazioni d'uso, le caratteristiche edilizie ed i vincoli per ciascuna zona cui si riferisce la presente normativa sono riportate negli articoli che seguono.

Ciascun ambito è suddiviso in zone contraddistinte da appositi pedici. Il numero che precede la lettera di zona è quello che individua l'ambito di appartenenza, quello che segue indica quante zone della stessa tipologia sono presenti nell'ambito con numerazione progressiva. Alla zona B di completamento sono assegnati indici fondiari differenziati nei vari ambiti come specificato in seguito e nelle tabelle di dimensionamento.

La zona A è soggetta a piano attuativo con possibilità di realizzare interventi edilizi di diverso tipo. Anche per la zona A il numero che precede indica l'ambito di appartenenza, mentre il numero che segue (pedice) indica quante zone della stessa tipologia sono presenti nell'ambito.

~~Per le zone e le attrezzature indicate in elaborati grafici a scala diversa fa sempre testo la tavola grafica a scala maggiore.~~



~~Le aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di vicinato di cui al D.M. n. 1444/68 destinate alle scuole dell'obbligo (a), alle attrezzature di interesse comune (b), al verde e agli spazi pubblici attrezzati (c), ai parcheggi per i residenti (d) non costituiscono zone omogenee, ma fanno parte delle zone A, B, C e D. Il numero che precede la lettera indicante l'attrezzatura individua l'ambito, quello che segue indica quante attrezzature dello stesso tipo con numerazione progressiva sono presenti nell'ambito.~~

~~Le destinazioni d'uso, le caratteristiche edilizie ed i vincoli per ciascuna zona cui si riferisce la presente normativa sono riportate negli articoli che seguono.~~

Il presente PUC è corredato da tabelle numeriche.

Nella fase di progettazione dei singoli interventi in scala di maggior dettaglio rispetto agli elaborati del PUC, occorre corredare i progetti con una tabella analitica delle superfici e volumetrie esistenti a corredo del rilievo piano altimetrico dello stato dei luoghi pre - progetto.

CAPO XII DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

59

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 71. Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla permanenza e/o alla costruzione di abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, ristoranti, bar, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività connesse con la residenza.

In dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili con la tutela dell'igiene pubblica e con le norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico. Il PUC prescrive la progressiva delocalizzazione delle attività non compatibili con la residenza e agli articoli 108 e 173 indica le modalità di trasferimento dei diritti edificatori.

In tutte le zone residenziali per le quali è prescritto il Piano urbanistico attuativo, fino all'approvazione di questo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, restauro e risanamento conservativo e, con esclusione della zona A e delle aree inibite per



vincoli imposti dall'Autorità di Bacino, di sostituzione edilizia a parità di volume.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.

Nelle norme che seguono la tipologia degli interventi ammessi nelle singole zone (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del D.P.R. 6/6/2001 n.380 aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 "Decreto semplificazioni"

L'intervento di ristrutturazione edilizia, effettuabile nelle zone ove è specificamente previsto e regolamentato, può essere esteso alla sostituzione edilizia.

Art. 72. Zona A. Storica centrale e manufatti di pregio anche isolati.

La zona A comprende il centro storico e anche singoli manufatti di pregio architettonico e storico – documentale.

Art. 73 Norme valide per l'intera zona A.

Decorsi anni tre dalla data del decreto di approvazione del PUC, in assenza di approvazione di nuovo Piano di recupero, entrano in vigore le norme di cui al presente articolo.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi e strutture ricettive, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01. E' altresì consentita, con apposito progetto, la realizzazione dell'"albergo diffuso".

Strumento esecutivo: PUA con valore e portata di Piano di Recupero e/o di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso alle singole zone A (Unità Minime di Intervento U.M.I.) presenti negli elaborati B2.1, B9 e B10 e/o interventi campione indicati negli elaborati nel rapporto 1:2.000, nel rispetto dei dati volumetrici riportati nella tabella B3 con le raccomandazioni e prescrizioni contenute nel presente articolo. Sono consentite variazioni dell'it complessivo della tabella B3 solo in diminuzione del valore dello stesso.

Ove la zona A riguardi un solo corpo di fabbrica gli interventi prescritti sono restauro e/o risanamento conservativo a parità di volume.



Nella zona A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, scale, etc) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere.

Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.

E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013 purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate.

Il piano del colore deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento.

Mediante intervento diretto è ammesso il cambio di destinazione anche parziale dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazioni;
- attività ricettive per l'accoglienza (B&B, affittacamere);
- attività commerciali e di rappresentanza;
- impianti ricettivi e per la ristorazione;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).
- **le attività esistenti non compatibili con la residenza vanno progressivamente delocalizzate nelle zone produttive previste dal PUC. In alternativa i diritti edificatori relativi alla dismissione possono essere utilizzati in quota parte della zona F8 come previsto agli artt. 108 e 173 delle presenti norme.**

Gli interventi sopra descritti possono eseguirsi direttamente su iniziativa dei proprietari o aventi titolo nel rispetto delle norme tecniche e del Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale.

La zona A costituisce "zona di degrado" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457.



In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono, nelle forme di legge, ricorrere agli strumenti di cui al Capo I del Titolo IV, per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza.

Tali strumenti, in aggiunta agli interventi già individuati sui singoli edifici, possono prevedere:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti la sistemazione dei marciapiedi, la messa in opera dei corpi illuminanti, di cassonetti per siepi e piante decorative, la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
- ove il manufatto edilizio non sia tutelato ope legis è consentito l'intervento di **ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione"** come normata più avanti nel presente articolo e all'art.152 punto 6.

Nell'ambito dei suddetti strumenti di recupero e riqualificazione urbana è ammesso, mediante gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione", il cambio di destinazione degli edifici per usi pubblici e/o di interesse pubblico quali:

- l'istruzione dell'obbligo o superiore;
- gli esercizi ricettivi a rotazione d'uso;
- i centri sociali per gli anziani e per le categorie socialmente deboli;
- i centri culturali e di documentazione, le biblioteche.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex legge n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n. 352) e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42) e s.m.i. devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Nell'ambito della zona A, la progettazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico rilevanti può avvenire mediante concorsi pubblici riservati alle categorie professionali abilitate, le cui modalità di svolgimento sono di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.

Nelle aree a giardino storico comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;



- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicali delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici non occupate da giardini storici è ammessa l'attività di orto urbano come normata dalle presenti NTA.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

Nelle aree inedificate a tutela degli insediamenti storici, nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi, sono consentiti gli usi agricoli, le sistemazioni a verde, con essenze autoctone, sia pubbliche che private, gli orti urbani, mercatini, spazi espositivi e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili.

Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, con prescrizioni atte a conservare, riqualificare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche:

- gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori vanno mantenuti e, ove necessario, restaurati;
- i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni, anche se non fino all'intradosso del soffitto, non possono, in nessun caso suddividere ambienti voltati;
- sono consentite soppalcature, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi arretrate di non meno di mt. 2,50.

In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche peculiari dell'edilizia abitativa e non, favorendone il recupero, sono ammesse deroghe alle disposizioni in materia di altezza interna.

Anche nelle more dell'approvazione dei prescritti PUA, possono effettuarsi alcuni interventi atti a rimuovere elementi incongrui (condizionatori, antenne, targhe dissonanti con il carattere del contesto, intonaci degradati e/o prodotti con materiali inadatti, infissi in alluminio, ...) di ripristino, a cura dei privati, sulla scorta di



invito e/o Ordinanza del Sindaco. E' facoltà degli Uffici Comunali individuare, nell'ambito dei contesti, gli interventi necessari a rimuovere elementi incongrui e dissonanti.

Ai sensi dell'art. 91 delle NTA del PTCP: "Per i piani di recupero o attuativi che prevedano almeno per l'80% interventi di restauro e risanamento conservativo, per il riuso di edifici o di isolati di superficie coperta superiore a cinquecento metri quadrati, ovvero a mille nel caso di estensione territoriale maggiore di un ettaro, i Comuni potranno prevedere per i soggetti che si attivano quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di Edilizia Residenziale Pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare in aree edificabili in zona B o C in aggiunta a quelle già previste dallo strumento urbanistico stipulando apposite convenzioni con il Comune; ..."

La zona A comprende i nuclei originari dell'abitato e va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo – **Pua** - con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza. Deve essere conservata la volumetria esistente, mentre sono consentiti i soli incrementi strettamente necessari per l'adeguamento igienico-sanitario.

Fermo restando quanto previsto all'art. 73, primo periodo, e fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo così come definiti nell'art. 3 del DPR n. 380/2001;

Nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/68 n.1444, i piani attuativi possono prevedere, tra l'altro:

- le sostituzioni edilizie "di riconfigurazione" secondo le modalità di seguito prescritte, nonché nuove costruzioni sui suoli allo stato inedificati.
- i manufatti edilizi da demolire per creare spazi liberi, luoghi di incontro e parcheggi;



- i percorsi pedonali e gli elementi di arredo urbano: pavimentazioni, panchine, cestini, illuminazione, zone verdi.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale. Per la loro attuazione devono essere rispettate, per quanto possibile, le superfici minime d'intervento riportate negli elaborati del PUC nel rapporto 1:5.000 e 1:2.000.

I limiti delle U.M.I. possono, con motivata delibera G.M., essere modificati nella estensione planimetrica. Gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2000 riportano perimetrazioni definite **"interventi campione"** atti a sperimentare tecniche e procedure per interventi di maggiore dimensione.

Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel T.U. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

Il piano di recupero va concepito come progetto urbano non solo come indicazione/prescrizione dell'intervento proposto, ma come metodologia di progettazione e realizzazione di interventi di trasformazione di contesti operativi di forte complessità caratterizzati da una considerevole articolazione del tipo di azioni necessarie: riusi, sostituzioni, integrazioni, completamenti; dalla centralità che deve conferire agli spazi pubblici; alla possibilità di utilizzare gli spazi liberi per destinazioni differenziate quali orti urbani, mercatini, spazi espositivi, luoghi di incontro per manifestazioni, concerti, caffè letterari.

Il piano di recupero/progetto urbano diventa strumento fondamentale per creare/migliorare la qualità urbana, di contribuire ad esaltare i valori dell'architettura e degli spazi aperti.

La tabella (elaborato B3) riporta la consistenza volumetrica dei singoli comparti classificati ZTO A. L'elaborazione dei dati in GIS è la fedele trasposizione dei dati metrici come risulta dagli elaborati grafici nei rapporti 1:2.000 e 1:5.000 anche a seguito della delocalizzazione/demolizione di alcuni fabbricati per creare spazi liberi, piazze, larghi. Il PUC prevede anche la realizzazione di alcuni parcheggi alberati e altri interrati al fine di promuovere la massima possibile pedonalizzazione e/o ZTL.

Gli interventi edilizi sugli immobili prioritariamente volti alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico vanno eseguiti nel rispetto della volumetria complessiva dell'UMI come da tabella B3. Eventuali demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti (a parità di volume fuori terra) non dovranno collidere con il carattere storico



del contesto e in particolare non produrre alterazioni significative della cortina edilizia.

I Pua - Piani di Recupero possono essere proposti dai soggetti pubblici o privati come prescritto dall'art.27 della L.R. n. 16/2004.

Per i soli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei caratteri tradizionali o sostituiti dopo il 1955, è ammessa, mediante intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, **la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione"**

Detto intervento, oltre alla trasformazione strutturale, comporta un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi:

- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- i parapetti di balconi pieni, che devono invece essere realizzati con ringhiere in ferro verniciato a quadrelli verticali;
- gli infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- gli sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.
- Intonaci e tinteggiature esterne esistenti devono essere conservati: qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento, il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con malta di calce idraulica, trattamento della superficie ad intonaco con cazzuola di ferro. E' ammesso il rinzafo di malta cementizia se indispensabile. Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili. La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui nel rispetto del piano del colore, ove esistente.
- le persiane scorrevoli; le finestre su strada ai piani alti devono prevedere persiane esterne dotate di griglia a stecche orizzontali o antoni ciechi con disegno delle tipologie originali del luogo.
- Non sono consentiti serramenti esterni con telaio in facciata. I serramenti esterni devono essere in legno verniciato con colori opachi verde scuro o marrone e devono essere uguali per tutti i piani dell'edificio. Non sono consentiti serramenti in alluminio e in materiali plastici.
- Le finestre su strada al piano terra vanno dotate di inferriate a maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro. Non



sono consentite inferriate sporgenti dal filo della facciata. Vanno altresì vietate inferriate a disegni troppo complessi o ad imitazione di disegno antico.

- Pluviali, gronde e sottogronde. I pluviali e i canali di gronda devono essere realizzati in rame a sezione circolare. E' consentito, altresì, l'uso della lamiera in colore grigio e/o marrone. Colori grigio e/o marrone possono essere utilizzati anche in caso di riverniciatura dei pluviali. Sono in ogni modo vietati altri materiali – soprattutto plastici. I canali di gronda vanno sostenuti da supporti metallici di disegno semplice. In caso di edificio inserito in cortina edilizia i pluviali vanno collocati preferibilmente laddove vi è lo stacco tra i diversi colori delle facciate in modo da attenuare il contrasto da essi prodotto. Occorrerà evitare il più possibile gli inserimenti al centro della facciata. In caso di intervento su più unità edilizie a cortina è opportuno l'utilizzo della medesima tipologia di pluviale e dei medesimi colori per tutte le unità.

- Insegne. Le insegne sono elementi importanti del decoro urbano. Un loro corretto utilizzo contribuisce alla qualità di un centro storico. Di seguito i criteri da osservare:

- sono vietate le insegne a messaggi intermittenti o variabili;
- sono ammesse le insegne a lettere scatolate in metallo con luce proiettata esternamente;
- l'uso della plastica e del neon va evitato;
- le insegne vanno proporzionate alla dimensione della vetrina; non devono comunque superare la luce della vetrina stessa e devono presentare scritte con caratteri regolari su supporto metallico o riportati sul vetro delle vetrine stesse.
- sono ammesse le insegne dipinte direttamente a muro sopra la vetrina, purché aventi caratteri regolari;
- l'illuminazione delle insegne deve avvenire preferibilmente tramite faretti posti in posizione defilata e privi di sbraccio;
- in ogni modo l'illuminazione delle insegne non deve arrecare disturbo al traffico pedonale e veicolare;
- vanno conservate le vecchie insegne "storiche" dipinte sulle facciate.
- Targhe L'affissione di targhe è consentita sulle murature di facciata mentre è vietata sulle fasce dei portali. La dimensione delle targhe deve essere possibilmente contenuta e devono essere usati preferibilmente i seguenti materiali: ottone, - acciaio, - plexiglass trasparente serigrafato – ceramica smaltata. In caso di compresenza di più targhe, il loro posizionamento deve avvenire con ordine rispettando gli allineamenti e con uniformità di dimensioni e materiali.



- Per quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento alle norme costruttive e prestazionali riportate nel RUEC.

Art. 74 Compensazione per interventi di rigenerazione urbana.

Nell'intero territorio comunale sono soggetti a compensazione:

- gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo* degli edifici tradizionali in stato di degrado che abbiano conservato i caratteri e gli elementi costruttivi originari;
- gli interventi di *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione* degli edifici alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi e pertanto non più riconoscibili come edifici tradizionali così come definiti nel precedente art. 11;
- la cessione volontaria al Comune di aree da destinare a servizi pubblici di vicinato (standard) e di interesse generale. Nella Zona A la cessione volontaria riguarda le aree inedificate ovvero anche parzialmente occupate da ruderi, tettoie, baracche da destinare a verde e a spazi pubblici attrezzati, mercatini, spazi espositivi e/o parcheggi;
- di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC).

Gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, di *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione*, *Ristrutturazione urbanistica*, *Ristrutturazione edilizia* vengono eseguiti in conformità al successivo art. 152.

Ai proprietari, o aventi titolo agli interventi di restauro e cessioni di aree che provvedano a loro cura e spese agli interventi suddetti vengono assegnate le seguenti premialità:

- per gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, in relazione agli specifici casi e alla spesa sostenuta, una volumetria massima pari a quella dell'edificio sottoposto a restauro e risanamento conservativo, da realizzarsi su aree comprese nella Zona C2 nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze stabiliti per la stessa; in alternativa fiscalità di vantaggio, la cui entità sarà oggetto di delibera di Giunta comunale sulla scorta di perizia redatta dall'UTC e/o da professionisti esperti in estimo immobiliare;
- per le cessioni al Comune di aree inedificate per la sistemazione a verde e/o a parcheggi, una monetizzazione delle stesse con i valori indicati all'art. 79 nel paragrafo "Carenze standard";
- per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione*, la compensazione può avvenire:



in sito, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici della zona con incremento volumetrico pari al venti per cento della volumetria esistente

- **fuori sito**, in relazione agli specifici casi e alla spesa sostenuta, mediante l'assegnazione di diritti edificatori corrispondenti ad una volumetria non superiore al 60% di quella complessiva esistente e oggetto dell'intervento su aree comprese nella Zona C2 nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze stabiliti per la stessa Zona C2;

-per gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* e *Ristrutturazione edilizia* comportante demolizione e ricostruzione realizzabili nelle sole zone B l'incremento volumetrico complessivo del 25%.

L'incremento compensativo ammesso con le modalità sopra indicate:

- se relativo al *Restauro e risanamento conservativo*, è finalizzato alla realizzazione di unità immobiliari con destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage con esclusione delle residenze;
- se relativo alla *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione*, può avere sia destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage, che residenziali.
- se relativo alla *Ristrutturazione urbanistica* e alla *Ristrutturazione edilizia* comportante demolizione dell'esistente e ricostruzione, può avere sia destinazioni residenziali che terziarie compatibili con la residenza.

69

Tutte le predette compensazioni possono avvenire, previo provvedimento comunale che stabilisca tempi e modalità, mediante fiscalità locale di vantaggio in alternativa alle altre possibilità consentite dalle presenti norme, **con il pieno e assoluto rispetto per quanto attiene a norme e grafici del PSAI.**

Per perequazione e compensazione vedasi anche Titolo V Cap. XXI artt. da 172 a 176.

Art. 74-bis Disciplina generale degli interventi di rigenerazione urbana.

Ai sensi dell'art. 23, comma 9.bis, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il PUC persegue le finalità di cui all'art. 3 (La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica), comma 1, della L.R. n. 13 del 2022, stabilisce e disciplina quanto riportato al comma 9.ter della L.R. n.16/2004.

In ossequio al comma 9.quater persegue la rigenerazione urbana di cui ai commi 9.bis e 9.ter, attuata anche attraverso



l'incentivazione urbanistica che ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi del comma 9.sexies, per accedere agli incentivi di cui al comma 9.quater, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, previsti rispettivamente dalle lettere d) ed e) del comma 1 dell'articolo 3 del dpr 380/2001, nel PUC si conformano agli obiettivi di qualità energetica, sismica e ambientale.

Come riportato al comma 9.septies, per gli interventi di cui al comma 9.sexies l'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia, e del trentacinque per cento, per interventi di demolizione e ricostruzione.

In conformità a quanto disposto dal comma 9.quinquies, il Puc individua le aree nelle quali non è possibile applicare tali incentivi; pertanto, non è possibile applicare gli incentivi previsti dal comma 9.septies per le seguenti aree e fattispecie di lavori:

- a) aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) zone omogenee A dello strumento urbanistico vigente, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, esclusi tutti gli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, in conformità al Piano di Recupero del Centro Storico, nonché gli Immobili che presentano un avanzato stato di decadimento con diffusi quadri fessurativi o aree in cui la muratura è fortemente danneggiata, Immobili oggetto di Ordinanza Sindacale di messa in sicurezza e gli Immobili che non presentano i presupposti per essere recuperati attraverso interventi di consolidamento strutturale e ristrutturazione;
- d) zone omogenee "E", ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
- e) immobili collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali;
- f) edifici privi di relativo accatastamento;
- g) edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;



- h) edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico o frana elevato o molto elevato (R3 e R4), o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico;
- i) nelle aree oggetto di PUA per insediamenti industriali;
- j) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di altre misure di incentivazione urbanistica, come ad esempio gli incentivi di cui alla L.R. 19/2009 (Piano Casa);
- k) immobili inclusi nei piani di lottizzazione già approvati, al fine di evitare l'elusione del meccanismo perequativo;
- l) immobili dismessi con una volumetria superiore a 1.500 metri cubi o insistenti su lotti di terreno superiori a 3.000 metri quadrati;
- m) edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

Come previsto all'art. 3, comma 2, della L.R. n. 13 del 2022 e s.m.i., *"I comuni adeguano gli strumenti urbanistici alle disposizioni del presente articolo entro il 31 dicembre 2024"*.

Art. 75. Zona B Satura.

Le zone B sono sature sia per l'elevata densità territoriale, sia per altri fattori che non consentono ulteriori edificazioni; **pertanto è stato confermato il riscontrato. Le Tabelle B4.1 e B4.2 sono state elaborate per il dimensionamento del Piano al fine di calibrare il numero massimo di alloggi potenziali consentiti dal PTCP e sull'intero territorio comunale; hanno, pertanto, carattere puramente indicativo, non prescrittivo. Tuttavia ove esistono le condizioni: lotto minimo, distanze, parametri urbanistici è consentito realizzare un nuovo corpo di fabbrica applicando if della corrispondente zona B. non e' stato proposto possono accogliere volumetrie additive. Tale caratteristica è riscontrabile nell'elaborato B4 ove viene confermato l'it esistente e, pertanto, a margine della tabella di progetto compare la dicitura "satura".** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, turistico - ricettive servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

La zona comprende aree edificate caratterizzate da eterogeneità edilizia.

Interventi sugli edifici esistenti: mediante intervento diretto, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie lorda; mediante piani e/o programmi di recupero e riqualificazione che



prevedano il riallineamento e il livellamento altimetrico: ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei profili regolatori.

E' consentita, altresì, la demolizione – ad eccezione di quanto disposto all'art. 152 punto 5 - per creare spazi liberi, sia pubblici che privati, anche per realizzare attività collettive.

Gli interventi diretti e le prescrizioni di eventuali Piani Attuativi di recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione sia degli edifici tradizionali che degli orti e giardini urbani. **E' consentito incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente per servizi e adeguamenti igienico – sanitari da realizzarsi sul fronte opposto a quello prospiciente la strada principale.**

E' ammessa la destinazione a garage o cantinato al piano terra.

E' consentita la edificazione a parete cieca a confine senza superare l'altezza del fabbricato confinante; in caso di altezza maggiore di ml 8,00 necessita acquisire assenso della proprietà confinante.

Art. 76. Zona B1. Di completamento in aree urbane di elevata densità edilizia.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, attività ricettive, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Sono consentiti, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie lorda; è consentita, altresì, la demolizione per creare spazi liberi, anche per realizzare attività collettive di proprietà e gestione privata. la ristrutturazione edilizia dell'esistente e di completamento. Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sulle aree libere applicando l'indice di fabbricabilità fondiario (If) massimo di 2,50 mc/mq sul lotto minimo di mq 400, con $R_{cf} = 0,45 \text{ mq/mq}$ $H_{max} = m \text{ } 13,50$ (n. piani 4); **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc con minimo assoluto di mt. 5,00; Ds con minimo assoluto di mt. 3,00 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.**

Fermo restando le previsioni del codice civile in tema di distanza tra fabbricati, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e



ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire (PdC), o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare.

La ristrutturazione edilizia può anche comportare la modifica delle destinazioni d'uso nell'ambito di quelle ammesse per la zona B. Il lotto minimo di mq 400 vale anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico. Tale incremento va comunque contenuto entro il conseguimento di $I_f \max = mc/mq \ 2,50$.

E' ammessa la destinazione a garage o cantinato al piano terra.

E' consentita la edificazione a parete cieca a confine senza superare l'altezza del fabbricato confinante; in caso di altezza maggiore di ml 8,00 necessita acquisire assenso della proprietà confinante.

73

Art.77. Zona B2. Di completamento in aree urbane di media densità edilizia.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, attività ricettive, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Per la zona B2 valgono le medesime prescrizioni stabilite per la zona B1, ma *con lotto minimo non inferiore a mq 500*, con la densità fondiaria (I_f) massima, per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con incremento volumetrico, di $mc/mq \ 2,00$, con $R_{cf} = 0,35 \ mq/mq$ $H_{max} = m \ 10,50$ (n. piani 3); *De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc con minimo assoluto di mt. 5,00; Ds con minimo assoluto di mt. 3,00—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.*

E' ammessa la destinazione a garage o cantinato al piano terra.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



E' consentita la edificazione a parete cieca a confine senza superare l'altezza del fabbricato confinante; in caso di altezza maggiore di ml 8,00 necessita acquisire assenso della proprietà confinante.

Art. 78. Zona B3. Di completamento in aree urbane di bassa densità edilizia.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, attività ricettive, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Per la zona B3 valgono le medesime prescrizioni stabilite per la zona B1, ma con lotto minimo non inferiore a mq.600 e densità fondiaria (If) massima, per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con incremento volumetrico, di mc/mq 1,50 con Rcf= 0,30 mq/mq Hmax = m 7,50 (n. piani 2); *De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc con minimo assoluto di mt. 5,00; Ds con minimo assoluto di mt. 5,00 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.*

74

E' ammessa la destinazione a garage o cantinato al piano terra.

E' consentita la edificazione a parete cieca a confine senza superare l'altezza di ml 7,50.

Art. 79. Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiarie scoperte nelle zone B di completamento

Per i lotti edificati nelle zone B di completamento le superfici fondiarie esterne al sedime dei corpi di fabbrica devono essere destinate a verde privato e a parcheggio privato. ~~assicurando una superficie permeabile non inferiore al 60% -40% della superficie libera di ciascun lotto.~~

Le superfici inedificate nelle zone B possono essere destinate ai seguenti usi: sistemazioni a verde e percorsi pedonali; campi per il gioco all'aperto; orto urbano; parcheggi privati e/o di uso pubblico (in tal caso previa convenzione tra il Comune e i proprietari aventi titolo) anche interrati. In alcune aree di verde privato sono indicate ulteriori destinazioni possibili.



Tutte le superfici di cui ai commi precedenti devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento delle acque piovane nella rete fognaria.

In tutte le zone B l'Amministrazione comunale e/o i privati possono attuare la riqualificazione urbanistico-edilizia mediante Piani di cui al precedente art. 17 per superfici minime di mq 10.000.

In tutte le zone B, come prescritto dal PTCP, il PUC:

- individua gli edifici di pregio per i quali vi è una limitazione degli interventi di cui al DPR 380/2001, riportata al Titolo IV Cap. VIII art. 141 delle presenti norme;
 - prescrive l'adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche mediante individuazione di apposite aree e/o edifici dismessi ovvero ricorrendo alla monetizzazione come prescritto nel presente articolo con la elocuzione: "CARENZE STANDARDS";
 - prevede il recupero di aree ed edifici dismessi anche con interventi di ristrutturazione edilizia per uso pubblico, privato o per attività terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani;
 - prescrive l'inedificabilità delle aree adiacenti ai canali e agli alvei per una fascia di almeno dieci metri;
 - prescrive una destinazione adeguata e decorosa dei locali al piano terra e suggerisce un utilizzo degli stessi per esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi.
- Nelle zone B, B1, B2, B3, D, e D1 è consentito l'ampliamento e/o sopraelevazioni nel limite degli indici fondiari delle rispettive zone.

Sono ammessi la edificazione delle aree libere e il completamento mediante l'edificabilità delle aree asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il rispettivo rapporto di copertura fondiario.

CARENZE STANDARDS

Al fine di sopperire alla carenza degli standard, il proprietario che realizza nuova volumetria negli ambiti e/o zone ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a ~~200~~ 150 mq per ogni 100 mq di superficie da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno (regione agraria n. 8) su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, altro.. Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi e/o comparti perequativi.



Art. 80 Zona C dei comparti perequativi

E' prescritto PUA esteso all'intera superficie della zona con i seguenti indici e parametri: $it = 0,90$ mc/mq; rapp. cop. max $= 0,40$ mq/mq; $if = 2,50$ mc/mq. $H = 13,50$ (4 piani); **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di mt. 5,00; Ds con minimo assoluto di mt. 5,00.**

Nell'ambito di tali comparti, compresi nella zona C, i singoli proprietari o aventi titolo cedono al Comune il 35% della superficie, da destinare alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria. Le quote di aree cedute da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria di standard devono essere accorpate fino alla concorrenza minima di 500 mq.

Per le aree a fronte strada, dotate anche parzialmente di urbanizzazione può farsi ricorso al p.d.c. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis 380/2001 e s.m.i.

I proprietari dei fabbricati compresi nei comparti, che non dispongano di aree da cedere al Comune o ad altri soggetti pubblici per le finalità specificate nel precedente comma, si obbligano al pagamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare sull'area stessa, determinabile in conformità al paragrafo CARENZE STANDARD dell'art. 79 delle presenti NTA.

76

E' ammessa la destinazione a garage o cantinato al piano terra.

E' consentita la edificazione a parete cieca a confine senza superare l'altezza del fabbricato confinante; in caso di altezza maggiore di ml 8,00 necessita acquisire assenso della proprietà confinante.

Art. 81 Zona C1 – Edilizia sociale

Il PUC intende superare la distinzione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica, lasciando tale scelta all'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione del piano mediante eventuali accordi pubblico – privati anche con le categorie e con soggetti che si occupano, istituzionalmente, dell'edilizia sociale o mediante l'azione di operatori indipendenti secondo le regole di enti e soggetti che operano senza fini di lucro.

Il PUC dà facoltà al Consiglio Comunale di individuare, nell'ambito delle ZTO A, B e C aree e/o corpi di fabbrica da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, previa redazione di PUA, anche di limitata estensione.



Nelle Zone A, B e C, anche mediante singoli alloggi negli edifici plurifamiliari, sono attuabili programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 nel rispetto della quota percentuale stabilita dall'art. 66, comma 5, delle Norme di attuazione del vigente Ptcp di Caserta.

E' prescritto PUA con significato e valore di PEEP esteso all'intera superficie della zona C1: $it=0,90$ mc/mq; rapp. cop = $0,40$ mq/mq; if max = $2,50$ mc/mq; H = $13,50$ (4 piani); **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 5,00; Ds minimo assoluto di mt. 5,00.**

L'edilizia sociale deve garantire l'offerta di alloggi e servizi a coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'edilizia sociale rende disponibili alloggi realizzati in regime pubblico-privato anche a locazione temporanea per un periodo variabile tra 10 e 15 anni.

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

- dai soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- da operatori diversi dal soggetto pubblico che agiscono per conto di quest'ultimo in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'intervento di operatori indipendenti secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive;
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari con figli e comunque le persone in condizioni di instabilità a causa delle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, dall'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o dalle modifiche dell'organizzazione familiare.

Più specificamente:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;



- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia;
- quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

Almeno il 30% del dimensionamento complessivo è riservato all'edilizia sociale. La quantità di detti alloggi va distribuita in tutte le zone di espansione del PUC come previsto dalle NTA del PTCP.

Art. 82 Zona C2 – di trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari delle aree comprese nelle singole zone C2 cedono pro quota al Comune il 60% delle rispettive aree che, acquisite al patrimonio comunale nei modi di legge, sono destinate al trasferimento dei diritti edificatori dei soggetti che hanno ceduto al Comune aree per creare spazi liberi previa demolizione di corpi di fabbrica, abbiano provveduto alla realizzazione del verde filtro e della gronda verde o abbiano ceduto al comune aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti coloro che, in base alle presenti norme ne abbiano diritto.

Alle aree comprese nella zona C2 è attribuito l'Indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq e fondiario di 2,50 mc/mq. rapp. cop. 0,40 mq/mq; $H = 13,50$ (4 piani) che il/i proprietario/i potranno utilizzare su una superficie pari al 40% dell'intera zona; sulla residua area pari al 60% della zona potranno realizzarsi volumetrie residenziali e, in parte, terziarie dei soggetti che hanno diritti edificatori da utilizzare. $De = H$ con minimo assoluto di mt.10; $Dc = H/2$ con minimo assoluto di m 5,00; Ds minimo assoluto di mt 5,00.

Strumento attuativo: I.D. per superfici non eccedenti 5.000 mq al netto delle superfici cedute al Comune; Pua con valore di P.P.E. per superfici maggiori.

Per le aree a fronte strada, dotate anche parzialmente di urbanizzazione può farsi ricorso al P.d.C. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis 380/2001 e s.m.i.

Art. 83 Zona dei Piani attuativi vigenti



Il PUC ha recepito i piani attuativi con valore di Piano di lottizzazione convenzionata redatti ai sensi del PRG previgente. Le lottizzazioni sono numerate progressivamente; la sigla LC è preceduta dal numero dell'ambito in cui è collocata. Per la localizzazione ed estensione si è fatto ricorso al Piano Triennale approvato con delibera G.C. n. 301 del 31.07.1999. ~~Valgono le norme degli specifici piani fino alla data di vigenza degli stessi.~~ **Decorso tre anni dalla data di approvazione del PUC, le aree sottoposte a lottizzazione convenzionata secondo le previsioni del previgente PRGC recepite dal PUC, per le quali non siano state presentate istanze, perdono la suscettività edificatoria e avranno destinazione "invariante di tutela ecologica – verde privato" regolamentata dall'art. 96 delle presenti NTA.**

Per quanto attiene ai piani di recupero valgono le perimetrazioni delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) presenti sugli elaborati B2.1, B9, B10, le norme di cui agli artt. 71, 72, 73 e, per quanto concerne la compensazione per gli interventi di rigenerazione, l'art. 74, nonché le tabelle del PUC.

Decorso tre anni dalla data di approvazione del PUC, in assenza di un nuovo Piano di Recupero del centro storico entrano automaticamente in vigore le norme di cui all'art. 73 relative sia alle perimetrazioni delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) presenti sugli elaborati B2.1, B9, B10, sia le norme di cui agli artt. 71, 72, 73, sia le modalità attuative e, per quanto concerne la compensazione per gli interventi di rigenerazione, l'art. 74, nonché le tabelle del PUC. ~~valgono le perimetrazioni delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) presenti sugli elaborati B2.1, B9, B10, le norme di cui agli artt. 71, 72, 73 e, per quanto concerne la compensazione per gli interventi di rigenerazione, l'art. 74, nonché le tabelle del PUC.~~

79

Art. 84 Zona Pu periurbana – aggregati edilizi

E' costituita dalle aree agricole di cintura dei centri edificati o prossime a manufatti con forte impatto ambientale ed è finalizzata alla conservazione di fasce e di corridoi di protezione a garanzia dei residui equilibri ecosistemici, nonché da nuclei rurali originari e/o realizzati per successive addizioni volumetriche (aggregati edilizi), in genere privi di attrezzature collettive.

Sono consentiti, con intervento diretto, incremento della volumetria residenziale non superiore al 20% di quella esistente per ampliamenti, sistemazioni igienico – funzionali, integrazione di attrezzature.

E' vietata l'edificazione ex novo di case coloniche. Sono ammesse le opere per la salvaguardia idrogeologica e la realizzazione di



attrezzature collettive, che, ove comportino la realizzazione di volumetrie dovranno essere realizzate con if max 0,50/mc/mq e rapp. cop. max = 0,25 mq/mq.

Sono ammessi esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali per la zona E i seguenti interventi:

- la coltivazione ordinaria del suolo;
- la manutenzione e il ripristino di recinzioni; la realizzazione di nuove recinzioni, con esclusione di quelle in cemento, anche con cancellate che devono garantire la trasparenza;
- la ristrutturazione degli edifici funzionali all' esercizio dell'attività agricola;
- la costruzione di depositi e ricoveri per attrezzi con if max = 0,025 mc/mq.

Sono consentiti gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità podereale e interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- delle recinzioni o delimitazioni nonché delle opere di protezione dei terreni, dei marginamenti e simili realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Gli eventuali incolti per i quali non dovessero verificarsi le condizioni di coltivabilità possono essere sistemati a verde anche con essenze di alto fusto nel rispetto della pedologia locale e di eventuali prescrizioni della VAS e della carta dell'uso agricolo, dotati di eventuali percorsi pedonali nell' ambito di più generali programmi di riqualificazione finanziabili a mezzo delle disponibilità regionali e comunitarie.

I manufatti esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria e a ristrutturazione edilizia.

Strumento esecutivo: I.D.

CAPO XIII

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Art. 85. Zona F12 Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi

vedasi art.112 delle presenti norme.

Art. 86 PUA approvato con delibera C.C n. 220 del 15.09.2011 e successive eventuali varianti.

Nell'ambito delle zone produttive il PUC con apposita simbologia grafica riporta la delimitazione del PUA per insediamenti commerciali, artigianali, industriali approvato con delibera n. 220 del 15.09.2011 che recepisce integralmente.

Art. 87 Ambito della logistica: Interporto Sud Europa e scalo intermodale

E la zona destinata agli impianti e ai servizi dell'interporto Sud Europa compresi nel territorio comunale di Maddaloni. Vedasi art. 105.

Art. 88 Zona D Industriale – Artigianale – Commerciale di previsione

La zona è destinata esclusivamente agli edifici e alle attrezzature per attività industriali, artigianali e commerciali (produzione di beni e servizi).

E' consentita l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché, per ciascun complesso, l'edificazione di un alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognari senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o pubblico - privata ai sensi della legge 865/71 (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi), esteso ad una superficie minima di intervento maggiore di ~~30.000~~ **10.000 mq.** Qualora la superficie della zona D fosse uguale o inferiore a mq ~~30.000~~ **10.000** è consentito l'intervento diretto. In entrambi i casi e in tutte le zone D (**ivi comprese quelle oggetto di PUA vigente**) è prescritto rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e



H max = mt.12,00 (H max logistica = mt. 18,00); De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

E' consentito l'intervento diretto, in presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per gli appezzamenti di terreno a fronte strada facendo ricorso all'art. 28-bis del DPR 380/2001: "Permesso di costruire convenzionato"

Almeno il ~~60%~~ 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto.

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.L. n. 1444/68: *"nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti."* nonché l'ulteriore dotazione di spazi pubblici (escluse le sedi viarie):

- di almeno mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici destinati al commercio al dettaglio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
- supermercati e centri di vendita 150 ogni 100 mq di Su
Sup.Vendita (L.R. n. 7/2020)

82

~~Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.~~

~~Nelle more dell'approvazione del PUA/P.I.P. l'area ha destinazione agricola.~~

Strumenti esecutivi: PUA del tipo P.I.P. e/o P.E.C per superfici uguali o superiori a mq. ~~30.000~~ 10.000.

Nella zona D è consentito l'ampliamento e/o sopraelevazioni nel limite degli indici fondiari delle rispettive zone.

Sono ammessi la edificazione delle aree libere e il completamento mediante l'edificabilità delle aree asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il rispettivo Rapporto di copertura fondiario di mq /mq 0,50.



In tutte le zone D l'altezza si calcola considerando la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio (sistemazione esterna o marciapiede) e l'intradosso della trave o capriata di copertura.

Art. 89 Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti

Comprende le aree utilizzate dagli impianti per le attività esistenti industriali, artigianali e commerciali, nonché pubblici esercizi.

Gli edifici e le attività che in essi si svolgono devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

E' consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, ~~mediante l'incremento volumetrico massimo del 25%. Detto incremento può essere concesso una volta sola e a condizione che esso venga realizzato senza superare il rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,50 mq/mq).~~ Per i manufatti edilizi esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nel limite del rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,50 mq/mq). Sui suoli liberi non asserviti a pregressi interventi edilizi è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica nel rispetto del rapp. cop. max 0,50 mq/mq, con Hmax = mt. 12,00.

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Destinazioni compatibili: industria, artigianato, commercio (media e grande distribuzione ~~con esclusione degli esercizi di vicinato~~), strutture del settore terziario in genere. A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le principali destinazioni sono di seguito esplicitate:

- servizi destinati alla vendita come ad esempio il commercio, i pubblici esercizi, l'istruzione privata, i servizi immobiliari e quelli alle imprese, i servizi destinati alla vendita, la sanità privata, le assicurazioni, sportelli bancari, centri di formazione manageriale e riqualificazione professionale, ecc.;
- servizi non destinati alla vendita, che ricomprendono attività come l'istruzione pubblica, la sanità pubblica, ecc..



Nei singoli impianti sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni ai lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta.

Ove il valore di Rcf sia inferiore a 0,50 mq/mq, le eventuali superfici libere eccedenti la quantità da asservire ai volumi esistenti per conseguire il detto valore di Rcf possono essere utilizzate, ~~per una sola volta~~, con H max = mt. 12,00; De = H con minimo assoluto di mt. 10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m ~~10,00~~ 5,00; Ds = altezza del fabbricato con minimo assoluto di mt. 5,00.

Una deroga al predetto limite di H max è consentita esclusivamente per quei manufatti in cui si effettuino lavorazioni che, inequivocabilmente, abbiano la necessità di altezze maggiori di quella prescritta.

~~Le aree attualmente agricole non impiegate per eventuali ampliamenti consentiti dal presente articolo conservano, a tutti gli effetti, i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti~~

E' consentita la edificazione a parete cieca a confine senza superare l'altezza del fabbricato confinante; in caso di altezza maggiore di ml 8,00 necessita acquisire assenso della proprietà confinante.

Strumento esecutivo: I.D.

Indice di piantumazione: n. 100/per ettaro

- Nella zona D1 è consentito l'ampliamento e/o sopraelevazioni nel limite degli indici fondiari delle rispettive zone.

Sono ammessi la edificazione delle aree libere e il completamento mediante l'edificabilità delle aree asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il rispettivo Rapporto di copertura fondiario di mq /mq 0,50.

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Per la realizzazione di pubblici esercizi devono essere rispettati i relativi standard di cui all'art. 5 del DM n. 1444/68.



Art. 90 Zona D2 Aree e complessi agricoli industriali esistenti e di previsione

Trattasi degli opifici industriali connessi alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli. Rapp. cop.= 0,50 mq/mq; H max= 12 mt. *De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt. 20,00.*

Le industrie esistenti di tale tipologia possono, con intervento diretto, ampliare i corpi di fabbrica entro i predetti limiti- Le nuove iniziative possono essere realizzate previa approvazione di apposito PUA/PIP esteso all'intera zona o a parte di questa non inferiore a mq. ~~20.000~~ 10.000. ~~Le aree attualmente agricole non impiegate per eventuali ampliamenti consentiti dal presente articolo conservano, a tutti gli effetti, i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.~~

Indice di piantumazione: n. 200/per ettaro.

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Art. 91 Attuazione degli interventi nelle Zone D e D2.

85

L'attuazione del PUA/ P.I.P., oltre che a totale carico del Comune, può avvenire, previa procedura di evidenza pubblica, mediante concessione a soggetti privati e/o a capitale misto pubblico/privato, a Società di Trasformazione Urbana o con diversa ragione sociale, ovvero mediante finanza di progetto.

Il concessionario aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiari ai richiedenti previa convenzione col Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonché gli oneri delle rispettive parti.

Si riporta integralmente l'art. 27 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.:

1.1 Pua sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal comune;*
- b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'art. 36;*
- c) dai proprietari, con oneri a proprio carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore*



imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione del Pua a propria cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione del Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

2. Il Pua è adottato dalla Giunta comunale.

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

7. Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Gli interventi per il recupero, mediante ristrutturazione, con abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti, ubicati nell'ambito di complessi industriali e produttivi dismessi, da effettuarsi in aree territoriali che sono sottoposte a vincoli derivanti da norme nazionali e regionali, ed in particolare, anche a vincoli di natura ambientale e paesaggistica, sono autorizzabili da parte dei comuni subordinatamente all'acquisizione dei preventivi pareri favorevoli da richiedersi ai competenti organismi in base a quanto previsto dalle vigenti norme che impongono tali vincoli." (L.R. n. 16/2014)

CAPO XIV

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

Art. 92 Principi generali

Ai sensi dell'art 36 del PTCP, il PUC di Maddaloni persegue la finalità di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto con riferimento:

“ - all'attività agricola multifunzionale, forestale, zootecnica – pascolativa;

- al mantenimento della biodiversità ed allo svolgimento dei processi ecologici legati alla riproduzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo, ecosistemi);

- alla stabilizzazione del ciclo idrogeologico, alla tutela della qualità della risorsa idrica, alla difesa del suolo;

- ai valori paesaggistici e storico-culturali;

- alla funzione ricreativa.”

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. Va rispettato quanto contenuto nell'art.10 della legge n. 353/2000.

Il territorio agricolo di Maddaloni è suddiviso nelle seguenti zone:

E1 Agricola del Parco Dea Diana est Tifatini;

E2 Agricola del Parco di Monte San Michele;

E3 Agricola produttiva;

E4 Invarianti di tutela ecologica – Verde privato;

E5 Agricola – Incisioni idrografiche (vedasi art. 147 Corridoi ecologici canali, dei fossi e degli alvei.)

Art. 93 Zona E1 Agricola del Parco Dea Diana est Tifatini

Qualsiasi intervento in detta zona è subordinato al rispetto delle norme di salvaguardia del Parco Dea Diana est Tifatini, che qui si intendono allegate.

Art. 94 Zona E2 Agricola del Parco di Monte San Michele

Vedasi Art. 132 P.O.6 Parco di Monte San Michele – Recupero e restauro delle torri e del castello.

Art. 95 Zona E3 Agricola produttiva

Comprende le parti del territorio, sia coltivate che incolte produttive, individuate nella Carta dell'uso agricolo del suolo, che costituisce parte integrante del presente P.U.C. ai sensi dell'art. 1.2, punto 3 d), dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82.



Sono ammessi interventi, processi e tecniche agronomiche ai fini colturali e produttivi, che non comportino modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Indipendentemente dalla carta dell'uso agricolo del suolo allegata al P.U.C., ai fini della specifica applicazione degli indici di fabbricabilità vale la certificazione - da allegare alla domanda di titolo autorizzativo - della destinazione colturale in atto al momento della domanda stessa, in conformità all'art. 1 della L.R. Campania 2.1.1987 n. 2.

In conformità all'art. 37, comma 4, delle Norme di attuazione del Ptcp, gli edifici esistenti, in relazione allo stato di conservazione, possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria o a manutenzione straordinaria. In caso di maggior degrado, gli edifici tradizionali esistenti devono essere sottoposti a restauro e risanamento conservativo, mentre gli altri edifici possono essere sottoposti a ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma.

E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. E' consentita la destinazione di parte dei locali produttivi artigianali alla commercializzazione dei prodotti.

88

Il Piano si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di permesso di costruire.

Il permesso di costruire residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente al proprietario "Imprenditore agricolo professionale" ai sensi del D.L 27 maggio 2005, n.101 e s.m.i., ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione di opere.

Ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità utilizzabile, la qualità del terreno (boschivo, seminativo, ecc.) sarà comprovata dal richiedente mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato. Non sarà ritenuta probatoria la classificazione catastale.

L'unità minima di intervento (lotto minimo) dovrà avere estensione non inferiore a ~~10.000~~ 5.000 mq. L'indice di fabbricabilità fondiario sarà pari a 0,03 mc/mq.

Per il richiedente "Imprenditore agricolo professionale" ai sensi del D.L 27 maggio 2005, n.101 e s.m.i. è consentito che la consistenza complessiva di ~~10.000~~ 5.000 mq si raggiunga mediante



accorpamento di più suoli, anche non contigui, purché il lotto da edificare abbia estensione non inferiore a ~~5.000~~ **3.333** mq.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli necessari per la conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.

Per tali realizzazioni è consentita l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, pari a 0,10 mc/mq.; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti: rapporto di copertura (Rcf): 0,05mq/mq; distanza minima dai confini (Dc): mt. 20.

In assenza di Psa (Piano di Sviluppo Aziendale), ai sensi del PTCP la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avvenga nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:

- 20 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 10 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.



Le aree franose individuate nelle Indagini geologico-tecniche, che formano parte integrante del P.U.C., se interessate da fenomeni in atto o potenziali, sono inedificabili.

Le aree classificate R3 e R4 dalla competente Autorità di bacino sono inedificabili fino alla sussistenza del rischio.

Non sono ammessi, se non per motivate e indifferibili esigenze, gli interventi che modifichino gli elementi peculiari del paesaggio agrario, quali il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione e rifiuti di qualsiasi genere.

E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali e dei fossi, mentre per i tratti tombati è sempre ammesso il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

La distanza dal ciglio delle strade per la messa a dimora di alberi non deve essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza ad avvenuto completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri. E' obbligatorio il rispetto del sesto di impianto delle singole specie impiegate.

La distanza dal ciglio delle strade per l'impianto laterale di siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 metro sul terreno, non deve essere inferiore a 1 metro. Per le siepi vive o per le piantagioni che superano il metro di altezza sul terreno, la distanza dal ciglio delle strade non deve essere inferiore a 3 metri. Gli edifici rurali tradizionali devono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria e a risanamento conservativo. La destinazione ad impianti agrituristiche e gli incrementi volumetrici per adeguamento igienico-sanitario di cui alla L.R. n. 14/82 non devono alterare i caratteri architettonici.

Art. 96 Zona E4 Invarianti di tutela ecologica – Verde privato.

E' vocata a preservare il valore ecologico delle ampie aree agricole intercluse nel tessuto insediativo. La funzione produttiva di tali aree consente una modesta edificazione a servizio delle attività agricole di produzione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli quale l'orto urbano, mercatini, spazi espositivi, gioco bambini, campi da bocce, ...

ORTO URBANO che può essere gestito sia da singolo imprenditore agricolo, sia da consorzio di operatori - gestione diretta e/o da cedere a cooperative, eventuale accordo pubblico – privato -
 Nell'ambito del programma di intervento a favore di cittadini anziani e non, inteso a mantenere le persone nel loro ambito sociale e a favorire attività occupazionali quale stimolo alla partecipazione dei diversi momenti della vita collettiva, il PUC prevede che alcuni appezzamenti di terreno, di valore ecologico in ambito urbano,



possano essere destinati ad **orto urbano**: Coltivazione di specie ortoflorofrutticole, aree per attività didattico-educative-divulgative per i ragazzi di scuole di ogni ordine e grado, aree destinate per trovare nuove soluzioni al problema degli anziani dove si possano effettuare attività motorie all'aria aperta con occupazione del tempo libero, attività produttive, relazioni sociali, attività di giardinaggio e orticoltura, raccolta dei prodotti diretta da parte di avventori, pesatura dei prodotti, eventuale attività in loco di trasformazione e vendita (marmellate, sottolio, passate di pomodoro, frutta secca,...).La destinazione ad orto urbano consente la realizzazione di un chiosco con struttura in legno ancorata al terreno della dimensione di 20 mq per ogni 1000 mq di area destinata ad orto urbano. Per dimensioni maggiori di 1000 mq, la superficie coperta del chiosco può aumentare in proporzione. Ogni area di mq. 1000 destinata a orto urbano deve riservare una superficie a parcheggio per accogliere contemporaneamente almeno tre autoveicoli di dimensione media. Per dimensioni maggiori di 1000 mq, l'area di parcheggio deve aumentare in proporzione.

Art. 97 - Impianti serricoli

Nelle zone E3 è ammessa la realizzazione di serre per il conseguimento delle condizioni agronomiche idonee per le colture protette in conformità alla L.R. Campania 24.3.1995 n. 8, modificata e integrata dalla L.R. 21.3.1996 n. 7 con le relative Disposizioni attuative di cui alla deliberazione della G.R. n. 3274 del 30.5.1995. Per la realizzazione degli impianti serricoli, ai fini della tutela del paesaggio agrario, sono vietate:

- le opere murarie e l'impiego di prefabbricati sopraelevati rispetto al piano di campagna;
- le tecniche di posa in opera che non consentano lo smontaggio degli impianti tale da non comportare l'alterazione permanente dello stato dei luoghi. Pertanto le opere murarie sono consentite solo, entro terra, per l'ancoraggio degli impianti.

E obbligatorio il rispetto della norma di cui all'art. 38, comma 6, delle Norme di attuazione del Ptcp di Caserta.

La distanza minima delle serre dalle strade pubbliche e di m 10; dai confini è di m 5. L'altezza massima del colmo è di m 5.

Le serre possono essere installate solo nelle zone prive di alberature o ad alberatura rada e per un'occupazione dell'area disponibile non superiore al 60%, assicurando la permanenza di fasce perimetrali non impermeabilizzate per il deflusso o l'assorbimento delle acque.



Sono considerate serre amovibili quelle a ciclo stagionale che si distinguono in:

- strutture a tunnel per la semiforzatura delle colture il cui ciclo colturale è inferiore a sei mesi;
- strutture a tunnel per la coltivazione di determinati prodotti il cui ciclo colturale è superiore a sei mesi.

Art. 98. Iniziative agrituristiche.

Al fine di favorire le iniziative di valorizzazione dell'edilizia rurale, anche in relazione all'incremento del turismo, sono ammessi gli interventi a favore dell'agriturismo di cui alla L.R. Campania n. 15 del 06.11.2008, mediante interventi di recupero e riqualificazione funzionale degli edifici esistenti.

Per la sola Zona E3, in relazione ai limiti di densità di cui al precedente art. 95, ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, **in aggiunta all'indice 0,03** è assegnato un ulteriore indice fondiario riservato a detta funzione e da utilizzarsi, comunque, nelle immediate adiacenze della edificazione rurale (nel raggio di non oltre m 50,00 da questa), nella misura di 0,01 mc/mq.

Tale incremento può essere finalizzato:

- al conseguimento della capacità ricettiva prevista;
- alla realizzazione dei locali complementari di servizio per la ricezione e il ristoro, per depositi, lavanderie, stiratorie, etc;
- all'adeguamento dei servizi igienici delle camere e delle parti comuni.

Le distanze minime dai confini sono quelle di cui all'art. 1.8. dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82.

Nell'ambito del verde esistente e con salvezza delle alberature, la capacità ricettiva massima dei complessi agrituristici può essere raggiunta, laddove non conseguibile mediante l'ampliamento suddetto, a mezzo di capanni in legno, previa approvazione delle modalità costruttive da parte della Commissione per il paesaggio. Per la realizzazione di stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione, vendita e consumo dei prodotti agricoli e artigianali tipici, per le parti comuni della struttura agroricettiva si applicano l'indice di fabbricabilità, il rapporto di copertura e la distanza minima dai confini fissati dall'art. 1.8, 6° comma, dell'Allegato alla L.R. 14/82.

I complessi agrituristici possono essere dotati di aree a verde con attrezzature e servizi per lo sport, il tempo libero e il gioco, nonché di piscine scoperte. Le suddette aree attrezzate possono essere coperte con strutture smontabili leggere, aperte su tutti i lati, previa approvazione delle modalità costruttive da parte della



Commissione per il paesaggio per le aree ricadenti in zona a vincolo paesistico.

I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente, almeno al piano terra.

Se previsti da piani aziendali è consentito su lotto minimo pari a mq. 10.000 la realizzazione di case coloniche con $I_f = 0,03$ mc/mq per la residenza da destinare in tutto o in parte a strutture agro ricettive.

Va rispettato quanto riportato al comma 8 dell'art. 38 delle NTA del PTCP, è consentito un numero di posti letto massimo di 20/esercizio.

Art. 99. Riuso delle rovine

Nei manufatti rurali sparsi, ove si sono verificati crolli, sono consentiti interventi di riuso finalizzati ad attività agricole, ricettive, abitative.

Il riuso potrà avvenire ricomponendo, nelle parti mancanti, la sagoma dell'originario edificio riscontrabile dal sedime dei muri crollati.

Va eseguito un rigoroso rilievo plano altimetrico dell'area di pertinenza e, in adeguata scala grafica (1/50 – 1/20), il rilievo (pianta, prospetti, sezioni) dello stato dei luoghi pre intervento con relativa documentazione fotografica. La soluzione di progetto va raffrontata con quella dello stato dei luoghi.

Eventuali ruderi che non vengano utilizzati dovranno essere conservati nella sistemazione degli spazi aperti nella qualità di documenti della storia del luogo.

Il progetto di riuso, corredato da rigoroso rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi nonché dagli elaborati grafici e descrittivi prescritti dal RUEC, deve, in ogni caso, riguardare l'intero complesso.



CAPO XV ATTREZZATURE E ATTIVITA' DI LIVELLO SUPERIORE

Art.100 Zone F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico.

Sono le zone, esistenti e/o di progetto, destinate ai servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale, nonché attività, il cui interesse va oltre i confini comunali:

- F1 Cimitero;
- F2 Presidio ospedaliero;
- F3 Mercato ortofrutticolo;
- F4 Centrale telefonica;
- F5 Interporto Sud Europa;
- F6 Sottostazione Enel Santa Sofia;
- F7 Centrale Turbogas;
- F8 Polo fieristico;
- F9 Serbatoio idrico;
- F10 Clinica San Michele;
- F11 Struttura socio –sanitaria di nuovo impianto;
- F12 Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi;
- F13 Parco a tema del divertimento – Ludico – didattico;
- F14 Distributore carburanti;
- F15 Villaggio dei ragazzi;
- F16 Servizi annessi al Municipio;
- F17 A c Attività culturali;
- F18 Cabina elettrica;
- F19 Caserma Rispoli;
- F20 Caserma Magroni – Scuola di commissariato;
- F21 Grande e media distribuzione commerciale;
- F22 Impianto fotovoltaico;
- F23 Cimitero degli animali;
- F24 F25 Complessi polisportivi – Ippica – di iniziativa privata.

 94

In tutte le zone F, ad eccezione di quelle esistenti carenti della superficie necessaria, quando non diversamente previsto dai grafici di piano o dagli specifici progetti eventualmente già approvati, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde.

Per le attrezzature e i servizi esistenti ed esclusivamente ai fini dell'adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti, ove sia provata l'impossibilità di realizzare gli impianti carenti all'interno del volume esistente, è consentito l'ampliamento



volumetrico strettamente necessario nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle distanze.

Per le zone F l'altezza si calcola considerando la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio (sistemazione esterna o marciapiede) e l'intradosso della trave o capriata di copertura.

Art. 101 F1 Cimitero

Il PUC individua l'area cimiteriale con la relativa fascia di rispetto. Il Piano Cimiteriale precisa la delimitazione dell'area cimiteriale, nel rispetto dei vincoli e delle tutele ambientali, paesaggistiche e storico - culturali. Il PUC recepisce i contenuti del Piano Cimiteriale e li coordina col complessivo assetto urbanistico. Nella fascia di rispetto sono ammessi parcheggi alberati e chioschi per la vendita di fiori sulla scorta di progetto unitario di iniziativa pubblica e/o mista pubblica – privati.

Art. 102 F2 Presidio ospedaliero

- quando non diversamente previsto da progetti approvati all'atto di adozione del PUC, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;

- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

Strumenti attuativi: per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia anche con l'adeguamento tecnologico e impiantistico: I.D.

Per la ristrutturazione urbanistica: P.E.C. e/o P.C.

95

Art. 103 F3 Mercato ortofrutticolo

Sono ammessi gli interventi per l'adeguamento alle normative di settore sopravvenute o per il necessario potenziamento funzionale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante P.E.C. o P.C. devono essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri: rapp. di copertura max = 0,50 mq/mq; Hmax = 12 mt.

Art. 104 F4 Centrale telefonica

In detta sottozona sono ammessi gli interventi per l'adeguamento alle normative di settore sopravvenute o per il necessario potenziamento funzionale.



Compatibilmente con la disponibilità di spazio e la conformazione delle aree occupate, lungo il perimetro delle aree di pertinenza va realizzata una schermatura verde con essenze di medio e alto fusto e siepe continua.

Strumenti attuativi: I.D. mediante progetti specifici degli Enti gestori competenti. **Rc = 0,5 mq/mq; H max = 20,00 m; Dc = H/2; De = H con un minimo assoluto di mt 10,00; Ds = mt. 10,00.**

Art. 105 F5 Interporto Sud Europa

E la zona destinata agli impianti e ai servizi dell'interporto di Maddaloni - Marcianise compresi nel territorio comunale di Maddaloni.

Accordo di programma sottoscritto in data 2 aprile 1996 dal Presidente della Regione Campania, il Presidente dell'A.P di Caserta, i comuni di Maddaloni e Marcianise con l'adesione della SO.PRO.SER S.p.A., approvato ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90 recepito dal comune di Maddaloni con delibera C.C. n.790 del 18.10.1996 che ratificava il D.P.G.R.C. n. 14555 del 03.10.1996 pubblicata sul BURC n. 65 del 14.10. 1996.

Il Rapporto di copertura fondiario massimo è, come per legge, fissato in 0,50 mq/mq.

Strumenti attuativi: PUA e/o procedure attuative conformi alla vigente legislazione in relazione allo stato di diritto e di fatto dei luoghi.

96

Art.106 F6 Sottostazione Enel Santa Sofia

Vedasi art. 104

Art. 107 F7 Centrale Turbogas

Vedasi art. 104

Art. 108 F8 Polo fieristico

E' destinata alla realizzazione di un complesso fieristico-congressuale-ricettivo finalizzato prevalentemente al turismo culturale e di affari, nonché per una superficie pari al venti per cento dell'intera zona F8 ad accogliere i diritti edificatori di quelle attività non compatibili con la residenza e pertanto da delocalizzare.

E' prescritta la redazione del Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) da attuarsi da parte dei soggetti di cui all'art. 27 della L.R. n. 16/2004, con le modalità di cui all'art. 33 della stessa legge che detta norme per l'attuazione dei comparti edificatori.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Superficie minima per il Pua: ~~20.000~~ 10.000 mq; rapp. cop. = 0,50 mq/mq;

H max= 12 mt.; De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

La superficie territoriale della zona F8 va ripartita, di norma, come segue:

- 50 % per gli spazi destinati al polo fieristico;
- 10% per la costruzione di alberghi e strutture congressuali;
- 20% per accogliere i diritti edificatori di quelle attività delocalizzate perché non compatibili con la residenza;
- 5% per i pubblici esercizi e i centri commerciali;
- 10% alle strutture sportive coperte (piscine, palestre, ...);
- 5% per uffici amministrativi, servizi bancari e residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc. per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiana.

La superficie scoperta non impegnata dalla viabilità carrabile è riservata a parcheggi alberati per una aliquota non inferiore al 25%; la residua area è sistemata a verde e prato con indice di piantumazione non inferiore a 150 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Le superfici scoperte di pertinenza degli alberghi, sulla scorta di progetti esecutivi, devono essere sistemate a verde attrezzato; in dette pertinenze, in aggiunta alle superfici di attrezzature collettive come innanzi stabilite, devono essere previste aree di parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto alberghiero.

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

L'Amministrazione comunale, anche in regime di convenzione con i soggetti interessati, predispone il piano delle opere di sistemazione, e di urbanizzazione e, al fine di garantire l'unitarietà delle soluzioni architettoniche, il planivolumetrico di insieme della zona.

Strumento esecutivo: P.E.C. conforme al planivolumetrico predisposto dal Comune mediante Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) relativo all'intera zona o a ciascuno dei comparti in cui è suddivisa, comunque di superficie non inferiore a 20.000 mq.

**Art. 109 F9 Serbatoio idrico**

Vedasi art. 104

Art. 110 F10 Clinica San Michele

Vedasi art. 104

Art. 111 F11 Struttura socio – sanitaria di nuovo impianto

La zona è destinata ad accogliere strutture socio – sanitarie dotate in maniera indicativa, ma non esaustiva di ambulatori, laboratori, degenze e relativi servizi, direzione sanitaria, uffici amministrativi, sale di attesa, locali tecnologici.

It = 2,5 mc/mq; if = 4,00 mc/mq; rapp. cop. 0,40 mq/mq. Parcheggi alberati in misura non inferiore a 10 mq/posto letto; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00; H max = 20 mt.**

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Indice di piantumazione non inferiore a 150 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Strumento esecutivo: I.D. progetto esecutivo **convenzionato** munito delle autorizzazioni e nulla osta degli Organismi competenti.

98
Art.112 F12 Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi

Tale zona latitante la viabilità principale è destinata all'insediamento di attività commerciali della media e grande distribuzione, artigianali e industriali compatibili con l'ambiente non inquinanti, pubblici esercizi quali ristoranti e bar con esclusione degli alberghi. Le predette attività saranno distanziate dal ciglio della strada di mt. venti di profondità sulle strade statali e provinciali. Tale fascia dovrà essere alberata a cura dell'esercente attività che provvederà, oltre alla piantumazione anche alla manutenzione. Ciascun lotto, ivi compresa la fascia alberata non dovrà essere inferiore a mq. ~~10.000,00~~ **5.000** e potrà essere frazionato al fine di ospitare un numero di esercizi commerciali non superiore a tre nel rispetto dei parametri prescritti.

Rapp. Cop. 0,40 mq/mq – H max = 8,00 mt – Parcheggi 40% della superficie del lotto, quantità comunque non inferiore a quanto prescritto dall' art. 5 D.M. 02.04.1968 n.1444; **De = H con minimo**



assoluto di mt.10; Dc con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo di mt. 5,00 con esclusione delle strade statali e provinciali e nei limiti di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Per quanto attiene le attività commerciali esistenti e, in particolare la grande distribuzione, indicata con apposita simbologia grafica e la sigla F21 sono consentiti, nel rispetto della normativa di zona, tutti gli interventi di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.

Strumento attuativo: P.E.C o P.C o PUA esteso alle intere zone previste dal PUC, ivi compresa la viabilità latitante e retrostante.

E' consentito l'intervento diretto, in presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per i lotti di terreno a fronte strada - che non costituiscano interclusione per i lotti retrostanti - facendo ricorso all'art. 28-bis del DPR 380/2001: "Permesso di costruire convenzionato".

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Indice di piantumazione non inferiore a 150 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

I fabbricati esistenti ricadenti in "F12" interessati dalla fascia di rispetto stradale possono essere oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3 c.1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 purché ricostruiti fuori dalla fascia di rispetto stradale sul medesimo fondo o in area contigua di omogenea zonizzazione urbanistica.

Art.113 F13 Parco a tema del divertimento – Ludico – didattico

La sottozona è destinata all'insediamento di un parco a tema per lo svago, il tempo libero e il divertimento anche a fini ludico – didattici. E' prescritta la redazione di un PUA esteso alla intera superficie classificata F13 da convenzionare con i seguenti parametri: it = 0,40 mc/mq; rapp. cop. = 0,40 mq/mq; H max = 12,00 mt. (Deroga ad Hmax per particolari strutture – es. ruota panoramica) De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

~~Nelle more dell'approvazione del PUA, l'area ha destinazione agricola.~~

Art. 114 F14 Area di servizio – carburanti – veicoli a trazione elettrica



Nelle aree di servizio esistenti sono ammessi interventi di qualificazione e ammodernamento ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 8 del 30.07.2013 integrata e modificata con leggi 7 agosto 2014, n. 16, 20 gennaio 2017, n. 3, 28 luglio 2017, n. 23 e 2 agosto 2018, n. 26. In particolare va prevista l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Art.115 F15 Villaggio dei ragazzi

Trattasi di edificio storico di eccezionale importanza architettonica e sociale. Sono consentiti interventi di restauro conservativo e di adeguamento tecnologico e funzionale per le molteplici attività che i svolgono in sede. Per quanto non esplicitato nel presente articolo vedasi art. 73 delle presenti NTA.

Art.116 F16 Servizi annessi al Municipio

Vedasi art. 104

Art. 117 F17 A c Attività culturali

L'area può ospitare locali per attività culturali sia pubbliche che private, ovvero miste pubblico – private. In maniera indicativa possono essere realizzate biblioteche, videoteche, sale per l'ascolto della musica e della recitazione, caffè letterari, laboratori di scenotecnica, ...

It= 0,40 mc/mq; H max= 12,00mt; rapp.cop. max= 0,40mq/mq; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di mt. 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00**

100

Strumento: I.D.

Art, 118 F18 Cabina elettrica

Vedasi art. 104

Art. 119 F19 Caserma Rispoli

Vedasi art. 104 – Potenziale riconversione per altri usi da decidere con delibera consiliare.

Art. 120 F20 Caserma Magroni – Scuola di commissariato

Vedasi art. 104 – Potenziale riconversione per altri usi da decidere con delibera consiliare.

Art. 121 F21 Grande e media distribuzione commerciale esistente

In detta sottozona, **compatibile con la Zona D1 (commerciale) e strutture del settore terziario in genere. A mero titolo esemplificativo,**



ma non esaustivo, le principali destinazioni sono di seguito esplicitate:

- servizi destinati alla vendita come ad esempio il commercio, i pubblici esercizi, l'istruzione privata, i servizi immobiliari e quelli alle imprese, i servizi destinati alla vendita, la sanità privata, le assicurazioni, sportelli bancari, centri di formazione manageriale e qualificazione professionale, ecc.;

- servizi non destinati alla vendita, che ricomprendono attività come l'istruzione pubblica, la sanità pubblica, ecc..

Sono ammessi gli interventi per l'adeguamento alle normative di settore sopravvenute o per il necessario potenziamento funzionale. Nel rispetto dei parametri urbanistici della zona i corpi di fabbrica con tale destinazione possono essere ampliati ~~una sola volta con incremento del venti per cento della volumetria esistente~~, nel limite del rapp. cop. = 0,50 mq/mq. Hmax = mt. 12,00.

Nei singoli impianti sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia.

De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di mt. 5,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Nella sottozona F21 è consentito l'ampliamento e/o sopraelevazioni nel limite degli indici fondiari delle rispettive zone.

Sono ammessi la edificazione delle aree libere e il completamento mediante l'edificabilità delle aree asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il rispettivo rapporto di copertura fondiario.

Per la realizzazione di pubblici esercizi devono essere rispettati i relativi standard di cui all'art. 5 del DM n. 1444/68.

Art.122 F22 Impianto fotovoltaico

Vedasi art. 104 Le aree attualmente agricole non impiegate per eventuali ampliamenti consentiti dal presente articolo conservano, a tutti gli effetti, i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

**Art. 123 F23 Cimitero degli animali**

Si prescrive regolamento specifico da sottoporre al parere dell'ASL competente per territorio.

Art. 124 F24 – F25 Complessi polisportivi – Ippica – di iniziativa privata

Trattasi di strutture esistenti destinate in parte ad attività ippiche da implementare al fine di creare complessi polisportivi di iniziativa privata per la pratica di numerosi sport all'area aperta e in impianti coperti. In tali zone possono altresì realizzarsi strutture ricettive, pubblici esercizi, sale per ricevimenti, locali notturni, ... E' prescritta la previa redazione di PUA estesa all'intera superficie della zona applicando $i_t = 0,40$ mc/mq; rapp. cop. = $0,40$ mq/mq.; $H_{max} = 12$ mt.; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.**

Strumento esecutivo: PUA, P.E.C o P.C.

CAPO XVI

COMPARTI A DESTINAZIONI SPECIFICHE

PROGETTI OBIETTIVO

Art. 125 Progetti obiettivo

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. Il PUC individua tra i progetti obiettivo “le porte della città”,

P.O.1 Parco archeologico di Calatia;

P.O.2 Parco urbano di potenziali interventi pubblico – privati per realizzare attrezzature di livello superiore (Caserma Carabinieri, Guardia di Finanza, Auditorium, Teatro, Banche, ...) foresterie, alberghi, pubblici esercizi, aree per gioco e sport, commercio, spazi espositivi;

P.O.3 Una piazza attrezzata per Via Canello;

P.O.4 Ex Face Standard Centro polifunzionale (laboratorio artistico di rinnovamento culturale);

P.O.5 Polo dello sport, tempo libero e cultura;

P.O.6 Parco di Monte San Michele – Recupero e restauro delle torri e del castello.

Art.126 Le porte della città

Sono dislocate nelle varie zone di accesso carrabile al territorio di Maddaloni da varie provenienze.



Una rotatoria, con significato prevalentemente urbanistico, oltre che trasportistico potrà accogliere sculture, essenze arboree, fontane, cartellonistica anche multimediale per indicare le peculiarità dei luoghi, i monumenti, informazioni turistiche, eventi e manifestazioni. E' prescritto progetto esecutivo da approvare con delibera G.M.

Art. 127 Progetto obiettivo P.O1 "Il Parco archeologico di Calatia"

Il PUC individua nel territorio di Maddaloni aree archeologiche di eccezionale valore, per le quali propone progetti in grado di valorizzare e rendere facilmente visitabili i siti di queste emergenze, sì da creare un parco archeologico che comprenda nella sua perimetrazione anche aree circostanti i beni archeologici.

Le Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania prescrivono che in tali siti, ove non tutelati da misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni Culturali e dai suoi organi periferici, o sino all'approvazione di specifici piani di tutela e valorizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni e alla valorizzazione degli stessi con la creazione di un parco archeologico, la cui area di pertinenza è riportata con apposita simbologia grafica sugli elaborati del PUC. La realizzazione del parco archeologico consentirà, peraltro, di riportare alla luce strutture e reperti esistenti nell'immediato circondario dei beni già fruibili.

Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dell'area del Parco, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici e/o misti pubblico - privati di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica.

In area individuata di concerto con la Soprintendenza archeologica potranno essere realizzati volumi fuori terra di altezza massima mt. 4,00, di superficie coperta non eccedente mq. 500 per allocarvi ad esempio ingresso, biglietteria, ristoro, shop, installazioni multimediali servizi igienici. Perimetralmente saranno realizzati parcheggi alberati per una superficie minima di 5.000 mq, pavimentata con massetti inerbanti.

~~Le aree attualmente agricole non impiegate per eventuali ampliamenti consentiti dal presente articolo conservano, a tutti gli~~



~~effetti, i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.~~

CALATIA (*Calatia*, *Kalatia*, Καλατία). - Piccola città della Campania, odierna Calazia, a SE di Capua, sulla via Appia, nella contrada S. Giacomo le Galazze, tra Maddaloni e S. Nicola la Strada. La città, posta all'incrocio tra le due strade che conducevano al Sannio, l'Appia che attraverso *Caudium* giungeva fino a Benevento e l'altra, che per la valle di Maddaloni doveva giungere nell'agro telesino, ebbe importanza strategica notevole, che le procurò vita movimentata.

Nei primi anni della seconda guerra sannitica, e precisamente dopo la sconfitta romana alle Forche Caudine, C. cadde in mano sannitica e fu riconquistata solo verso la fine della guerra dal dittatore Fabio. Dopo il disastro di Canne C., seguendo l'esempio di Capua, passò ad Annibale che vi pose un presidio (Liv., 26, 5). La caduta di Capua nel 211 ebbe conseguenze anche per C.: i terreni furono confiscati, il territorio devastato, i capi della rivolta esiliati o giustiziati.

L'anno seguente, 210, gli abitanti di Atella furono trasportati a Calatia. Nell'anno 83 a. C., con la deduzione della colonia a Capua, il territorio di C. fu ad esso congiunto (*Liber Coloniarum*, 232-3) e poco dopo furono ricostruite le mura. Cesare nel 59 vi dedusse una colonia di veterani (Appian., *Bell. Civ.*, iii, 40) ma con Augusto C. passò di nuovo sotto la giurisdizione di Capua. Nell'elenco che ci da Plinio dei comuni italiani, manca il nome di C., ma forse il suo nome è da leggere al posto di Caiatia, città con cui fu spesso confusa nell'antichità.

104

Pochissimo resta della città; il decumano, rettilineo, con orientamento da E ad O, era costituito dalla via Appia e andava dai cosiddetti Torrioni alla Cappella di S. Giacomo di Galazze, e qui lo Holstenius poté vedere ancora un cippo miliare con il numero VI. Nell'area urbana, piuttosto esigua e dai contorni irregolari, non mancano però scarsi resti di edifici, e blocchi antichi sono incorporati nelle costruzioni recenti.

Restano comunque tratti delle mura, precedute da un ampio fossato, che nella loro prima fase risalgono al più tardi ad epoca di poco precedente la guerra annibalica: esse sono ad una sola cortina di blocchi, rinforzata da un aggere nella parte interna; in alcuni punti si inseriscono tratti in *opus incertum*, molto vicino al *reticulatum*, dovuti a riparazioni avvenute in epoca sillana.

Ad O della città sono state individuate due necropoli, una a N dell'Appia, a cui appartengono tombe soprattutto del V sec. a. C., sebbene non manchino sepolture più antiche, e un'altra a S dell'Appia, le cui tombe vanno dalla seconda metà dell'VIII sec. a. C. al V sec. a. C.

Il materiale, in gran parte inedito, cronologicamente determinato dai vasi di importazione, presenta notevoli analogie con quello di Capua. Le tombe più antiche, con materiale confrontabile con quello della fase II c di Capua (v. vol. II, p. 335), ci hanno dato vasi del protocorinzio antico e pitecusani. Caratteristico di



questa fase, sebbene si ritrovi anche in epoca posteriore, è un tipo di anforisco ad alto collo con spalla rigonfia ed anse a nastro, che ritroviamo anche a Ruviano (v. s. v. *Calatia*). Le fibule sono ad arco di drago con apofisi a bastoncello o ad arco rivestito d'ambra. Tipici della fase successiva, corrispondente a Capua III, sono delle coppe carenate che si trovano in gran numero, e dei vasi d'impasto con elementi a lambda rilevati, simili a quelli che si ritrovano a *Caudium*. A questo materiale è associata ceramica del protocorinzio medio e tardo iniziale. Le tombe più tarde, a fossa semplice e non più a ciottoli come nelle due fasi precedenti, sono caratterizzate da una certa abbondanza di vasi in bucchero sottile probabilmente importati dall'Etruria. Le fibule sono per lo più, come nella fase precedente, a navicella. Abbiamo poi uno iato, corrispondente alla fase V di Capua, da imputarsi alla mancanza di scavi regolari nella zona.

Nella necropoli a N dell'Appia compaiono tombe a cappuccina, con vasi attici a vernice nera importati e vasi locali che hanno stretta attinenza con quelli di Capua VI. Sempre ad occidente della città e nel territorio, a S. Nicola la Strada ed a Maddaloni, sono state trovate tombe sannitiche del IV sec. a. C. Alcune monete di bronzo, datate alla seconda metà del III sec. a. C., portano sul dritto il profilo di Giove con corona di lauro, e sul rovescio la legenda kalati.

Bibl.: G. De Sivo, *Storia di Calazia campana e di Maddaloni*, Napoli 1860; A. Sogliano, in *Not. Scavi*, 1884, p. 277; J. Beloch, *Campanien*, II ed., Breslavia 1890, pp. 370-72; Ch. Hülsen, in *Pauly-Wissowa*, III, i, 1899, c. 1334, s. v.; H. Nissen, *Italische Landesk.*, Berlino 1902, II, 2, p. 716; A. Sambon, *Les monnaies antiques d'Italie*, Parigi 1906, pp. 411 ss.; A. Maiuri, in *Not. Scavi*, 1914, pp. 172 ss.; id., *ibid.*, 1936, p. 51 ss.; G. Guadagno, *Uno scavo involontario nella antica Calatia*, in *Archeologia*, 35, 1966, pp. 210-15; P. Aström, *Electrical prospecting at Calatia*, in *Prospezioni Archeologiche*, 2, 1967, pp. 81-83. (Tratto da Treccani)

Art. 128 P.O.2 Parco urbano di potenziali interventi pubblico – privati per realizzare attrezzature di livello superiore (Caserma Carabinieri, Guardia di Finanza, Auditorium, Teatro, Banche, ...) foresterie, alberghi, pubblici esercizi, aree per gioco e sport, commercio, spazi espositivi.

L'area di grandi dimensioni prospiciente la SS. 265, accessibile anche dalle strade Carrarone e Starzalunga è destinata a costituire una nuova centralità a sud del territorio comunale, ove ai margini della viabilità principale sono ubicati molti pubblici esercizi di grandi dimensioni e attività varie dislocate in vari siti. Fondamentale la funzione rigeneratrice del verde in area servita dalla SS. 265 di grande traffico che costituisce elemento di degrado per l'inquinamento atmosferico e acustico. Un grande polmone verde, oltre a costituire attrattiva per le attività che potranno insediarsi può contribuire in maniera significativa al disinquinamento e alla riqualificazione dell'area che si pone come accesso da sud alla città.



E' prescritta la previa approvazione di un planivolumetrico indicativo di iniziativa pubblica e/o mista pubblico-privati o privata con una convenzione che regoli i rapporti tra le parti, con controllo pubblico. Le principali destinazioni consentite sono: parco urbano pubblico attrezzato, corpi di fabbrica destinati all'accoglienza (alberghi e residence), corpi di fabbrica destinati al terziario tradizionale e avanzato, sedi per pubblica amministrazione, centro direzionale di aziende presenti sul territorio, attrezzature sociali e assistenziali, sede di dipartimenti universitari, foresterie, pubblici esercizi quali ristoranti, bar, discoteche, centri culturali, teatro/auditorium, grandi aree di parcheggio preferibilmente interrate e, se all'esterno, alberate, commercio della grande e media distribuzione, negozi, atelier, boutique.

Strumento attuativo: PUA esteso alla intera superficie classificata P.O.2 o a parte di questa di superficie non inferiore a mq. ~~25.000~~ **10.000** da espungere dal planivolumetrico indicativo in maniera tale da non lasciare aree marginali residue, di fatto, non utilizzabili. It = mc/mq.1,00; rapp. cop. = 0,40 mq/mq; H libera; Standard mq. 18mq/100mc; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.**

Art. 129 P.O.3 Una piazza attrezzata per Via Cannello

Tale progetto ha come obiettivo precipuo la realizzazione di un luogo di socializzazione in un contesto caratterizzato dalla presenza di abitazioni e attività produttive ai margini della viabilità principale, sostanzialmente, privo di attrezzature. Il comparto perequativo esteso circa mq. 10.000 consente e prescrive la realizzazione di una piazza di circa 6.000 mq. con edificio residenziale porticato al piano terra per accogliere attività commerciali e comunque terziarie di circa mq. 2500 di superficie coperta e mq. 4.000 di verde attrezzato per il gioco dei bambini e sport. Strumento attuativo: **Permesso di costruire convenzionato, art. 28-bis del DPR 380/2001** ~~PUA o P.E.C. o P.C.~~ it=0,50 mc/mq; rapp. cop. max =0,35 mq/mq; if =1,2 mc/mq. H =10,50 mt; ; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt. 5,00.**

106

Art. 130 P.O.4 Ex Face Standard Centro polifunzionale (laboratorio artistico di rinnovamento culturale)

L'edificio ex industriale dismesso, con l'effettuazione di complesse opere di ristrutturazione, riarticolazione, è destinato a diventare centro culturale ed espositivo nell'ambito del progetto di riorganizzazione urbana e di valorizzazione di un'area di Maddaloni: la via Campolongo che il PUC destina a porta occidentale di



ingresso alla città. Alla stregua di altre significative esperienze europee – nella sola città di Parigi il Beaubourg e lo Spazio 104 – deve essere concepito *“come cantiere di opere d'arte, come laboratorio artistico di rinnovamento culturale, basato sull'idea che arte e cultura debbano sempre essere legate alla realtà sociale e territoriale e fonde tra loro tutte le forme d'arte (danza, teatro, pittura, scultura, cinema, video, musica, arte culinaria, attività circensi, corsi di Yoga, Tai Chi, Qi Gong, ecc.) in stretta collaborazione con altre simili realtà artistiche europee, e non solo. Il sito riorganizzato potrà accogliere artisti provenienti da tutto il mondo che provano e creano sotto lo sguardo dei visitatori. L'obiettivo da perseguire è quello dello stretto contatto tra il pubblico – particolarmente bambini, adolescenti, giovani – e gli artisti. Ognuno potrà interagire in tempo reale con l'atto creativo.”* Sono consentite iniziative imprenditoriali legate all'area espositiva. Non sono consentite attività industriali e, per quanto attiene al commercio solo destinazioni legate all'attività principale e alla moda, ivi comprese sfilate e altri eventi della stessa tipologia. E' prescritta la realizzazione di uno “spazio bambini” in maniera che possano gratuitamente giocare, fare sculture o disegnare nello spazio a loro dedicato.

Sono prescritti gli interventi per l'adeguamento alle normative di settore per il necessario potenziamento funzionale e per la sicurezza. Strumento attuativo: progetto esecutivo da convenzionare sulla scorta di un concorso internazionale di idee.

Art. 131 P.O.5 Polo dello sport, tempo libero e cultura

Trattasi delle aree latitanti la via Antonio De Curtis. Sulla scorta di PUA esteso all'intera zona oggetto di “Progetto Obiettivo” o a parte di questa non inferiore a mq. ~~30.000~~ 20.000 e/o di P.E.C. e P.C. è prevista la realizzazione di impianti sportivi coperti e all'aperto, previa sistemazione delle aree per favorire attività di jogging, corsa campestre e altre discipline che non contemplino la necessità di realizzare corpi di fabbrica coperti. It riferito alla intera superficie P.O.5 pari a 0,50 mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti; rapp. cop. = 0,40 mq/mq; H max =12,00 mt; De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

In presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per i lotti di terreno a fronte strada - che non costituiscano interclusione per i lotti retrostanti, è consentito l'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.



Nell'area esiste già il palazzetto dello sport (mc. 16,000 circa) e un impianto ippico. Il PUC consente la realizzazione di ulteriori impianti sportivi presenti nei programmi del comune quali il campo di calcio con tribune e spogliatoi, piscina, palestre, campi coperti e scoperti per la pallavolo e pallacanestro, pubblici esercizi, caffè letterari, biblioteca e videoteca e quant'altro attinente con il progetto obiettivo. Per i corpi di fabbrica esistenti nell'area sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento volumetrico pari al dieci per cento del volume esistente. Sono ammessi gli interventi per l'adeguamento alle normative di settore sopravvenute o per il necessario potenziamento funzionale.

Art. 132 P.O.6 Parco di Monte San Michele – Recupero e restauro delle torri e del castello

Il parco è destinato alle attività compatibili per il tempo libero, lo sport all'aria aperta, recupero dei sentieri che originano dalla città e pervengono alla sommità ove sorge il Santuario dedicato a San Michele.

Il progetto deve prevedere:

- la cura del residuo verde esistente e le ulteriori sistemazioni a verde con essenze idonee compatibili con il pendio roccioso;
- gli spazi e i percorsi pedonali con l'esclusione di superfici impermeabili;
- gli elementi di arredo in legno (panche, tavoli, insegne, gioco bambini) e la realizzazione di volumi smontabili per la manutenzione (depositi attrezzi);
- eventuali chioschi per il ristoro e i servizi igienici secondo un progetto tipo facente parte del progetto esecutivo del parco di superficie coperta massima mq 20 e altezza totale mt.2,80.

108

Dovranno essere adottate tutte le misure di sicurezza per le persone e per le cose. Potranno essere previsti percorsi appositamente attrezzati per persone con disabilità. E' consentita la installazione di percorsi assistiti (ascensore, scale mobili, ...).

Il PUC individua due aree all'interno delle quali vi sono le torri e il castello, monumenti per i quali, nelle more della redazione dei PUA con significato e valore di piano di recupero propedeutico al restauro ed eventuale riconversione a fini culturali e turistici, sono prescritti interventi di messa in sicurezza e di risanamento conservativo.

~~Le aree attualmente agricole non impiegate per eventuali ampliamenti consentiti dal presente articolo conservano, a tutti gli~~



~~effetti, i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.~~
Strumento esecutivo: I.D. sulla scorta di progetto esecutivo.

CAPO XVII

ZONE A DESTINAZIONE SPECIFICA

Art. 133 Zone G

Trattasi di destinazioni specifiche previste dal PUC per rendere quanto più attrattivo e attrezzato il territorio di Maddaloni utilizzando adeguatamente le risorse presenti. Tali zone hanno le seguenti destinazioni:

Zona G1: Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport

Zona G2: area Santuario San Michele

Zona G3: autoparco per i mezzi pesanti

Zona G4: accoglienza – turistico – ricettiva

Zona G5: polo di ricerca

Zona G6: parco agricolo scientifico e ludico – didattico

Zona G7: la gronda verde

Zona G8: Attrezzature e attività del terziario e del terziario avanzato

Accoglienza – Pubblici esercizi – Impianti sportivi

Per le zone G l'altezza si calcola considerando la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio (sistemazione esterna o marciapiede) e l'intradosso della trave o capriata di copertura.

109

Art. 134 Zona G1 Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport

Interessano alcune aree di cava dismesse indicate nelle tavole del Piano con tale lettera. Sono prescritti gli interventi di risanamento ambientale approvati dalle istituzioni a ciò preposte già in corso di realizzazione. Qualora non esistano piani di risanamento approvati, gli stessi dovranno essere propedeutici e/o contestuali agli interventi consentiti dalla presente norma. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, nelle zone classificate G1 sono consentite realizzazioni di attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport quali pubblici esercizi, ristoranti, bar, discoteche, campi da tennis, basket, pallavolo, bocce, alloggi a rotazione di uso, parcheggi, verde



attrezzato per il gioco. E' prescritta l'approvazione di PUA esteso all'intera singola zona con indicazioni planovolumetriche. it non superiore a 0,15 mc/mq, rapp. cop. max = 0,25 mq/mq., parcheggi alberati in misura non inferiore a 25 mq. /100 mc. di costruzione; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.**

Per i manufatti esistenti in tali zone, qualora non abbiano, a parere della Soprintendenza, valore storico – documentale e/o di archeologia industriale, può esserne prevista la demolizione per creare spazi liberi. Ove, invece, vengano definiti di valore storico e/o archeologico potranno essere riconvertiti a nuovi usi compatibili mediante interventi di restauro.

Art. 135 Zona G2: Area del Santuario di San Michele

Trattasi della zona nella quale è presente il Santuario dedicato a San Michele e delle aree circostanti come individuate nelle tavole di progetto. Per i corpi di fabbrica esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché ampliamenti nel limite di incremento volumetrico non superiore al 20% (ventipercento) della volumetria esistente.

E' prescritto progetto esecutivo unitario esteso alla intera area che preveda ampliamento dei terrazzamenti esistenti, della sentieristica, segnaletica e staccionate esclusivamente adottando la tecnica della ingegneria naturalistica. E' consentita la realizzazione di chioschi in legno della superficie non superiore a mq. 20 e altezza non superiore a mt. 3,00, distanziati tra di loro di almeno cinquanta metri da destinare ad attività di ristoro, di commercio, di servizi igienici. Il progetto dovrà prevedere aree di parcheggio alberate in misura non inferiore a mq. 5.000; potranno essere previsti percorsi assistiti anche con trazione a fune quale complemento dei sentieri esistenti da ripristinare, con relative aree di sosta attrezzate, di collegamento con il centro storico.

110

Art. 136 Zona G3: Autoparco mezzi pesanti

Trattasi di un'area di grandi dimensioni facilmente accessibile dalla viabilità extra comprensoriale da adibire a parcheggio attrezzato per gli automezzi pesanti con o senza rimorchio, nonché di stoccaggio temporaneo delle merci. Tale previsione ha come obiettivo quello di liberare le numerose aree a ciò precariamente adibite esistenti sul territorio comunale. In tale area è consentita la realizzazione di strutture per il lavaggio degli automezzi e la erogazione del carburante, nonché di magazzini per lo stoccaggio temporaneo delle merci dotati di celle frigorifere. ~~E' prescritta la~~



~~previa approvazione di PUA/PIP esteso alla intera superficie con indice territoriale non superiore al valore di 0,15 mc/mq. Il PUA (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi) si attua mediante intervento urbanistico esteso ad una superficie minima di intervento di 10.000 mq. Qualora la superficie della zona G3 risulta inferiore a mq 10.000 è consentito l'intervento diretto.~~

Il PUA dovrà prevedere, di norma, il seguente utilizzo della superficie della intera zona:

Aree destinate al parcheggio comprensive di quelle di manovra non inferiori al settanta per cento della intera superficie;

Aree destinate ai magazzini, agli impianti di distribuzione carburanti, uffici, servizi di ristoro e igienici non superiori al trenta per cento della intera superficie con rapp. cop max = 0,50 mq/mq. Hmax = 10 mt; De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

Indice di piantumazione: 200 alberi di medio e alto fusto/ha.

Strumenti esecutivi: I.D.; - PEC o PdC convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. 380/2001 per superfici uguali o superiori a mq. 10.000.

E' consentito l'intervento diretto, in presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per gli appezzamenti di terreno a fronte strada facendo ricorso all'art. 28-bis del DPR 380/2001: "Permesso di costruire convenzionato".

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Art. 137 Zona G4: accoglienza – turistico – ricettiva

Per la zona di nuovo insediamento alberghiero e simili, ~~al di sopra di 10.000 mq~~ è prescritta la previa approvazione di PUA esteso alla intera superficie ~~e a parte di questa non inferiore a mq. 20.000.~~

Strumenti esecutivi: I.D.; PUA per superfici superiori a mq. 10.000; in presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per i lotti di terreno a fronte strada - che non costituiscano interclusione per i lotti retrostanti, è consentito l'intervento diretto facendo ricorso al P.d.C. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. It = 1,50 mc/mq; if= 2,50 mc/mq; rapp. cop. 0,40 mq/mq; H max= mt. 18,00; De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

Al fine di stimare il numero di nuovi posti letto potenziali si è assunto il parametro di mc.60/p. letto. In tale zona rientrano anche le



strutture per ricevimenti, convegni, manifestazioni ... esistenti e/o di nuovo impianto.

Le pavimentazioni delle aree di parcheggio dovranno essere semipermeabili (ad esempio utilizzo di massetti inerbanti), dovranno essere adottate tecnologie atte a ridurre il consumo energetico, dovranno essere posti in opera alberi di alto fusto in misura non inferiore a 100 alberi/ha e realizzate superfici a verde.

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione. Parcheggi in misura di 8mq/posto letto.

Per gli insediamenti alberghieri e simili quali strutture per ricevimenti, eventi, manifestazioni, ... esistenti sono consentiti ampliamenti nel limite massimo di $if = 2,50$ mc/mq comprensivo della volumetria esistente.

Nei singoli impianti sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia.

I complessi ricettivi possono comprendere all'eventuale piano interrato, al piano terra e al primo piano, oltre ai locali di servizio quali depositi, lavanderie e stiratorie, alla hall e alla ricezione, sale convegni, negozi, sportelli bancari e, al solo piano interrato, eventuali garage in aggiunta ai parcheggi prescritti per norma. La superficie complessivamente destinata ai servizi citati deve corrispondere almeno al 40 % della superficie utile complessiva di ciascun impianto.

Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo; nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Art. 138 Zona G5: polo di ricerca

Le funzioni di base del Polo di ricerca scientifica, indicativamente, sono:

- Direzione del Parco
- Centri di ricerca di base (Università, CNR, Stazione Zoologica, Consorzi di ricerca, CEINGE, CISAS, CRISCEB, CIBEC, MARS, ...)
- Centri di ricerca applicata
- Istituzioni nazionali e internazionali di ricerca
- Nucleo di funzioni di base del parco, comprendente i seguenti centri:
 - di innovazione
 - di assistenza e incubazione (BIC)
 - di formazione manageriale e riqualificazione professionale



- di servizi finanziari alle imprese
- di servizi informativi
- di servizi telematici
- servizi ordinari quali: foresteria, ristorazione – bar, servizi bancari, agenzie di viaggi, servizi commerciali, attrezzature sportive e ricreative, spazi aperti attrezzati e simili.

Strumento attuativo: PUA esteso alla intera superficie o a parte di questa non inferiore a mq. 20.000. Il PUC prescrive: $it=1,2$ mc/mq; rapp. cop. non superiore al valore di 0,50 mq/mq.; $H_{max}= 10$ mt.; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.**

Legge regionale di riferimento è la n. 1 del 5 gennaio 2011.

Art. 139 Zona G6: parco agricolo scientifico e ludico – didattico

La zona è destinata al “parco agricolo” per coltivazioni sperimentali, serre, strutture trasparenti sostenute da tralicci cablati (energia motrice e termica, innaffiamento, concimazione, carrelli aerei per la manutenzione), locali per la ristorazione, per la didattica, laboratori di ricerca, ricettività alberghiera, cantine, capannoni per la commercializzazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti. Il parco, nella sua accezione materiale e immateriale, promuove ricerca e sperimentazione, consente al fruitore anche di provenienza esterna di raccogliere e consumare i prodotti agricoli in loco, ovvero di raccogliarli, pesarli, pagarli e portarli via; ha anche carattere ludico-pedagogico per le scolaresche. All'interno dell'area possono essere ospitati fiere e mercati agricoli e zootecnici.

La zona conserva i caratteri della zona agricola E3; un'aliquota pari al 50% dell'intera zona G6 è destinata esclusivamente alle coltivazioni in terra e in serra; per l'insediamento delle strutture del parco sulla residua superficie della zona è consentita una volumetria additiva realizzabile con l'applicazione di $It_{max} = 0,25$ mc/mq riferita all'intera zona G6. L'attuazione degli interventi è disciplinata in conformità all'art. 34 della L.R. n. 16/2004. *Il comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 34 della vigente legge regionale per il Governo del territorio, può essere attuato dai proprietari degli immobili (fabbricati ed aree) inclusi nel comparto anche riuniti in consorzio, dal Comune o da società miste pubblico-private, anche STU (Società di Trasformazione Urbana), che possono essere costituite dal Comune con i privati, anche con la partecipazione della Provincia e della Regione per consentire la progettazione e la realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione del parco scientifico agricolo.*



Il PUC prevede l'attuazione mediante strumentazione esecutiva costituita da:

planivolumetrico quadro, quale riferimento indicativo per l'elaborazione dei singoli PUA con valore e significato di PIP, che comprendono l'individuazione dei subcomparti.

Il Pua, correlato al Planivolumetrico indicativo finalizzato ad accogliere le destinazioni compatibili del parco scientifico per superfici minime di intervento da assoggettare a piano attuativo non inferiori a mq. 30.000, prevede che la volumetria realizzabile in ciascun sub-comparto con $I_t = 0,70$ mc/mq; $I_f = 1,5$ mc/mq, di norma, venga così ripartita:

- laboratori di ricerca, manufatti per stoccaggio, commercializzazione e strutture di vendita, trasformazione dei prodotti: 35%;
- ricettività alberghiera: 20%;
- foresteria: 10%;
- cantine: 15%;
- ristorazione: 10%;
- residenze per la gestione del parco e delle attività connesse: 10%.

De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.

114

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e manufatti edilizi deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde attrezzato con indice di piantumazione non inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Art. 140 Zona G7: la gronda verde

Trattasi della vasta superficie pedecollinare individuata con apposita grafia negli elaborati del PUC ove va implementata la piantumazione di essenze autoctone di medio e alto fusto, la realizzazione di chioschi smontabili di superficie non eccedente cinquanta metri quadrati per singola unità da destinare a punti di ristoro, edicole, servizi igienici accorpati nel numero massimo di quattro chioschi distanziati l'uno dagli altri di almeno cinquanta metri. Lungo il percorso, con progetto unitario conforme, con maggiori approfondimenti, con quanto previsto negli elaborati del PUC nel rapp. 1:2.000 potranno realizzarsi larghi e piazzette per mercatini, spazi espositivi, culturali, artistici. In più punti la gronda verde con apposito sentiero e/o scale è accessibile dal centro storico dei Formali e Pignatari costituendone, di fatto un'appendice e un complemento. E' prescritto progetto preliminare che interessi



tutta l'area indicata negli elaborati del PUC, da cui trarre aree non inferiori a 30.000 mq. da assoggettare a P.E.C e/o P.C. La realizzazione dei sentieri naturalistici deve essere conforme alle norme del PSAI.

Art. 141 Zona G8: Attrezzature e attività del terziario e del terziario avanzato - Accoglienza – Pubblici esercizi – Impianti sportivi

Trattasi dell'area ex Cementir destinata ad accogliere, previa bonifica e PUA esteso alla intera superficie o a parte di questa di dimensione non inferiore a 30.000 mq., le attività dell'intestazione. A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le principali destinazioni sono di seguito esplicitate:

Direzione

- Uffici e centri direzionali
- Laboratori e attività di innovazione tecnologica
- Centri di assistenza e incubazione (BIC)
- Centri di formazione manageriale e riqualificazione professionale
- Alberghi e altre attività ricettive, strutture per l'accoglienza, laboratori e botteghe artigiane, pubblici esercizi, ristoranti e bar, foresterie, impianti sportivi, palestre, sportelli bancari, spazi aperti attrezzati e simili e altro legato alla bonifica quale coltivazioni e utilizzo dei prodotti agricoli.

115

Nei singoli impianti sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia per lotto uguale o superiore a 30.000mq.

E' prescritto $it = 0,40$ mc/mq – Attrezzature collettive in misura non inferiore a 24mq/100mc. Indice di piantumazione 150 alberi di medio – alto fusto/ha; **De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 10,00; Ds minimo assoluto di mt.10,00.** Per i manufatti esistenti in tale zona, qualora non abbiano, a parere della Soprintendenza, valore storico – documentale e/o di archeologia industriale, può esserne prevista la demolizione per creare spazi liberi. Ove, invece, vengano definiti di valore storico e/o archeologico potranno essere riconvertiti a nuovi usi compatibili mediante interventi di restauro.

Per la realizzazione di pubblici esercizi devono essere rispettati i relativi standard di cui all'art. 5 del DM n. 1444/68.



CAPO XVIII

FUNZIONI SPECIFICHE

Art. 142 Funzioni specifiche – Fasce di rispetto

Sono funzioni specifiche:

Verde filtro;

Fascia di rispetto stradale;

Fascia di rispetto ferroviario;

Fascia di rispetto cimiteriale;

Fascia di rispetto delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque;

Fascia di rispetto degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque;

Fascia di rispetto dei canali e dei fossi

Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni;

Corridoi ecologici, canali, fossi, alvei;

Orto urbano – Mercatini;

Fasce di rispetto dei Beni Culturali;

Siti contaminati; Impianti distribuzione carburanti.

Ove la simbologia grafica delle Zone Territoriali Omogenee è estesa fino alla infrastruttura da cui origina la fascia di rispetto, l'aliquota di superficie della ZTO ricadente in tale fascia è computabile, ai fini dell'applicazione degli indici territoriale e fondiario, ma il sedime del corpo di fabbrica deve essere esterno alla fascia stessa.

116

Art. 143 Verde di filtro

Il Piano Strutturale individua il Verde di filtro corrispondente ad aree e fasce fittamente piantumate, e/o da piantumare, ubicate nella città o nel territorio connesse alla grande viabilità e alle aree produttive. Il Piano Strutturale ha come obiettivo la mitigazione degli impatti (polveri, rumori, ecc.), provocati dal traffico e dalle attività produttive, sulla residenza, oltre che la continuità della rete ecologica. Il Piano Programmatico specifica la disciplina di tali aree e fissa le condizioni e i parametri per eventuali usi compatibili e per eventuali manufatti edilizi esistenti in tali aree. Nel verde filtro risultano comprese: la gronda verde e le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale.

Ove tali aree destinate a verde filtro siano di proprietà privata viene assegnata una premialità consistente in diritti edificatori da utilizzare nelle zone C2 di proprietà comunale secondo tabelle da



approvare con delibera di G.M. in funzione della entità di superficie piantumata o in alternativa con fiscalità di vantaggio rapportata alla entità dello intervento secondo tabelle approvate dalla G.M.

Art 144 Fascia di rispetto stradale

1. strade

Il PUC di Maddaloni classifica le strade come all'art. 2 del nuovo codice della strada (Nuovo Codice della Strada e D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e si attiene alla Definizione e classificazione delle strade di cui all'art. 2 del predetto codice. Per quanto attiene alle fasce di rispetto valgono quelle riportate graficamente negli elaborati del PUC nel rispetto del verde filtro di cui all'art. 143 delle presenti norme.

Per le strade esterne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati prescrittivi del Piano Programmatico.

Per le strade interne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati del PUC.

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari. Per le sistemazioni a verde vanno obbligatoriamente adottati esemplari arborei, singoli, in filari o in gruppi appartenenti alle specie autoctone o tradizionali. Ove gli interventi di "verde filtro" non vengano attuati dall'ente proprietario della strada dovrà provvedervi il proprietario delle aree ricadenti nella fascia di rispetto concordando la qualità e modalità di intervento, tramite il Comune, con l'ente proprietario della strada. Ove tali aree destinate a verde filtro siano di proprietà privata viene assegnata una premialità consistente o in indice volumetrico da utilizzare nell'ambito del territorio comunale o in vantaggi fiscali secondo le modalità stabilite con apposita delibera di G.M.

Nelle aree ove sono vigenti strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

1. 30 m per le strade di tipo A;
2. 20 m per le strade di tipo B;
3. 10 m per le strade di tipo C.



2. ferrovie.

Per le ferrovie vale la fascia di rispetto di mt 30 per ciascun lato a partire dalla rotaia esterna, con le prescrizioni fissate dall'art. 49 della legge 11.7.1980 N°. 753. Per gli interventi di "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

3.cimitero.

Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di ~~mt 100~~ **di mt.200** a partire dalla recinzione, sono inedificabili. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge 17.10.1957 n. 983. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Sono ammessi: la coltivazione ordinaria dei fondi, i giardini. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

Art. 145 Fascia di rispetto delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque.

La fascia di rispetto inedificabile è profonda 100 metri dal perimetro dell'impianto. In tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazioni e le sistemazioni a verde nonché i parcheggi di servizio agli impianti. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

118

Art. 146 Fascia di rispetto degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque

Ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 258, una fascia di 20 metri dalle opere di presa dev'essere adibita esclusivamente alle opere stesse e alle costruzioni di servizio. La fascia deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di 5 metri per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di 200 metri, al regime stabilito dal citato D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.



Fascia di rispetto dei canali e dei fossi

In dette fasce si applicano la legislazione statale e regionale vigente in materia nonché le norme della pianificazione sovraordinata generale e di settore. Per la realizzazione del “verde filtro” valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni

Per gli elettrodotti si applicano le norme di cui al D.M. 16.1.1991, al D.P.C.M. 23.4.1992 e alla L.R. Campania N. 13/01.

Per gli impianti di radiotelecomunicazione si applica la L.R. Campania N. 14/2001 modificata con la Deliberazione della G.R. Campania n. 26 del 30.5.2003. Per la realizzazione del “verde filtro” valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

Per le suddette fasce vanno rispettate integralmente i seguenti articoli delle NTA del PTCP:

- Fasce di rispetto ferroviario: artt. 59-60-61;
- Fasce di rispetto stradale: art. 53;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: art. 21;

Art.147 Corridoi ecologici canali, dei fossi e degli alvei.

Coincide con la zona E5 Agricola – Incisioni idrografiche

In dette fasce sono vietati:

- la nuova edificazione;
- la realizzazione, entro 10 metri dai cigli dei canali e dei fossi, di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non relativo alla gestione delle dinamiche idrauliche;
- il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- l'alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso degli argini dei canali e dei fossi nonché dei loro accessori;
- l'ingombro totale o parziale dei canali e dei fossi e gli interventi che ostacolano in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.

Nelle fasce profonde 10 metri latitanti i corpi idrici e gli alvei sono consentiti esclusivamente interventi ed opere tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale.

Art. 148 Orto urbano - Mercatini



Nelle aree verdi private e nelle invarianti di tutela ecologica in ambito urbano (E4), ad eccezione di quelle dei giardini storici, è consentita l'attività di orto urbano, **spazi espositivi, mercatini, ...** Vedasi art. 96.

Art. 149 Fasce di rispetto dei beni culturali

Degli assi centuriali romani – dell'acquedotto Carolino

Nelle fasce di rispetto l'edificazione è ammessa previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni archeologici ai sensi del Capo IV (*Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela*) del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm. e ii.

In mancanza, la profondità delle fasce coincide con l'arretramento dei corpi di fabbrica. In ogni caso l'area compresa nelle fasce concorre alla formazione del volume. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

Per le suddette fasce vanno rispettate integralmente i seguenti articoli delle NTA del PTCP:

- Vincolo su bene di interesse culturale: art. 26;
- Rete stradale e viabilità storica in generale: artt. 27 e 28.

Art. 150 - Siti contaminati

Nei "siti potenzialmente contaminati" vanno eseguite le indagini preliminari di cui al documento "Linee guida per l'esecuzione delle indagini preliminari ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii." approvato con DGR Campania n. 796 del 9.6.2014.

Le attività interessate dalla Direttiva Interministeriale del 16.4.2014 devono essere conformi alla vigente normativa. **Vanno rispettati integralmente gli artt. 73 e 74 delle NTA del PTCP.**

Art. 151 Impianti di distribuzione carburanti.

Nelle Zone omogenee A e B non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti né l'ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti. Questi ultimi devono essere trasferiti in conformità alla L.R. Campania n. 8 del 30.07.2013 "NORME PER LA QUALIFICAZIONE E L'AMMODERNAMENTO DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO DEI CARBURANTI" integrata e modificata con leggi 7 agosto 2014, n. 16, 20 gennaio 2017, n. 3, 28 luglio 2017, n. 23 e 2 agosto 2018, n. 26.



CAPO XIX

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 152. Interventi ammessi

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia mediante intervento diretto che previo strumento urbanistico esecutivo, sono i seguenti:

1. Manutenzione ordinaria. S'intende qui riportata integralmente la definizione di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 "Decreto semplificazioni"

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) In relazione alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate parapetti ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) In relazione agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici di riscaldamento di smaltimento dei rifiuti solidi e



liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale etc. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

2. Manutenzione straordinaria. S'intende qui riportata integralmente l'art.3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

b) opere tese a restituire e migliorare la funzione statica di elementi strutturali attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno e ripartizione dei carichi protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con



staffature in ferro sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

3. Restauro e risanamento conservativo. Si riporta testualmente la definizione di **restauro** di cui all'art. 29 comma 4 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42: *Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.* Si richiama, altresì, integralmente l'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/78.

Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche. Detti interventi comprendono:

a) il ripristino delle parti quali:

- il ripristino delle fronti esterne ed interne.
 - Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni;
- b) il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.
- c) La eliminazione delle superfetazioni.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

4. Risanamento conservativo. Tale tipo di intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali



del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti

dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

5. Ristrutturazione edilizia. Si richiama integralmente l'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la legge n. 457/1978.



Sono consentiti interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio. E' consentita la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa. E' consentita, altresì, la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate. E' consentita ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non diversamente specificato, sono compresi anche quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volume, area di sedime a quello preesistente, fatti salvi gli adeguamenti sismici.

Nell'ambito delle zone A, B e C sono individuati con apposita simbologia gli edifici di pregio per i quali il PUC non consente la demolizione e ricostruzione.

Si riporta l'intervento di ristrutturazione come previsto dall'art. 3 c.1 lettera d) del D.P.R. 380/2001: "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con l'innovazione necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici o parte di essi, eventualmente demoliti o crollati, attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici e quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui



al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

6. Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione. E' riservata agli edifici che hanno subito alterazioni irreversibili e generali dei caratteri edilizi e architettonici originari. Consiste in un complesso di opere che devono garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi: balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80; parapetti di balconi pieni, che devono invece essere realizzati con ringhiere in ferro verniciato a quadrelli verticali; infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano; sporti di cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda. Gli infissi devono essere in legno o in profilato plastico o metallico di larghezza tradizionale e dipinti nei colori tradizionali. Gli intonaci devono essere lisci, con esclusione di quelli plastici, graffiati etc.

126

- Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili. La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui nel rispetto del piano del colore.

- le persiane scorrevoli; le finestre su strada ai piani alti devono prevedere persiane esterne dotate di griglia a stecche orizzontali o antoni ciechi con disegno delle tipologie originali del luogo.

- Non sono consentiti serramenti esterni con telaio in facciata. I serramenti esterni devono essere in legno verniciato con colori opachi verde o marrone e devono essere uguali per tutti i piani dell'edificio. Non sono consentiti serramenti in alluminio e in materiali plastici.

- Le finestre su strada al piano terra vanno dotate di inferriate a maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro. Non sono consentite inferriate sporgenti dal filo della facciata. Vanno altresì vietate inferriate a disegni troppo complessi o ad imitazione di disegno antico.



- Pluviali, gronde e sottogronde. I pluviali e i canali di gronda devono essere realizzati in rame a sezione circolare. E' consentito, altresì, l'uso della lamiera in colore grigio e/o marrone. I colori grigio e/o marrone possono essere utilizzati anche in caso di riverniciatura dei pluviali. Sono in ogni modo vietati altri materiali – soprattutto plastici. I canali di gronda vanno sostenuti da supporti metallici di disegno semplice. In caso di edificio inserito in cortina edilizia i pluviali vanno collocati preferibilmente laddove vi è lo stacco tra i diversi colori delle facciate in modo da attenuare il contrasto da essi prodotto. Occorrerà evitare il più possibile gli inserimenti al centro della facciata. In caso di intervento su più unità edilizie a cortina è opportuno l'utilizzo della medesima tipologia di pluviale e dei medesimi colori per tutte le unità.

- Insegne Le insegne sono elementi importanti del decoro urbano. Un loro corretto utilizzo contribuisce alla qualità di un centro storico. Di seguito i criteri da osservare:

- sono vietate le insegne a messaggi intermittenti o variabili;
- sono ammesse le insegne a lettere scatolate in metallo con luce proiettata esternamente;
- l'uso della plastica e del neon va evitato;
- le insegne vanno proporzionate alla dimensione della vetrina; non devono comunque superare la luce della vetrina stessa e devono presentare scritte con caratteri regolari su supporto metallico o riportati sul vetro delle vetrine stesse.
- sono ammesse le insegne dipinte direttamente a muro sopra la vetrina, purché aventi caratteri regolari;
- l'illuminazione delle insegne deve avvenire preferibilmente tramite faretti posti in posizione defilata e privi di sbraccio;
- in ogni modo l'illuminazione delle insegne non deve arrecare disturbo al traffico pedonale e veicolare;
- vanno conservate le vecchie insegne "storiche" dipinte sulle facciate.
- Targhe L'affissione di targhe è consentita sulle murature di facciata mentre è vietata sulle fasce dei portali. La dimensione delle targhe deve essere possibilmente contenuta e devono essere usati preferibilmente i seguenti materiali: ottone, - acciaio, - plexiglass trasparente serigrafato – ceramica smaltata. In caso di compresenza di più targhe, il loro posizionamento deve avvenire con ordine rispettando gli allineamenti e con uniformità di dimensioni e materiali.

7. Ristrutturazione urbanistica. Si richiama integralmente l'art.3 lettera e) della legge 457/78 e l'art.3lett. f) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che descrivono:



- *interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.*

8.Nuova costruzione. Si richiama l'art. 3 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Sono da considerarsi tali gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nei numeri 1,2,3,4,5,6,7, 8,9 10 del presente articolo ed inoltre:

- la costruzione di nuovi edifici entro e fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno del sedime;
- urbanizzazione primaria e secondaria;
- infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo ineditato;
- installazione di tralicci e torri per impianti ricetrasmittenti;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture quali roulotte, campers, case mobili, ecc, che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi in maniera duratura;
- depositi di materiali e merci ed impianti per attività produttive all'aperto qualora comportino l'esecuzione di lavori con conseguente trasformazione del suolo ineditato.
- Interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

128

9.Planivolumetria. Con tale termine s'intende l'elaborato tecnico, di norma facente parte di Piani attuativi (Pua) del Puc, che indica la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici corredata da tabelle con i dati metrici relativi all'intervento ipotizzato.

10.Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e nelle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- b) attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi; **Aree e complessi produttivi esistenti; (F12 Fascia attrezzata) Commercio, artigianato, pubblici esercizi; Grande e media distribuzione commerciale;**
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico.
- e) attività agricole o connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza;



f) parcheggi, autorimesse e box auto.

Per gli interventi che non rientrano in alcuno dei casi previsti, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative

Art. 153. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Per quanto non specificato nel precedente art. 152 in merito agli interventi edilizi, si rinvia all'art. 3 del T.U. in intestazione (D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.), che, in caso di dubbi interpretativi, prevale sullo stesso art. 152.

Art. 154. Sottotetti - Stenditoi

La realizzazione e l'uso dei sottotetti sono disciplinati dalla L. R. Campania 28.11.2000 n.15 e ss.mm.ii.. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento. La pendenza non deve superare il 35%.

Le superfici **esistenti** destinate a stenditoi realizzati in conformità alla normativa del previgente PRG possono essere, previo atto autoritativo, tamponati e finestrati ma non resi abitabili in quanto le altezze interne non lo consentono; **ciò al fine di eliminare i riscontrati problemi di infiltrazione delle acque meteoriche e per garantire maggiore protezione dalle escursioni termiche agli ambienti sottostanti gli stenditoi aperti.**

A tal fine, è consentito realizzare la chiusura dei vuoti nei solai di copertura degli stenditoi previa presentazione di SCIA.

E' consentita la tamponatura dei locali stenditoi, non abitabili, a filo parete esterna del fabbricato.

Nel Centro storico (Zona A) i tetti a falde sono soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e devono essere rivestiti in coppi di forma e colore tradizionali (evitando mimetismi)

Nelle Zone omogenee B i **tetti a falde** devono essere rivestiti con elementi tradizionali o similari purché del colore del cotto tradizionale.



Art. 155. Complessi ricettivi esistenti.

Gli alberghi, le pensioni e le residenze turistico alberghiere compresi nelle zone omogenee A, B e C ed E3 (Agricola ordinaria) possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico complessivo non superiore al 20% dell'esistente.

Tale incremento può essere finalizzato:

- a) alla realizzazione o all'integrazione dei locali complementari e di servizio, quali sale per convegni, hall, negozi, sportelli bancari, sale da pranzo, depositi, lavanderie, stiratorie, garage, ecc.;
- b) all'adeguamento dei servizi igienici tanto delle camere quanto delle parti comuni;
- c) alla realizzazione degli impianti tecnici (ascensori, riscaldamento, cabine elettriche) e all'adeguamento alle norme di sicurezza;
- d) all'incremento della disponibilità ricettiva (posti letto).

La realizzazione o il potenziamento dei locali di cui al punto a), ove il lotto lo consenta, possono ottenersi mediante l'ampliamento del piano terra e/o di uno o più livelli interrati; in tal caso, questi ultimi non concorrono a formare l'incremento volumetrico.

L'incremento volumetrico relativo al precedente punto d) deve essere realizzato entro l'altezza massima di due piani e, per gli edifici di due o più piani, nel rispetto dell'altezza preesistente.

Nei casi di indisponibilità dell'area necessaria per l'eventuale incremento di superficie coperta conseguente all'ampliamento, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale il rilascio della concessione in deroga.

Le scale di emergenza, se aperte, possono essere realizzate all'esterno della superficie coperta dell'edificio, previa approvazione del progetto da parte della Commissione per il paesaggio. Le scale di emergenza, se aperte, e le piscine scoperte non concorrono alla formazione del volume.

Nelle Zone E3 sono consentiti gli interventi a sostegno delle attività turistico-ricettive che utilizzino fabbricati esistenti da ristrutturare e ampliare nella misura massima del 20%, anche con la realizzazione di piscine e campi da gioco, nell'ambito di programmi con finanziamento pubblico-privato europei e regionali e di strumenti concertati per lo sviluppo e la riqualificazione.

Nelle Zone B e C e nella Zona Agricola E3 i complessi turistici, per il tempo libero, il divertimento e lo sport dotati di aree scoperte con attrezzature e servizi connessi possono essere potenziati, oltre che per le finalità e con i limiti già specificati per gli alberghi, mediante l'ampliamento dei campi da gioco, delle piscine esistenti o con la realizzazione di nuovi campi da gioco e piscine. Possono essere ampliati anche i volumi destinati a bar, ristoranti, dancing e relativi



servizi nella misura massima del 20% dell'esistente. I campi da gioco possono anche essere coperti con sistemi smontabili e materiali leggeri previa approvazione delle relative modalità costruttive da parte della Commissione per il paesaggio per le aree a vincolo paesistico, nonché nel rispetto dei parametri edilizi di zona.

I progetti da realizzarsi nelle aree a vincolo paesistico devono ottenere i pareri preventivi previsti dalla legge.

Le strutture ricettive derivanti da tutti gli interventi descritti devono rispondere ai requisiti e alla classificazione fissati dalle LL.RR. Campania n°. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01. Si richiama anche la L.R. n.18 del 08.08.2014 "ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO IN CAMPANIA" e s.m.i.

Strumento esecutivo: I.D.

Art. 156. Complessi esistenti per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali.

I complessi per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali **esistenti** nelle zone residenziali, purché non inquinanti e non rumorosi, possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia. Gli interventi descritti, nelle zone B di completamento avvengono con salvezza dei distacchi e delle altezze massime eventualmente previsti. Le attività di media e grande distribuzione esistenti sono individuati con apposita simbologia e con la sigla F21 (vedasi anche art. 121.

~~In presenza della disponibilità di superficie da asservire, gli edifici per attività produttive esistenti di cui sopra possono essere ampliati, una sola volta, nel rispetto della normativa, dei limiti di edificabilità, di altezza e di distanza stabiliti per le zone D, con l'asservimento di una superficie massima di mq 1000.~~

Strumento esecutivo: I.D.

Art. 157. Cambio di destinazione.

~~In tutte le~~ **Nelle zone D, F e G** è vietato il cambio di destinazione d'uso **in residenziale**. ~~dei locali adibiti a funzioni ed attività non residenziali, comprese quelle ricettive, per uso residenziale.~~

E' consentito, ove sussistano le condizioni normative, il cambio di destinazione da residenziale a turistico – ricettivo per funzioni del tipo Bed and Breakfast, affittacamere e simili, nonché quelle per uso terziario

Salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o



dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;**
- a-bis) turistico-ricettiva;**
- b) produttiva e direzionale;**
- c) commerciale;**
- d) rurale (decreto n. 133/2014)**

Art. 158. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono prevedere il miglioramento antisismico delle strutture tradizionali in conformità alla normativa vigente per l'edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

Gli edifici e i manufatti da assoggettare a ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione devono essere adeguati alla vigente normativa per le costruzioni in **zona sismica 2** per il territorio di Maddaloni, indicata nell' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall' art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e dall' Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

La progettazione e la realizzazione delle fondazioni degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. Campania n. 9/83, che forma parte integrante del P.U.C.



CAPO XX

ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 159. Standard urbanistici.

Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n°. 1444 e del punto 1.4 dell'Allegato alla L.R. Campania 20.3.1982 n°. 14, alle zone omogenee A, B, C e D sono aggregate le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nelle tabelle comprese in calce delle presenti 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, **laddove possibile può farsi ricorso al p.d.c. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis 380/2001 e s.m.i. nella cui convenzione possono essere stabilite, 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.

Per i lotti di superficie uguale o inferiore a mq 10.000 può farsi ricorso al p.d.c. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis 380/2001 e s.m.i.; per superfici superiori necessita P.U.A. da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.

133

Art. 160. Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.

Le destinazioni specifiche a scuola dell'obbligo, attrezzature di interesse comune - ad eccezione di quelle per il culto - e verde attrezzato delle aree per gli standard urbanistici stabilite nei grafici di piano non sono vincolanti.

Ciascuna area, ferma restando la destinazione pubblica e/o all'uso pubblico, può essere destinata agli altri usi compresi tra quelli elencati nel precedente comma. E' invece obbligatorio il rispetto della superficie minima per le singole categorie di attrezzature e delle quantità complessivamente elencate nella relazione illustrativa del PUC.



Art. 161 Attrezzature esistenti e di previsione

Socio – assistenziali: Asilo nido

- a) Scolastiche
- b) Interesse comune
- c) Verde gioco e sport
- d) Parcheggi

Art.162 Attrezzature socio – assistenziali: Asili nido

Il PUC prevede, in vari ambiti del territorio, la realizzazione di asili nido in aree a ciò riservate con i seguenti indici e parametri:

$if = 1,50 \text{ mc/mq}$; $\text{rapp. cop. max} = 0,35 \text{ mq/mq}$.

L' ottanta per cento della superficie esterna al sedime del corpo di fabbrica dovrà essere sistemata a verde prato con arbusti e cespugli e per il residuo venti per cento a parcheggio alberato con area di parcheggio permeabile mediante utilizzo di massetti inerbanti e simili

Art. 163. Aree per l'istruzione fino all'obbligo

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto con i seguenti indici: S_m pari alle norme specifiche sull'edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura; $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$; $R_{cf} = 0,40 \text{ mq/mq}$; $D_f = H$ con minimo assoluto di mt.10; $D_c = H/2$ con minimo assoluto di m 5,00. Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature scolastiche sono individuate con apposita grafia e **lettera a)**.

134

Art. 164. Aree per attrezzature di interesse comune

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Superficie minima in conformità alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura; $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$; $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$; $D_f = H$ con minimo assoluto di m 10; $D_c = H/2$ con minimo assoluto di m 5,00. Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature di interesse comune esistenti sono individuate con la **lettera b)** con diversa grafia per quelle esistenti e quelle di previsione.

Ai sensi della L.R. 5 marzo 1990 n.9 "Riserva di standards urbanistici per attrezzature religiose", 5.170 mq di area, nell'ambito di quelle riservate ad attrezzature di interesse comune, sono destinati ad attrezzature religiose nell'area di via Sauda, individuata con la **lettera b*)**.

Art. 165 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard

Fabbricati esistenti, con le relative aree di pertinenza, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati a funzioni e attività di servizio normate dal D.M. n. 1444/68 per attrezzature



sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione. Tali immobili, al fine dell'allocazione in essi delle attività sopra elencate, devono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso mediante ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo nel caso degli edifici tradizionali.

Art. 166 - Strumenti attuativi per la realizzazione di attrezzature pubbliche - PQA

La realizzazione delle attrezzature di standard, e cioè delle scuole dell'obbligo, delle attrezzature di interesse comune, del verde attrezzato e dei parcheggi, avviene mediante intervento diretto, ferma restando l'acquisizione delle autorizzazioni prescritte a tutela degli eventuali vincoli esistenti sulle aree interessate.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale la redazione di piani e di programmi per la distribuzione, il dimensionamento e la realizzazione delle attrezzature di standard che fissino le priorità in funzione delle disponibilità finanziarie pubbliche e private.

Tali piani definiti Piano Quadro delle Attrezzature (P.Q.A.) possono riguardare tanto i diversi tipi di attrezzature quanto le singole categorie (piani dell'edilizia scolastica, piani delle attrezzature di interesse comune, piani del verde e degli spazi pubblici attrezzati, piani dei parcheggi).

135

Art. 167 Aree per il verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite di mq. 20,00 di superficie coperta.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a ~~0,10~~ **0,50** mc/mq ad eccezione delle aree del P.O.5 ove vige la norma specifica di cui all'art. 131.

Negli elaborati del PUC le aree per il verde pubblico attrezzato sono individuate con apposita grafia e **lettera c** con diversa simbologia grafica tra quelle esistenti e quelle di progetto.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati ~~mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.~~



E' obbligatoria la conservazione del verde ornamentale eventualmente esistente. In tali aree il Piano si attua per intervento diretto

If = ~~0,10~~ 0,50 mc/mq; Df = H; Dc = mt. ~~10,00~~ 5,00. **convenzionato (art. 28-bis, DPR n. 380/2001)**, applicando i seguenti indici. Va messo a dimora un albero per ogni neonato e per ogni minore adottato.

Art. 168. Aree per i parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici previsti per ciascuna zona secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di Piano, devono essere separati dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interesse tra le piante multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecniche che consentano la permeabilità.

La realizzazione di parcheggi interrati, se eseguita da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale deve essere convenzionata al fine di disciplinare:

- a) modalità e tecniche costruttive;
- b) prezzi di cessione ed eventuali canoni di locazione;
- c) la quota di posti auto da riservare ai privati e quella da cedere gratuitamente al comune;
- d) i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni;
- e) schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti auto ove previsto.

Nei parcheggi interrati, previo convenzionamento, è consentita la realizzazione di spazi espositivi, commerciali, servizi igienici, piccole strutture di controllo e deposito di attrezzi funzionali alla gestione del servizio.

Negli elaborati del PUC le aree per i parcheggi pubblici sono individuate con differente grafia per quelli esistenti e per quelli di progetto e **lettera d)**.

Art. 169. Verde privato

In tali aree è vietato ogni tipo di edificazione. Negli spazi di proprietà privata con tale destinazione è obbligatoria la manutenzione del verde esistente e la piantumazione di essenze arboree per il decoro del contesto. E' altresì consentita, ove non trattasi di giardino storico, l'attività di orto urbano e altre (mercatini, mostre, eventi, ...) di cui all'art. 96 delle presenti norme.

**Art. 170. Verde pubblico esistente.**

Nelle aree a verde sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicolari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo;
- le pavimentazioni impermeabili e che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

Per la messa a dimora di nuove specie vegetali o per la sostituzione di quelle ammalate o morte è obbligatorio l'adeguamento alle specifiche prescrizioni del competente organo comunale.

Art. 171. Camminamenti pedonali – stradine, scale, larghi

Nella caratteristica morfologia del tessuto storico, ruolo significativo hanno i camminamenti pedonali. Particolare cura dovrà essere riservata alle pavimentazioni, ai margini, al deflusso delle acque meteoriche, alla eliminazione di superfetazioni ed elementi incongrui rinvenibili lungo i percorsi, all'arredo urbano: corpi illuminanti, cestini, fioriere, panche. Vanno messe a dimora essenze arboree autoctone. Ove i camminamenti interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, tramite convenzione, a consentirne l'uso pubblico.

TITOLO V

**PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE.
CAP. XXI COMPARTI EDIFICATORI**

Art. 172 – Perequazione e compensazione

In conformità all'art. 32 della legge regionale 22.12.2004 n. 16 (*Norme sul governo del territorio*) e all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio N. 5, l'attuazione del P.U.C. si avvale della perequazione come strumento di equilibrio tra attribuzione dei diritti edificatori e obblighi nei confronti del Comune.

La **perequazione urbanistica** è finalizzata all'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. Essa consiste:



- nell'individuazione di aree nelle quali dovrà concentrarsi l'edificazione, sulle quali verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree comprese nell'ambito;

- nel trasferimento gratuito al Comune delle aree destinate all'uso pubblico.

La perequazione si applica ai *comparti di trasformazione* per l'attuazione della zona A e per la zona C (comparti perequativi), nonché, prevalentemente con monetizzazione, per le aree destinate alle attrezzature nelle zone B).

- La **compensazione urbanistico-ambientale** avviene mediante il riconoscimento di quantità edificatorie (crediti compensativi) ai soggetti che si impegnano a realizzare interventi di implementazione del verde (vedasi ad esempio verde filtro), riqualificazione ambientale di seguito specificati anche con la cessione di aree da destinare all'uso pubblico.

Art. 173 – Perequazione e tipologie di comparto

Le trasformazioni urbanistiche su base perequativa avvengono mediante comparti per i quali è prescritta l'attribuzione, ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi, di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

Sono distinte le seguenti tipologie di comparto:

in Zona C – A prevalente destinazione residenziale di progetto. (ZONA C COMPARTI PEREQUATIVI) Per ciascun comparto la quota riservata alle destinazioni pubbliche è del 35% della St.

Ove in un comparto e/o zona il piano programmatico preveda demolizione di corpi di fabbrica in precarie condizioni o dissonanti con il contesto o, infine necessari per la circolazione veicolare ai proprietari delle aree interessate viene assegnato un indice di fabbricabilità fondiario pari a mc/mq 2,50 da realizzare su aree edificabili o di proprietà dello stesso soggetto o di proprietà comunale o aliena messa a disposizione dal comune.

Ove in un comparto e/o zona il piano programmatico preveda una destinazione pubblica è facoltà del proprietario dell'area realizzare l'attrezzatura prevista e gestirla previa convenzione con il comune. Ove il proprietario dell'area con destinazione pubblica non intenda avvalersi della predetta facoltà, il comune assegnerà diritti edificatori con indice di fabbricabilità fondiario pari a mc/mq 2,50 ... da utilizzare su aree edificabili o di proprietà dello stesso soggetto o di proprietà comunale o aliena messa a disposizione dal comune.



La Zona C2 – di trasferimento dei diritti edificatori – come normata all'art.82 è destinata per il 60% della superficie ad accogliere volumetrie derivanti dai diritti edificatori acquisiti, per il residuo 40% a consentire ai proprietari, a titolo di compensazione, di realizzare volumetrie residenziali e/o terziarie.

Quota parte rappresentante in termini di superficie il venti per cento della zona F8 è destinata ad accogliere i diritti edificatori relativi a dismissioni di attività da delocalizzare in quanto non compatibili con la zona residenziale.

in Zona D – Produttiva di progetto. I proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparto nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 25% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dal planivolumetrico.

In zona F12 si interviene come prescritto agli artt. 85 e 112 delle presenti norme.

P.O.2 come prescritto all'art.128 delle presenti norme.

P.O.3 come prescritto all'art. 129 delle presenti norme.

In Zona G1 – Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport

come prescritto all'art. 134 delle presenti norme.

Per le cessioni al Comune di aree inedificate **per la sistemazione a verde, a parcheggi, ad asilo nido, ad attrezzature di interesse comune** si provvede con il fondo costituito per le realizzazioni in zona B da parte di coloro che non hanno aree da cedere e pertanto ricorrono alla norma "Carenze standard". Qualora le somme accantonate non fossero sufficienti, per l'eventuale eccedenza potranno realizzare una volumetria commisurata all'indice di fabbricabilità fondiario applicato alle stesse aree di cessione, di 2,50 mc/mq.

Compensazione vedasi art. 74 delle presenti norme.

Interventi di riqualificazione ambientale: **fasce di rispetto (verde filtro), la gronda verde** vedasi rispettivi articoli delle presenti norme.

La compensazione per gli interventi di riqualificazione paesaggistica mediante schermature verdi, piantumazioni, opere di contenimento e recinzioni mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica e/o di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC) può avvenire anche, previo provvedimento comunale che stabilisca tempi e modalità, mediante fiscalità locale di vantaggio.



Art. 174 Utilizzo delle aree cedute

Le aree da cedere per l'attuazione dei comparti sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree da cedere per le urbanizzazioni primarie comprendono le fasce occupate dai tracciati stradali di progetto o da riqualificare, secondo l'andamento vincolante rappresentato nei grafici degli strumenti urbanistici attuativi e dai progetti delle singole opere.

Qualora le aree cedute non comprendano fasce stradali, esse devono essere accessibili mediante la viabilità esistente.

Si intendono come Opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847: le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili; gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti; i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione; la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana; la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie; la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici; la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico; gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si intendono come Opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865: gli asili nido; le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; gli edifici di culto; i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie ambulatoriali; le aree verdi e gli impianti sportivi di quartiere

Art. 175 Perequazione

La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica (nuovi insediamenti, di sostituzione, riqualificazione, aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo) secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta



dal Piano Programmatico, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana, nonché al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444.

L'individuazione delle aree discende dalle previsioni del Piano Strutturale e coniuga l'esigenza di realizzare un patrimonio di aree pubbliche destinate alla fruizione collettiva con quella di nuova offerta di edilizia.

La classificazione è finalizzata a individuare e raggruppare le aree di trasformazione urbanistica con analoghe caratteristiche di fatto e di diritto, alle quali il Piano programmatico ha attribuito medesima capacità edificatoria.

La classificazione operata dal PUC individua sei classi di suoli:

- aree urbane edificate ad elevata densità: B1
- aree urbane edificate a media densità: B2
- aree urbane a bassa densità: B3
- contesti periurbani e aggregati edilizi
- aree agricole: E
- aree naturali.

141

Capacità edificatoria. In ragione delle caratteristiche fattuali e di diritto, il Piano riconosce a tutte le aree di cui al comma precedente, una capacità edificatoria che si articola in due componenti: volumetria realizzabile, aree da cedere per le urbanizzazioni.

Premialità. Al fine di conseguire gli obiettivi del Piano Strutturale l'Amministrazione assegna con il Piano Programmatico, una quota di edificabilità premiale oltre a quella attribuita con gli indici perequativi di cui al precedente comma. La premialità è finalizzata a incentivare: il trasferimento di edificabilità assegnata alle aree che l'Amministrazione intende acquisire, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi. Il Piano programmatico può stabilire, anche nel corso della sua attuazione, ulteriori obiettivi per la realizzazione dei quali utilizzare meccanismi premiali.

Trasferimenti e ulteriori indici. I diritti edificatori riconosciuti con l'indice perequativo a un'area possono essere oggetto di trasferimento in altra area, qualora l'Amministrazione intenda acquisire la prima come dotazione territoriale.



Ripartizione delle aree. Allo scopo di perseguire gli obiettivi di interesse pubblico e di qualità del PS, il Piano programmatico e gli eventuali strumenti attuativi assoggetta, di norma, le aree di trasformazione urbanistica alla seguente ripartizione: - un'area privata, articolata in una porzione destinata alla concentrazione della capacità edificatoria riconosciuta dal Piano Programmatico e una porzione permeabile o di verde ecologico per garantire la qualità ecologico-ambientale dei nuovi interventi; - un'area destinata alle dotazioni territoriali, comprensiva della quota dovuta per legge come standard urbanistico, i suoli costituenti la quale vengono ceduti all'Amministrazione comunale a titolo gratuito. Essa comprende anche i suoli destinati a interventi di edilizia residenziale sociale.

Art. 176 Carenze standards

Al fine di sopperire alla carenza degli standard, il proprietario che realizza nuova volumetria negli ambiti e/o zone ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 150 mq. per ogni 100 mq di superficie da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno (regione agraria n.8) su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, altro ... Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi e/o comparti perequativi.



TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO XXII

NORME TRANSITORIE

Art. 177. Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se accertato che questi risultino inesistenti o insufficienti. Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici Df e Dc.

Art. 178. Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti già edificati sui confini con la via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

143

Art. 179. Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati (con relativa comunicazione) e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 180. Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria.

Ove necessarie, ai sensi della vigente legislazione, le autorizzazioni e i permessi per gli interventi prescritti o ammessi dalle presenti norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse zone omogenee sono rilasciabili per i soli edifici e/o manufatti legittimamente assentiti o sanati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e/o alle eventuali ulteriori disposizioni vigenti in materia di condono edilizio.



Per i provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria, ai fini della tutela dal rischio idraulico e idrogeologico, si applicano le Norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico.

Art. 181 Difformità tra elaborati di piano.

Nei casi di contrasto tra elaborati grafici del PUC a scala diversa prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato di maggior dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva. Nel caso di contrasto tra le disposizioni delle presenti NTA e le indicazioni grafiche del PUC prevalgono le prime sulle seconde. Vedansi anche artt. 10 e 14 delle presenti NTA.

Art. 182 Specificazioni.

Resta inteso che laddove le nuove classificazioni del PUC dovessero interessare aree già oggetto di provvedimenti repressivi in corso e di abusi edilizi non sanati, le previsioni del Piano Urbanistica Comunale non potranno in alcun modo incidere "a sanatoria" e che ogni eventuale nuova classificazione del PUC, sarà inefficace fino al ripristino delle preesistenti condizioni di legittimità dello stato dei suoli.



CITTA' DI MADDALONI

PUC

TABELLA A

**SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO
DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA
DI EDIFICI ED ATTREZZATURE**

| Destinazione d'uso degli edifici | Superfici di parcheggio |
|---|--|
| residenziale | 1 mq ogni 10 mc di Volume |
| Residenziale turistico a rotazione d'uso | mq 80 ogni 100 mq di Su con minimo di 8 mq |
| supermercati e centri di vendita | 150 120 ogni 100 mq di St Sup. Vendita (L.R. n. 7/2020) |
| commercio di piccola distribuzione | 80 ogni 100 mq di St Sup. Vendita |
| magazzini di deposito | 20 ogni 100 mq di Su |
| cliniche private | 15 % di St vedi art. 111 |
| ristoranti, bar, ecc. | 20 % di St Su per la somministrazione cibi e bevande |
| teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi | mq 10 ogni posto di capacità |
| impianti industriali e artigianali | Vedi D.M. n. 1444/68 |
| uffici e studi professionali | mq 80 60 ogni 100 mq di St Su |
| scuole dell'obbligo | mq 50 per aula |
| scuole superiori | mq 40 per aula |
| ambulatori, uffici pubblici, | mq 50 ogni 100 mq di St Su |
| attrezzature di interesse comune | |

145

N.B. Nelle zone, ove le presenti NTA prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.

GLI SPAZI MINIMI PER PARCHEGGI PUBBLICI DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE COMMERCIALI DEVONO ESSERE CALCOLATI AI SENSI DELLA L.R. 21 APRILE 2020, N. 7.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Contesti -Norme specifiche

L'intera area dei nuclei urbani indipendentemente dalla classificazione operata dal PUC in zona A, B, C, ... ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme predisposte per la loro valorizzazione e tutela – è, in parte, suddivisa in contesti anche per consentire, nelle more dei PUA con valore di Piano Particolareggiato e/o di recupero, interventi atti a rimuovere elementi incongrui in contrasto con i valori dell'area volti a ripristinare quelli propri, caratteristici del contesto. Tale tipologia di intervento, a cura dei privati, può essere effettuata previa comunicazione al Comune, o, in caso di inerzia, a seguito di Ordinanza Sindacale.

Il criterio che ha indotto la individuazione dei contesti, non come rigida norma riferita esclusivamente alla porzione di nucleo urbana racchiusa entro il perimetro grafico, ma come successione di brani di storia di questi nuclei, è quello di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del nucleo, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

146

Ai sensi dell'art. 10 comma 2, Legge 21 novembre 2000, n. 353 (Legge quadro in materia di incendi boschivi), nel PUC viene inserita la seguente norma:

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. [...]



INDICE

COMPONENTE STRUTTURALE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. GENERALITA'

- Art. 1 Applicazione e finalità del piano
- Art. 2 Norme generali
- Art. 3 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità
- Art. 4 Contenuti tematici
- Art. 5 Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale

CAPO II DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DI NORME

- Art. 6 Definizioni
- Art. 7 Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 8 Norme generali
- Art. 9 Finalità della disciplina urbanistica
- Art. 10 Carenze cartografiche
- Art. 11 Definizione di edificio tradizionale
- Art. 12 Definizione di volume precario e/o superfetazione
- Art. 13 Misure di salvaguardia
- Art. 14 Prevalenza tra contenuti
- Art. 15 Conformità del PUC ai piani sovraordinati generali e di settore e ai vincoli ambientali

147

CAPO III STRUMENTI ATTUATIVI DEL PUC – STRUMENTI DI SETTORE E DELLA CONCERTAZIONE

- Art. 16 Interventi diretti
- Art. 17 Interventi indiretti. Piani e strumenti di attuazione del P.U.C
- Art. 18 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione
- Art. 19 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167 e s.m.i.
- Art. 20. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero
- Art. 21. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi
- Art. 22. Piano urbanistico attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



- Art. 23. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento
- Art. 24. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano
- Art. 25 Piano Esecutivo Concordato (PEC), Art. 16 Strumenti della Art. 26 Procedura Concordata (P.C),
- Art. 27. Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.
- Art. 28. Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.
- Art. 29. Atti di programmazione degli interventi
- Art. 30. Indagini geologico-tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dell'Appennino meridionale
- Art. 31. Opere di urbanizzazione
- Art. 32. Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

TITOLO II PIANO STRUTTURALE SISTEMA AMBIENTALE

CAPO IV PREVISIONI E DIRETTIVE DEL PIANO STRUTTURALE

- Art. 33 Generalità
- Art. 34 Difesa e sicurezza del territorio
- Art. 35 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico
- Art. 36 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana
- Art. 37 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto.
- Art. 38 Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive
- Art. 39 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee
- Art. 40 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- Art. 41 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico

148

TITOLO III TUTELA AMBIENTALE

CAPO V OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

- Art.42 Obiettivi
- Art.43 Regimi di tutela

CAPO VI ELEMENTI ANTROPICI

- Art. 44 Siti archeologici
- Art. 45 Beni culturali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CAPO VII CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 46 – Piano Strutturale - Articolazione del territorio comunale per categorie prevalenti di intervento

Art. 47 Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA

Centro storico – Contesti

Art. 48 Ambiti residenziali consolidati - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Art. 49 Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Art.50 Ambiti urbanizzati nei quali è possibile l'intervento diretto
Territorio urbano prevalentemente residenziale di recente formazione

Art. 51 Ambito del Territorio rurale e aperto

Art. 52 – Ambito agricolo della pianura

Art. 53 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale

Art. 54 Ambiti periurbani e aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli

Art. 55 Territorio produttivo (non agricolo)

Art. 56. Ambiti urbani consolidati.

Art. 57 Territorio comunale

Art. 58 Ambito di recupero dell'edilizia abusiva

Art.59 - Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta –

Art. 60 Elaborati del Piano Strutturale

Art. 61 Destinazioni di uso – Zonizzazione del territorio comunale

149

CAPO VIII SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Art. 62 La rete cinematica

Art. 63. Viabilità

Art. 64. Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Art. 65. Distanze e distacchi

Art. 66. Fasce di rispetto

CAPO IX SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 67 - Dotazioni ecologiche e ambientali

TITOLO IV PIANO PROGRAMMATICO ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO X MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 68 - Disposizioni del Piano programmatico

Art. 69 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CAPO XI DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 70 Destinazioni d'uso del territorio comunale

CAPO XII DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 71. Zone residenziali

Art. 72. Zona A. Storica centrale e manufatti di pregio anche isolati.

Art. 73 Norme valide per l'intera zona A.

Art. 74 Compensazione per interventi di rigenerazione urbana.

[Art. 74 - bis Disciplina generale degli interventi di rigenerazione urbana.](#)

Art. 75. Zona B Satura.

Art. 76. Zona B1. Di completamento in aree urbane di elevata densità edilizia.

Art. 77. Zona B2. Di completamento in aree urbane di media densità edilizia.

Art. 78. Zona B3. Di completamento in aree urbane di bassa densità edilizia.

Art. 79. Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiari scoperte nelle zone B e B* di completamento

Art. 80 Zona C dei comparti perequativi

Art. 81 Zona C1 – Edilizia sociale

Art. 82 Zona C2 – di trasferimento dei diritti edificatori

Art. 83 Zona dei PUA/PLC e PEEP vigenti

Art. 84 Zona Pu periurbana – aggregati edilizi

150

CAPO XIII SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Art. 85. Zona F12 Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi

Art. 86 PUA/PIP approvato con delibera ...

Art. 87 Ambito della logistica: Interporto Sud Europa e scalo intermodale

Art. 88 Zona D Industriale – Artigianale – Commerciale di previsione

Art. 89 Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti

Art. 90 Zona D2 Aree e complessi agricoli industriali esistenti e di previsione

Art. 91 Attuazione degli interventi nelle Zone D e D2.

CAPO XIV TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

Art. 92 Principi generali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



- Art. 93 Zona E1 Agricola del Parco Dea Diana est Tifatini
- Art. 94 Zona E2 Agricola del Parco di Monte San Michele
- Art. 95 Zona E3 Agricola produttiva
- Art. 96 Zona E4 Invarianti di tutela ecologica – Verde privato.
- Art. 97 - Impianti serricoli
- Art. 98. Iniziative agrituristiche.
- Art. 99. Riuso delle rovine

CAPO XV ATTREZZATURE E ATTIVITA' DI LIVELLO SUPERIORE

- Art.100 Zona F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico.
- Art. 101 F1 Cimitero
- Art. 102 F2 Presidio ospedaliero
- Art. 103 F3 Mercato ortofrutticolo
- Art. 104 F4 Centrale telefonica
- Art. 105 F5 Interporto Sud Europa
- Art. 106 F6 Sottostazione Enel Santa Sofia
- Art. 107 F7 Centrale Turbogas
- Art. 108 F8 Polo fieristico
- Art. 109 F9 Serbatoio idrico
- Art. 110 F10 Clinica San Michele
- Art. 111 F11 Attrezzatura di livello superiore
- Art. 112 F12 Fascia attrezzata – Commercio, artigianato, pubblici esercizi
- Art. 113 F13 Parco a tema del divertimento – Ludico – didattico
- Art. 114 F14 Area di servizio – carburanti – veicoli a trazione elettrica
- Art. 115 F15 Villaggio dei ragazzi
- Art. 116 F16 Servizi annessi al Municipio
- Art. 117 F17 A c Attività culturali
- Art. 118 F18 Cabina elettrica
- Art. 119 F19 Caserma Rispoli
- Art. 120 F20 Caserma Magroni – Scuola di commissariato
- Art. 121 F21 Grande e media distribuzione commerciale
- Art. 122 F22 Impianto fotovoltaico
- Art. 123 F23 Cimitero degli animali
- Art. 124 F24 F25 Complessi polisportivi – ippica - di iniziativa privata

151

CAPO XVI COMPARTI A DESTINAZIONI SPECIFICHE PROGETTI OBIETTIVO

- Art. 125 Progetti obiettivo
- Art. 126 Le porte della città
- Art. 127 Progetto obiettivo P.O1 "Il Parco archeologico di Calatia"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Art. 128 P.O.2 Parco urbano di potenziali interventi pubblico – privati per realizzare attrezzature di livello superiore (Caserma Carabinieri, Guardia di Finanza, Auditorium, Teatro, Banche, ...) foresterie, alberghi, pubblici esercizi, aree per gioco e sport, commercio, spazi espositivi

Art. 129 P.O.3 Una piazza attrezzata per Via Cannello

Art. 130 P.O.4 Ex Face Standard Centro polifunzionale (laboratorio artistico di rinnovamento culturale

Art. 131 P.O.5 Polo dello sport, tempo libero e cultura

Art. 132 P.O.6 Parco di Monte San Michele – Recupero e restauro delle torri e del castello

CAPO XVII ZONE A DESTINAZIONE SPECIFICA

Art. 133 Zone G

Art. 134 Zona G1 Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport

Art. 135 Zona G2: Area del Santuario di San Michele

Art. 136 Zona G3: Autoparco mezzi pesanti

Art. 137 Zona G4: accoglienza – turistico – ricettiva

Art. 138 Zona G5: polo di ricerca

Art. 139 Zona G6: parco agricolo scientifico e ludico – didattico

Art. 140 Zona G7: la gronda verde

Art. 141 Zona G8: Attrezzature e attività del terziario e del terziario avanzato - Accoglienza – Pubblici esercizi – Impianti sportivi

152

CAPO XVIII FUNZIONI SPECIFICHE

Art. 142 Funzioni specifiche – Fasce di rispetto

Art. 143 Verde di filtro

Art. 144 Fascia di rispetto stradale

Art. 145 Fascia di rispetto dei canali e dei fossi

Art.146 Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni

Art. 147 Corridoi ecologici canali, dei fossi e degli alvei.

Art. 148 Orto urbano - Mercatini

Art. 149 Fasce di rispetto dei beni culturali

Degli assi centuriali romani – dell'acquedotto Carolino

Art. 150 - Siti contaminati

Art. 151 Impianti di distribuzione carburanti.

CAPO XIX INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 152. Interventi ammessi

Art. 153. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Art.154. Sottotetti - Stenditoi

Art.155. Complessi ricettivi esistenti.

Art.156. Complessi esistenti per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali.

Art. 157. Cambio di destinazione.

Art. 158. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica.

CAPO XX ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 159. Standard urbanistici.

Art.160. Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.

Art. 161 Attrezzature esistenti e di previsione

Art. 162 Attrezzature socio – assistenziali: Asili nido

Art. 163. Aree per l'istruzione fino all'obbligo

Art. 164. Aree per attrezzature di interesse comune

Art. 165 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard

Art. 166 - Strumenti attuativi per la realizzazione di attrezzature pubbliche - PQA

Art. 167 Aree per il verde pubblico attrezzato

Art. 168. Aree per i parcheggi pubblici

Art. 169. Verde privato

Art. 170. Verde pubblico esistente.

Art. 171. Camminamenti pedonali – stradine, scale, larghi

153

TITOLO V PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE

CAP. XXI COMPARTI EDIFICATORI

Art. 172 – Perequazione e compensazione

Art. 173 – Perequazione e tipologie di comparto

Art. 174 Utilizzo delle aree cedute

Art. 175 Perequazione

Art. 176 Carenze standards

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO XXII NORME TRANSITORIE

Art. 177. Servizi igienici

Art. 178. Allineamento degli edifici esistenti

Art. 179. Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Art. 180. Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

PUC

Art. 181 Difformita' tra elaborati di piano
Art. 182 Specificazioni

TABELLA A

SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO
DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA
DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Contesti -Norme specifiche