



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

Modificata a seguito accoglimento osservazioni in conformita' ai pareri di Enti e Istituzioni

ELABORATO

A/B₁

RELAZIONE STRUTTURALE / PROGRAMMATICA

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: Aprile 2024



CITTA' DI MADDALONI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

~~Testo eliminato a seguito di accoglimento osservazioni con
delibera Giunta Comunale n.113 del 14/06/22~~

Testo aggiornato e/o modificato a seguito di accoglimento
osservazioni con delibera Giunta Comunale n.113 del 14/06/22

SOMMARIO

Premessa

Considerazioni preliminari

Indirizzi Programmatici

Presa d'atto del Preliminare e del Rapporto Preliminare Ambientale

Integrazione indirizzi programmatici

Riunione dell'Ufficio di Piano in data 28.03.2019

Elaborati integrativi del Preliminare

Verbalì delle consultazioni

TITOLO I IL CONTESTO TERRITORIALE DI AREA VASTA

Cap. I I caratteri ambientali e territoriali di Maddaloni

Inquadramento e condizionamento del piano

I.1 Il contesto di riferimento. La conurbazione casertana e Maddaloni

I. 2 Dati statistici

I. 3 Demografia

I. 4 Archeologia – Chiese – Edifici monumentali e di pregio

TITOLO I IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E COMUNALE VIGENTE

Cap. II Gli strumenti sovraordinati

II.1 I piani, le norme e i vincoli sovraordinati

II.2 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

**II.3 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino
dell'Appennino meridionale**

II.3.1 Relazione geologica

II.4. Il Piano Regolatore del Consorzio ASI di Caserta

II.5 Il Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)

II.6 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

I.7 Il Piano di Recupero Ambientale (PRA) della provincia

II.8 La pianificazione strategica. Gli strumenti complessi e del partenariato

II.9 Linee guida per il paesaggio contenute nel PTR



CITTA' DI MADDALONI

CAP. III La strumentazione urbanistica comunale

III.1 Gli strumenti urbanistici generali

III.2 Il PRG di Maddaloni

III.3 Stato di attuazione del PRG

III.4 Il piano triennale di attuazione

CAP. IV Gli strumenti urbanistici attuativi e di settore

IV.1 Il Programma di Recupero Urbano (PRU) di via Feudo

IV.2 Piano Urbanistico Attuativo (PUA – PIP) Insediamenti Produttivi

IV.3 Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)

IV.4 Piano di protezione civile

CAP. V L'innovazione dei contenuti e delle procedure di pianificazione

V.1 La legge regionale n. 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio"

CAP. VI Il quadro conoscitivo – Dati statistici

VI.1 La società e l'economia

TITOLO III LA CITTA'

CAP. VII Il processo formativo e la morfologia del centro edificato

VII.1 Tipologie

VII.2 Patrimonio edilizio

VII.3 Abusivismo

VII.4 L'uso del suolo

VII.5. Le attrezzature e i servizi

VII.6. I tessuti urbani

VII.7 Le attività produttive

TITOLO IV LA PROPOSTA

CAP. VIII Le principali innovazioni ordinamentali e culturali

VIII.1 Dalla conoscenza al progetto di PUC

VIII.2 Il progetto di PUC

VIII.3 La strumentazione attuativa del PUC

VIII.4 Obiettivi e strategie

VIII.5 Direttive per la sicurezza delle persone e del territorio

VIII.6 Innovazioni ordinamentali e culturali

TITOLO V IL PIANO PROGRAMMATICO

CAP. IX Struttura del Piano

IX.1 Articolazione dei quadri di riferimento

IX.2 Dimensionamento della proposta di PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

IX. 3 Progetti Obiettivo

IX. 4 Le zone G

IX. 5 Funzioni specifiche

IX. 6 Le attrezzature e i servizi

Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

IX.7 La rete cinematica esistente, da adeguare e di previsione

IX.8 La individuazione e la peculiarità degli ambiti

IX.9 Orientamenti normativi e procedurali della componente programmatica

CAP. X Elenco elaborati

Allegati: Questionario

Verbali delle consultazioni

Esemplificazione indagine acquisizione notizie P.d.c.

Chiosa finale

**CITTA' DI MADDALONI**

Premessa

Al fine di far fronte all'obbligo di dotarsi del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio per effetto dell'art. 44, 2° comma, della legge regionale della Campania 2.12.2004 n. 16 (Norme sul Governo del Territorio), il Comune di Maddaloni pubblicò il "Bando di gara per l'affidamento dell'incarico di redazione del Piano Urbanistico Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, del Piano di Zonizzazione Acustica, della Valutazione Ambientale Strategica e della Carta dell'uso agricolo del suolo, secondo la normativa nazionale vigente nonché la L.R. N° 16/2004 e la D.G.R. della Campania 834 del 11.05.2007 pubblicata sul B.U.R.C. N° 33 del 18.06.2007". Al Bando erano allegati il Disciplinare e il Capitolato d'onori.

In esito ai lavori della Commissione di valutazione delle offerte pervenute, l'incarico fu affidato in via provvisoria al RTP costituito dall' arch. Romano Bernasconi (capogruppo) dal prof. arch. Loreto Colombo, dagli architetti Catello Arpino, Fabrizia Bernasconi e Cristoforo Pacella e dall'Ing. Salvatore Losco. L'arch. Antonio Vernillo, esperto in acustica e il dott. agronomo Giuseppe Martuccio completano il gruppo di progettazione per gli elaborati della zonizzazione acustica e della carta dell'uso del suolo.

A seguito del perfezionamento degli atti e dell'accertamento dei requisiti del RTP, con la Determina dirigenziale n. 306 dell'21.05.2009 venne sottoscritta, in data 7 luglio 2009, la convenzione, che richiama, ai fini delle prestazioni pattuite, il Capitolato d'onori allegato al Bando.

In data 23.09.2009 l'Arch. Catello Arpino comunicò le proprie dimissioni dall'incarico.

In data 15.02.2010 si svolsero le consultazioni ai sensi del I comma dell'art. 24 della L.R. n. 16/2004 con larga partecipazione.

Nel corso delle consultazioni vennero, a cura dell'ATP, distribuiti questionari, successivamente pubblicati sul sito del Comune di Maddaloni.

Numerose furono le risposte di Associazioni e Cittadini.



CITTA' DI MADDALONI

Il Capitolato d'oneri ripartisce le prestazioni professionali in quattro fasi, della quali la prima relativa alle "Operazioni di analisi del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, nonché dell'ulteriore strumentazione e documentazione in possesso dell'Ente. Verifica delle Norme degli strumenti di altro livello territoriale. Acquisizione dei dati e delle informazioni che caratterizzano il territorio comunale." In data 12.01.2010 vennero consegnati gli elaborati in elenco costituenti la I fase. Vennero illustrati nel corso di incontri pubblici e convegni.

- 1 Relazione
- 2 Inquadramento territoriale rapp. 1/25.000
- 3 Stralcio PTCP Caserta (ottobre 2009)
- 4 Carta del sistema ambientale e paesaggistico:
 - Altimetria
 - Idrografia
 - Vegetazione
 - Insedimenti antropici
- 5 Rete cinematica esistente e programmata
- 6 Rappresentazione grafica delle previsioni
 - del Piano triennale di attuazione
- 7a Attrezzature collettive esistenti pubbliche e private
 - di rango locale e di livello superiore (zona nord)
- 7b Attrezzature collettive esistenti pubbliche e private
 - di rango locale e di livello superiore (zona sud)
- 8 Centro Storico
- 9 Zone Autorità di bacino nord occidentale
- 10 Grafici tratti dal Piano Protezione Civile
- 11 Rete elettrica di pubblica illuminazione
- 12 Rete fognaria

Nell'arco temporale dalla stipula della convenzione a disciplina dello incarico vi sono state numerose innovazioni normative.

La Regione Campania ha pubblicato sul BURC n. 53 dell'8 agosto 2011 il "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" del 4 agosto 2011, n. 5.

L'art. 9 di tale Regolamento: "Attuazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004 – Piano strutturale e piano programmatico" recita: *< Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3 >* (assetto idrogeologico e della difesa del suolo, centri storici, perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana, perimetrazione delle aree produttive - ASI e PIP, media e grande distribuzione commerciale -, aree a vocazione agricola e ambiti agricolo-forestali di interesse strategico,



CITTA' DI MADDALONI

ricognizione delle aree vincolate, infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti), precisandoli ove necessario (comma 5).

La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale n. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando: a) destinazioni d'uso; b) indici fondiari e territoriali; c) parametri edilizi e urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi (comma 6).

Con il Regolamento di attuazione la distinzione tra "le due velocità" del piano viene definitivamente e chiaramente operata: in via generale, *il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'art. 4 delle l.r. n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.*

Per quanto riguarda la componente programmatica, essa contiene gli elementi del piano che possono essere soggetti ad un periodico adeguamento in relazione a sopravvenute esigenze.

Al fine di rispettare le procedure introdotte dal "Regolamento", di concerto con la Committente e con il RUP si è ritenuto articolare la redazione del PUC secondo le seguenti fasi:

- 1) Prima fase: redazione della bozza di PUC in conformità all'art. 2, comma 4, del "Regolamento di attuazione per il Governo del territorio" del 4.8.2011;
- 2) Seconda fase: redazione del Rapporto ambientale, del PUC e del RUEC;
- 3) Terza fase: analisi delle osservazioni pervenute durante e a seguito della pubblicazione del progetto di PUC e RUEC; relazione con i pareri dei progettisti sulle osservazioni; trasferimento negli elaborati del PUC e del RUEC, a seguito della consegna ai progettisti della delibera consiliare di accoglimento/rigetto delle osservazioni, delle modifiche derivanti sull'accoglimento di osservazioni;
- 4) Quarta fase: assistenza operativa all'iter fino all'approvazione del PUC e del RUEC.

La Regione Campania ha prodotto Il Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 che contiene un glossario e gli schemi esemplificativi sinottici che, sia per il Ptcp che per il PUC, pongono in relazione funzionale e temporale le complesse procedure di PUC e di VAS.

Il territorio della provincia di Caserta è disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento approvato dal Consiglio Provinciale con la deliberazione n. 26 del 26.4.2012 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione nel BURC (Bollettino Ufficiale della Regione Campania) dell'avviso di avvenuta approvazione.



CITTA' DI MADDALONI

Il Ptcp contiene norme e prescrizioni dettagliate, che riguardano anche le modalità di redazione dei piani comunali, con particolare riguardo al dimensionamento e alla determinazione del fabbisogno edilizio abitativo, al consumo di suolo, alla tutela dei valori ambientali e delle aree di pregio e a rischio.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) articolato nella componente strutturale e in quella programmatica **definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale**, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione definiti con il PTR e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Per componente strutturale si intende **l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e conformanti stabilmente il territorio per realizzare gli obiettivi strategici che si intendono perseguire**. La natura politico – programmatica tende a valorizzare le risorse presenti nel territorio e a indicare gli scenari di tutela e sviluppo. Costituisce il quadro di riferimento nel medio - lungo periodo che raccoglie la descrizione fondativa della città e del territorio in tutte le sue componenti.

La componente programmatica, in funzione delle risorse pubbliche e private disponibili, **costituisce la parte operativa del PUC**, definisce destinazioni di uso, indici territoriali e fondiari, parametri urbanistici ed edilizi, standards urbanistici, attrezzature e servizi e contiene gli atti di programmazione degli interventi.

Considerazioni preliminari

La cultura urbanistica ha subito notevoli evoluzioni nel corso degli anni, tant'è che si parla di piani di prima generazione, caratterizzati prevalentemente dall'espansionismo, di seconda generazione più attenti alla trasformazione che all'addizione volumetrica, piani rigorosi nei confronti dei temi ambientali e delle risorse irriproducibili.

Si ritiene debba prendersi atto che, con la legge regionale della Campania: "Norme sul governo del territorio" del 22 dicembre 2004 e con il Regolamento di attuazione del 4 agosto 2011 **è cambiato, sostanzialmente, il modo di pianificare**.

Con la legge regionale n. 16 del 22.12.2004 "Norme sul Governo del territorio", la Campania ha sostanzialmente ridotto il divario che la separava dalle Regioni più avanzate in materia circa i principi e le modalità di pianificazione e le procedure di approvazione degli strumenti di disciplina territoriale e urbanistica alle diverse scale.



CITTA' DI MADDALONI

L.R. n. 16/2004 è stata modificata e integrata con la L.R. 5.1.2011 n. 1, che a sua volta modificava la L.R. 28.12.2009 n. 19 ("Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa").

Il rinvio al Regolamento ha comportato, per quanto riguarda la pianificazione di scala comunale, l'abrogazione dell'art. 24 (*Procedimento di formazione del Piano urbanistico comunale*) e dei commi 3, 4, 5 e 6 dell'art. 27 (*Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi*). Detti procedimenti sono infatti articolati dagli artt. 7 e 10 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" (4.8.2011 n. 5), mentre l'art. 9 distingue la componente strutturale dalla componente programmatica del PUC.

E' noto che l'ultima generazione delle leggi urbanistiche regionali tende a riconoscere nel piano strutturale gli elementi ambientali e territoriali di tipo fondativo e caratterizzante, sia di tipo ricognitivo (ambiti naturali e antropici di pregio, infrastrutture esistenti di rilevanza, aree vincolate e a rischio etc.) che di tipo previsionale o prescrittivo (ambiti di trasformazione, infrastrutture previste). Tali elementi possono derivare da piani sovraordinati sia generali (PTCP) che di settore (Piano paesaggistico, Piano di bacino, di parco, ASI, vincoli, etc.).

La L.R. n. 16/2004 non era, nel merito, esplicita e vincolante al pari della maggior parte delle leggi regionali. Con il Regolamento di attuazione la distinzione tra "le due velocità" del piano viene definitivamente e chiaramente operata: in via generale, **il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'art. 4 delle l.r. n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.**

La presente proposta recepisce i contenuti strutturali del PTCP precisandoli alla scala di maggior dettaglio e tiene, altresì, conto di quelli elencati nel 5° comma dell'art. 9 del Regolamento.

Per quanto riguarda la componente programmatica,¹ essa contiene gli elementi del piano che possono essere soggetti ad un periodico adeguamento in relazione a sopravvenute esigenze.

Particolarmente approfondito è il contenuto del Regolamento in materia di perequazione e ambiti di trasformazione urbana. L'argomento è normato dall'art. 12: il comma 5 stabilisce che il PUC *può delimitare gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE), seguendo gli indirizzi della perequazione territoriale previsti dal Piano territoriale regionale approvato con legge regionale n. 13/2008, e attraverso la convenzione.*

¹ La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale n. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando: a) destinazioni d'uso; b) indici fondiari e territoriali; c) parametri edilizi e urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi (Regolamento cit., art. 9, comma 6).



CITTA' DI MADDALONI

Il comma 6 indica che la capacità edificatoria (quantità edilizie insediabili negli ambiti di trasformazione) è la somma dei diritti edificatori destinati allo specifico ambito assegnabile ai proprietari nelle trasformazioni fisiche previste dal piano strutturale e da quelle funzionali previste dal piano programmatico.

Il comma 7 dichiara, tra l'altro, che i diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC.

I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE), che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. L'ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Il comma 8 stabilisce che il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità di volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

Secondo il comma 10, a ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi IDE... Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

I commi 11, 12 e 13 precisano i soggetti che hanno titolo all'attuazione dei comparti, i tempi e le modalità di cessione delle aree al comune; i commi 14, 15 e 16 le modalità di attuazione forzata nei casi di inadempienza.

Infine, l'art. 2 del Regolamento chiarisce il rapporto tra PUC e VAS nell'iter di approvazione.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), articolato nella componente strutturale e in quella programmatica definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione definiti con il PTR e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Il PUC deve fondare su scelte mirate all'essenza delle questioni: il suo valore risiede nella credibilità per il realismo delle analisi e la concretezza e fattibilità



CITTA' DI MADDALONI

delle soluzioni proposte nella sequenza delle fasi attuative, previa verifica dei profili di fattibilità.

Obiettivi quali la valorizzazione del patrimonio ambientale, la qualificazione del tessuto morfologico, la riqualificazione, rigenerazione e parziale riconversione del centro storico, l'efficienza dell'attrezzatura urbana costituiscono finalità canoniche dei processi di pianificazione urbanistica. Per quanto questi obiettivi derivino da concezioni condivise e consolidate dell'ambiente come componenti strutturanti, nella prassi (e nel rispetto della struttura ordinamentale statale e regionale) italiana, la pianificazione urbanistica non affronta con sufficiente impegno la costruzione sociale ed economica del piano, lasciando irrisolti non solo i temi di respiro strategico – come il benessere sociale, l'occupazione e lo sviluppo della base economica urbana –, ma anche questioni che potremmo definire di “minor rango”, quali quelle inerenti ai problemi della fattibilità finanziaria degli interventi primari che il piano preveda, la definizione degli scenari temporali della loro attuazione, l'individuazione dei ruoli degli attori.

Il PUC, nella sua formulazione definitiva, deve necessariamente tradurre in determinazioni urbanistiche l'uso e la normazione del suolo, i progetti di intervento, le istanze socio – economiche del territorio rivenienti da:

- la funzione e il ruolo di Maddaloni nel contesto territoriale;
- lo sviluppo della base economica (che, nel caso di Maddaloni e del suo hinterland, è realisticamente fondabile su: la logistica per la presenza dell'interporto Sud Europa nonché per la collocazione geografica del territorio comunale, il terziario avanzato con le connesse attività di ricerca, la nuova attrezzatura del territorio con il rafforzamento dei servizi alle persone e alle imprese anche in funzione della auspicabile prossima operatività del Policlinico, il turismo di affari e culturale connesso alle notevoli importanti presenze di beni culturali e sull'istituendo parco archeologico di Calatia, il commercio, l'industria e le attività artigianali, in esse compresa l'industria edile per i processi di recupero urbano e ambientale, l'agricoltura per le aree non urbanizzate;
- gli assetti infrastrutturali, con particolare riguardo alla rete viaria esistente, da adeguare e di previsione.

La definizione nel piano dei progetti urbani e la valutazione della loro fattibilità discenderanno da:

- l'individuazione degli obiettivi da soddisfare (nella logica della pianificazione di settore);
- l'analisi delle alternative individuate e la scelta conclusiva;
- la determinazione delle risorse finanziarie pubblico – private, locali e non fondatamente attivabili;
- la definizione delle modalità di coinvolgimento delle forze produttive locali e del contesto territoriale anche nell'ambito di accordi interistituzionali.



CITTA' DI MADDALONI

Conseguono, alle considerazioni proposte, due corollari: la necessità di una struttura di piano agile e flessibile, concreta e realistica che può articolarsi in:

- modalità di attuazione diretta degli interventi privati di recupero del patrimonio edilizio;
- auspicabile individuazione di "progetti campione" per il recupero del centro storico, di limitata estensione in grado di sperimentare, in concreto, procedure, difficoltà, tecniche, destinazioni di uso e quant'altro;
- modalità di intervento sulle aree di trasformazione e definizione dei progetti urbani di breve/medio periodo, finalizzati alla soluzione di problemi prioritari;
- necessità di una gestione partecipativa alla formazione ed all'attuazione del piano, intesa non come mero enunciato di principio, bensì come esigenza di concretezza delle proposte urbanistiche per il coinvolgimento nel programma operativo delle forze economiche attive nella produzione di beni e servizi nell'ambito del contesto territoriale di cui Maddaloni è parte.

L'esigenza partecipativa si porrà dunque:

- nella costruzione del consenso sul piano;
- nella gestione sociale del piano;

richiedendo, in entrambi i casi, la definizione ed il perseguimento delle modalità attraverso le quali il management del piano attuerà la consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) nonché degli organismi/organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali e ambientaliste e ovviamente dei cittadini, tutti interlocutori privilegiati di un ente locale caratterizzato da risorse storico – culturali, paesaggistiche e ambientali di eccezionale pregio.

Infine, l'esigenza di realismo delle determinazioni urbanistiche presiederà alla stessa normazione dell'uso del suolo.



CITTA' DI MADDALONI

Indirizzi Programmatici

A seguito di numerose sedute dell'Ufficio di Piano, di convegni sulle tematiche urbanistiche, di incontri tecnico – politici, la Giunta Municipale con delibera n. 267 del 29.12.2015 forniva indirizzi per la redazione del PUC



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

Provincia di Caserta

Piazza Matteotti, 9 – C.A.P. 81024

cod Fisc: 80004330611 – Partita IVA 00136920618

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE/2015

Delibera n. 267

del 29/12/2015

Oggetto: Approvazione indirizzi per redazione del PUC .

L'anno 2015 addì 29 del mese di Dicembre alle ore 15,00 in Maddaloni e nella Casa Comunale.

La Giunta Comunale, convocata a norma di legge, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco **DE LUCIA ROSA** con la presenza dei seguenti Assessori:

| | | | | | |
|--------------|----------|---|----------|----------|---|
| CATURANO | NINO | — | LERRO | VINCENZO | — |
| DI STASIO | DONATO | — | DI NUZZO | MICHELE | A |
| d'ALESSANDRO | GIUSEPPE | — | D'ANNA | CECILIA | A |

Partecipa il Segretario Generale del Comune dott.ssa Maria Carmina Cotugno

Il Sindaco, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e sottopone all'esame della Giunta la pratica relativa all'oggetto.



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

Provincia di Caserta

Piazza Matteotti, 9 – C.A.P. 81024

cod Fisc: 80004330611 – Partita IVA 00136920618

DIREZIONE Area Servizi al territorio
Settore Urbanistica

DELIBERA GIUNTA MUNICIPALE

N° 267 del 29/12/2015

OGGETTO : Approvazione indirizzi per redazione del PUC

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. DEL 18.8.2000 N.267.

- A) Il Responsabile del Servizio, esaminati gli atti inerenti il presente provvedimento, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

li 28/12/2015

Il DIRIGENTE.

f.to dott. Arch. Vincenza PELLEGRINO



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

Provincia di Caserta

Piazza Matteotti, 9 – C.A.P. 81024

cod Fisc: 80004330611 – Partita IVA 00136920618

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

Il Comune di Maddaloni è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n° 620 del 23/6/88 e operante dal 7/12/88.

Detto Piano ha quasi del tutto esaurito la sua carica programmatica e il suo ruolo di controllo delle trasformazioni per cui sono da ritenersi urgenti la messa a punto e la tempestiva entrata in vigore di un Piano Urbanistico Comunale che dedichi la necessaria attenzione ai numerosi problemi urbanistici e ambientali.

Il Regolamento di attuazione della L.R. n. 16/2004 del 4 agosto 2011 testualmente recita "i piani regolatori generali ed i programmi di fabbricazione vigenti perdono efficacia dopo 18 mesi dall'entrata in vigore dei Piani Territoriali di coordinamento provinciale (PTCP)...".

L'art 23 della legge urbanistica regionale n. 16/ 2004 definisce il PUC quale strumento urbanistico generale del Comune, che *"disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà"*.

Considerato che compito specifico del PUC è quello di individuare "gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi" per cui assume, notevole importanza la specificazione dei contenuti tecnico-programmatici del PUC, che non possono essere intesi come una semplice elencazione delle questioni in campo, in quanto comportano una preliminare e attenta ricognizione delle problematiche del territorio comunale rispetto alle quali costruire "obiettivi perseguibili" e "indirizzi attuabili".

Rilevato che il PUC deve essere coerente con gli strumenti urbanistici sovraordinati: regionali e provinciali e pertanto dovrà conformarsi e tenere in debito conto il PTR approvato nell'ottobre del 2008, il PTCP di Caserta approvato nel luglio 2012, il Piano Stralcio dell'Autorità di bacino regionale della Campania centrale, il Piano Regionale Attività Estrattive, nonché altri studi e programmi che hanno interessato l'area della conurbazione casertana.

Visto che il Consiglio Regionale della Campania, nella seduta del 29/9/2015, ha approvato la "Modifica al comma 3 dell'articolo 1 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011 n. 5" prorogando da 36 a 48 mesi (dalla entrata in vigore dei Piani territoriali di coordinamento provinciale, quindi per un ulteriore altro anno) il termine di scadenza dei Piani Regolatori Generali e dei Programmi di Fabbricazione e che pertanto il termine per approvare il PUC scade a luglio 2016;

Considerato che è improcrastinabile fornire direttive e indirizzi programmatici al gruppo di progettazione del PUC al fine di rendere la pianificazione del territorio aderente alle esigenze della collettività.

Preso atto degli indirizzi forniti dai Gruppi Consiliari in varie sedute dell'ufficio di Piano che si riportano nel documento di sintesi allegato alla presente

Tutto quanto premesso e considerato



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

Provincia di Caserta

Piazza Matteotti, 9 – C.A.P. 81024

cod Fisc: 80004330611 – Partita IVA 00136920618

DELIBERA

di formulare all'ATP Arch.Romano Bernasconi, Arch.Loreto Colombo e altri, incaricati della redazione del PUC, indirizzo per la predisposizione del piano urbanistico che tenga conto di tutti gli aspetti riportati nel documento di sintesi delle proposte fornite dai gruppi consiliari nell'Ufficio di Piano, come approvato ed emendato nella seduta del 22/12/2015, allegato e costituente parte integrante e sostanziale della presente;

di promuovere iniziative ed incontri pubblici aventi ad oggetto i temi dell'assetto del territorio e della pianificazione urbanistica al fine del massimo coinvolgimento della cittadinanza, delle forze politiche, sindacali, imprenditoriali, culturali, per discutere sui temi della città e del territorio in modo da fornire il proprio contributo di idee e proposte per la redazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE;

di dare atto che la presente non comporta impegno di spesa;

di dare alla presente esecuzione immediata.



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc. 8000430611 - Partita IVA 00136920618

INDIRIZZI per redazione PUC

Il Comune di Maddaloni è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n° 620 del 23/6/88 e operante dal 7/12/88. Detto Piano ha quasi del tutto esaurito la sua carica programmatica e il suo ruolo di controllo delle trasformazioni per cui sono da ritenersi urgenti la messa a punto e la tempestiva entrata in vigore di un Piano Urbanistico Comunale che dedichi la necessaria attenzione ai numerosi problemi urbanistici e ambientali.

Il Regolamento di attuazione della L.R. n. 16/2004 del 4 agosto 2011 testualmente recita: «i piani regolatori generali ed i programmi di fabbricazione vigenti perdono efficacia dopo 18 mesi dall'entrata in vigore dei Piani Territoriali di coordinamento provinciale (PTCP)...». L'art 23 della legge urbanistica regionale n. 16/ 2004 definisce il PUC quale strumento urbanistico generale del Comune, che «disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà».

Compito specifico del PUC è quello di individuare «gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi».

Assume, pertanto, notevole importanza la specificazione dei contenuti tecnico-programmatici del PUC, che non possono essere intesi come una semplice elencazione delle questioni in campo, in quanto comportano una preliminare e attenta ricognizione delle problematiche del territorio comunale rispetto alle quali costruire «obiettivi perseguibili» e «indirizzi attuabili».

Il PUC deve essere coerente con gli strumenti urbanistici sovraordinati: regionali e provinciali e pertanto dovrà conformarsi e tenere in debito conto il PTR approvato nell'ottobre del 2008, il PTCP di Caserta approvato nel luglio 2012, il Piano Stralcio dell'Autorità di bacino regionale della Campania centrale, il Piano Regionale Attività Estrattive, nonché altri studi e programmi che hanno interessato l'area della conurbazione casertana.

E' improcrastinabile fornire direttive e indirizzi programmatici al gruppo di progettazione del PUC al fine di rendere la pianificazione del territorio aderente alle esigenze della collettività.

Pertanto in primo luogo occorre definire il ruolo da assegnare a Maddaloni nell'ambito del territorio ristretto e in quello più vasto in cui si inserisce geograficamente e funzionalmente. Maddaloni possiede una polifunzionalità potenziale in cui la compresenza dei comparti agricolo, secondario e terziario richiede che essi vengano integrati per formare un sistema. Il vero problema diventa così quello di rafforzare complessivamente la base economica locale cogliendo le opportunità fornite dal sistema delle risorse territoriali di cui è dotata.

Perché ciò sia possibile occorre puntare al rafforzamento e all'integrazione delle attività produttive intervenendo sia sui meccanismi economici che sul sistema degli spazi nei quali essi si svolgono.

Per un progetto complessivo del suo assetto territoriale e urbanistico, **Maddaloni deve porsi due obiettivi che si traducono in due grandi azioni: riqualificazione urbana e sviluppo dell'assetto territoriale.** Ciò premesso, tenuto conto delle indicazioni pervenute da parte dei gruppi consiliari che allegate alla presente costituiscono parte integrante, preso atto dell'attività svolta dall'Ufficio di Piano, si sintetizzano gli indirizzi programmatici da fornire al gruppo di progettazione del PUC al fine di rendere la pianificazione del territorio aderente alle esigenze della collettività ponendo l'attenzione su alcuni problemi di fondo da affrontare per la riorganizzazione territoriale e urbana di Maddaloni:

- **tutela, valorizzazione e recupero del centro storico e del patrimonio storico-documentario** - , dai beni archeologici, in particolare l'antica Calatia, per la quale è ipotizzabile la realizzazione del «Parco archeologico dell'antica Calatia» e dall'impianto della *centuriatio* alle aggregazioni edilizie tipiche del centro storico, agli edifici monumentali, alle numerose chiese storiche, al convitto

Via N.Bixio, 5, 81024 Maddaloni (CE); Fax 0823-433419



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc. 8000430611 - Partita IVA 00136920618

INDIRIZZI per redazione PUC

Il Comune di Maddaloni è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n° 620 del 23/6/88 e operante dal 7/12/88. Detto Piano ha quasi del tutto esaurito la sua carica programmatica e il suo ruolo di controllo delle trasformazioni per cui sono da ritenersi urgenti la messa a punto e la tempestiva entrata in vigore di un Piano Urbanistico Comunale che dedichi la necessaria attenzione ai numerosi problemi urbanistici e ambientali.

Il Regolamento di attuazione della L.R. n. 16/2004 del 4 agosto 2011 testualmente recita "i piani regolatori generali ed i programmi di fabbricazione vigenti perdono efficacia dopo 18 mesi dall'entrata in vigore dei Piani Territoriali di coordinamento provinciale (PTCP)...".

L'art 23 della legge urbanistica regionale n. 16/ 2004 definisce il PUC quale strumento urbanistico generale del Comune, che "disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà".

Compito specifico del PUC è quello di individuare "gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi".

Assume, pertanto, notevole importanza la specificazione dei contenuti tecnico-programmatici del PUC, che non possono essere intesi come una semplice elencazione delle questioni in campo, in quanto comportano una preliminare e attenta ricognizione delle problematiche del territorio comunale rispetto alle quali costruire "obiettivi perseguibili" e "indirizzi attuabili".

Il PUC deve essere coerente con gli strumenti urbanistici sovraordinati: regionali e provinciali e pertanto dovrà conformarsi e tenere in debito conto il PTR approvato nell'ottobre del 2008, il PTCP di Caserta approvato nel luglio 2012, il Piano Stralcio dell'Autorità di bacino regionale della Campania centrale, il Piano Regionale Attività Estrattive, nonché altri studi e programmi che hanno interessato l'area della conurbazione casertana.

E' improcrastinabile fornire direttive e indirizzi programmatici al gruppo di progettazione del PUC al fine di rendere la pianificazione del territorio aderente alle esigenze della collettività.

Pertanto in primo luogo occorre definire il ruolo da assegnare a Maddaloni nell'ambito del territorio ristretto e in quello più vasto in cui si inserisce geograficamente e funzionalmente.

Maddaloni possiede una polifunzionalità potenziale in cui la compresenza dei comparti agricolo, secondario e terziario richiede che essi vengano integrati per formare un sistema. Il vero problema diventa così quello di rafforzare complessivamente la base economica locale cogliendo le opportunità fornite dal sistema delle risorse territoriali di cui è dotata.

Perché ciò sia possibile occorre puntare al rafforzamento e all'integrazione delle attività produttive intervenendo sia sui meccanismi economici che sul sistema degli spazi nei quali essi si svolgono.

Per un progetto complessivo del suo assetto territoriale e urbanistico, **Maddaloni deve porsi due obiettivi che si traducono in due grandi azioni: riqualificazione urbana e sviluppo dell'assetto territoriale.** Ciò premesso, tenuto conto delle indicazioni pervenute da parte dei gruppi consiliari che allegate alla presente costituiscono parte integrante, preso atto dell'attività svolta dall'Ufficio di Piano, si sintetizzano gli indirizzi programmatici da fornire al gruppo di progettazione del PUC al fine di rendere la pianificazione del territorio aderente alle esigenze della collettività ponendo l'attenzione su alcuni problemi di fondo da affrontare per la riorganizzazione territoriale e urbana di Maddaloni:

- tutela, valorizzazione e recupero del centro storico e del patrimonio storico-documentario-, dai beni archeologici, in particolare l'antica Calatia, per la quale è ipotizzabile la realizzazione del "Parco archeologico dell'antica Calatia" e dall'impianto della *centuriatio* alle aggregazioni edilizie tipiche del centro storico, agli edifici monumentali, alle numerose chiese storiche, al convitto

Via N. Bixio, 5, 81024 Maddaloni (CE); Fax 0823-433419



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc. 8000430611 - Partita IVA 00136920618

nazionale, ai numerosi edifici di pregio, ai contesti storici dei Formali e Pignatari, ai tessuti morfologici delle strade, piazze, slarghi, scale,...

- **riqualificazione del centro edificato e riconfigurazione della città consolidata** recente, da realizzare anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che consentano la creazione di spazi liberi con l'adeguamento e la dotazione di servizi e di attrezzature e un incremento delle attività del terziario non banale, tale da riconoscere a Maddaloni un ruolo urbano coerente con la sua vocazione di "città intermedia" per consistenza demografica e localizzazione territoriale;
- **restauro e riqualificazione delle torri e del castello** in grado di favorire, con interventi di riconversione, attività ricettive per l'accoglienza, per la cultura, in genere per eventi e manifestazioni proponendo alternative alla accessibilità, favorendo tracciati pedemontani non invasivi. In tale ottica va inquadrata anche la salvaguardia del Parco dei Monti Tifatini.
- **tratto Acquedotto Carolino** : lungo la fascia di rispetto del tracciato dell'acquedotto Carolino che dovrebbe essere presente sulla cartografia del PUC andrebbero previsti percorsi pedonali e ciclabili;
- **valorizzazione dei numerosi spazi di verde urbano e recupero di percorsi naturalistici** facendo ricorso esclusivamente alle tecniche della ingegneria naturalistica; in particolare va reso fruibile il sentiero che connette il centro storico con il monte San Michele;
- **recupero delle cave e dei siti dismessi** favorendo, ove possibile, la realizzazione di attrezzature per il tempo libero anche private di uso pubblico;
- **edilizia residenziale e convenzionata**: La mancata crescita della popolazione nell'ultimo ventennio fa venire meno l'esigenza di nuova edilizia residenziale, la quale deve essere vista solo come naturale completamento delle aree già classificate come tali senza aggiungerne altre, mentre è fondamentale prevedere nelle aree edificate interventi mirati alle residenze di tipo economico e popolare.

❖ *Nell'ottica del risparmio del suolo per edificazione può ipotizzarsi una rivisitazione delle norme di attuazione delle zone B2 incrementando il numero dei piani ammissibili da 2 a 3, cancellando la normativa attuale circa la realizzazione di "locali stenditoi" sul piano copertura. Nota (1).*

Inoltre va tenuto conto, ove possibile, dei ricorsi e richieste per riclassificazioni urbanistiche per decorrenza dei vincoli quinquennali del PRGC con conferimento di nuova destinazione urbanistica di quelle aree rimaste prive di classificazione urbanistica allo scadere dei vincoli quinquennali, al fine di evitare osservazioni al nuovo PUC.

Al fine di realizzare interventi "a consumo zero di territorio", potrebbero essere introdotte premialità per coloro che intraprendono interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con l'introduzione anche incentivi per interventi che riducono emissioni di CO₂ e sul contenimento energetico.

- **recupero dell'edilizia abusiva**, esplicitamente previsto dall'art. 23, 3° comma, della l.r. n. 16/2004, mediante la riconfigurazione insediativa e la dotazione di attrezzature, servizi e viabilità in grado di attribuire l'effetto città ad ambiti privi di struttura e morfologia di base con realizzazione di spazi collettivi sociali. In tale ottica la riorganizzazione dei servizi scolastici e sportivi deve costituire l'ossatura primaria del progetto di PUC che deve considerare gli standards non solo come un adempimento burocratico, ma il primo passo verso una città più vivibile
- **integrazione dell'apparato industriale**: il consistente distretto industriale sviluppatosi negli ultimi decenni nel contesto territoriale di cui Maddaloni è parte significativa, ma non intesse rapporti con la città. La realtà industriale è ancora percepita come lontana dalla vita e dall'economia di Maddaloni. E' pertanto immaginabile il potenziamento di forme di sviluppo indotto che possono derivare dalla presenza dell'industrie nell'economia locale e la tutela della piccola distribuzione e dei pubblici esercizi come fattore di vitalità del centro urbano contro l'assalto delle grandi catene commerciali e degli ipermercati dando impulso alle attività industriali da dislocare in prossimità delle principali arterie comunali privilegiando interventi diretti. Per attività commerciali e artigianali

Via N.Bixio, 5, 81024 Maddaloni (CE); Fax 0823-433419



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc. 8000430611 - Partita IVA 00136920618

va eseguito un puntuale studio lungo la direttrice Maddaloni / S.Maria a Vico. In via Canello vanno realizzate oltre ad opere di urbanizzazione, anche esercizi commerciali e artigianali.

-policlinico e casello autostradale A30: la realizzazione di queste due opere fornisce alla città di Maddaloni la possibilità concreta di intraprendere un discorso di rammagliatura col territorio circostante. Tra questi due poli possono essere creati elementi di cerniera quali l'aerea fieristica artigianale, fiera settimanale, zone sportive che devono creare un continuum della città tra periferie e centro; il collegamento della città con il costruendo policlinico deve essere inteso come la possibilità di implementare all'interno del territorio comunale strutture di supporto legate alla residenzialità, sia nella zona attigua alla realizzanda struttura, sia in altre zone del territorio comunale. Pertanto nella zona prossima al policlinico sono necessari interventi di riqualificazione atti a favorire insediamenti legati ai servizi di supporto all'infrastruttura ospedaliera e di ricettività e sarebbe possibile creare un polo di biotecnologie e ingegneria clinica a supporto dell'erigendo policlinico tra via Sauda e la variante ANAS.

In tale ambito è rilevante la questione Cementir la cui attività estrattiva e di lavorazione del cementificio non deve compromettere il policlinico e le relative strutture a sostegno:

- riorganizzazione delle reti della mobilità, con la configurazione di un sistema viario che consenta l'accessibilità alla città storica centrale da più parti; nel contempo va favorita la graduale pedonalizzazione del centro storico con la creazione di zone a traffico limitato e la realizzazione di parcheggi interrati, funzionali non solo alla sosta dei veicoli, ma anche opportunità per la creazione di servizi e per il terziario commerciale ed espositivo;

- questione della ferrovia l'obiettivo deve essere quello di impedire la realizzazione dello shunt di Maddaloni", studiando, al contempo, specifiche soluzioni plano-altimetriche dell'assetto infrastrutturale dell'opera in ambito urbano, anche al fine di mitigarne l'impatto e di razionalizzare il sistema della mobilità ai diversi livelli;

-valutazione del ruolo che l'agricoltura offre per l'occupazione e per i caratteri fisico-morfologici del territorio, legittimamente prospetta per il futuro. Una corretta risposta a tale questione consentirebbe anche di non relegare il tema dell'integrazione degli immigrati nella sola sfera dell'ordine pubblico, ma di assumerlo nella progettazione dell'assetto futuro.

L'agricoltura è stata sempre una ricchezza per Maddaloni e deve continuare ad esserlo. Pertanto andrebbero incentivate forme di coltivazione biologica, la riqualificazione del paesaggio agrario e delle masserie e fabbricati rurali puntando anche alla trasformazione di queste ultime in strutture ospitanti bed and breakfast e agriturismo;

-uso sostenibile delle risorse idriche : da conseguire attraverso misure di prevenzione e di riduzione degli sprechi nel comparto idropotabile;

-Periferie: la città deve allargarsi dal centro verso le periferie dando luogo ad uno spazio di continuità che non separi ma unisca il territorio. Sono necessari interventi di riqualificazione delle periferie e l'individuazione di una zona di espansione a Nord-Ovest della città al fine di recuperare le attività artigianali e di servizio sorte spontaneamente lungo la via di collegamento con Caserta attraverso al SS.7. il territorio ad EST va destinato ad insediamenti artigianali e commerciali senza tralasciare possibilità di edilizia residenziale privata con relativi standards;

-Problema dei rifiuti- Il piano dovrà prevedere nel regolamento edilizio obblighi per le nuove costruzioni al fine di contribuire a risolvere le varie problematiche legate alla raccolta differenziata dei RSU e dovrà individuare idonee aree per la localizzazione di almeno due centri di raccolta o isole ecologiche che si dovranno integrare nel tessuto urbano senza danneggiarlo.

-Regolamento edilizio e norme di attuazione annesse al PUC: deve contenere regole tecniche chiare, di facile lettura da non interpretare ma da applicare con facilità.

Nota 1. Indirizzo da annullare come da documento sottoscritto ed approvato dall'Ufficio di Piano della seduta del 22/12/2015

Via N.Bixio, 5, 81024 Maddaloni (CE); Fax 0823-433419

Presa d'atto del Preliminare e del Rapporto Preliminare Ambientale

Dopo altre riunioni e incontri prevalentemente con l'Ufficio di Piano, in data 26.09.2016 venne consegnato il Preliminare di Piano e il Rapporto Preliminare Ambientale. L'Amministrazione Commissariale, tuttavia, ritenne

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE

Arch. Romano Bernasconi – Prof. Arch. Loreto Colombo – Archh. Fabrizia Bernasconi – Cristoforo Pacella – Ing. Salvatore Losco



CITTA' DI MADDALONI

di non prenderne ufficialmente atto in quanto documento di politica del territorio sul quale ritenne logico che si esprimessero i rappresentanti del popolo democraticamente eletti.

CITTA' DI MADDALONI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE

In data 26 settembre 2016 l'ATP incaricata, a seguito di bando ad evidenza pubblica, di redigere il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la carta dell'uso agricolo del suolo, la Zonizzazione acustica consegnò al protocollo comunale i seguenti elaborati:

PRELIMINARE DI PIANO

Elenco elaborati

1. A/B RELAZIONE

- A. COMPONENTE STRUTTURALE**
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
 - Stralci PTR - PTCP Caserta
4. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
 - Sistema ambientale - Morfologia del territorio agricolo e naturale
5. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
 - Sistema ambientale - Il sistema insediativo
6. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
 - Sistema ambientale - Identità culturali
7. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE - Zona nord
8. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE - Zona sud
9. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE - Tabulato
10. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE - Stralcio planimetrico di riferimento al tabulato (Riq. 1)
11. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE - Stralcio planimetrico di riferimento al tabulato (Riq. 2)
12. QUADRO MORFOLOGICO - Peculiarità naturali e antropiche
13. QUADRO MORFOLOGICO - Centro Storico
14. QUADRO MORFOLOGICO - Contesto 1 - Borgo dei Pignatari
15. QUADRO MORFOLOGICO - Contesto 2 - Borgo dell'Oliveto
16. QUADRO MORFOLOGICO - Contesto 3 - Borgo dei Formali
17. QUADRO STRUTTURALE - Sistema infrastrutturale
 - Rete cinematica e attrezzature collettive - Zona nord
18. QUADRO STRUTTURALE - Sistema infrastrutturale
 - Rete cinematica e attrezzature collettive - Zona sud

19. QUADRO STRUTTURALE AMBIENTALE - Sistema infrastrutturale

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

- Rete idrica
- 20. QUADRO STRUTTURALE - Sistema infrastrutturale -
Rete fognaria
- 21. QUADRO STRUTTURALE - Sistema infrastrutturale -
Rete di pubblica illuminazione
- 22. QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica
- Rischio da frana
- 23. QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica
- Rischio idraulico
- 24. QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica
- Pericolosità da frana
- 25. QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica
- Pericolosità idraulica
- 26. QUADRO DEMOGRAFICO - STRUTTURALE ECONOMICO
- Sezioni di censimento - Dinamica demografica - Classi di età -
Scolarizzazione - Tasso di occupazione
- 27. QUADRO MORFOLOGICO - Tessuti Urbani

B. COMPONENTE STRUTTURALE - PROGRAMMATICA

- 28.B1.1 Rete cinematica esistente e di progetto zona nord
- 29.B1.2 Rete cinematica esistente e di progetto zona sud
- 30.B2.1 Preliminare di Piano zona nord
- 31.B2.2 Preliminare di Piano zona nord
- 32. Rapporto Preliminare Ambientale
- 33. Carta dell'uso agricolo
- 34. Zonizzazione acustica

La nuova Amministrazione guidata dal Sindaco Andrea De Filippo prese atto del Preliminare e del Rapporto Preliminare Ambientale nell'agosto del 2018. Si parlò molto del nuovo strumento urbanistico; anche la stampa fece la propria parte. Si riunì spesso l'Ufficio di Piano per elaborare una integrazione degli Indirizzi programmatici, che vennero trasmessi al gruppo di progettazione.

Integrazione indirizzi programmatici

Gli indirizzi di Piano proposti per coniugare la difesa ambientale, la salvaguardia integrale della Città, la valorizzazione delle esigenze della comunità insediata e lo sviluppo economico di Maddaloni sono così riassunte:

1. Indirizzi per il Recupero del Centro Storico

Maddaloni in considerazione delle aggregazioni edilizie tipiche del centro storico, agli edifici di pregio, ai contesti storici dei formali e Pignatari, ai tessuti morfologici delle strade, piazze, slarghi, ecc. sono ipotizzabili, il recupero dei percorsi naturalistici,



CITTA' DI MADDALONI

promuovendo lo sviluppo di attività artigianali e commerciali che si rifanno alla tradizione della città, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che consentano la creazione di spazi liberi con l'adeguamento e la dotazione di servizi e di attrezzature dando, premialità ed incentivi a chi recupera il patrimonio edilizio esistente in particolare, si potrebbero ipotizzare riduzioni degli oneri e, delle imposte comunali per un certo periodo di tempo oppure, per incentivare il commercio in tale zona, si potrebbe individuare una zona franca per un numero limitato di anni, al fine di incentivare la nascita di nuove attività commerciali, artigianali ed anche di piccolo artigianato. In tale ottica, va prevista la realizzazione di nuovi spazi da reperire attraverso la demolizione di contenitori ormai vuoti, sia pubblici che privati, in modo da adibire le aree libere a parcheggi oppure a verde pubblico. Inoltre, prevedere in tali zone, un piano di colore per ridare decoro agli edifici.

2. Indirizzi per l'attuale territorio urbano residenziale con l'esclusione del centro storico.

Il territorio urbano in questione riguarda tutto l'impianto edilizio esistente prevalentemente residenziale individuato nelle zone B e nelle aree di espansione C.

La mancata crescita della popolazione nell'ultimo ventennio, fa venire meno l'esigenza di nuova edilizia residenziale, la quale deve essere vista solo come naturale completamento delle aree già urbanizzate e prevedere nelle aree edificate interventi di edilizia sociale con costi calmierati, come già previsto dalle vigenti normative. Inoltre, è ipotizzabile una rivisitazione della normativa di attuazione delle zone B2 cancellando la dalla stessa circa la realizzazione dei "locali stenditoi" sul piano di copertura.

Al fine di realizzare interventi "a consumo zero di suolo", potrebbero essere introdotte premialità per coloro che intraprendono azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con l'introduzione di incentivi per interventi che riducono le emissioni di CO₂ e sul contenimento energetico ed ancora, si potrebbe prevedere di innalzare l'altezza dei fabbricati in zona B2 da 2 a 3 piani ed inserire che i fabbricati terminino con tetto spiovente.

Per quanto attiene le aree prive di assetto urbanistico, la pianificazione di tali parti del territorio dovrà essere finalizzata alla riqualificazione degli insediamenti esistenti mediante appositi piani urbanistici attuativi che promuovano un nuovo assetto urbanistico.

3. Periferie.

La città deve rammagliarsi con le periferie, dando luogo ad uno spazio di continuità per questo, sono necessari interventi di riqualificazione delle stesse, prevedendo ad esempio, la creazione di spazi sociali e di aggregazione, il miglioramento dei servizi, la nascita di mercatini rionali tesi a favorire la produzione agricola zonale.



CITTA' DI MADDALONI

4. Indirizzi per l'area Sportiva e della Cultura

Il nuovo piano, dovrà prevedere un sostanziale potenziamento delle aree sportive con la realizzazione di una Piscina Comunale, l'ultimazione dei lavori per il Campo di calcio comunale, campi di calcetto sintetico, ecc., allo scopo di realizzare una cittadella dello sport.

Nella stessa area, si potrà provvedere a realizzare una struttura polifunzionale che serva da centro di formazione e produzione teatrale e cinematografica.

In tal modo, la cittadella dello sport diverrà Cittadella della Cultura e dello sport in tale ottica, sarebbe auspicabile collocare anche un polo museale, visto che esistono innumerevoli reperti ed opere d'arte recuperati nei secoli e sparsi sul territorio comunale.

Tale area è ipotizzabile lungo l'attuale Via De Curtis, dove già insiste il palazzetto dello sport.

5. Aree prospicienti il costruendo Policlinico di Caserta.

La realizzazione di quest'opera, offre la possibilità concreta di una rammagliatura con il territorio circostante pertanto, nella zona prossima al nascente policlinico, sono necessari interventi di riqualificazione atti a favorire insediamenti legati ai servizi di supporto all'infrastruttura ospedaliera quindi sarebbe auspicabile creare un polo di biotecnologie e di ingegneria clinica tra la zona di Via Sauda, Via Campolongo e la variante Anas.

In quest'ottica, sarebbe auspicabile in tale zona, anche prevedere una cittadella dello studente con residenze per studenti universitari forse, l'unica strada per beneficiare dei vantaggi conseguenti da un insediamento universitario.

In tale ambito è rilevante la questione "ex cementir" la cui attività estrattiva e di lavorazione non deve compromettere il policlinico e le relative strutture a sostegno.

6. Indirizzi per le attività produttive, industriali ed artigianali.

Per quanto riguarda le attività produttive, occorre premettere che il P.R.G. vigente si è rivelato completamente inadeguato alle esigenze del territorio per la rigida individuazione di zone artigianali ed aree industriali, (senza peraltro alcun riferimento alle attività commerciali e terziarie).

Va considerato che tale situazione di fatto ha dato luogo ad uno sviluppo urbanistico caotico e del tutto avulso dalle previsioni di Piano, tant'è che a dispetto degli intendimenti del pianificatore, a tutt'oggi, non esistono affatto né un'area industriale né un'area artigianale, ma piuttosto un tessuto urbano in cui si intrecciano le più disparate tipologie edilizie, con destinazioni d'uso del tutto indipendenti dalla destinazione urbanistica dei suoli. Per cui accanto ai capannoni industriali ed artigianali, talvolta convertiti ad uso commerciale, sono state costruite abitazioni e si sono sviluppate attività terziarie di vario genere.

Ciò premesso e considerato, la realizzazione del casello autostradale dell'A30 dovrà costituire il decollo dell'area industriale prevista dal PUA e mai decollata, si dovrà prevedere l'estensione lungo al SS 265 e, fino all'area interportuale delle zone ZES; l'area



CITTA' DI MADDALONI

destinata al foro boario posta in prossimità sempre dell'uscita del casello autostradale potrà essere destinata a fiera artigianale permanente. Inoltre, nei pressi dello svincolo autostradale, sarebbe auspicabile anche la costruzione di una **cittadella del divertimento**, intesa come struttura sovracomunale da destinare ad attività ludico-culturali. Una simile realizzazione oltre a costituire un formidabile attrattore di visitatori sul territorio comunale, consentirebbe anche la creazione di molte decine di posti di lavoro.

Lungo la direttrice Maddaloni-Santa Maria a Vico su ambo i lati dalla Via Nazionale Appia, si dovranno prevedere aree commerciali, artigianali ed industriali. Sempre lungo tale direttrice, per le attuali aree D13, destinate secondo il vigente PRGC alla realizzazione del centro aerospaziale e mai realizzato, si potrebbe prevedere di destinarle allo sviluppo ed incentivazione di coltivazioni biotecnologiche, agricoltura digitale, industria agroalimentare e, selvicoltura sostenibile.

Indirizzi per parchi pubblici e giardini.

In fase di pianificazione saranno previsti su tutto il territorio urbano micro-parchi attrezzati per verde pubblico, sport e aree gioco, **una città a misura di bambini.**

Tali interventi andranno allocati prevalentemente nei comparti esistenti di lottizzazione e nelle aree destinate a verde, con interventi di progettazione dettagliata che mirano alla socializzazione ed integrazione dei cittadini.

Le aree di cessione saranno valorizzate attraverso:

- a. Concorso di idee per giovani professionisti al fine di acquisire progetti di verde attrezzato per rendere fruibili le aree più grandi.
- b. Progetto orti urbani.

8. Indirizzi per il recupero delle cave e dei siti dismessi.

Tale recupero può essere attuato favorendo ove possibile, la realizzazione di attrezzature per il tempo libero anche ad indirizzo privato di uso pubblico.

9. Restauro e riqualificazione delle torri, del castello e dei percorsi naturalistici.

Tale riqualificazione sarebbe auspicabile in modo da favorire, con interventi di riconversione, attività ricettive per l'accoglienza e la cultura, in genere per eventi e manifestazioni, proponendo alternative alla accessibilità, favorendo tracciati pedemontani non invasivi.

In tale ottica, va inquadrata anche la salvaguardia del Parco dei monti tifatini, facendo ricorso esclusivamente alle tecniche di ingegneria naturalistica; in quest'ottica, va reso fruibile il sentiero che connette il centro storico con il Monte San Michele.

10.

11.

12.



CITTA' DI MADDALONI

13. Problema dei rifiuti.

Il piano, dovrà prevedere nel regolamento edilizio, obblighi per le nuove costruzioni al fine di contribuire a risolvere le varie problematiche legate alla raccolta differenziata dei RSU e dovrà individuare idonee aree per la localizzazione di almeno due centri di raccolta o isole ecologiche strutturate secondo le effettive esigenze e le tecniche più moderne, anche al fine di consentire delle premialità a favore dei cittadini virtuosi che, tali aree, si dovranno integrare nel tessuto urbano senza danneggiarlo.

11. Regolamento Edilizio e norme di attuazione annesse al PUC.

Il PUC, dovrà contenere regole tecniche chiare, di facile lettura, da non essere interpretate, ma da applicare con estrema facilità.

Assessore allo Sviluppo Urbano Integrato

arch. Giuseppe d'Alessandro

Tutti i gruppi consiliari fecero pervenire un proprio documento.

Riunione dell'Ufficio di Piano in data 28.03.2019.

In data 28.03.2019 il Presidente dell'Ufficio di Piano invitò il capogruppo ATP e illustrò un documento costituente le nuove linee guida dell'Amministrazione Comunale. Nel corso del dibattito intervenne il capogruppo ATP facendo rilevare che le uniche sostanziali divergenze tra gli elaborati non prescrittivi del Preliminare 2016 e i nuovi indirizzi consistono nella richiesta di destinazione commerciale al margine della Via Appia e una implementazione in termini di superficie della zona produttiva nell'area sud ovest del territorio comunale. (Vedasi verbale 28.03.2019 allegato)

Questi, in sintesi, gli argomenti trattati dall'Arch. Bernasconi, nel corso della seduta dell'Ufficio di Piano, con riferimento ai Nuovi Indirizzi:

Recupero centro storico – Contesti Formali e Pignatari – Percorsi naturalistici promuovendo artigianato. Anche ristrutturazione urbanistica (con la dovuta attenzione al fine di non distruggere il tessuto morfologico di antico impianto). Creazione spazi liberi. Incentivi e premialità condivisibili.

Nuclei urbani esterni al centro storico. Prevedere completamento ove necessario. Ristrutturazione urbanistica per riqualificazione e rigenerazione di contesti degradati e privi di qualità.

Incentivi e premialità per edilizia sostenibile, con particolare attenzione alla edilizia sociale.

Ex Zone B2 prevedere un altro piano eliminare norma stenditoi. Tetti spioventi.

Periferie: riammagliamento e riqualificazione, servizi, mercatini rionali.

Area sport e cultura Cittadella della cultura e dello sport nelle aree limitrofe al Palazzetto.

Policlinico: aree adiacenti Polo di Biotecnologie aree Via Sauda, importanza di via Campolongo quale ingresso alla città da ovest.

Attività produttive industriali, artigianali utilizzando il nuovo svincolo dell'A30; far decollare PUA PIP e ZES tra SS.265 e interporto.



CITTA' DI MADDALONI

Area foro boario fiera artigianale permanente. Cittadella del divertimento ludico - didattica nei pressi dello svincolo A30.

Direttrice Maddaloni Santa Maria a Vico aree commerciali su ambo i lati.

D13 agricoltura digitale, coltivazioni biologiche.

Microparchi attrezzati per gioco bambini.

Concorso idee per i giovani.

Orti urbani.

Cave da utilizzare per attività del tempo libero.

Recupero torri e castello percorsi naturalistici Parco.

RUEC appositi spazi per contenitori rifiuti.

Si convenne di apportare le variazioni ritenute necessarie in base ai nuovi indirizzi esclusivamente sugli elaborati B2.1 e B2.2 del Preliminare.

Si ribadì il carattere programmatico del Preliminare non prescrittivo, né preclusivo di scelte che appartengono al maggior dettaglio della proposta di PUC, che corredata da Norme Tecniche di Attuazione chiare e di facile comprensione e applicazione, potrà fornire alla città di Maddaloni uno strumento di ultima generazione in grado di poter controllare le trasformazioni territoriali e definire il ruolo della città nel contesto della conurbazione casertana e in quello più ampio del sistema urbano Napoli – Caserta.

In data 11.04.2019, tramite pec, è stato trasmesso al capogruppo Atp il verbale della Commissione dell'Ufficio di Piano del 21/03/2019 – “Approvazione Nuovi indirizzi PUC”, sui quali, ad integrazione di quanto riferito dall’Arch. Bernasconi nell’audizione del 28.03.2019 nella seduta dell’Ufficio di Piano, si riportano le seguenti considerazioni e riflessioni che trovano riscontro negli elaborati B2.1 e B2.2 del Preliminare aggiornati in conformità alle linee guida approvate con delibera G.M. n.88 del 02.04.2019. Ovviamente alcune, pur interessanti proposte che non trovano riscontro nel preliminare per la natura stessa di tale documento programmatico saranno oggetto di opportuno approfondimento nella successiva proposta di PUC ad integrazione di quanto emergerà nel dibattito post consultazioni a seguito di suggerimenti, modifiche, integrazioni, manifestazioni di interesse sia da parte degli Enti e Istituzioni, sia da parte dei cittadini.

Si ritiene opportuno, al fine di pervenire alla proposta di PUC nel minor tempo possibile, precisare la natura del Preliminare, pur senza entrare nel merito della complessa procedura, al fine di non ingenerare equivoci. Si riporta sinteticamente quanto stabilito dall’Ordinamento in materia relativamente a preliminare di piano e piano urbanistico comunale.

“Il preliminare di piano specifica come si perseguono finalità e obiettivi della legge regionale n. 16/2004. Il preliminare è composto da elementi strutturali e da un documento strategico, ...

Il documento strategico prevede linee d’azione, interattive, dedicate al rafforzamento del tessuto urbano e territoriale tramite interventi migliorativi per l’aspetto fisico, funzionale e ambientale della città.”

In altri termini il Preliminare, che non è strumento prescrittivo, prefigura gli scenari probabili o possibili, oggetto di consultazioni non solo con i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), ma con istituzioni, associazioni di categoria, ..., cittadini al fine di consentire all’Amministrazione di adottare un PUC ampiamente partecipato e condiviso.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) nella componente strutturale *“approfondisce i temi del preliminare di piano, integrato dai risultati delle consultazioni ... e definisce il quadro strutturale delle invarianti del territorio ...”*

Il PUC, nella componente programmatica definisce *“cosa, dove e quando farlo”*, dimensionamento, indici e parametri, destinazioni, standards urbanistici, atti di programmazione degli interventi. Il PUC è, quindi, strumento prescrittivo per il governo del territorio.



CITTA' DI MADDALONI

Il Preliminare, insomma, non può e non deve contenere il quadro conoscitivo dettagliato dello stato attuale, né può entrare nel merito dei dinamici assetti proprietari, che hanno certamente subito notevoli modifiche nel protrarsi della vicenda urbanistica di Maddaloni. Si tratta, infatti, della base per una discussione da organizzarsi nei modi e nelle forme dovute al fine di fissare, con la partecipazione della cittadinanza, degli Enti, organizzazioni e categorie, i contenuti del PUC da formularsi in forma definitiva, come peraltro prescritto dalla Lr 16/2004 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011. La discussione dovrà quindi svolgersi nelle forme appropriate e in conformità alla vigente normativa in materia.

“Il Preliminare di piano prefigura, come prima approssimazione, le scelte di base, in quanto costituito dalla presente Relazione illustrativa, dagli elaborati di analisi completi della componente strutturale e da più elaborati contenenti lo scenario strategico configurato in coerenza con gli “indirizzi” e tuttavia perfettibile sulla base degli approfondimenti e integrazioni cui l’Amministrazione comunale vorrà pervenire secondo le modalità che riterrà opportune (ulteriori dibattiti e/o discussioni interne all’Amministrazione e dalle necessarie consultazioni con Enti, Istituzioni, Cittadini).”

Ciò premesso, il Preliminare di piano di Maddaloni, come già detto, fu consegnato durante l’Amministrazione commissariale, che non ritenne di prenderne atto, come pur suggerito da lettera del capogruppo ATP agli atti, e di avviare le consultazioni durante la campagna elettorale al fine di consegnare, senza assumere provvedimenti, alla futura Amministrazione i verbali delle consultazioni e degli incontri, i pareri, le manifestazioni di interesse, i suggerimenti e quant’altro fosse emerso nel corso delle consultazioni stesse. Venne anche suggerito di procedere a una variante di salvaguardia al fine di evitare ulteriore consumo di suolo continuando ad operare con le norme del vigente PRG.

Elaborati integrativi del Preliminare

Nell’arco temporale, a far data dalla consegna del Preliminare, si registrò qualche cambiamento dello stato dei luoghi, ovviamente senza incidere sulle opzioni del Preliminare. Venne sollecitato il necessario confronto con le Istituzioni, con le Organizzazioni di categoria, con i Soggetti Competenti in materia Ambientale, con i Cittadini.

Queste, sostanzialmente, le motivazioni che hanno indotto l’Amministrazione comunale a far proprie le decisioni assunte dall’Ufficio di Piano di integrare il Preliminare agli atti relativamente ai soli elaborati B2.1 e B2.2 ai sensi degli indirizzi dell’Amministrazione De Filippo.

Stralcio della relazione integrativa

Entrando più specificamente nel merito dei Nuovi Indirizzi:

CENTRO STORICO

La tematica del centro storico è ampiamente trattata nel Preliminare. Si riportano di seguito stralci della relazione, dai quali possono evincersi gli approfondimenti ben più ampi di quelli che competono alla fase del Preliminare:

“VII.6. I tessuti urbani

I tessuti di cui è costituita la città storica di Maddaloni sono il prodotto della sedimentazione di elementi - spesso anche “poveri”, sia nella qualità architettonica che nei materiali - entro una maglia strutturale permanente, secondo una logica insediativa che mantiene una sua continuità anche nei tessuti più recenti e nonostante l’uso di tipologie edilizie e materiali moderni e



CITTA' DI MADDALONI

comunque diversi da quelli tradizionali. La crescita per fasi si protrae fino a tempi recenti e testimonia, nelle sue fratture e discontinuità e nel processo evolutivo, l'adattamento della struttura di origine rurale ai diversi modi e usi della realtà sociale ed economica tipicamente urbana. Lo studio delle regole di costruzione della città storica di Maddaloni è imprescindibile ai fini della definizione di criteri di intervento per la riqualificazione dei tessuti consolidati capaci di dare risposta alle esigenze di adeguamento degli edifici agli standard abitativi attuali, conservando nel contempo l'identità storico-architettonica dell'habitat.

- le "emergenze tipologiche": le chiese, i complessi conventuali, gli edifici pubblici e privati di valore monumentale; - gli edifici di uso collettivo, come le scuole e gli ospedali, caratterizzati da tipologie derivanti dalla loro specifica funzione; - gli isolati consolidati, nei quali i lotti edificati sono allineati lungo la strada attorno ad uno spazio centrale chiuso, originariamente adibito ad uso agricolo. Sono disposti nella parte centrale del nucleo antico e sono caratterizzati dalla geometria e dalla bassa densità degli elementi primari. I corpi principali dei lotti edificati sono prevalentemente costruiti in aderenza e formano pertanto una cortina edilizia continua. I tipi edilizi, a ballatoio o in linea, ad uno o due piani, sono disposti, all'interno dei lotti, su due o più lati formando in tal modo una corte generalmente chiusa; - i tessuti urbani costituiti da isolati "complessi", caratterizzati dalla sovrapposizione di regole insediative diverse e non sempre coerenti fra loro. L'isolato tipo, di forma e dimensioni variabili, si compone di unità edilizie a uno o due piani, aggregate a corte e in aderenza, che formano una cortina continua lungo la strada. Gli spazi interni, originariamente liberi o coltivati, sono stati progressivamente edificati in modo eterogeneo, o con edifici disposti in aggiunta alle aggregazioni edilizie originarie, che hanno prodotto sistemi non ordinati di corti o pseudo-corti; o con l'occupazione delle parti interne del lotto mediante edifici isolati (mono e/o bifamiliari, ma anche pluripiano generalmente con più livelli fuori terra); - il tessuto consolidato di antico impianto, in cui le unità edilizie, a uno o due piani, a ballatoio o in linea aggregate a corte, sono organizzate dall'impianto a pettine formano pseudo-isolati allungati a schiera. - i tessuti prevalentemente recenti costituiti da lotti aggregati a schiera su una o due file. I corpi principali dei lotti sono costruiti in aderenza e allineati lungo la strada a formare una cortina continua;

- i tessuti compatti recenti, caratterizzati dalla parcellizzazione minuta dei lotti allineati a schiera, su una o due file continue lungo le strade, prevalentemente ai margini del tessuto urbano consolidato. Talvolta i fabbricati sono addossati al lato di fondo del lotto e chiusi sulla strada da muri o cancelli. Essi sono costituiti da un'unica unità edilizia mono o bi-familiare, disposta su tre o quattro lati del lotto attorno ad un piccolo spazio scoperto; - i tessuti recenti della città diffusa, caratterizzati dalla parcellizzazione minuta dei lotti allineati a schiera su una o due file lungo le strade. La tipologia è costituita prevalentemente da villette mono o bi-familiari a uno o due piani o da palazzine isolate disposte parallelamente alle strade. Si tratta dell'evoluzione del precedente tipo di tessuto, che, in sostituzione delle case prevalentemente in aderenza, è costituito da case prevalentemente isolate con struttura in cemento armato; - le numerose lottizzazioni realizzate e/o in itinere, per la modesta estensione della superficie destinata ai nuovi complessi residenziali previo intervento urbanistico preventivo, hanno contribuito, in maniera del tutto marginale, a dotare il territorio di attrezzature collettive, ove si eccettuino esigue superfici destinate prevalentemente a verde pubblico e a parcheggio. Soltanto negli ultimi anni si diffondono le tipologie edilizie "moderne", come la "villetta" mono o bi-familiare isolata sul lotto; la frequenza di questo tipo edilizio, nelle fasce più esterne della città o a completamento delle aree interstiziali interne, rompe la compattezza urbana tradizionale.

- il recupero del centro storico postula una attenta strategia al fine di non vanificare risorse con la proposizione di piani che si rivelano inattuabili. A nostro avviso, anche nella fase di redazione del PUC, si può dare avvio al programma di recupero urbano, individuando parti del tessuto storico, anche di modesta dimensione, nei quali proporre "interventi campione" con norme di



CITTA' DI MADDALONI

tipo prestazionale che consentano una omogeneità di tipologie di intervento. Non vi è dubbio che sarebbe auspicabile la formazione di una STU (Società di Trasformazione Urbana), peraltro esplicitamente prevista dalla L.R. n. 16/2004 per governare, con una oculata regia, le operazioni materiali e immateriali che un programma di riqualificazione e rigenerazione urbana deve prevedere. Uno dei problemi connessi al recupero dei centri storici è, certamente, quello della sistemazione temporanea degli abitanti delle zone da recuperare; occorre predisporre alloggi provvisori nello stesso centro o in aree di nuova edilizia, utilizzando, in piccola parte, le risorse finanziarie per edilizia sovvenzionata e/o agevolata.”

*Per quanto riguarda il centro storico, che costituisce un patrimonio culturale di grande delicatezza, appare evidente che soffre l'usura da congestione con conseguenze che ne compromettono una adeguata conservazione. Sono evidenti i segni di **senescenza urbana** ed è necessario, oltre che con un'adeguata politica di recupero, preservarlo dagli agenti inquinanti (chimici e sonori) e dai carichi dinamici indotti dal traffico automobilistico al fine di consentire la necessaria valorizzazione. Il turismo culturale e di qualità richiede l'accoglienza dell'ambiente, cioè l'ordine, il silenzio, la buona manutenzione degli edifici e delle opere d'arte, l'efficienza e la buona qualità dei servizi.”*

Gli elaborati A13, A14, A15, A16 sono relativi ai **contesti** che rappresentano 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. L'individuazione dei contesti potrà 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, potrà essere effettuata previa comunicazione al Comune, o, in caso di inerzia, a seguito di Ordinanza Sindacale.

Il criterio che ha suggerito 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 di questa mirabile città ricca di chiese e di edifici di pregio, 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.

Ciò premesso si condividono i nuovi indirizzi per il recupero del centro storico in quanto, sostanzialmente, non divergono da quanto contenuto nel Preliminare. Il recupero dei percorsi naturalistici, pur presente (dal centro storico al Monte San Michele, eventualmente integrato con percorso assistito) va ulteriormente approfondito nella proposta di PUC così come la creazione di spazi liberi (da destinare prevalentemente ad aree verdi attrezzate per il gioco bambini e, ove occorra, a parcheggi). Si condivide la premialità ed incentivi, che attiene a delibere comunali possibili in qualsiasi momento e alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC. Il Preliminare prevede, in accordo con i nuovi indirizzi, parcheggi pluripiano interrati. La demolizione e/o la riconversione di edifici dismessi (operazioni entrambi possibili) attiene alla fase di proposta di PUC e può essere oggetto delle consultazioni.

2. Indirizzi per l'attuale territorio urbano residenziale con l'esclusione del centro storico Dal Preliminare:

“- la riqualificazione del centro edificato e la riconfigurazione della città consolidata recente, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che consentano la creazione di spazi liberi



CITTA' DI MADDALONI

con l'adeguamento e la dotazione di servizi e di attrezzature e un incremento delle attività del terziario non banale, tale da riconoscere a Maddaloni un ruolo urbano coerente con la sua vocazione di "città intermedia" per consistenza demografica e localizzazione territoriale.

Gli obiettivi generali della pianificazione riguardo all'evoluzione degli insediamenti urbani sono di seguito sintetizzati:

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

- offrire una elevata qualità e vivibilità degli insediamenti urbani e degli spazi collettivi, quale ingrediente dello sviluppo economico e dell'attrattività del territorio;*
- recuperare e valorizzare le aree storiche centrali incentivando la riconversione controllata del patrimonio edilizio per l'accoglienza, pubblici esercizi, attività commerciali e artigianali compatibili;*
- promuovere una generale riforma degli insediamenti recenti privi di qualità volta a recuperare migliori condizioni estetiche e di funzionalità sistemica da realizzare mediante piani e progetti urbani, nel medio lungo periodo, che consentano anche interventi di ristrutturazione urbanistica per creare spazi aperti per attività collettive e, in genere, per migliorare il rapporto tra i tessuti storici e quelli di recente formazione;*
- assicurare in tutti gli insediamenti una elevata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse;*
- dislocare le funzioni fortemente generatrici di mobilità presso i nodi strategici delle reti della mobilità, per assicurare la massima accessibilità e attrattività;*
- rispondere alla domanda insediativa residenziale e all'insediamento di nuove attività economiche, con un'offerta quantitativamente adeguata, e distribuita nel territorio in modo da minimizzarne il consumo di suolo e gli impatti ambientali;*
- 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, in accordo con la pianificazione sovraordinata e, in particolare con il PTCP di Caserta, 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 la maggiore equità dei risvolti economici delle scelte urbanistiche fra i soggetti privati coinvolti, attraverso, ove possibile, forme di perequazione dei diritti edificatori."*

Come appare evidente le proposte del Preliminare sono perfettamente in linea con i Nuovi Indirizzi. Negli ambiti definiti: "di completamento e integrazione attrezzature" potranno essere individuate zone di completamento ove necessario (ZTO B ai sensi del D.M. 02.04.1968) per



CITTA' DI MADDALONI

eventuali nuovi alloggi residenziali ivi compresi quelli di edilizia sociale. Si potrà provvedere al completamento dei PEEP tuttora in corso di validità. La ristrutturazione urbanistica potrà, con meno problemi di quelli riscontrabili nelle zone A - il cui tessuto morfologico va, di norma, rispettato - consentire la rigenerazione e la riqualificazione di contesti degradati. Ovviamente le Norme di Attuazione potranno prescrivere di articolare in determinate zone volumetrie con altezze maggiori di quelle oggi riscontrabili e, di certo, elimineranno la possibilità di realizzare "locali stenditoi". Occorre, inoltre, ricordare che il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC) dovrà essere conforme al Regolamento Edilizio Tipo (RET) molto attento alle tematiche dei consumi energetici, delle fonti rinnovabili e delle emissioni di CO₂. Laddove non necessario si potrà praticare intervento edilizio diretto. In alcune zone, prive di tessuto connettivo e di attrezzature, potrà essere prescritta la propedeutica redazione di PUA.

3. Periferie

La rete cinematica proposta dal Preliminare tende a "riammagliare" le aree marginali del territorio, nelle quali sono previsti poli di aggregazione che consentano di svolgere tutte le attività in loco, in quanto è possibile ubicarvi numerosi servizi alle persone per le esigenze di chi vi abita; sono previste aree commerciali e artigianali. Nella proposta di PUC potranno essere localizzate aree, anche di modesta estensione, per il gioco bambini e orti urbani (in tutto il territorio comunale) quali ulteriori luoghi di socializzazione. A tal proposito si riporta la risposta "lungimirante" di un cittadino maddalonese a un quesito posto nei questionari predisposti dall'ATP:

"Indichi di seguito i desideri che vorrebbe vedere esauditi per il territorio in cui vive.

Dividere le aree abitative in quadranti socialmente autosufficienti, provvisti cioè di ogni confort e necessità per la popolazione che la abita. Mi riferisco a spazi verdi obbligatori per i condomini e parchi pubblici; strutture sociali, cinema, teatri, ritrovi e luoghi di incontro."

4. Indirizzi per l'area sportiva e della cultura

Dalla relazione Preliminare:

"AMBITO 16

AMBITO "CITTADELLA DELLO SPORT" – AREA MERCATO – ...

Principali proposte del Preliminare: realizzazione di una "cittadella dello sport" ove possa essere realizzato uno stadio, piste per atletica leggera ad integrazione del Palazzetto dello sport. Nell'area è possibile realizzare alberghi/strutture per l'accoglienza, attrezzature di livello superiore, pubblici esercizi: ristoranti, bar. Le aree libere scoperte possono essere utilizzate per la corsa, jogging, per andare in bicicletta.

Area Mercato rionale utilizzabile anche per eventi, manifestazioni."

I Nuovi Indirizzi integrano l'opzione cittadella dello sport con la cultura. Si condivide e si prende atto di tale significativa proposta, che viene inserita negli elaborati integrativi e sarà sviluppata nella proposta di PUC con specifiche prescrizioni relative al Progetto Obiettivo "P.O.3"

5. Aree prospicienti il costruendo Policlinico.

Il Preliminare prevede una serie di opportunità legate alla realizzazione del Policlinico.

Edilizia sociale per residenze universitarie, centri di ricerca. Queste previsioni, nell'elaborato integrativo vengono ampliate nella loro estensione, anche se sarà la proposta di PUC, con i



CITTA' DI MADDALONI

necessari approfondimenti e il risultato delle interlocuzioni in itinere tra l'Amministrazione Comunale e il Rettorato, a definire l'entità e la tipologia di destinazioni urbanistiche.

6. Indirizzi per le attività produttive, industriali e artigianali.

Le principali proposte dei nuovi indirizzi consistono in:

- Ampliamento zona industriale lungo la SS. 265 fino all'area interportuale;
- Area ex foro boario da destinare a fiera artigianale permanente (nel Preliminare 2016 fiera agricola);
- Cittadella del divertimento nei pressi del casello A30;
- Aree commerciali, artigianali, industriali lungo la direttrice Maddaloni – S. Maria a Vico ai lati dell'Appia;
- Ex D13 del PRG da destinare a Parco Agricolo (proposta già presente nel Preliminare).

Gli elaborati integrativi riportano tali opzioni. In particolare un'ampia fascia di circa 200 metri di profondità a valle dell'Appia da destinare ad attività produttive consentirà l'insediamento di strutture commerciali, artigianali e della piccola industria, il cui sedime dovrà congruamente distanziarsi dall'infrastruttura stradale. Le aree di insediamento dei manufatti produttivi dovranno essere, in misura ragguardevole, dotate di verde e di parcheggi alberati; le superfici scoperte dovranno essere in larga misura permeabili. La specifica normativa attiene alla successiva fase di proposta di PUC.

7. Indirizzi per parchi pubblici e giardini.

Il Preliminare prevede "invarianti di tutela ecologica in ambito urbano", nelle cui aree è consentita la realizzazione di orti urbani, sia per la salvaguardia attiva del verde di proprietà privata sia per creare luoghi di socializzazione e ludico/didattici. Si condivide la realizzazione di parchi, anche di limitata estensione, per il gioco bambini e concorsi di idee per le aree di verde attrezzato.

"- la valorizzazione dei numerosi spazi di verde urbano, generalmente di proprietà privata, all'interno delle corti e/o di pertinenza di edifici di pregio, oltre a costituire una risorsa per l'ambiente urbano è in grado di consentire da un punto di vista percettivo immagini urbane di notevole valore e anche di reddito per i proprietari/gestori di orti urbani che il Preliminare auspica possano realizzarsi in tali aree verdi, definite "invarianti di tutela ecologica in ambito urbano"

8. Indirizzi per il recupero delle cave e dei siti dismessi

Già presente nel Preliminare. Le modalità attuative attengono alla successiva fase di proposta di PUC. *"il recupero delle cave e dei siti dismessi favorendo, ove possibile, la realizzazione di attrezzature per il tempo libero anche private di uso pubblico."*

9. Restauro e riqualificazione delle torri, del castello e dei percorsi naturalistici.

Già previsto nel Preliminare. Le modalità attuative attengono alla successiva fase di proposta di PUC. *"il restauro e la riqualificazione delle torri e del castello in grado di favorire, con interventi di riconversione, attività ricettive per l'accoglienza, per la cultura, per la congressistica, in genere per eventi e manifestazioni proponendo, tra l'altro, alternative alla accessibilità, favorendo tracciati pedemontani non invasivi."*

10. Problema dei rifiuti.



CITTA' DI MADDALONI

Il RUEC, nella versione RET prevede la problematica dei rifiuti. Nella successiva fase sarà approfondita tale tematica sia per i singoli condomini, sia per attrezzature a servizio della città.

11. Regolamento Edilizio e norme di attuazione.

Del RUEC si è già detto. Per quanto concerne le NTA, per consuetudine dei redattori, saranno chiare e di facile applicazione.

Gli elaborati integrativi riportano, inoltre, un nuovo tracciato del collegamento est – ovest che, nella nuova versione, utilizza in gran parte il sedime della ferrovia e consente contestualmente di realizzare un interessante percorso ciclabile collinare. Tale scelta deriva anche dalle fantasiose interpretazioni riportate da alcuni organi di stampa in termini di impatto ambientale. E' bene ricordare, in proposito, che la eventuale realizzazione della infrastruttura sarebbe stata preceduta da studio di fattibilità, progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e da Valutazione di Impatto Ambientale al fine di evitare ogni sorta di turbativa del contesto.

CONCLUSIONI DELLA RELAZIONE INTEGRATIVA

Al fine di chiarire, oltre quanto ampiamente riportato nella presente relazione, **il significato del Preliminare di piano e del Rapporto Preliminare Ambientale**, si rappresenta, ancora una volta che **tali elaborati non sono prescrittivi nel senso che non incidono, né precludono, nella maniera più assoluta, le attività edilizie in itinere e qualsivoglia trasformazione del territorio.** Il Preliminare di Piano e il Rapporto Preliminare Ambientale saranno oggetto di consultazione con i SCA (Soggetti Competenti in materie Ambientali) e con i Cittadini. Trattasi di una fase di verifica, di suggerimenti, manifestazioni di interesse, che previo parere tecnico dei progettisti e politico dell'Amministrazione potranno trovare accoglimento nella fase di proposta di PUC per l'adozione da parte della Giunta Comunale. **Con l'adozione della proposta di PUC entrano in vigore le norme di salvaguardia** previste all'articolo 10 della legge regionale n. 16/2004 che, di seguito, si riporta integralmente:

“Salvaguardia. 1. Tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:

a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;

b) l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati.

2. Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorso inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39² della presente legge.”

² **Art. 39 Poteri sostitutivi.** 1. Se un comune omette di compiere qualunque atto di propria competenza ai sensi della presente legge, la provincia, previa comunicazione alla Regione e contestuale diffida all'ente inadempiente a provvedere entro il termine perentorio di quaranta



CITTA' DI MADDALONI

Dopo l'adozione della proposta di PUC da parte della G.C. il Piano viene messo in pubblicazione e nei sessanta giorni da detta data possono essere presentate osservazioni, che, acquisito il parere tecnico dei progettisti di accoglimento o rigetto, vengono portate, unitamente ai pareri degli Organi competenti, dalla G.C. al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione del PUC.

E' bene chiarire che con l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia i progetti approvati con deposito al G. Civile (se necessario) e comunicazione di inizio lavori, anche se confliggono con le prescrizioni del PUC, sono validi ed efficaci; i Piani Attuativi definitivamente approvati con convenzione sottoscritta hanno efficacia anche se non previsti dal PUC.

Quindi, per concludere, l'approvazione del Preliminare, dopo le consultazioni, non ha efficacia alcuna sull'attività edilizia e sulle autorizzazioni in itinere.

giorni, attua l'intervento sostitutivo. (1) 2. Se la provincia non conclude il procedimento nel termine previsto dalla presente legge, la Regione procede autonomamente. 19 3. Se una provincia omette di compiere qualunque atto di propria competenza ai sensi della presente legge, la Regione, previa diffida a provvedere entro il termine perentorio di quaranta giorni, attua l'intervento sostitutivo (2). 4. Gli interventi, di cui ai commi 1, 2 e 3 si concludono entro sessanta giorni con l'adozione del provvedimento finale (3). (1) Comma sostituito dall'articolo 8, comma 1, lettera i) della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19. (2) Comma sostituito dall'articolo 8, comma 1, lettera l) della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19. (3) Comma aggiunto dall'articolo 8, comma 1, lettera m) della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19.



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

URBAN/ARCHIT/UFFICIO DI PIANO DEL 28-03-2019

Addì 28 del mese di marzo 2019, nella sala "Gebbia" della biblioteca Comunale "G. Bruno", si è riunito alle ore 17,00 l'Ufficio di Piano, a seguito di convocazione del 22/03/2019 prot. n. 8889..

Sono presenti :

- Sindaco
- Ass.re allo Sviluppo Urbano Integrato e Piccole Opere
- Dirigente dell'Area Servizi al Territorio
- Funzionario Area Servizi al Territorio (Segretario)

Andrea De Filippo

arch. Giuseppe D'Alessandro

////////////////////

ing. Pietro Correra



CAPIGRUPPI

TECNICI DESIGNATI

SONO PRESENTI :

- | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|--|
| - de Rosa Antonio (P) | (Maddaloni Futura) | - ing. Delle Cave Ciro (P) |
| - Sferragatta Nunzio (P) | (UDC) | - ing. Eliseo Saverio (A) |
| - Tenneriello Angelo (A) | (Maddaloni Positiva) | - arch. Cardone Roberto (P) |
| - Di Nuzzo Michele (P) | (Con De Filippo Sindaco) | - ing. Farina Michele (P) |
| - Amoroso Aniello (P) | (Cambiamo Insieme) | - arch. Pesce Loredana (P) |
| - Caiazza Nunzio (P) | (Maddaloni nel Cuore) | - geom. Barbato Mario (A) |
| - Carfora Giuseppe (P) | (Forza Italia) | - geom. Merola Francesco (P) |
| - Santo Concetta (P) | (Movimento 5 Stelle) | - arch. di Fonzo Rosa (P) |
| - Campolattano Angelo (A) | (Partito Democratico) | - arch. Addesso Carmine (A) |
| - Tontoli Edoardo (P) | (Città di Idee) | - arch. Rescigno Vincenzo (P) |
| - Cortese Bruno (P) | (Gruppo Misto) | - ing. Cioffi Antonio (A) |
| - Iacobelli Filippo (A) | (OrientAmo) | - arch. Cicala Marco (A) |
| - Marone Claudio (A) | (Riscossa di Maddaloni) | - arch. Ventrone Pellegrino (A) |
| - Tagliafierro Imperia (P) | (Maddaloni è Green) | - arch. Lombardi Marco (P) |

Alle ore 17.30 ritenuta valida la seduta, l'Assessore D'Alessandro ringrazia i presenti della loro partecipazione e prende la parola, e comunica che la regione campania ha approvato una delibera con la quale viene concessa ai comuni sprovvisti di PUC ed in via di adozione dello stesso, una proroga di gg. 150 ulteriori dal 31 marzo 2019 dall'adozione e gli indirizzi al PUC sono stati definiti per l'approvazione della Giunta Comunale. Prende la parola l'arch. Romano Bernasconi redattore del PUC che chiede alla commissione quali procedure seguire considera che queste sono abbastanza complesse e comprendono le consultazioni in due tavoli e ricevere suggerimenti, manifestazioni d'interesse e gli indirizzi dopo di che con il parere tecnico dei redattori e quello politico espresso prima dall'Ufficio di Piano e poi in Giunta si passa alla proposta definitiva ed è questa la strada da percorrere, perché se si ricomincia da un nuovo preliminare i tempi concessi non sono sufficienti. . Quindi il preliminare messo in pubblicazione resta e con gli indirizzi dati che in parte convergono ed in parte divergono con il preliminare restano quelli dai quali il redattore del



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618



piano "PUC" determina la proposta definitiva ed è questa la strada. Diversamente se viene richiesto di rifare il preliminare per i tempi non ci siamo più. Ovviamente l'interesse del redattore dell'Amministrazione Comunale è quello di fare il miglior piano possibile utilizzando tutti gli indirizzi i suggerimenti, le proposte di modifiche, la segnalazione sui materiali e quant'altro. Dopo questa fase vi è l'ulteriore possibilità, da parte della Giunta Comunale, dei Cittadini e degli operatori economici di proporre delle osservazioni. Così facendo possono essere sufficienti i 150 giorni, diversamente a questo non ci sono le condizioni di rientrare nei tempi a disposizione, fermo restando che il preliminare è uno scenario di opzioni probabili e/o possibili. Il preliminare lavora su macro aree, chiamate ambiti, nei quali nell'andare ad individuare le zone e le opzioni possibili si passa ad una fase successiva. In questo preliminare sono individuati i progetti obiettivo, per i quali si possono fissare delle regole e degli indici massimi e si può passare direttamente alla fase di progettazione. Un caso pratico cita l'arch. Bernasconi è quello impiegato nella città di Napoli degli anni 90, per cui questi sono quasi dei progetti urbani con i quali si specifica quali sono gli obiettivi che si vuole raggiungere in una determinata area e quali sono i fattori principali che bisogna tenere presente, quali sono le densità massime possibili, quanto è di residenza di attrezzature. Oggi vi è l'obbligo di regolamento urbanistico unico standardizzato, e solo per gli obiettivi specifici si può intervenire, come per esempio la questione rifiuti, dove si possono utilizzare dei sistemi più moderni come nel Comune di Sperlonga dove emerge in superficie un unico contenitore dove si inseriscono i rifiuti e poi con sistemi meccanizzati si prelevano gli stessi già differenziati. Tra gli indirizzi della maggioranza vi sono il recupero del Centro Storico con particolare interesse ai Formali e l'area di Via Pignataro e poi i percorsi naturalistici promuovendo l'artigianato e spazi liberi con un sistema di incentivi che possono essere di tipo volumetrico o di tipo economico nel senso di risparmio sulle imposte comunali, cosa sperimentato in altri comuni dove si può proporre una riduzione consistente, per promuovere l'apertura di nuovi cantieri. Per i nuclei esterni al centro Storico si prevede il completamento, che rientrano nelle macro aree dove si deve ottenere una integrazione significativa delle attrezzature sull'attuale assetto, dato che quanto previsto dal vecchio piano regolatore ha portato alla realizzazione degli ambiti di lottizzazione troppo piccoli che ha comportato la polverizzazione la dove sono state realizzate le attrezzature collettive. Questo non può sussistere in un piano moderno per cui bisogna fare attrezzature significative anche piccole, come la realizzazione di spazi per il gioco bambini protette ed a questo segue il problema dei parcheggi dato che le strade sono completamente invase dalle auto. Per quanto riguarda la strada pedemontana, non convince il tracciato però se viene utilizzato il tracciato della ferrovia in dismissione può creare una serie di immissioni anche nel centro con la realizzazione di parcheggi sotterranei. Altra proposta giustissima è quella di fare un parcheggio sotto l'attuale Piazza Don Salvatore d'Angelo già P.zza della Pace. Altri parcheggi si possono prevedere lungo il tratto della S.S. 265 con i Ponti della Valle con un tracciato diverso da quello riportato nel preliminare. Viene poi detto che nelle ex zone B2 di prevedere un altro piano ed eliminare la norma degli stenditoi, e prevedere che questi diventino locali accessori e non abitabili. C'è poi la discussione sui tetti spioventi da valutare ed è un dettaglio. Il discorso delle periferie e di ammalamento di riqualificazione, i servizi sui mercatini rionali, e questo è stato considerato per esempio sulla Cancellò, mettendo lungo la strade delle aree per le attrezzature commerciali e terziario. L'area per lo sport pure unitamente a quello della cultura per la individuazione di una cittadella cultura - sport adiacenti al palazzetto dello Sport di Via de Curtis, è una proposta già prevista nel preliminare e ci si può confrontare, con l'inserimento di un'area per la fiera settimanale ambulante, che è stata prevista anche lungo la direttrice di via Campolongo per dare un buon asse di penetrazione alla Città con il recupero della ex Face Standard e per creare servizi di vario tipo polifunzionali e con una notevole cubatura da poter utilizzare per le arti la cultura e lo sport, con dei progetti



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618



significativi. La proposta del polo di biotecnologie è una bella proposta che si inserisce nelle aree a ridosso del Policlinico dove sono previste aree per il sociale e lo studente ed attività didattiche di laboratorio connesse alle attività del Policlinico. Questo lo si andrà a concordare e poi nelle audizioni specifica con gli organi direttivi tra i quali il senato accademico dell'Università. Bisogna creare le condizioni per attuare queste proposte, diversamente resta una proposta sulla carta. Tra le attività produttive abbiamo le zone economiche speciali ZES che oggi sono diventate realtà e possono creare grosse opportunità. Sull'area del Foro Boario la realizzazione di una fiera artigianale permanente, è presente nel preliminare come fiera agricola. Sulla direttrice Maddaloni - Santa Maria a Vico vi è la proposta di realizzare un'area commerciale su ambo i lati che a parere del redattore del PUC potrebbe significare la definitiva perdita del Centro Storico della Città, perché questo deve essere rivitalizzato, se nei locali di piano terra si insedieranno attività commerciali. Infatti il polo commerciale centro campania incide commercialmente su Napoli, dove si constata una riduzione consistente di attività commerciali. L'area commerciale luogo la direttrice Maddaloni Santa Maria a Vico, potrebbe invece presentare delle insule un pò spostate dalla direttrice con monconi riservati al commercio e alla industria per l'artigianato, senza attuare invece ai lati queste zone che fa perdere alla città la unicità che ha e comunque sarà oggetto di discussione. Vi è poi la zona D13 dove il preliminare prevede il parco agricolo anche un pò cablata con sistemi di innaffiamento computerizzati ecc. Vi è poi da recuperare gli spazi verdi che stanno negli interstizi del tessuto urbano, che possono diventare alcuni dei quali degli orti urbani e che sono un disonore sociale anche molto importante dal punto di vista didattico. Per quanto riguarda le cave le ipotesi di recupero per il tempo libero fermo restante che dalla realizzazione geologica occorre gare lavori di recupero ambientali senza i quali non si sono attualmente le condizioni di sicurezza e pertanto non sono dei già pronti per inserire attività. per il recupero del Castello e delle Torri ed il Parco Urbano, si erano ipotizzate delle strutture di risalita con recupero dei sentieri naturali per le passeggiate. A riguardo dell'Area Parco Est Tifatini non risulta e non è chiaro cosa si dovrà fare con una normativa da definire. A questo punto prende la parola l'Assessore D'Alessandro e rileva che la tempistica dei 150 gg. non debba riguardare il Comune di Maddaloni dato che il Comune di Maddaloni è stato commissariato e per questo ci fu una interruzione e dal momento in cui si andava ad insediare la nuova amministrazione ripartiva il conteggio della scadenza naturale dei giorni, per questo la scadenza della proposta di PUC approvata dovrebbe essere novembre 2019 e presumibilmente non si riuscirà nei tempi. Con l'insediamento dell'Ufficio di Piano si è inteso riformulare gli indirizzi senza però rifare nuovamente il preliminare ma conformare l'attuale preliminare agli indirizzi riformulati, per cui il passo successivo sarebbe quello di riprogrammare il preliminare con i nuovi indirizzi ed aprire il confronto con tutte le categorie. In merito all'insediamento commerciale lungo l'asse Maddaloni Santa Maria a Vico, andrebbe nella direzione giusta sotto l'aspetto di sviluppo commerciale così come è accaduto per altri comuni vicini e questa scelta è condivisa dalla maggioranza. Riprende la parola il redattore del Piano arch. Bernasconi che fa osservare i tempi di realizzazione del Piano, che doveva essere finito in due anni con un passaggio di 11 mesi dal preliminare al definitivo, e ci vuole un tempo tecnico per la redazione dato che per fare il piano bisogna fare un grosso lavoro. Interviene l'Assessore D'Alessandro che fa rilevare che occorre solo rivedere il preliminare, al che l'arch. Bernasconi propone di non rifare tutte le tavole del preliminare ma solo alcune tavole finali, fermo restante che occorre acquisire i nuovi insediamenti edilizi dei quali non sono stati ancora forniti gli elementi da parte dell'U.T.C.. Pertanto nel preliminare rimarranno quelli acquisiti 2008 - 2012, mentre nel definitivo ci sarà una correzione per l'aggiornamento sulla nuova cartografia che deve essere consegnata a breve. Prende la parola l'Assessore D'Alessandro che fa presente che è in atto la gara per l'acquisizione della nuova cartografia, mentre la documentazione riguardante la parte geologica

3



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618



è stata già consegnata al redattore del PUC, per cui sulla base dei nuovi indirizzi anche se verranno elaborate un numero ridotto di tavole non meno di 2, si potrà ripartire con le consultazioni. Riprende la parola Bernasconi per chiarire che di fatto la nuova proposta di insediamento produttivo lungo l'asse Maddaloni Santa Maria a Vico, ed il nuovo tracciato della pedemontana sull'ex linea ferroviaria da dismettere rappresentano la novità, da inserire nella rete stradale. Prende la parola il Sindaco Andrea De Filippo per evidenziare che nella rete stradale devono essere presenti i tracciati dei nuovi percorsi che riguardano la soppressione dei passaggi a livello proposte dalla FRI. Bernasconi riscontra dicendo che queste nuove proposte di rete stradale già sono presenti nel preliminare, a seguito degli incontri succedutesi negli anni addietro e che possono essere riviste alle eventuali modifiche sopraggiunte. Prende la parola D'Alessandro per sottolineare che dopo che questi nuovi elaborati verranno consegnati dal redattore del PUC si procederà alla presa d'atto da parte dell'Amministrazione del preliminare per poi passare alle consultazioni. Bernasconi fa presente che la scadenza di novembre p.v. non è certa dato che è improbabile riuscire per luglio e poi nel mese di agosto c'è la pausa e resterebbero come mesi utili settembre, ottobre e novembre che sono del tutto insufficienti per redigere il PUC. Prende la parola il Sindaco per evidenziare che dato il tempo trascorso, probabilmente sono abbastanza mature le elaborazioni da produrre e tale da consentire un recupero dei tempi occorrenti. Bernasconi non ritiene questo possibile perché ci vuole sempre un tempo tecnico necessario. Prende la parola l'arch. Vincenzo Rescigno che evidenzia il fatto della scarsa presenza delle aziende del terziario che sono portatrice di economia, in particolare sull'asse di collegamento lungo la ex SS 265, dove vi è il transito di un flusso considerevole di autoveicoli, occorrerebbe incentivare gli insediamenti per le attività economiche e produttive. Bernasconi nel merito richiama l'attenzione sul PUA dell'area D9 lungo la Via Napoli, che è stato approvato ed è vigente. Purtroppo fa rilevare Rescigno, le infrastrutture previste dal piano non sono state realizzate e non si è avuto uno sviluppo su queste aree, anche se oggi grazie al nuovo casello dell'A30 che si sta realizzando, si è riaperto molto interesse. Bernasconi sottolinea che bisogna puntare alla implementazione delle attività commerciali nel Centro Storico ed i nuovi insediamenti commerciali proposti lungo gli assi stradali della SS265 e poi dell'Appia dovranno essere di supporto al Centro Storico dove dovranno crescere le attività tipo negozi, ristoranti ed altre analoghe. Sull'argomento interviene il Sindaco che fa presente che purtroppo nel passato vi sono state delle scelte di impostazione sbagliate che non hanno consentito il raggiungimento degli obiettivi attesi e si riferisce nello specifico all'area PUA ex PIP, della D9 di Via Napoli, che non si è sviluppata rispetto alle aree industriali-commerciali dei Comuni di San Marco, San Nicola e Marcianise che hanno invece avuto un consistente sviluppo con il sostegno dell'ASI, purtroppo il mancato sviluppo dell'area PUA è una conseguenza delle scelte sbagliate della politica. Oggi con il nuovo casello dell'A30 viene richiesto a più voci un ampliamento dell'area per insediamenti produttivi in aggiunta a quelli del PUA che si interpongono tra il PUA e l'interporto, pertanto una proposta da tenere presente è proprio quella di prevedere un ampliamento della zona industriale-commerciale verso l'interporto, è questa una opportunità da cogliere visto l'attuale disponibilità che consentirebbe di trasformare una negatività del passato in una opportunità di sviluppo futura. Sulla nazionale di Via Appia il Sindaco ritiene che la vocazione va nella direzione del terziario avanzato con attività di supporto alle attività manifatturiere e di trasformazione agricola con infrastrutture tale da avere una pianificazione dinamica e tale da essere strategica e guardare al futuro per nuove prospettive di sviluppo. Quest'area della nazionale di Via Appia va sviluppata per un utilizzo innovativo, perché è strategica e non deve creare difficoltà allo sviluppo del Centro Storico, che invece va valorizzato, ma deve invece essere di sostegno al suo sviluppo e su questo è bene ampliare un confronto per sviluppare proposte significative, tra queste è da considerare la premialità sulle attività come l'abbattimento delle tasse, per le attività commerciali. Quindi bisogna



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

confrontandosi con gli operatori andare a collocare senza ingessare le aree disponibili come è stato fatto in passato con il prg , per creare le strutture per lo sviluppo delle attività di commercio e quindi quello che realmente potrà dare uno sviluppo futuro alla città di Maddaloni sarà il superamento di norme che bloccano la crescita delle attività produttive che oggi stentano a svilupparsi e quindi l'idea progettuale da mettere in campo e quella di consentire la massima libertà possibile nel rispetto delle norme vigenti. Il redattore del PUC Romana Bernasconi, fa proprie le indicazioni del Sindaco precisando che quanto è stato elaborato si riferisce ad un preliminare per cui tutte le proposte che sono state rappresentate possono essere messe in campo con i dovuti approfondimenti. Il preliminare opera attraverso delle macro aree e all'interno di queste macro-aree ci stanno le normative le zonizzazioni, i progetti obiettivo sui quali bisogna confrontarsi, per esempio il parco archeologico di calatia, il parco urbano di potenziale intervento di attrezzature superiori, tipo auditorium, teatro, uffici finanziari, direzionali ecc. Gli impianti polisportivi e quindi tutta la zona intorno al palzzetto dello sport, la fiera agricola sul Foro Boario gli attrattori tipo il recupero della Face Standard con ambienti per l'arte, la musica il teatro i laboratori di cinema ed altro simile, ed il parco Urbano del Monte San Michele che è stato individuato nel precedente ufficio di piano e che oggi è diventato parco urbano di interesse regionale e rispetteremo i limiti. A conclusione Bernasconi sottolinea che da quanto si è discusso emerge che bisogna rifare il preliminare con la nuova cartografia e con questo verbale dell'ufficio di piano si dà ufficialità alla predisposizione del nuovo preliminare.

La seduta si scioglie alle ore 19.00 e si autoconvoca aggiornandosi per i lavori per il giorno giovedì 04 aprile 2019.

Letto confermato e sottoscritto dalle parti intervenute.

F.to I CAPIGRUPPI

- de Rosa Antonio
- Sferragatta Nunzio
- Di Nuzzo Michele
- Amoroso Aniello
- Caiazzo Nunzio
- Carfora Giuseppe
- Santo Concetta
- Tontoli Edoardo
- Cortese Bruno
- Tagliafierro Imperia

F.to I TECNICI

- ing. Delle Cave Ciro
- arch. Cardone Alberto
- ing. Farina Michele
- arch. Pesce Loredana
- geom. Merola Francesco
- arch. di Fonzo Rosa
- arch. Rescigno Vincenzo
- arch. Lombardi Marco



CITTA' DI MADDALONI

VERBALI CONSULTAZIONI VEDASI ALLEGATI

TITOLO I IL CONTESTO TERRITORIALE DI AREA VASTA

CAP. I I caratteri ambientali e territoriali di Maddaloni. Inquadramento e condizionamento del piano

I.1 Il contesto di riferimento. La conurbazione casertana e Maddaloni

I tempi di trasformazione dei sistemi territoriali hanno subito negli ultimi decenni una progressiva accelerazione. I mutamenti più significativi della geografia urbana napoletano – casertana sono partiti nella seconda metà degli anni '60, quando, principalmente per effetto dell'intervento straordinario, sono stati istituiti e avviati alla realizzazione gli agglomerati industriali previsti dai Piani regolatori delle Aree di Sviluppo Industriale (ASI) di Napoli e di Caserta; si è consolidata l'espansione a macchia d'olio dei centri urbani dovuta alla sostenuta domanda di abitazioni derivante dall'urbanesimo³ e dal reddito mediamente crescente; si sono infittite le infrastrutture viarie e ferroviarie realizzate in regime straordinario successivamente al terremoto del 1980.

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

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

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

³ La Circolare del 9.3.1961 del Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno ai Consorzi ASI sui "Criteri e direttive per la redazione dei Piani Regolatori Territoriali delle Aree di sviluppo industriale e dei Nuclei di industrializzazione" raccomandava di considerare nei piani *il passaggio di importanti aliquote di popolazione dall'agricoltura all'industria e ai servizi, con conseguenti aumenti di redditi e relativi spostamenti nei consumi.*

⁴ In quanto il Piano dell'ASI prevedeva la localizzazione della catena degli agglomerati industriali su direttrici normali a quella fondamentale latitante l'autostrada del Sole e nel tratto Napoli – Caserta (Cfr. Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli: *Piano Regolatore dell'Area di Napoli*. Il progetto dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli, 1969).



CITTA' DI MADDALONI

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

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

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

Se si considerano anche le due autostrade Napoli – Roma e Napoli – Canosa (che per i tratti rispettivamente fino a Caserta e a Pomigliano d'Arco sono interni all'area conurbata) e la A30 Caserta – Salerno, si riconosce la fisionomia di un sistema infrastrutturale imponente. Di tale sistema sono parte essenziale le ferrovie, attualmente interessate dal processo di integrazione in forma di grande rete metropolitana tra la Cumana - Circumflegrea, i vari rami della Circumvesuviana, l'Alifana e le varie tratte FS in procinto di assumere il rango appunto metropolitano per effetto dell'entrata in esercizio dell'Alta Velocità/Alta Capacità. Di tale rete su ferro fanno parte i grandi scali come l'interporto di Maddaloni - Marcianise e la "stazione porta" di Afragola.

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

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

Si è così sovrapposta ad una struttura territoriale povera, fatta di centri abitati di prevalente origine rurale, una seconda struttura "moderna" e di grande scala, fatta di fabbriche e di infrastrutture di trasporto. I due contesti sono rimasti per molti aspetti estranei l'uno all'altro, conformando un territorio per così dire "a due velocità": il primo in gran parte spontaneo e povero di servizi, con spiccata tendenza all'espansione; il secondo pianificato e "forzato" dai meccanismi dell'intervento straordinario.

La costruzione dell'interporto, certamente favorevole all'economia del comprensorio, va producendo ulteriore tensione per l'addensarsi nel nodo Maddaloni - Marcianise di una forte ed accelerata movimentazione di merci. La realizzazione rende plausibile la prospettiva di una caratterizzazione come "testata" interna dell'asse industriale Capodichino – Marcianise, nonché di attività connesse a quelle della



CITTA' DI MADDALONI

struttura portuale di Napoli, più volte ipotizzata, ma, a tutt'oggi non realizzata, di "zona franca" (ZES). Il territorio appare sollecitato da due diverse tensioni, che si sovrappongono allo storico tracciato della centuriatio. Una in direzione nord-sud, di prevalente urbanizzazione industriale fino a Capodichino. L'altra in direzione est-ovest, di prevalente urbanizzazione residenziale, lungo la SS.265, da Maddaloni a S. Marco Evangelista a Marcianise - Capodrise, che molto probabilmente risentirà della polarizzazione che l'aeroporto di Grazzanise (del quale non si parla più, ma potrebbe e dovrebbe divenire una realtà con le risorse del Pnrr) eserciterà a occidente.

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

Per le cause concomitanti della fine dell'intervento straordinario - che aveva favorito, con generosi incentivi, l'insediamento negli agglomerati ASI di unità locali di grandi gruppi - e dell'innovazione tecnologica - che con l'informatica, la telematica e la robotica ha fortemente ridotto l'occupazione di mano d'opera a basso grado di qualificazione - molte delle fabbriche degli agglomerati sono state tra le prime a subire il "sacrificio" dovuto, ovviamente, anche al lungo periodo di crisi, decrescita e stagnazione che da molti anni si registra in Italia e in buona parte dell'Europa. Il sistema produttivo insediatosi era infatti realtà dipendente da "cervelli" esterni, che avviavano altrove la sperimentazione di diversi modelli produttivi e trasferivano verso aree a basso costo della mano d'opera le attività tradizionali. Sostanzialmente nell'area napoletana e casertana non si sono mai insediati i centri direzionali delle attività produttive che avevano e hanno sede nell'Italia del nord e all'estero.

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

L'armatura urbana della provincia di Caserta può dirsi articolata in due principali conurbazioni, cui si aggiunge la dispersione di un certo numero di centri isolati nelle aree meno dense, soprattutto a nord del territorio provinciale. La prima e più vasta conurbazione, della quale fa parte



CITTA' DI MADDALONI

Maddaloni, si snoda lungo il corso della via Appia da Capua a Maddaloni passando per il capoluogo. La collana di poli ha come altro supporto la linea FS Roma – Caserta – Cancellò. In posizione decentrata rispetto allo sviluppo lineare si colloca il nodo Marcianise - Capodrise, lambito dal ramo FS Caserta – Aversa – Napoli.

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

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

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

La direttrice interna Tirreno - Adriatico prevede anche la connessione con la linea AV a nord di Capua. Su questa direttrice verrà in ogni caso a realizzarsi un rilevante potenziamento del corridoio “plurimodale” (strade e ferrovie) per la Puglia. Il quadro del nuovo assetto strutturale e funzionale della rete ferroviaria si completerà con l'instradamento del traffico merci sulla direttrice Roma – Cassino – Sarno - Salerno, con connessioni all'interporto di Maddaloni - Marcianise, sito a ridosso dei mercati di produzione e consumo del napoletano, del casertano e del nolano.

Gli effetti di tali potenziamenti infrastrutturali si risentiranno sul sistema insediativo da Capua - S. Maria C.V. - Caserta, e, al livello gerarchico

⁵ L'aeroporto di Grazzanise nasce nella prospettiva di polo di traffico internazionale da e per il Mezzogiorno d'Italia, di polo del bacino Mediterraneo e delle provenienze dall'Oriente e dall'Africa in funzione integrativa di Fiumicino, di polo cargo in sostituzione di Fiumicino ed, infine, di centro per la manutenzione e la riparazione di velivoli e di motori d'interesse nazionale e internazionale.



CITTA' DI MADDALONI

immediatamente successivo, su quello di Macerata Campania - Portico di Caserta - Recale - Capodrise e Marcianise.

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

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

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

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

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



CITTA' DI MADDALONI

amministrativi provinciali e comunali. La decisione di far coincidere la delimitazione della provincia di Napoli con la città metropolitana è, a dir poco discutibile e oggetto di numerosi incontri e dibattiti con l'obiettivo di allargare i confini e consentire all'ente territoriale sovraordinato di pianificare l'assetto del territorio attingendo anche ai numerosi studi e progetti che, nel corso degli anni, hanno interessato il sistema urbano Napoli – Caserta.

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

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

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

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



CITTA' DI MADDALONI



Figura n.1 – Panorama da San Michele

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

Reperti paleolitici costituiscono testimonianza delle antiche origini di Maddaloni.

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

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



CITTA' DI MADDALONI

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

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

Di notevole interesse il contesto paesaggistico: il M. Calvi (m. 535 s. l. m) e il M. Longano (m 580 s. l. m), a pochi chilometri di distanza i Ponti della Valle, gigantesca costruzione in tre ordini sovrapposti di archi, realizzata su progetto di Luigi Vanvitelli tra il 1753 e il 1759, per volere di Carlo di Borbone, per farvi passare l'Acquedotto Carolino che, con le acque provenienti dal M. Taburno, alimenta le cascate del parco della reggia di Caserta.

Significative e numerose le presenze archeologiche, che, in epoca antica, circondavano la città di Calatia; nell'ambito territoriale testimoniano la vita che si svolgeva non limitata all'ambito urbano ed alle necropoli circostanti, ma in più ampi territori: lo evidenziano le consistenti tracce della centuriazione, i resti di strutture abitative e di infrastrutture.

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

Le grandi trasformazioni strutturali e morfologiche di Maddaloni hanno inizio nella seconda metà del secolo scorso, quando, dopo la guerra, si



CITTA' DI MADDALONI

avvia la crescita edilizia in risposta alla forte domanda abitativa e al rapido e disordinato sviluppo economico.

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

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

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

Oggi Maddaloni si presenta come un centro in forte transizione, sospeso tra un passato agricolo e l'odierna realtà di città terziaria, sede dell'Interporto Sud Europa che interessa anche il confinante territorio di Marcianise, il cui insediamento aveva prefigurato significative prospettive di crescita e di sviluppo, a tutt'oggi, largamente disattese. Il vasto territorio in cui è collocata la città di Maddaloni costituisce una delle principali agglomerazioni industriali/commerciali (grande distribuzione) del Mezzogiorno.

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

Tuttavia il quadro delle attività produttive locali appare molto composito: l'agricoltura, pur occupando solo una modesta porzione del territorio ,



CITTA' DI MADDALONI

non può considerarsi in declino e, infatti, raggiunge ancora rilevanti livelli qualitativi e quantitativi nella produzione di cereali, canapa, agrumi, uva, olive e ortaggi; l'apparato industriale è diversificato; rilevante, come si diceva, il ruolo svolto dal terziario, che include servizi qualificati: bancario, assicurativo e di consulenza informatica. A Maddaloni vi sono istituti d'istruzione secondaria di secondo grado (licei classico, scientifico e linguistico, istituti magistrale, tecnico commerciale, tecnico industriale e tecnico aeronautico), di una biblioteca comunale e di un museo civico, nel quale sono esposti reperti provenienti dall'antica CALATIA; è sede di distretto sanitario, usufruisce anche dell'assistenza offerta da un ospedale, una casa di cura privata accreditata, un presidio di guardia medica e un Sert (Servizio Tossicodipendenze); il suo apparato ricettivo annovera numerosi esercizi di ristoro ma non strutture di accoglienza e soggiorno.

Dati statistici



CITTA' DI MADDALONI

Statistiche Demografiche

Popolazione Maddaloni 2001-2019

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

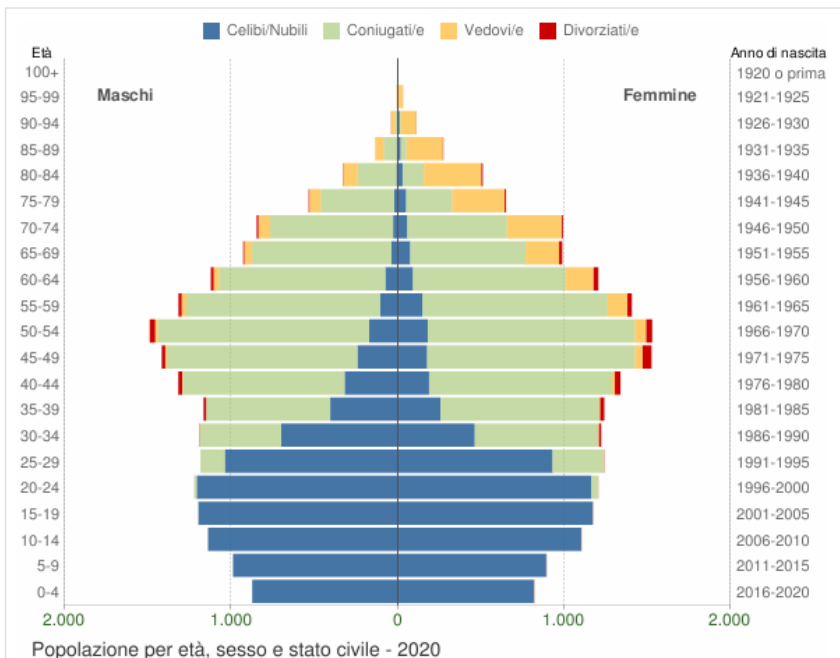
Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Maddaloni** dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI MADDALONI (CE) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento





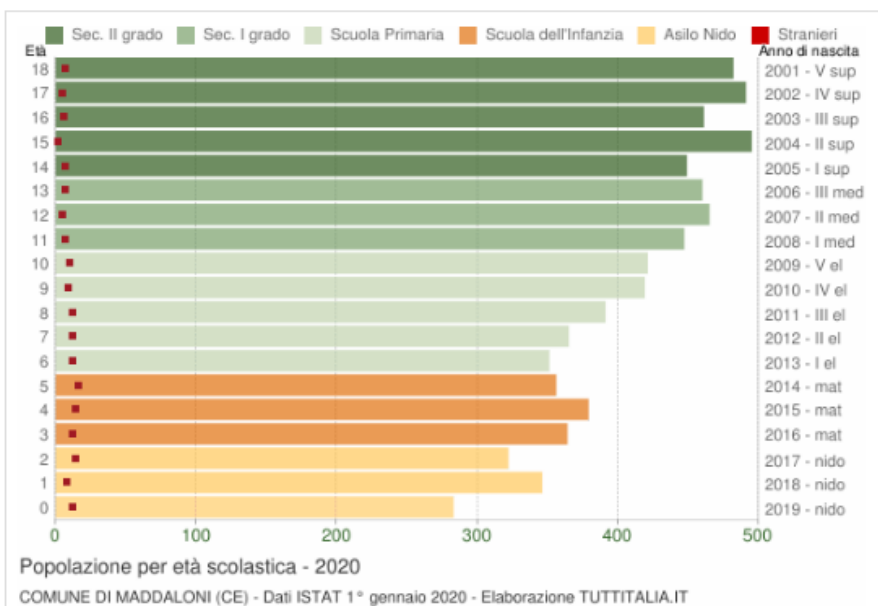
CITTA' DI MADDALONI

Popolazione per classi di età scolastica 2020

[Condividi](#)
[Modifica](#) [Invia](#) [Twitta](#)
[<<](#) [2011](#) [2012](#) [2013](#) [2014](#) [2015](#) [2016](#) [2017](#) [2018](#) [2019](#) **[2020](#)**

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

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





CITTA' DI MADDALONI

Statistiche Demografiche

Cittadini stranieri Maddaloni 2019

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

 << 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 **2019**

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



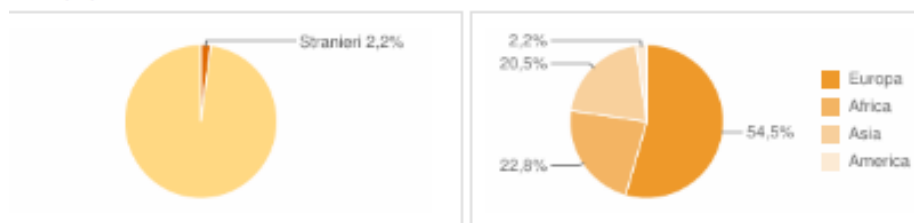
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2019

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

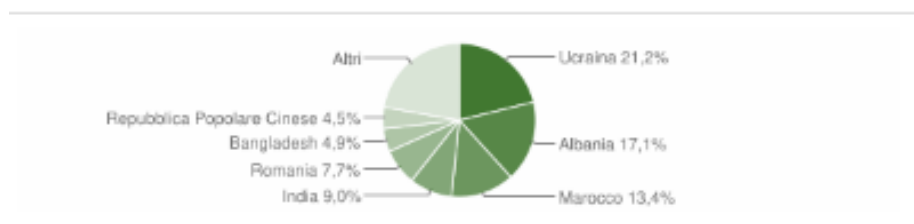
(*) post-censimento

Distribuzione per area geografica di cittadinanza

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



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






CITTA' DI MADDALONI

Struttura demografica

Indici demografici e Struttura di Maddaloni

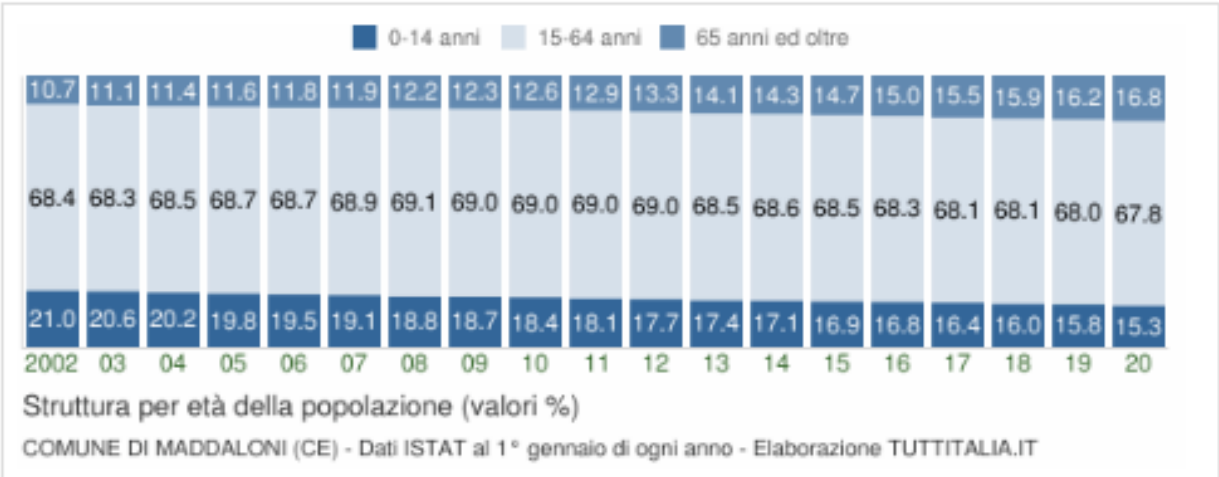
Condividi  Mc

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

Struttura della popolazione dal 2002 al 2020

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

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





CITTA' DI MADDALONI

| Anno 1° gennaio | 0-14 anni | 15-64 anni | 65+ anni | Totale residenti | Età media |
|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| 2002 | 7.863 | 25.673 | 4.009 | 37.545 | 35,1 |
| 2003 | 7.746 | 25.677 | 4.180 | 37.603 | 35,4 |
| 2004 | 7.630 | 25.909 | 4.295 | 37.834 | 35,7 |
| 2005 | 7.549 | 26.195 | 4.406 | 38.150 | 36,0 |
| 2006 | 7.480 | 26.401 | 4.539 | 38.420 | 36,3 |
| 2007 | 7.388 | 26.598 | 4.596 | 38.582 | 36,6 |
| 2008 | 7.250 | 26.696 | 4.707 | 38.653 | 36,9 |
| 2009 | 7.220 | 26.637 | 4.759 | 38.616 | 37,2 |
| 2010 | 7.104 | 26.626 | 4.857 | 38.587 | 37,5 |
| 2011 | 6.999 | 26.708 | 4.983 | 38.690 | 37,9 |
| 2012 | 6.983 | 27.179 | 5.256 | 39.418 | 38,3 |
| 2013 | 6.814 | 26.904 | 5.529 | 39.247 | 38,9 |
| 2014 | 6.712 | 26.932 | 5.604 | 39.248 | 39,0 |
| 2015 | 6.613 | 26.818 | 5.740 | 39.171 | 39,4 |
| 2016 | 6.560 | 26.740 | 5.866 | 39.166 | 39,7 |
| 2017 | 6.418 | 26.615 | 6.060 | 39.093 | 40,1 |
| 2018 | 6.239 | 26.579 | 6.208 | 39.026 | 40,6 |
| 2019* | 6.052 | 25.992 | 6.189 | 38.233 | 40,9 |
| 2020* | 5.818 | 25.717 | 6.375 | 37.910 | 41,3 |

(*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica



CITTA' DI MADDALONI

Indicatori demografici

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Maddaloni.

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



CITTA' DI MADDALONI

Censimenti popolazione Maddaloni 1861-2011

[Condividi](#)
[Modifica](#)

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

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

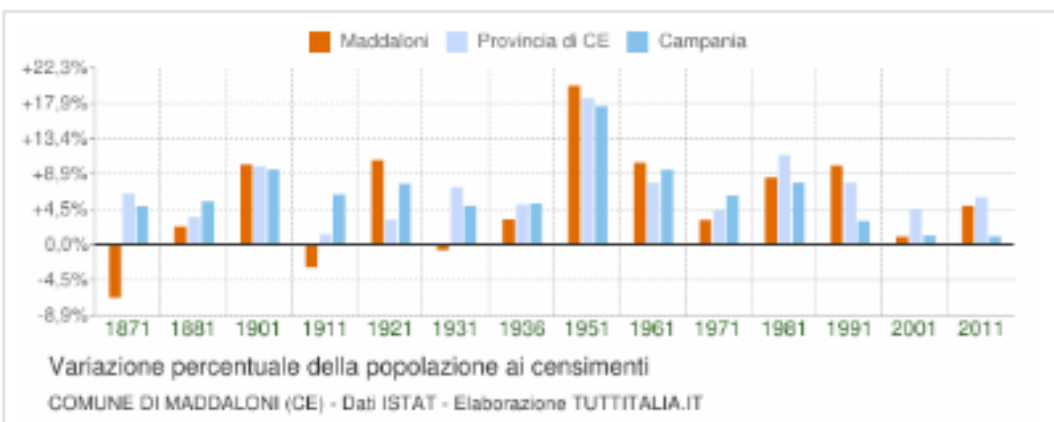


I censimenti generali della popolazione italiana hanno avuto cadenza decennale a partire dal 1861 fino al 2011, con l'eccezione del censimento del 1936 che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto n.1503/1930. Inoltre, non furono effettuati i censimenti del 1891 e del 1941 per difficoltà finanziarie il primo e per cause belliche il secondo.

Dal 2018 l'Istat ha attivato il censimento permanente della popolazione, una nuova rilevazione censuaria che ha una cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione puntuale di tutti gli individui e le famiglie, il nuovo metodo si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa trattati statisticamente.

Variazione percentuale popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011

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





CITTA' DI MADDALONI

Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011

| Censimento | | | Popolazione residenti | Var % | Note |
|------------|------|------------------|--------------------------|--------|---|
| num. | anno | data rilevamento | | | |
| 1° | 1861 | 31 dicembre | 19.418 | - | Il primo censimento della popolazione viene effettuato nell'anno dell'unità d'Italia. |
| 2° | 1871 | 31 dicembre | 18.137 | -6,6% | Come nel precedente censimento, l'unità di rilevazione basata sul concetto di "famiglia" non prevede la distinzione tra famiglie e convivenze. |
| 3° | 1881 | 31 dicembre | 18.584 | +2,4% | Viene adottato il metodo di rilevazione della popolazione residente, ne fanno parte i presenti con dimora abituale e gli assenti temporanei. |
| 4° | 1901 | 10 febbraio | 20.458 | +10,2% | La data di riferimento del censimento viene spostata a febbraio. Vengono introdotte schede individuali per ogni componente della famiglia. |
| 5° | 1911 | 10 giugno | 19.899 | -2,7% | Per la prima volta viene previsto il limite di età di 10 anni per rispondere alle domande sul lavoro. |
| 6° | 1921 | 1 dicembre | 22.048 | +10,8% | L'ultimo censimento gestito dai comuni gravati anche delle spese di rilevazione. In seguito le indagini statistiche verranno affidate all'Istat. |
| 7° | 1931 | 21 aprile | 21.918 | -0,6% | Per la prima volta i dati raccolti vengono elaborati con macchine perforatrici utilizzando due tabulatori Hollerith a schede. |
| 8° | 1936 | 21 aprile | 22.648 | +3,3% | Il primo ed unico censimento effettuato con periodicità quinquennale. |
| 9° | 1951 | 4 novembre | 27.228 | +20,2% | Il primo censimento della popolazione a cui è stato abbinato anche quello delle abitazioni. |
| 10° | 1961 | 15 ottobre | 30.071 | +10,4% | Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con l'applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici. |
| 11° | 1971 | 24 ottobre | 31.045 | +3,2% | Il primo censimento di rilevazione dei gruppi linguistici di Trieste e Bolzano con questionario tradotto anche in lingua tedesca. |
| 12° | 1981 | 25 ottobre | 33.721 | +8,6% | Viene migliorata l'informazione statistica attraverso indagini pilota che testano l'affidabilità del questionario e l'attendibilità dei risultati. |
| 13° | 1991 | 20 ottobre | 37.133 | +10,1% | Il questionario viene tradotto in sei lingue oltre all'italiano ed è corredato di un "foglio individuale per straniero non residente in Italia". |
| 14° | 2001 | 21 ottobre | 37.548 | +1,1% | Lo sviluppo della telematica consente l'attivazione del primo sito web dedicato al Censimento e la diffusione dei risultati online. |
| 15° | 2011 | 9 ottobre | 39.409 | +5,0% | Il Censimento 2011 è il primo censimento online con i questionari compilati anche via web ed anche l'ultimo censimento di tipo tradizionale con rilevazione a cadenza decennale. |



CITTA' DI MADDALONI

Censimento 2011 Maddaloni

[Condividi](#)

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

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



Variazione demografica del comune al censimento 2011

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

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

Popolazione legale dei Comuni

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

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

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

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 1 GENNAIO 2021

37.728 di cui Maschi 18.411 Femmine 19.317

Numero famiglie (2017) n. 13.183

I.3 Demografia

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



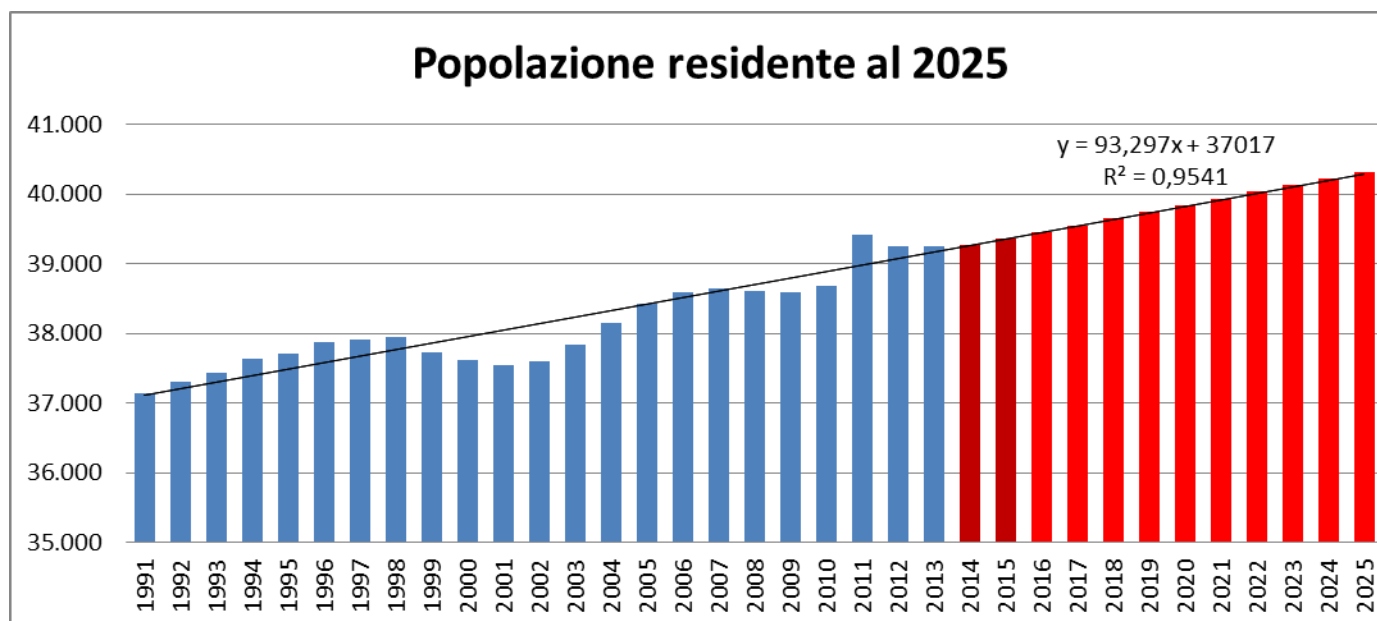
CITTA' DI MADDALONI

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

| Anno | Popolazione residente | Tasso di crescita annuale | Tasso medio di crescita |
|------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1991 | 37.145 | | |
| 1992 | 37.296 | 0,0040651501 | 0,0024259471 |
| 1993 | 37.442 | 0,0039146289 | |
| 1994 | 37.630 | 0,0050210993 | |
| 1995 | 37.711 | 0,0021525379 | |
| 1996 | 37.865 | 0,0040836891 | |
| 1997 | 37.906 | 0,0010827941 | |
| 1998 | 37.940 | 0,0008969556 | |
| 1999 | 37.731 | -0,0055086979 | |
| 2000 | 37.608 | -0,0032599189 | |
| 2001 | 37.546 | -0,0016485854 | |
| 2002 | 37.603 | 0,0015181378 | |
| 2003 | 37.834 | 0,0061431269 | |
| 2004 | 38.150 | 0,0083522757 | |
| 2005 | 38.420 | 0,0070773263 | |
| 2006 | 38.582 | 0,0042165539 | |
| 2007 | 38.653 | 0,0018402364 | |
| 2008 | 38.616 | -0,0009572349 | |
| 2009 | 38.587 | -0,0007509840 | |
| 2010 | 38.690 | 0,0026692928 | |
| 2011 | 39.418 | 0,0188162316 | |
| 2012 | 39.247 | -0,0043381196 | |
| 2013 | 39.248 | 0,0000254797 | |
| 2014 | 39.265 | 0,0004368343 | |
| 2015 | 39.358 | 0,0023739200 | |
| 2016 | 39.454 | r | |
| 2017 | 39.550 | r | |
| 2018 | 39.645 | r | |
| 2019 | 39.742 | r | |
| 2020 | 39.838 | r | |
| 2021 | 39.935 | r | |
| 2022 | 40.032 | r | |
| 2023 | 40.129 | r | |
| 2024 | 40.226 | r | |
| 2025 | 40.324 | r | |



CITTA' DI MADDALONI



PREVISIONE A 15 ANNI Strutturale

PREVISIONE A 5 ANNI Programmatico



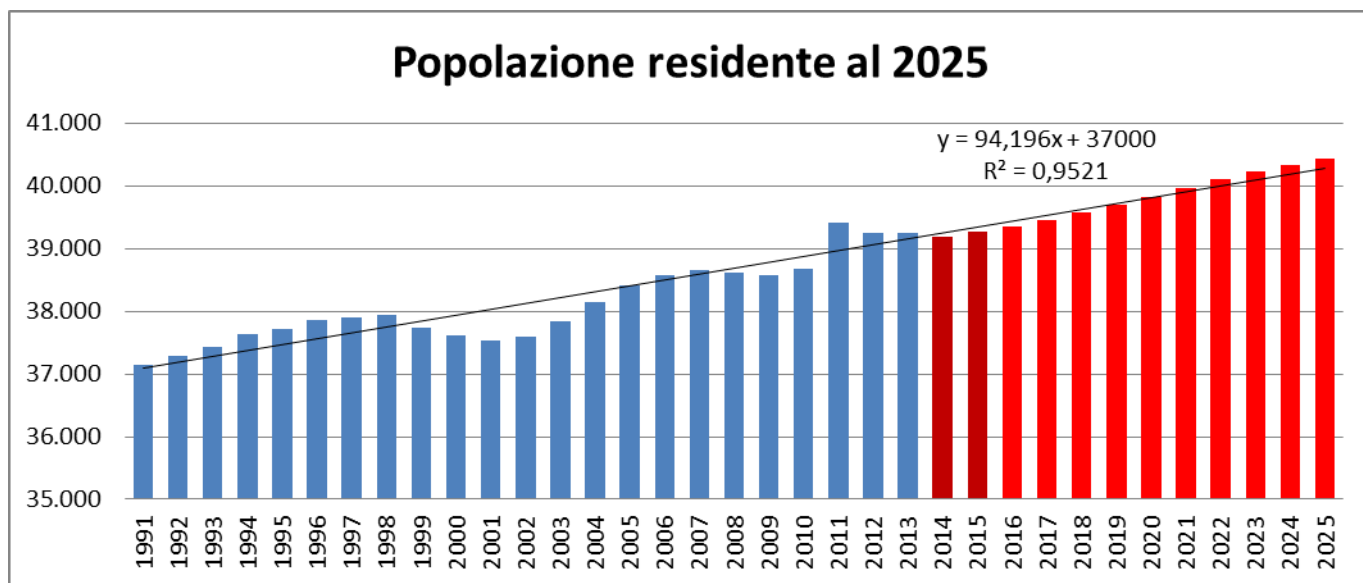
CITTA' DI MADDALONI

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

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



CITTA' DI MADDALONI



Riassumendo:

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

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

Differenza tra i due metodi di previsione: 107 abitanti

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

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

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

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

La programmazione comunale, non solo mediante le proposte del PUC, in un contesto di area vasta "conurbazione casertana" deve tendere a definire una immagine di sintesi territoriale in base alla quale potrà fondare le proprie scelte programmatiche nello sviluppo sostenibile, secondo la logica propria dei piani strategici di moderna concezione, finalizzati a restituire all'Amministrazione gli elementi essenziali sui quali costruire la



CITTA' DI MADDALONI

visione strategica per un nucleo urbano che cambia e si trasforma in modo ordinato, programmato e sostenibile. In questo modo, con una moderna impostazione metodologica, il piano, nella sua visione strutturale-strategica va a legare le due componenti, socioeconomiche e urbanistico-territoriali, che, assieme, danno concretezza alla programmazione dello sviluppo sostenibile. Come si dirà diffusamente in altra parte della presente relazione il PUC di Maddaloni è dimensionato sulle ipotesi tendenziali contenute nel PTCP detraendo il numero di alloggi realizzato e/o autorizzato nell'arco temporale 2008 -2021.

I.4 Archeologia – Chiese – Edifici monumentali e di pregio

Molti i luoghi e gli edifici di pregio.

CALATIA - La città di Calatia, ai margini orientali della piana campana sulla strada tra Maddaloni e San Nicola la Strada, ha origine, con ogni probabilità, nella seconda metà dell'VIII secolo a.C., rappresenta forse una delle prime organizzazioni stanziali in un'area interna in epoca ove le popolazioni si insediavano quasi esclusivamente in aree costiere. L'insediamento è strettamente dipendente dalla fondazione euboica di Cuma. I rinvenimenti della necropoli, in gran parte ospitati nel Museo Civico di Maddaloni, hanno assonanze con la cultura dell'epoca riscontrabile a Capua. Di particolare interesse le ceramiche con forme geometriche, i bronzi, gli impasti. Poco si conosce delle istituzioni politiche e religiose, dei culti, dell'assetto e della struttura insediativa in epoca arcaica; qualcosa in più si conosce relativamente al periodo ellenistico e romano. Calatia si sviluppa lungo il tracciato che sarà il percorso dell'Appia, che, in questo tratto, per circa 2000 piedi osci, ha un andamento rettilineo e costituisce il decumano massimo della città. Si conservano tratti di mura, in parte poggianti su filari di tufo, presso il settore occidentale, databili II secolo d.C., ai margini di un avvallamento, che, probabilmente, era un antico fossato. Presso il limite nord era visibile un tratto di mura con materiali di spoglio, della cui datazione si sono occupati Maiuri e Beloch, che lo hanno ritenuto pertinente alla fase medioevale o tardo romana. Fonti storiche testimoniano che Calatia, in posizione strategica per il controllo delle vie di accesso per il Sannio, venne coinvolta nelle guerre sannitiche e, successivamente, nelle vicende militari legate alla spedizione di Annibale. Alterne vicende hanno caratterizzato, tra storia e ipotesi, la sua esistenza: nel 338 a.C., per analogia con la sorte di Suessola, si ritiene che abbia ottenuto la "civica senza suffragio". Dopo il periodo di dominazione sannita, dopo la sconfitta romana di Caudium, venne successivamente riconquistata dai romani. Nella seconda guerra punica, a quanto risulta, fu più volte presa e perduta dai romani; dopo la caduta di Capua vennero



CITTA' DI MADDALONI

applicate severe sanzioni quali la confisca delle proprietà, lo scioglimento della comunità, giustizia sommaria dei capi anti romani. Vi furono trasferiti gli abitanti di Atella. Nel 59 a.C., con Cesare, il centro acquistò autonomia amministrativa, che, secondo alcune fonti, perse in epoca augustea. Nel periodo altomedioevale fu sede vescovile, ripetutamente saccheggiata e infine abbandonata dalla popolazione che si trasferì in insediamenti montani e pedemontani. Le tracce dei valloni difensivi, la deviazione dell'Appia ben leggibili dalle foto e dai rilievi aerofotogrammetrici consentono di delimitare il perimetro dell'insediamento, il reticolo dell'antica divisione dei lotti agricoli di epoca romana. Il centro di Calatia costituisce una testimonianza quasi unica dell'abbandono del sito in epoca altomedioevale e dell'assenza di una continuità insediativa, caratteristica di altri centri, che hanno subito numerose trasformazioni nel corso dei secoli. Quel che resta di Calatia non ha subito, a far data dall'alto medioevo, modificazioni di sorta.

SANTUARIO DI SAN MICHELE – Accessibile mediante una strada carrabile, tortuosa per tracciato, all'altezza di 427 m., si trova questo Santuario che, per posizione dominante, rappresenta un luogo suggestivo per l'eccezionale panorama della città e della valle, è di antiche origini, presente, secondo alcune fonti, già nel 1113 .

CONVITTO NAZIONALE G. BRUNO - E' la più antica istituzione scolastica della provincia di Caserta. Per effetto di una legge emanata nel 1807 da Giuseppe Bonaparte, il Convitto è allocato nel soppresso monastero dei Conventuali. Molti gli allievi famosi, tra questi Luigi Settembrini che frequentò l'istituto dal 1821 al 1827 .



CITTA' DI MADDALONI



Figura n.2 – Caserma Annunziata



CITTA' DI MADDALONI

BASILICA DEL CORPUS DOMINI - Il campanile di scuola Vanvitelliana, l'altare disegnato da Luigi Vanvitelli danno prestigio a questo edificio, ulteriore testimonianza del prestigio della città di Maddaloni.



Figura n.3 – Basilica del Corpus Domini

MUSEO CIVICO DI MADDALONI – La maggior parte dei reperti dell'antica Calatia è ospitata ed esposta in questo Museo, la cui volumetria è articolata su tre livelli fuori terra. Il piano terra ha una funzione polivalente per conferenze, esposizioni estemporanee, eventi.

MUSEO DEGLI ANTICHI MESTIERI E DELLA CIVILTÀ CONTADINA – Dedicato alla civiltà contadina, vi sono in esposizione numerosi attrezzi di lavoro e riproposti laboratori artigiani d'epoca: il sellaro, il calzolaio, lo sportellaro, ...

MUSEO ARCHEOLOGICO DI CALATIA – Nelle sale del Museo, ospitato all'interno del Casino ducale dei "Carafa della Stadera", sono esposti



CITTA' DI MADDALONI

numerosi reperti in grado di darci un'idea di come si svolgeva la vita nell'antica città di Calatia nell'VIII secolo a.C. Il cortile ospita una ricostruzione di una domus e una mostra delle fasi di scavo.

CHIESA DI S. MARGHERITA – E' tra le chiese più antiche della città di Maddaloni; di particolare interesse il santuario gotico con affreschi di scuola locale degli inizi del XV sec.

BORGO DEI FORMALI – L'antico borgo, con un caratteristico tessuto morfologico medioevale, è testimonianza significativa della storia della città di Maddaloni. Stradine strette, inaccessibili per il traffico veicolare, scale, larghi, la vita di chi vi abita dentro e fuori negli spazi circostanti l'abitazione, gli scorci panoramici fanno di questo antico borgo un contesto da recuperare e salvaguardare nei valori originari. L'Antro di Matalo, cavità artificiale utilizzata in tempi remoti per l'estrazione della pietra calcarea, il Mulino Ducale, realizzato dal duca Domenico Marzio Carafa alla fine del seicento, con il suo acquedotto e le vasche di raccolta dell'acqua ed una architettura secentesca costituiscono peculiarità di rilievo.



Figura n.4 – Il Borgo dei Formali dal castello



CITTA' DI MADDALONI



Figura n.5 – Visuale di via Domenico Raffone e Chiesa di San Giovanni

IL CASTELLO E LE TORRI – A difesa dei primi nuclei abitati in epoca Longobarda venne eretta la Torre Castelluccio e successivamente in epoca normanna fu realizzata la fortificazione e la organizzazione del sistema difensivo dell'intero territorio di Maddaloni, costituita dalla Torre quadrata, inglobata nel castello e il muro sul lato est, con torrette quadrate in sommità.

Di epoca normanna, il castello è simbolo della città, in posizione strategica ad una quota di 170 m.s.l.m. Nel corso degli anni ha subito interventi che, in parte, ne hanno mutato l'originario aspetto. A pianta rettangolare, si sviluppa su due livelli. L'origine è molto remota: Tito Livio lo cita negli "Annales" quando riferisce di Annibale attestato alle spalle del Castello di Magdalo.

In epoca Angioina, intorno al 1400, venne costruita la Torre cilindrica su impulso di Carlo Artus, che ricevette in feudo Maddaloni da Carlo Durazzo.



CITTA' DI MADDALONI



Figura n.6 – Il Castello



Figura n.7 La torre inferiore

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE

Arch. Romano Bernasconi – Prof. Arch. Loreto Colombo – Archh. Fabrizia Bernasconi – Cristoforo Pacella – Ing. Salvatore Losco



CITTA' DI MADDALONI

Da una ricerca effettuata da studenti universitari della Federico II negli anni '90 traiamo le seguenti significative informazioni, utili e da approfondire nella fase attuativa del PUC.

Di eccezionale valore storico:

- la cinta muraria romana II secolo a. C.
- la cinta muraria sannitica IV – III secolo a.C.
- la chiesa della Madonna di Loreto XIVVIII secolo
- la chiesa di San Luca XIV secolo
- la chiesa dell'Immacolata e convento dei Cappuccini XVI – XVIII secolo
- la chiesa di Montevergine IX – X secolo
- la chiesa di San Gaetano XVII secolo
- la chiesa del Carmine XVII secolo
- la chiesa di San Benedetto VII secolo
- l'eremo di San Michele XII secolo
- la caserma dell'Annunziata XIX secolo
- la chiesa dell'Annunziata XIV secolo
- la chiesa di Santa Maria del soccorso XVIII secolo
- la torre longobarda VII secolo
- la torre degli Artus XIV secolo
- il castello medioevale
- la chiesa di Sant'Agello VI - VII secolo
- la chiesa di San Francesco d'Assisi XV - XVII secolo
- la chiesa della concezione XVII secolo
- la chiesa di San Pietro VI secolo
- la chiesa di Santa Caterina dei Marrocchi XVII – XVIII secolo
- la chiesa di San Martino VII secolo
- la chiesa di Sant'Antonio Abate XVIII secolo
- la chiesa di San Giovanni XVIII secolo
- la chiesa di Santa Maria de' Commendatis XI - XII secolo
- la chiesa della Madonna della consolazione XVII secolo

Di notevole importanza il tracciato dell'Acquedotto Carolino, i numerosi palazzi storici e interi contesti urbani che testimoniano, ancor oggi, la nobiltà della città di Maddaloni, pur nell'attuale condizione che potremmo definire "senescente".



CITTA' DI MADDALONI

TITOLO II

IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E COMUNALE VIGENTE

CAP. II Gli strumenti sovraordinati

II.1 I piani, le norme e i vincoli sovraordinati

Il PUC di Maddaloni deve conformarsi ai vincoli e alle normative sovraordinati (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Appennino meridionale (ex Campania Nord occidentale), Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta, Piano Regionale delle Attività Estrattive). La conformazione del PUC a tali piani e norme è obbligata.

II. 2 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

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

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

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

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

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

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

**CITTA' DI MADDALONI**

economico, paesaggistico ed ecologico e di ampi tratti liberi da edificazione sulla costa favorendo la promozione economica del territorio sulla base delle tradizioni e delle specificità esistenti e compatibili con la risorsa ambiente.

- perseguire il recupero delle condizioni ottimali di qualità dell'ambiente marino e costiero, l'armonizzazione delle varie attività antropiche e degli usi del territorio costiero limitandone gli impatti, il mantenimento e la valorizzazione delle risorse paesistiche e culturali, la riduzione o l'eliminazione delle attività a rischio di inquinamento attraverso il miglioramento della gestione degli insediamenti umani soprattutto nei riguardi dell'acqua potabile, dei reflui e dei rifiuti solidi e scarichi industriali e la revisione e il completamento della rete depurativa.

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

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

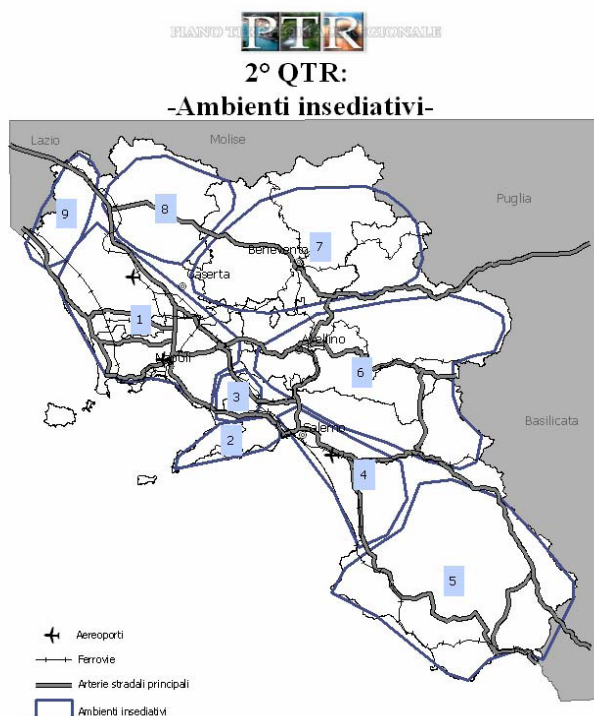


Figura n.8 – Stralcio PTR Campania – Ambienti insediativi

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

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

La "matrice degli indirizzi strategici" mette in relazione gli indirizzi strategici e i diversi STS "al fine di orientare l'attività dei tavoli di co-pianificazione". Nella matrice, le righe sono costituite dai vari STS e le colonne dagli indirizzi: Interconnessione (riferito alle previsioni del Piano Regionale dei Trasporti),



CITTA' DI MADDALONI

distinta in accessibilità attuale – A1 – e programmata – A2 -; Difesa della biodiversità – B1 -, Valorizzazione dei territori marginali – B2 -; Riqualificazione della costa – B3 -; Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio – B4 -; Recupero delle aree dimesse – B5 -; Rischio vulcanico – C1 -; Rischio sismico – C2 -; Rischio idrogeologico – C3 -; Rischio di incidenti industriali – C4 -; Rischio rifiuti – C5 -; Rischio per attività estrattive – C6 -; Riqualificazione e messa a norma delle città – D2 -; Attività produttive per lo sviluppo industriale – E1 -; Attività produttive per lo sviluppo agricolo (sviluppo delle “filiera”) – E2a -; Attività produttive per lo sviluppo agricolo (diversificazione territoriale) – E2b -; Attività produttive per lo sviluppo turistico – E3 -.

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

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

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

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



CITTA' DI MADDALONI

PIANO TERRITORIALE REGIONALE

3° QTR:

- Sistemi territoriali di sviluppo: Dominanti -

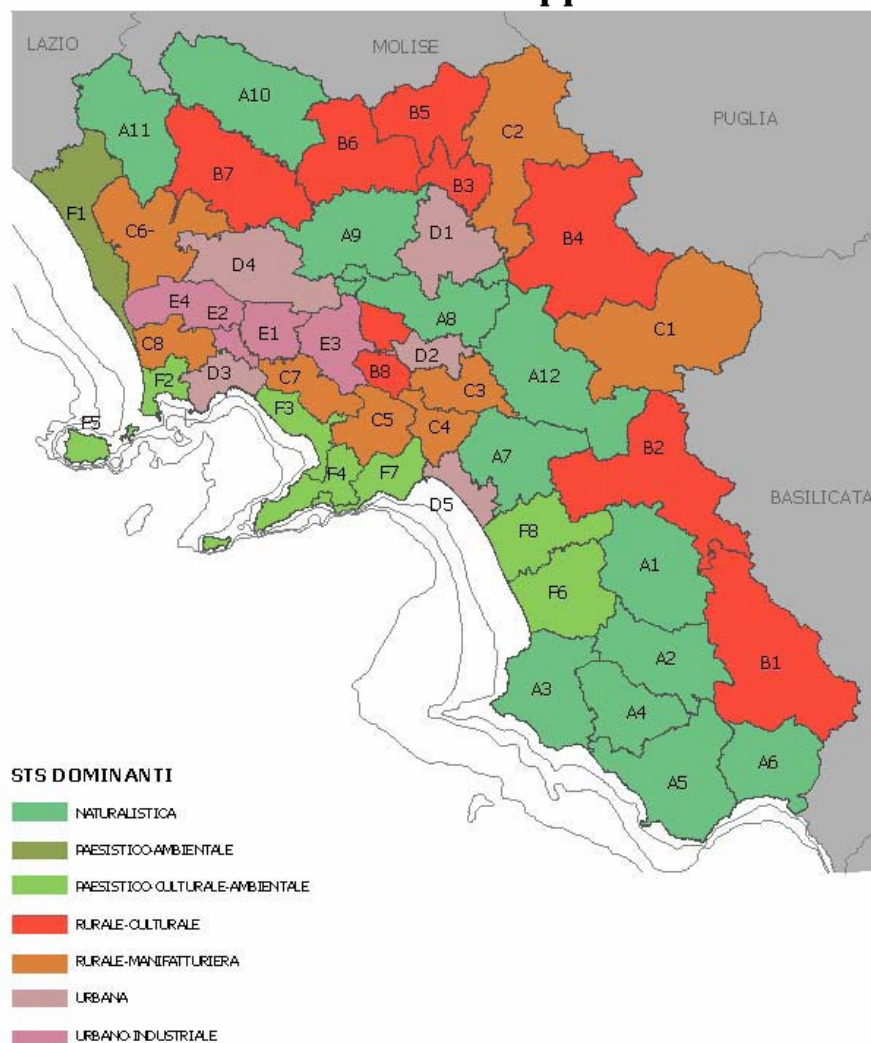


Figura n.9 – Stralcio PTR Campania – STS - Dominanti



CITTA' DI MADDALONI

II.3 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Appennino meridionale

Il territorio di Maddaloni è compreso nel Bacino della Campania Nord Occidentale. Gli elaborati grafici facenti parte della presente proposta sono stati tratti dal sito dell'A.d.B.

La dorsale del monte San Michele, che degrada a nord est verso il centro edificato di Maddaloni, è l'unica area dell'intero territorio comunale ad essere interessata:

- per la pericolosità idraulica, da "zone" di suscettibilità bassa (Pb) di invasione per fenomeni diffusi di trasporto liquido e solido da alluvionamento di prevalente composizione sabbioso-limosa e da zone di modesta dimensione di suscettibilità alta (Pa) per fenomeni di trasporto liquido e trasporto solido da alluvionamento, riconosciuta su base geomorfologica, stratigrafica e da dati storici per la presenza di conoidi attivi a composizione prevalentemente ghiaioso - sabbiosa; da punti o fasce di possibile crisi idraulica e da aste montane con tratti di possibile crisi per piene repentine;
- per il rischio idraulico, da tutte le quattro categorie R1, R2, R3, R4, ma con prevalenza R1, R2, su aree urbane contermini densamente edificate;
- per la pericolosità di frana, da un'ampia fascia classificata come P3, ossia "Area a suscettibilità alta all'inscasso, al transito e/o all'invasione di frana", che va dalla torre inferiore ad un tratto della linea ferroviaria Napoli - Benevento. Le cave prospicienti sono state classificate come aree in cui sono necessari studi di dettaglio mirati alla verifica delle condizioni di stabilità;
- per il rischio di frana da tutte le quattro categorie R1, R2, R3, R4. (quest'ultima per limitate porzioni)

La classificazione eseguita dall'AdB evidenzia la necessità di interventi di risanamento del dissesto idrogeologico.

II.3.1 Relazione geologica

Dalla relazione geologica redatta dai Dott. Geologi D'Onofrio, Di Nuzzo e Sollitto si riportano le conclusioni:

"Indicazioni per la realizzazione degli interventi"

Gli orientamenti di pianificazione urbana e paesaggistica più recenti considerano il territorio nel suo insieme di valori naturali e culturali come una risorsa da tutelare e conservare, preservandolo dallo sfruttamento dei beni naturali.

Nel seguire linee d'indirizzo improntate ad uno sviluppo socio - economico "sostenibile" del territorio comunale di Maddaloni, non si possono trascurare gli aspetti di tutela della salute e di sicurezza dei cittadini e, tra gli altri, quelli connessi ai rischi geologici. Tuttavia, nel valutare il grado di compatibilità



CITTA' DI MADDALONI

delle trasformazioni urbanistiche proposte con i diversi fattori di rischio, non si può leggere il dato geologico come fattore di assoluta certificazione di sicurezza delle opere a realizzarsi, né tanto meno di assoluta inedificabilità, ma esso deve, invece, essere visto come punto di partenza per valutare consapevolmente limitazioni e condizionamenti nella fattibilità di opere ed infrastrutture.

È bene, altresì, ricordare che trattandosi di valutazioni a larga scala, nella fase esecutiva delle opere ipotizzate, si dovrà procedere all'esecuzione di indagini puntuali e riferite all'intervento specifico, con particolare riferimento alla ricostruzione di un dettagliato modello geologico, geotecnico, idrogeologico e sismico del sito.

In generale, per l'attuazione degli interventi sarà necessario in fase di progettazione, l'acquisizione di una serie di dati riguardanti i seguenti aspetti che consentiranno di scegliere, in fase di valutazione costi-benefici, la soluzione migliore:

- analisi storica dei caratteri geologici, idrogeologici, geomorfologici e sismici del sito;
- caratterizzazione del sito mediante rilevamento geologico a scala di dettaglio ed esecuzione di indagini specifiche dirette;
- rilievo diretto ed analisi dell'andamento della falda, con particolare attenzione alle oscillazioni stagionali della stessa;
- eventuale analisi di stabilità dei pendii, dei fronti di scavo e dei rilevati;
- considerazioni sul tipo di fondazione dei manufatti.

In conclusione, lo studio eseguito ha permesso di delineare un quadro d'insieme abbastanza esauriente delle problematiche di natura geologica in senso lato, fornendo ai progettisti del PUC un valido strumento per la conoscenza delle componenti acqua, suolo e sottosuolo, in un'ottica che coniughi la corretta conservazione degli equilibri ambientali con le esigenze di sviluppo della comunità maddalonese."

II.4. Il Piano Regolatore del Consorzio ASI di Caserta

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

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



CITTA' DI MADDALONI

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

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

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

Un significativo indirizzo a base del piano è la riconosciuta possibilità di differenziazione delle attività produttive ospitabili negli agglomerati, non più limitate alle iniziative industriali, ma estese alle altre attività del settore terziario che concorrono alla crescita del sistema economico complessivo, includendo i servizi alle imprese e le attività complementari e/o di sostegno, per superare lo stereotipo della zona industriale quale "ghetto" isolato e meccanico, deputato esclusivamente alla produzione, ma privo di qualsiasi attrattiva o gradevolezza urbana.

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

Quanto agli agglomerati esistenti e consolidati, alcuni settori territoriali si caratterizzano per un'elevata densità insediativa accompagnata, e in parte generata, dall'accentramento di agglomerati consortili. Pur riconoscendo a questi il ruolo portante del sistema produttivo locale, il piano prevede



CITTA' DI MADDALONI

interventi di razionalizzazione in ragione del loro primitivo impianto, nella prospettiva di costruzione di un sistema integrato e unitario, ispirato ad un modello economico-produttivo avanzato e di conseguimento, mediante la riorganizzazione interna con ampliamenti e integrazioni, di una più elevata qualità dei tessuti insediativi specializzati.

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

I nuovi Agglomerati, pur collocandosi di massima nell'ambito della direttrice Aversa - Caserta, orientata a nord verso i centri di Capua, Volturno Nord e Teano, risultano calati nei rispettivi ambiti territoriali secondo esigenze e prospettive di carattere più accentuatamente locali. La natura degli agglomerati e la loro gestione ad opera di soggetti pubblici sovraordinati ed estranei alle amministrazioni comunali rappresenta un'eredità irrisolta dell'intervento straordinario nelle aree meridionali. Tale sistema ha generato un dualismo amministrativo che richiede una soluzione volta ad agevolare l'integrazione tra entità territoriali separate.

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

II.5 Il Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)

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

Il Piano persegue le finalità di regolazione delle attività estrattive in funzione del soddisfacimento del fabbisogno regionale; di recupero ed eventuale riuso delle aree di cava con la cessazione di ogni attività estrattiva in zone ad alto rischio ambientale (Z.A.C.) e in aree di crisi; di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili con l'incentivazione del riutilizzo degli inerti; dello sviluppo delle attività estrattive in aree specificamente individuate; della



CITTA' DI MADDALONI

ricomposizione e, ove possibile, la riqualificazione ambientale delle cave abbandonate; di incentivazione della qualità dell'attività estrattiva e di previsione di nuovi e più efficienti sistemi di controllo; di prevenzione e repressione del fenomeno dell'abusivismo nel settore estrattivo.

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

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

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


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

La tabella seguente (Tabella 6) mostra il quadro sinottico delle cave presenti:

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

Tabella 6. Quadro sinottico delle cave nella provincia di Caserta. (Fonte: PRAE)

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

| | | | |
|---|--------------------|---|---|
|  | CAVE |  | AREE SUSCETTIBILI di NUOVE ESTRAZIONI |
|  | Limiti comunali |  | AREE di RISERVA |
|  | Limiti provinciali |  | AREE di CRISI |
| | |  | ZC - ZONE CRITICHE |
| | |  | ZAC - ZONE ALTAMENTE CRITICHE |
| | |  | APA - AREE di PARTICOLARE ATTENZIONE AMBIENTALE |

II.6 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

provinciale⁶ fu varato il Preliminare di PTCP sulla base del Piano di Sviluppo Socio Economico. Il Preliminare delineava uno strumento di coordinamento non limitato alla definizione generale dell'assetto fisico-spaziale, ma teso ad accogliere l'incidenza di variabili e di istanze immateriali, dettando le direttive per l'assetto del territorio provinciale in relazione ai "processi d'uso".

La successiva Amministrazione provinciale ha provveduto alla definizione del Documento di Indirizzi pubblicato nel maggio 2007 per l'avvio di un nuovo PTCP. Nella sintesi del documento si dichiara la scelta di una stretta intesa con gli uffici del Piano Territoriale Regionale, cui già si rifanno talune impostazioni analitiche descritte nel documento stesso. Nel § dedicato alle aree di pianura si definisce la loro strategicità ai fini degli assetti ambientali, ragione per la quale vanno contenute le dinamiche di consumo dei suoli ai quali è legata l'identità millenaria della provincia e della regione. Esse rappresentano una risorsa chiave per la costruzione di reti ecologiche in ambiente urbano. Viene evidenziata la scarsa qualità degli insediamenti, elemento che giustifica una diffusa riqualificazione con l'integrazione di attrezzature e servizi successivamente al reperimento delle superfici necessarie.

Nell'ambito dell'area metropolitana vengono richiamati i sistemi già definiti nella proposta di PTR, tra i quali l'area casertana, caratterizzata da una conurbazione piuttosto caotica e da alti valori di densità demografica, strettamente interrelata a Napoli attraverso gli agglomerati industriali ASI di Marcianise e di Caivano. L'elaborazione si conclude con la prospettazione dei contenuti, degli elaborati e della tempistica per la costruzione del PTCP. Nel gennaio 2009 è stata completata la redazione del Rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del PTCP in conformità all'art. 13, comma 1, del D.lgs n. 152/2006 (Testo Unico Ambiente) e ss.m.ii. Il Rapporto contiene la puntuale ricognizione degli strumenti e delle norme di rilevanza ambientale che interessano il territorio della Provincia di Caserta. Il Rapporto si rifà ovviamente alla suddivisione in STS e Ambienti insediativi individuati dal vigente PTR e, in merito al STS D4 (Sistema urbano Caserta e antica Capua), si osserva che esso risulta isolato, sia rispetto alle reti, sia rispetto agli altri sistemi territoriali, rendendo difficile impostare un corretto progetto di riqualificazione. Si osserva che la ridefinizione dei limiti del STS dovrebbe riguardare Castel Morrone (che dovrebbe passare nel STS B7) e la valle di Suessola (Cervino, Santa Maria a Vico, San Felice a Cancelli, Arienzo), non omogenea alla restante parte del sistema. Per quanto riguarda le esigenze ambientali si indicano: la riorganizzazione dei distretti industriali di Marcianise e di Maddaloni, col recupero delle aree dismesse; l'istituzione del parco urbano dei Monti Tifatini per tutelare la biodiversità, recuperare le aree degradate e i siti compromessi, il patrimonio culturale e promuovere la fruibilità del

⁶ Tra l'altro, il Documento richiedeva la massima attenzione possibile al fine di evitare il protrarsi del ruolo di periferia della conurbazione napoletana.

85

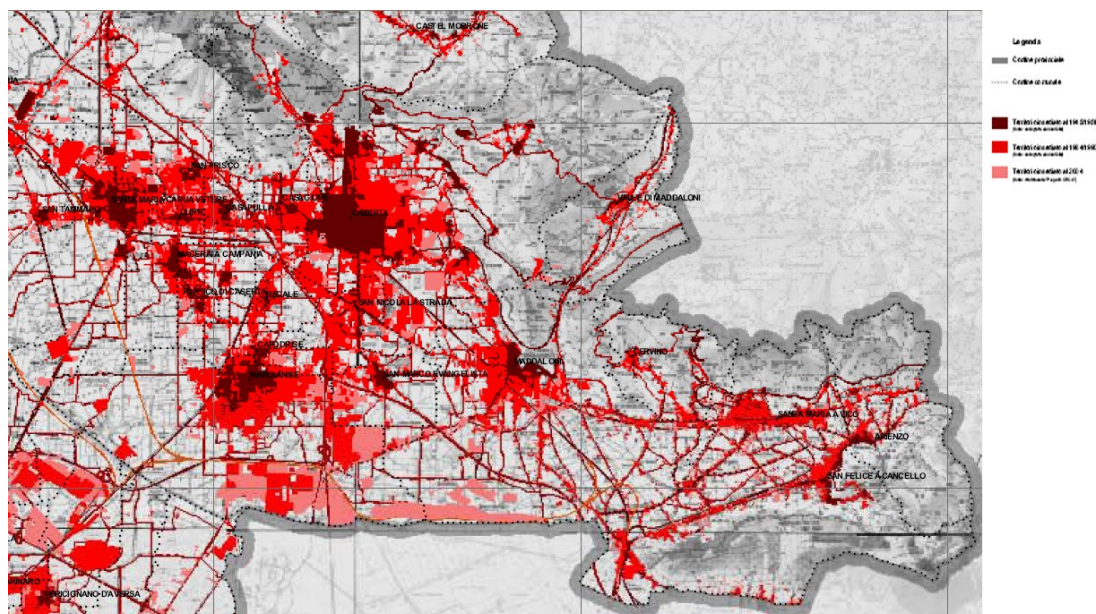


Figura n.12 – Stralcio PTCP Caserta – L'evoluzione degli insediamenti

Nel luglio 2012 è stato approvato il PTCP di Caserta.

Nell'ambito di Caserta si concentra il 47% della popolazione della provincia. Il PTC riconosce, nell'ambito della provincia, due sistemi forti: quello incentrato su Caserta e l'altro su Aversa.

Per l'ambito di Aversa, il PTC propone:

- di limitare l'espansione puntando sulla riqualificazione dell'esistente;
- Per la conurbazione casertana:
- consolidare l'ambito urbano di Caserta;
- Per le aree interne:
- puntare sulla qualificazione delle produzioni agricole, favorire gli insediamenti agrituristici;
- Per le aree costiere:
- risanamento e riconversione favorendo attività che consentano un uso stagionalizzato ...

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

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

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



CITTA' DI MADDALONI

Il PTCP propone uno scenario tendenziale e uno programmatico

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

Nella redazione dei PUC occorre tener presente che:

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

Il documento della Provincia è organizzato in tre parti:

quadro normativo e metodologia adottata;

quadro di riferimento programmatico e ambientale;

gli obiettivi del PTC e la valutazione iniziale.

L'impostazione metodologica prevede le seguenti fasi:

I fase – Orientamento, impostazione e prima consultazione del territorio

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

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

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

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



CITTA' DI MADDALONI

PARTE PRIMA: Il quadro normativo e istituzionale

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

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

I documenti di programmazione comunitari, nazionali e regionali

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

la valutazione ambientale strategica

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

Concerne:

L'integrità fisica;

L'identità culturale: beni culturali e paesaggistici;

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

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

Il territorio insediato: i sistemi urbani della Provincia;

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

Il territorio negato: la geografia dell'ambiente;

Il sistema socio – economico;

Il settore agricolo; la struttura produttiva extra agricola.

PARTE TERZA - IPOTESI DI ASSETTO

Scenari demografici e fabbisogno abitativo

Lo scenario tendenziale

Stima del fabbisogno abitativo tendenziale al 2022

La strategia del recupero

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

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

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



CITTA' DI MADDALONI

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

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

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

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

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

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

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

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

Vanno evitate saldature tra i centri edificati con cinture verdi e corridoi ecologici; il piano della mobilità deve prevedere percorsi ciclabili.



CITTA' DI MADDALONI

Il PTCP propone alcuni obiettivi che andranno perseguiti anche con il PUC di Maddaloni

- A – Riequilibrio dei pesi insediativi
- B – Mitigazione del rischio ambientale e antropico
- C – Formazione della rete ecologica provinciale
- D – Tutela dei valori paesaggistici e naturali
- E – Recupero dei centri storici
- F – Soddisfacimento della pressione insediativa
- G – Riqualificazione degli insediamenti
- H – Potenziamento della rete su ferro e della mobilità debole
- I – Modernizzazione della rete stradale
- L – Mitigazione dell'impatto delle grandi infrastrutture

II.7 Il Piano di Recupero Ambientale (PRA) della provincia

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

Sono escluse dalla disciplina:

- le cave attive
- le cave sotterranee attive e non

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

Obiettivi specifici risultano:

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

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

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

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

Gli interventi di recupero:

- messa in sicurezza
- riassetto idrogeologico
- risanamento paesaggistico



CITTA' DI MADDALONI

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

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

II.8 La pianificazione strategica. Gli strumenti complessi e del partenariato

L'affermazione della pianificazione strategica, di matrice nordeuropea, pone oggi il tema dell'integrazione tra la programmazione dello sviluppo mediante azioni mirate, destinata a dispiegare effetti territoriali, e gli strumenti della pianificazione spaziale – i piani di ogni livello e settore - di tipo tradizionale.

Il Piano Strategico di Caserta delinea interventi per il raggiungimento dell'equilibrio tra i due obiettivi di "competitività" e di "coesione sociale". Pertanto esso inquadra e coordina gli obiettivi e gli strumenti di intervento fondati sulla concertazione e sul partenariato, affermatosi dopo la fine dell'intervento straordinario centralistico e dopo la crisi politico – giudiziaria del 1992/94, fondati sul concetto di sviluppo "endogeno" in alternativa a quello "esogeno".

Il Piano Strategico Territorio interessa la Conurbazione casertana, ritornando sul Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio nato col bando dell'allora Ministero dei Lavori Pubblici (oggi delle Infrastrutture e dei Trasporti) dell'8.10.1998 per esaminare domande di finanziamento caratterizzate da ampie forme di partenariato sia istituzionale che privato e relative a territori con popolazione di oltre 200.000 abitanti. Tra i progetti candidati, quello della Conurbazione casertana – con Comune capofila il capoluogo di provincia – interessava il territorio della cosiddetta Città continua, che si snoda lungo il tracciato della via Appia, da Capua a Maddaloni e comprende anche alcuni comuni decentrati rispetto alla geometria di tale direttrice.

Il carattere distintivo dell'intero territorio è riconoscibile nella compresenza di una forte tradizione agricola, di un grande patrimonio storico e culturale e di un numero significativo di attività manifatturiere e terziarie che assegnano al polo casertano un ruolo produttivo di primo piano nell'ambito del Mezzogiorno d'Italia. Tale ruolo è rafforzato dalla dotazione infrastrutturale esistente e programmata (aeroporto di Grazzanise, Alta Velocità, Interporto di Marcianise, Autostrada Caserta – Benevento). Il PRUSST della Conurbazione casertana è fondato sul perseguimento – di derivazione comunitaria - dell'equilibrio tra "Coesione sociale" e "Competitività". Superata la selezione regionale, il Programma fu regolato dall'Accordo Quadro del 18.3.2002 sottoscritto tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Campania, Provincia di



CITTA' DI MADDALONI

Caserta, Comune di Caserta (come capofila dei 22 Comuni), N. 7 Proponenti pubblici e N. 40 Proponenti privati. Veniva così avviata una Pianificazione Strategica basata: sull' "integrazione verticale" degli interventi (attuazione di programmi complessi che integrano la realizzazione di infrastrutture con l'adozione di misure a sostegno delle attività economiche); sull' "integrazione orizzontale" mediante la configurazione di un sistema a rete tra Nodi dello sviluppo e Infrastrutture di supporto agli stessi; sul completamento della rete attraverso programmi di riqualificazione urbana.

Tra i principali interventi previsti dal PRUSST per Maddaloni vanno ricordati: nel settore della riqualificazione urbana, la realizzazione dell'arredo urbano e delle opere di urbanizzazione del centro storico; nel settore dei beni culturali e ambientali, la ristrutturazione dei complessi monumentali, l'acquisizione e la ristrutturazione della caserma, la realizzazione del parco archeologico e la ristrutturazione dell'edificio Regina Margherita; nel campo dello sviluppo industriale l'urbanizzazione dell'area PIP e la riconversione del foro Boario; tra gli interventi nei servizi, il centro sociale anziani e la realizzazione di un centro socio-culturale; per le infrastrutture, la costruzione della strada pedemontana ed infine per quel che riguarda l'ambiente la realizzazione di un collettore fognario, il completamento della rete fognaria, il risanamento del dissesto idrogeologico, la realizzazione di impianti per energie rinnovabili, la ristrutturazione della rete idrica, le opere di risanamento del dissesto idrogeologico.

S.I.S.T.E.M.A. (Sviluppo Integrato Sistemi Territoriali Multiazione) è il nome dello strumento di sintesi elaborato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti allo scopo, appunto, di sistematizzare l'intera programmazione degli interventi nella conurbazione casertana quale Porta del Meridione, delineando razionalizzazione e potenziamento del sistema infrastrutturale di connessione nell'ambito della Conurbazione casertana e sua integrazione con il sistema dei corridoi transnazionali e nazionali. Il documento, superando i limiti amministrativi, le visioni settoriali e la dispersione, integra e organizza i contenuti degli strumenti urbanistici generali e di settore alle diverse scale (Programma delle infrastrutture di trasporto, proposta di Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) con gli strumenti della concertazione (POR Campania, PRUSST, PIT) seguendo l'esigenza di ridefinire l'identità territoriale, culturale ed economica delle aree interessate. In tal modo l'Idea-programma intende pervenire alla definizione di azioni di sistema, di contesto e locali che prefigurino uno scenario strategico di riferimento, un'agenda procedurale ed operativa coerente con tale scenario e un insieme di interventi pilota sperimentali tali da prefigurare i primi indispensabili passi per l'attuazione del programma complessivo. Per il settore dei trasporti, il SISTEMA riprende gli interventi previsti dal Programma di Interventi per la Viabilità Regionale (Delibera della G.R. n. 1282/2002, tra i quali: il collegamento autostradale Caserta – Benevento e i connessi accessi alle due città; l'adeguamento del casello Caserta Sud dell'A1; il collegamento dell'Interporto Maddaloni – Marcianise; il collegamento col costruendo aeroporto di Grazzanise. Per il settore manifatturiero e del terziario, lo strumento tende a riordinare e a



CITTA' DI MADDALONI

potenziare il rapporto tra la conurbazione casertana e il nodo di Napoli attraverso lo sviluppo delle principali infrastrutture puntuali (porto di Napoli, stazione TAV di Afragola, Interporto di Marcianise – Maddaloni, sistema aeroportuale campano e a rafforzare le sinergie tra le aree industriali di Napoli nord-est, Caserta sud e Marcianise.

Il Piano Strategico, si configura come “Il disegno politico dello sviluppo di medio-lungo periodo, urbano e di area vasta, che persegue la competitività in chiave sovra-locale, per coinvolgere nel processo decisionale gli operatori privati e la società civile”.

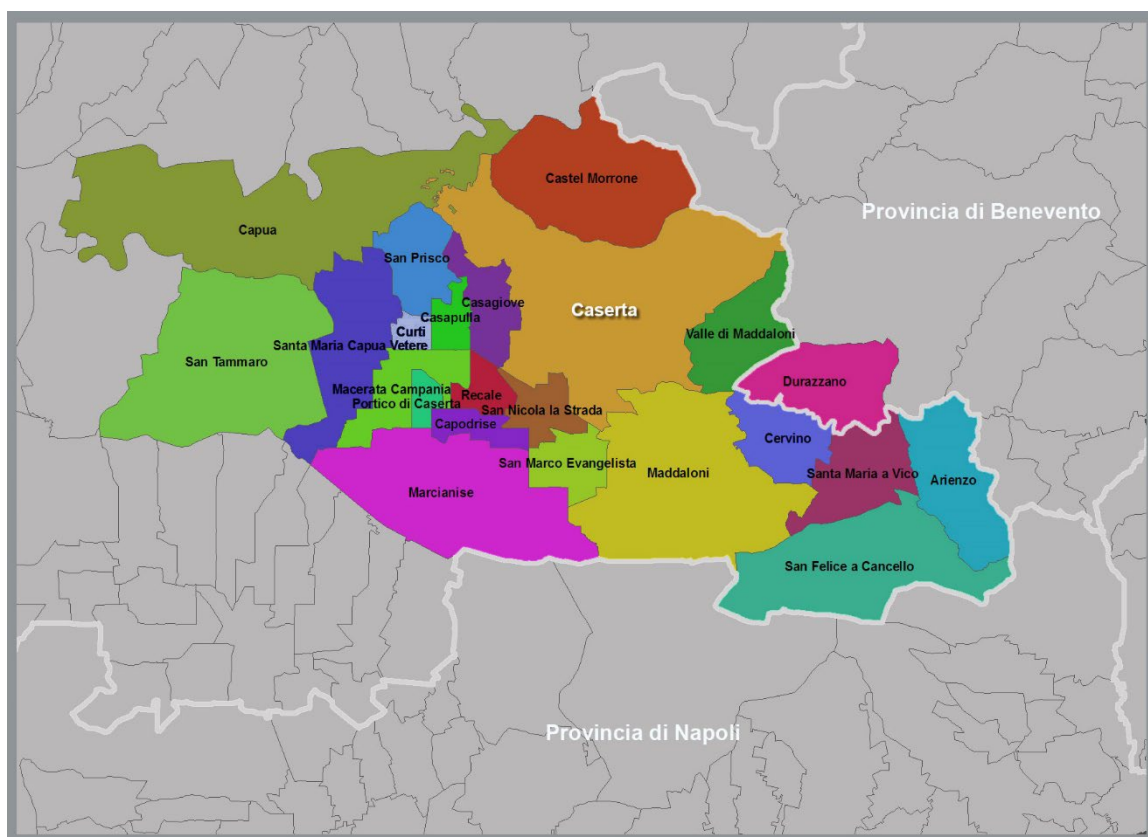


Figura n.13 – Stralcio Piano Strategico – Conurbazione Casertana

Più in dettaglio:

- Linea di azione n. 1 – “Piano Strategico della Conurbazione Casertana”;
- Linea di azione n. 2 – Azione S.I.S.Te.M.A. - “Porta del Meridione”: razionalizzazione e potenziamento del sistema infrastrutturale di connessione nell'ambito della “Conurbazione Casertana” e sua integrazione con il sistema dei corridoi transnazionali e nazionali;
- Linea di azione n. 3 – Documento preliminare di indirizzi per la redazione del “Piano Urbano della Mobilità (PUM) della Conurbazione Casertana”.



CITTA' DI MADDALONI

- Linea di azione 4: di tipo orizzontale che riguarda la “Comunicazione ed il rafforzamento del partenariato”.

Il Piano Strategico, leggesi nei documenti disponibili, “– per la sua stessa qualità costitutiva – è l'unico strumento capace di portare a sintesi complessiva l'estrema varietà dei temi, degli apporti disciplinari e degli stessi interventi programmatici oggi in itinere, nella prospettiva di una visione unitaria e strategica, di lungo periodo, dello sviluppo della Conurbazione Casertana.”

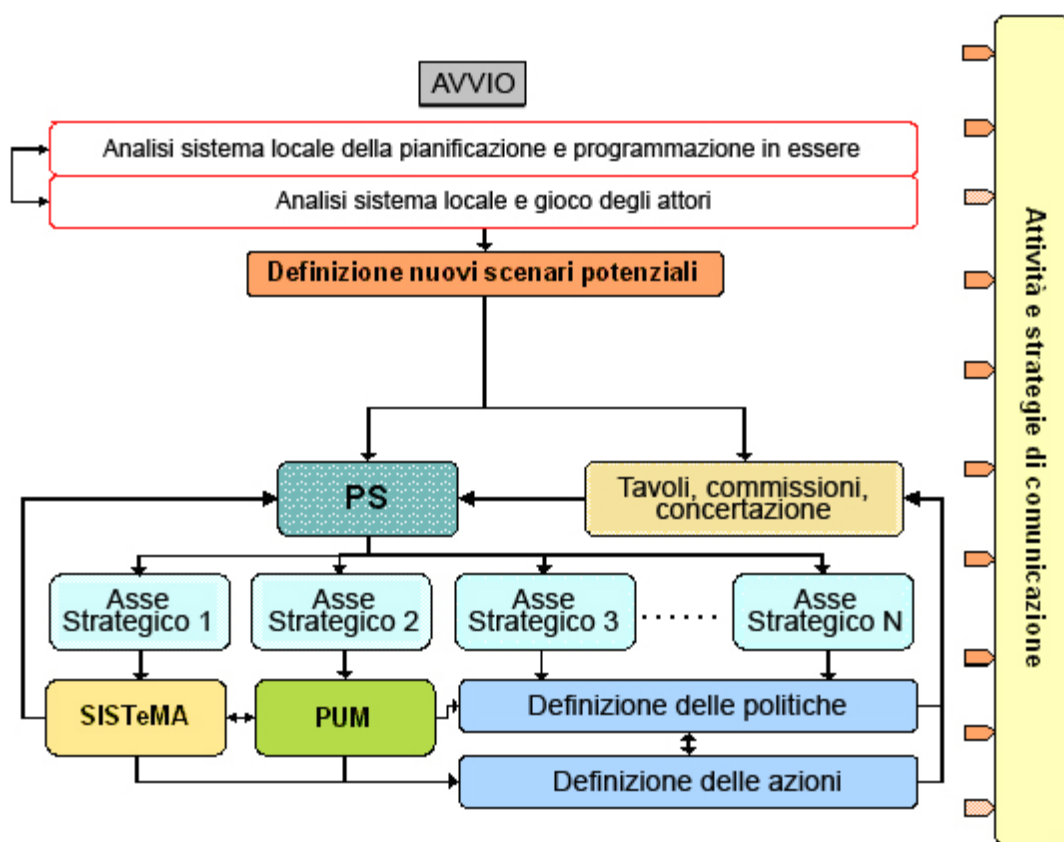


Figura n.14 – Stralcio Piano Strategico – schema di costruzione dell'Action Plan della Conurbazione Casertana

Il Piano Strategico – così come definito dal Ministero delle Infrastrutture – (...) è lo strumento che, potendo superare le barriere dei confini amministrativi (del Comune), offre alle città l'opportunità di affrontare le dicotomie tra le aree di concentrazione dello sviluppo e dell'attrattività e le aree della marginalità sociale e del degrado urbano, riposizionandone le prospettive di rigenerazione fisica, economica e sociale all'interno di una scala territoriale di area vasta (...).



CITTA' DI MADDALONI

Di certo le esperienze pregresse, in particolare Agenda 21 locali, contratti di quartiere, PIT, PRUST, ... hanno consentito di superare quelle diffidenze, che in sostanza, hanno vanificato le possibilità previste dalla L.S. 1150/1942 relativa ai Piani Regolatori Intercomunali, legate, in pratica alla circostanza di risolvere le problematiche territoriali all'interno dei singoli confini comunali.

La Pianificazione strategica, sulla scorta delle esperienze di programmazione negoziata, viene praticata dalle istituzioni che intendono coinvolgere i cittadini e gli attori organizzati, e capaci di collaborare con altre istituzioni, nonché i progettisti, i facilitatori, i portatori di interessi (stakeholders)

Il Piano Strategico ha natura preminentemente sociale e, in tal senso, "interviene non solo nelle trasformazioni della città fisica, ma allo stesso tempo in quelle delle sue strutture sociali".

Il territorio della "conurbazione casertana" si estende dai margini del sistema urbano incentrato su Napoli fino all'ambito urbanizzato incentrato sul tracciato della statale Appia, da Capua a Maddaloni, già definita "Città continua casertana"; racchiusa a nord dai monti Tifatini e dal Fiume Volturno. Trattasi di un'area non solo caratterizzata dall'assenza di soluzioni di continuità tra i suoi centri abitati più grandi ma anche dalla condivisione di problemi ed opportunità comuni in campo ambientale, economico, sociale e culturale.

La Conurbazione Casertana - attraversata da nodi ed arterie viarie di primaria importanza, definita "Porta del Meridione" nell'ambito del citato progetto S.I.S.Te.M.A. - è stata individuata come destinataria di azioni finalizzate alla razionalizzazione e al potenziamento del sistema infrastrutturale di connessione interna, nonché alla integrazione di questo con il sistema dei corridoi transnazionali e nazionali.

Infatti lo stesso Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, considerando strategica la posizione geografica, supportata da ulteriori indicatori di sviluppo, ipotizza la qualificazione della Conurbazione come piattaforma territoriale per riconnettere, a mero titolo di esempio, i sistemi portuali di Napoli - Salerno e di Bari - Brindisi - Taranto con le grandi direttrici europee. La localizzazione dell'Interporto Sud Europa nell'area della conurbazione non è casuale.

La Pianificazione strategica è anche processo di apprendimento sociale, costruzione del dialogo e promozione del dibattito pubblico.

La Conurbazione Casertana intende valorizzare la sua posizione di Porta del Meridione e di Città della ricerca e dell'innovazione e della logistica, e, nel contempo, assolvere alle conseguenti funzioni di servizio; sostanzialmente vuole rafforzare le basi per una autopropulsiva rigenerazione fisica, economica e sociale e competere alla pari con altri



CITTA' DI MADDALONI

poli urbani regionali ed extraregionali, rimuovendo gli ostacoli allo sviluppo equilibrato e alla effettiva fruizione dei diritti di cittadinanza; vuole promuovere i diritti dei cittadini attraverso la riqualificazione ambientale del territorio e dei luoghi urbani con servizi efficienti alle persone e alle imprese, con la garanzia della sicurezza e della coesione sociale.

La maggiore attenzione ai temi della ricerca e della innovazione ha come obiettivo la creazione di un polo di Servizi a sostegno del sistema produttivo locale; contestualmente nell'ambito della conurbazione si vogliono riaffermare antiche vocazioni culturali e produttive, incentivando l'innovazione, valorizzando poli ed i patrimoni di eccellenza produttiva già presenti sul territorio, perseguendo specializzazioni e distretti produttivi.

Il Piano Strategico della Conurbazione Casertana intende riprendere l'originaria denominazione di "Città Continua" riferendola ad un sistema urbano più ampio che coincide con il STS individuato dal PTR come "Sistema Urbano Caserta e Antica Capua(D4)".

Il confine si amplia rispetto a quello dell'iniziale "Città Continua" dei 9 comuni da Capua a Maddaloni e include i Comuni ad est di Maddaloni (Cervino, San Felice a Cancellò, Santa Maria a Vico e Valle di Maddaloni) ed un comune nella provincia di Benevento (Durazzano).

Il continuum incentrato sull'Appia si va saldando al versante sud orientale e, quindi, al comune di Maddaloni, grazie agli interventi di riconversione industriale che saturano queste aree; Maddaloni diviene così sempre di più luogo strategico, nonché cerniera con i comuni del beneventano.

Nell'ambito della conurbazione, il mantenimento degli equilibri ambientali e del rapporto con il paesaggio, la capacità di garantire la qualità visiva e l'integrità biologica oltre che la salute e il benessere degli abitanti diventano presupposti fondamentali dei progetti di riqualificazione. (Cfr L'ascesa della nuova classe creativa, di Richard Florida.). Ovviamente questi assunti, validi qui come altrove, vanno declinati ad una realtà complessiva, nella quale i fenomeni di degrado ambientale e sociale richiedono attività di recupero sociale e della integrità fisica del territorio da affidare a una classe politica, imprenditoriale, professionale che sia in grado di operare con lungimiranza di vedute nell'interesse della collettività.

Interventi prioritari, già ipotizzati, coerenti sia con gli obiettivi della Pianificazione strategica, che con quelli della strumentazione urbanistica generale e attuativa demandata ai comuni sono:

- il recupero, la riqualificazione, rigenerazione e riuso degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché delle aree dismesse (caserme ed altri edifici demaniali e privati) e, in genere, con il "territorio negato" come definito dalla proposta del PTCP di Caserta;
- bonifiche e recuperi funzionali, anche con la allocazione di attrezzature e servizi, di siti particolarmente impattanti quali, ad esempio, le cave dimesse;



CITTA' DI MADDALONI

- organizzazione degli spazi pubblici perseguendo anche l'obiettivo della qualità architettonica;
- gestione del ciclo integrato dei rifiuti e di altri servizi pubblici locali ricorrendo a forme consortili tra enti e istituzioni;
- introduzioni di politiche mirate in grado di contrastare i diffusi comportamenti di devianza e criminalità;
- introduzione di tecnologie innovative e modelli gestionali dei centri storici, del traffico, degli spazi pubblici.

L'obiettivo, ma non è una novità, dovrà essere quello di attuare incisivi interventi di riqualificazione e recupero urbano, basato prevalentemente sul riuso del suolo e degli spazi già utilizzati.

Tali interventi sono tesi a valorizzare la Conurbazione Casertana ottimizzando le risorse presenti nel territorio: in primis mediante la tutela dei numerosi e pregiati beni culturali ed ambientali da rendere ulteriormente fruibili, in ottica di sistema, razionalizzando e migliorando la rete di trasporto materiale e virtuale, anche con l'utilizzazione di soluzioni informatiche di eccellenza.

II.9 Linee guida per il paesaggio contenute nel PTR

Sono state redatte ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, nonché delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio; definiscono, come stabilito dalla L. R. n. 16/2004:

- i criteri e gli indirizzi di tutela, valorizzazione, salvaguardia e gestione del paesaggio orientati ai principi di sostenibilità, finalizzati alla integrità fisica del territorio;
- gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile e i criteri generali per determinare i carichi insediativi.

In particolare la definizione nell'ambito del Piano Territoriale Regionale (PTR) di Linee guida per il paesaggio risponde a tre esigenze specifiche:

“- adeguare la proposta di PTR e le procedure di pianificazione paesaggistica in Campania ai rilevanti mutamenti intervenuti nella legislazione internazionale (Convenzione Europa del Paesaggio, ratificata dallo Stato italiano con la legge 9 gennaio 2006 n. 14), ed in quella nazionale, con l'entrata in vigore del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 come modificato dall'art. 14 del D.Lgs. 24 marzo 2006 n. 157);

- *definire direttive, indirizzi ed approcci operativi per una effettiva e coerente attuazione, nella pianificazione provinciale e comunale, dei*



CITTA' DI MADDALONI

principi di sostenibilità, di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, dei paesaggi, dello spazio rurale e aperto e contenuti nella legge L.R. 16/04;

- *dare risposta alle osservazioni avanzate in seno alle Conferenze provinciali di pianificazione, richiedenti l'integrazione della proposta di PTR con un quadro di riferimento strutturale, supportato da idonee cartografie, con valore di statuto del territorio regionale."*

La Regione Campania applica, con la introduzione delle linee guida, all'intero suo territorio i principi della Convenzione Europea del Paesaggio, definisce, altresì, il quadro unitario di riferimento della pianificazione paesaggistica regionale, in attuazione dell'articolo 144 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Le Province e i Comuni, nell'ambito della pianificazione di competenza, dovranno uniformarsi a quanto contenuto nelle Linee guida per il paesaggio, in particolare per quanto attiene a:

- criteri ed indirizzi di tutela, valorizzazione, salvaguardia e gestione del paesaggio finalizzati alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, come indicato all'art. 2 della L.R. 16/04;
- indirizzi per lo sviluppo sostenibile e i criteri generali da rispettare nella valutazione dei carichi insediativi ammissibili sul territorio, in attuazione dell'art. 13 della L.R. 16/04.

Le Linee guida conferiscono valore significativo ai valori identitari ed al ruolo della percezione collettiva del paesaggio che, sostanzialmente, incidono sulla capacità di reagire con strategie, attenzioni ed interventi nei confronti delle grandi dinamiche trasformative in atto che devono poggiare su una collaborazione tra i diversi livelli di gestione e gli operatori diffusi.

E' stata definita la Carta dei paesaggi in Campania, intesa come quadro istituzionale di riferimento per le pianificazioni provinciali e comunali.

Il PTR definisce: "Indirizzi per il territorio rurale e aperto"

Il PTR indica misure e norme che devono essere comprese nei piani provinciali e comunali:

- definizione di misure di salvaguardia dell'integrità delle aree rurali di pianura;
- definizione di misure per la salvaguardia dei corsi d'acqua;



CITTA' DI MADDALONI

- individuazione di aree che conservano evidenze dello schema di centuriazione storica;
- definizione di misure di salvaguardia e recupero funzionale delle opere e degli schemi di bonifica;
- definizione di norme per la salvaguardia e il mantenimento all'uso agricolo delle aree rurali di frangia periurbana;
- definizione di misure di salvaguardia degli elementi di diversità biologica delle aree agricole (siepi, filari arborei, alberi isolati);
- definizione di norme per la realizzazione di impianti di protezione delle colture (serre).

Non vi è dubbio che il nuovo approccio alla pianificazione territoriale imponga ampia condivisione del concetto di paesaggio. Negli ultimi anni si riscontra una significativa evoluzione soprattutto per il superamento dell'approccio di tipo vincolistico, che ha caratterizzato, per anni, la pianificazione di area vasta e non solo, per estendere l'attenzione alla generalità del territorio. Il paesaggio, nella moderna accezione, è sistema integrato degli elementi naturali ed antropici che determina il valore culturale di un contesto territoriale, nonché i processi in fieri che lo caratterizzano. Con il Piano e mediante il Piano bisogna far comprendere che il paesaggio è un bene comune, destinato alla più ampia fruibilità della collettività non solo locale ed è, pertanto, necessario rendere semplice e quindi comprensibile per tutti la sua codificazione evitando di produrre analisi incapaci di giungere ad una sintesi operativa ed efficace.

Alcune carte tematiche, l'analisi percettiva, morfologica, botanico-vegetazionale, del sistema insediativo, adeguate descrizioni sia del sistema naturale che della matrice antropica possono contribuire in maniera significativa a comprendere e far comprendere le potenzialità del paesaggio

CAP. III La strumentazione urbanistica comunale

III.1 Gli strumenti urbanistici generali

La strumentazione urbanistica generale del Comune di Maddaloni è costituita dal P.R.G. adottato nel 1986 e approvato nel 1988. Le previsioni dei PRG sono state attuate solo in parte.



CITTA' DI MADDALONI

III.2 Il PRG di Maddaloni

Il PRG è stato approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n. 620 del 23.6.1988. E' costituito da n. 6 tavole relative alla geologia, e dai seguenti elaborati:

- All.A1 Relazione Vol.I
- All.A2 Relazione Vol.II
- All.B Centro storico. Indagini socio – abitative
- All.C Normativa di attuazione
- All.C1 Tabella riassuntiva della normativa di attuazione
- All.D1 Distribuzione della popolazione sul territorio comunale
- All.D2 Graficizzazione dei risultati sullo stato abitativo generale
- All.D3 Centro storico – graficizzazione dei risultati sullo stato abitativo
- All.D4 Centro storico – graficizzazione dei risultati sullo stato abitativo
- All.D5 Demografia e previsioni demografiche
- All.E Destinazione attuale della S.A.U.
- All.F Rete esterna di smaltimento delle acque reflue
- All.G Rete principale di alimentazione idrica
- All.ti H1 - H6 Stato attuale
- All.L Subcomprensorio casertano: una ipotesi
- All.I Rete cinematica esterna all'abitato
- Tav. 1 Distribuzione sul territorio delle attrezzature scolastiche
- Tav.le 2° - 2S Rete viaria
- Tav.1e 3° e 3b Aree per la formazione dei Piani di recupero nelle zone omogenee A1 e A2
- Tav. 1e 4° - .4P Zone omogenee
- Tav.le 5° - 5F Zonizzazione e viabilità

Il volume I della relazione, nella parte prima, si occupa degli "Indirizzi territoriali della Regione Campania". Vengono citati i principali documenti e studi relativi all'assetto territoriale esistenti alla data di redazione del PRG:

- il piano territoriale del 1961 del Provveditorato OO.PP di Napoli;
- i piani ASI delle province di Napoli e Caserta del 1968 (gli unici ad avere valore di piano territoriale);
- il piano di coordinamento degli interventi nel Mezzogiorno del 1966;
- indicazioni del C.R.P.E. del 1967;
- la proposta di assetto territoriale della Regione Campania del 1968;
- idea di piano dell'area napoletana del 1968: "in un disegno di attrezzature diffuse, si tende al recupero dei patrimoni culturali";
- progetto 80 promosso dal Ministero del Bilancio e Programmazione economica e dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno;
- opzioni Cascetta, approvate dal Consiglio Regionale nel 1974;
- razionalizzazione dell'area napoletana con relativa decompressione e sviluppo delle aree interne; "il territorio di Maddaloni assumeva un ruolo



CITTA' DI MADDALONI

preminente quale nodo di raccordo e di proiezione di una direttrice verso l'interno..."
indirizzi di assetto territoriale 1981 – 82 redatti a seguito del sisma del 23.11.1980.

La parte II "Caratteri conoscitivi" nei vari paragrafi tratta dei:
caratteri geografici;
caratteri fisici;
infrastrutture esterne e la stazione di smistamento delle FF.SS.;
viabilità esterna;
i servizi e attrezzature sanitarie
le attrezzature scolastiche;
l'ambiente umano;
l'impianto urbano e la residenza;
l'abusivismo edilizio;
l'evoluzione socio – economica, la dinamica occupazionale; e le attività produttive extra – agricole;
l'agricoltura;
l'estrazione calcarea e l'ambiente;
la disoccupazione.

Per quanto attiene i caratteri fisici, la relazione riporta brani dello studio geologico allegato al PRG, dal quale si legge: *"L'uso e l'abuso del territorio hanno portato al disfacimento della realtà fisica e al depauperamento delle risorse naturali e le attività umane hanno determinato profonde alterazioni nella normale evoluzione della geodinamica esogena. E' una constatazione valida all'epoca della redazione del PRG e, ancor più oggi per una serie di concause attribuibili al cosiddetto progresso. La successiva opzione: "...uno degli aspetti programmatici prioritari dovrebbe essere rivolto alla ricerca del duraturo equilibrio tra le attività umane e le caratteristiche fisiche, specie laddove le condizioni geomorfologiche impongono scelte operative condizionanti"* è assolutamente condivisibile, tanto da costituire uno degli obiettivi prioritari del redigendo PUC.

Ciò premesso seguono descrizione delle caratteristiche fisiche del territorio di Maddaloni, la cui stratigrafia dal basso presenta: serie carbonatica, serie vulcanica e depositi olocenici.

Tra i servizi e le attrezzature sovra comunali vengono segnalati: Pretura e Tenenza dei Carabinieri e una serie di servizi amministrativi di interesse generale; il patrimonio storico – artistico: torri, chiese, ex convento francescano, ex caserma militare e convento annessi alla chiesa dell'Annunziata, la scuola di Amministrazione, l'antico palazzo ducale, Fondazione villaggio dei ragazzi, foro boario, sede del distretto scolastico



CITTA' DI MADDALONI

con liceo scientifico, liceo – ginnasio, istituto magistrale, liceo linguistico, istituto industriale; sede USL n.6, ospedale con 220 posti letto.

Le attrezzature scolastiche presentano carenze per le prime fasce di età: asili nido, scuole materne. Molte aule sono ospitate in locali privati, non sempre idonei; la scuola elementare presenta una situazione migliore con 212 aule disponibili, di cui 156 appositamente costruite.

La scuola media inferiore ha una dotazione di 112 aule in sei scuole; solo il 65% della popolazione scolastica è ospitata in sede appositamente realizzata.

L'impianto urbano di Maddaloni è caratterizzato da una struttura compatta, fin dalle origini, addossata alle pendici della propaggine tifatina, limitata a valle dall'attuale Via Roma e dall'Appia e Sannitica in direzione est – ovest. Lontane dal centro le frazioni di Montedecoro e Messercola ad est, di Pizzomelone ad ovest; lungo la direttrice per Cancello i nuclei di Migliarese, Crocevia dei monaci, Perrone e Scarfato, Rinchiusa e Grotticelle.

La maggior parte della popolazione: il 78,94% nel 1951 risiedeva nel nucleo centrale; tale percentuale si è incrementata nel corso degli anni. Nel 1976 una parte del territorio compresa la frazione di Pizzomelone, è divenuta comune di San Marco Evangelista.

Con una serie di considerazioni, il PRG perviene ad alcuni dati che vengono posti a base del dimensionamento:

3,45 stanze utili per abitazione;

450 mc. per alloggio;

1,03 valutato 1,33 (escludendo le cucine) l'indice di
affollamento

ab/stanze;

abitazioni con una sola stanza: $2.583/1.470 = 1,76$ ab/stanze;

abitazioni con due stanze: $11.422/7.138 = 1,60$ ab/stanze;

abitazioni con tre stanze: $9.657/7.947 = 1,21$ ab/stanze;

abitazioni con quattro stanze: $7.876/7.416 = 1,06$ ab/stanze;

abitazioni con cinque e oltre stanze: $3.469/4.598 = 0,75$

ab/stanze;



CITTA' DI MADDALONI

La realtà economica maddalonese, per effetto della politica industriale che ha interessato l'area casertana e quella napoletana soprattutto per l'attività dei Consorzi ASI di entrambe le provincie, ha subito profonda trasformazione, con migrazione dall'attività agricola, prevalente fino a oltre la metà degli anni '50 dello scorso secolo, verso attività secondarie e terziarie.

Nel volume II, la parte terza è relativa ad "Apporti e indirizzi programmatici di cui alla delibera consiliare di Maddaloni n. 290 del 30.6.1982

E' riportato, con dovizia di particolari, il dibattito politico – culturale che si sviluppò relativamente alla redazione del PRG di Maddaloni, in assenza del Piano di Assetto Territoriale, ma in presenza solo di "raccomandazioni" del luglio 1977, che, nelle more del Piano, limitavano l'arco temporale per il dimensionamento del PRG a cinque anni. Sono riportati i contributi del PCI, del PSI, della DC. Sulla scorta dei vari contributi, il Consiglio Comunale di Maddaloni, con atto deliberativo n. 290 del 30.6.1982, forniva gli indirizzi programmatici, fatti propri successivamente dal Commissario ad acta.

In sintesi, gli Indirizzi evidenziando le principali problematiche:

"- fatiscenza igienico -strutturale di parte degli edifici della città
problematica connessa con il sisma del novembre 1980;

inadeguatezza della rete viaria interna;

esistenza di una reale barriera ferrovia Roma – Cancellò – Napoli;

carenza infrastrutture, anche sportive, di quartiere;

emarginazione di Montedecoro;

sovrapposizione connessa all'insediamento dello scalo merci;

manca di suolo che costituisca preciso riferimento per gli operatori economici;

sottovalutazione della ricchezza connessa all'area archeologica."

Gli Indirizzi, pertanto, proponevano:

salvaguardia dei valori dell'impianto originario e delle emergenze monumentali; ricorso a piani di recupero;

tutela delle destinazioni agricole;

zone di completamento per riammagliare i tessuti dello sviluppo disordinato;

espansione nella zona est per consentire la integrazione della frazione Montedecoro;

difesa e incentivazione attività produttive;

polo attrezzato per attività commerciali;

area di sviluppo industriale nella zona ovest della città;

miglioramento viabilità; barriera linea ferroviaria;

rivalutazione zona archeologica;

aree da destinare a zona turistico – alberghiera;

recupero abusivismo;

diffusione attrezzature anche sportive.



CITTA' DI MADDALONI

La parte IV del volume secondo è relativa al "Dimensionamento del Piano".

Per quanto attiene al fabbisogno di residenza, premesso che sono stabiliti due parametri:

3,45 composizione nucleo familiare;

450 mc/ alloggio medio per nucleo familiare

il fabbisogno per il miglioramento qualitativo e quantitativo del patrimonio edilizio esistente è stimato in 2.540 alloggi; per incremento demografico n. 1.160 alloggi; per immigrati n.450 alloggi, per complessivi n. 4.150 alloggi nel decennio.

La popolazione prevista al 1995 ammontava a 41.000 abitanti. Gli standards urbanistici riscontrati erano pari a mq. 239.000, le carenze rispetto a quelli definiti ottimali (30 mq/ab) pari a 991.000.

Il § "Il calibramento del piano" prevede che:

n. 666 alloggi vadano realizzati con il recupero nel centro storico;

n. 300 alloggi in zona B2;

n. 400 alloggi in zona C2 (piani di zona);

n. 584 alloggi nel potenziale del p.d.f

Nelle zone di espansione:

n. 650 alloggi in zona C3 (it=1,00 mc/mq)

n. 1480 alloggi in zona C4 (it=2,50 mc/mq);

n. 70 alloggi in zona E3 (it=0,40 mc/mq) nuclei agricoli.

COMPLESSIVI N. 4.150 ALLOGGI

Nel § "La filosofia e il disegno del piano", nella parte quinta, partendo dalla constatazione che, nell'ambito comprensoriale Caserta ha funzioni direzionali e culturali; Santa Maria Capua Vetere: amministrative e commerciali; Maddaloni: promozionali e di scambio; Marcianise: per attività primarie e secondarie; si ritiene debba realizzarsi un asse di equilibrio territoriale anche come polo di sviluppo per la decongestione di Napoli.

Per il ruolo di Maddaloni: promozionale e di scambio, nell'ambito territoriale, il PRG prevede, in direzione Sannio, la realizzazione di un polo attrezzato per attività commerciali per consolidare i rapporti con le aree interne della regione; contestualmente provvede all'assetto urbano con allocazione di servizi superiori; collegamenti tra vecchio e nuovo; gli interventi nel centro storico.

Le predette opzioni trovano risposta nelle previsioni di piano: centro direzionale di servizi integrati nella confluenza delle direttrici: telesina e caudina; centro di ricerca in agricoltura interessando anche il territorio di San Felice a Cancelli; nella zona sud: insediamento di strutture produttive per lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli; in direzione caudina: le nuove residenze. Una rete stradale di collegamento tra i vari siti;



CITTA' DI MADDALONI

interventi nel centro storico; restauro e riuso degli edifici monumentali; interventi di ricucitura, dotazione di attrezzature costituiscono il disegno del piano.

La parte quinta tratta anche i seguenti argomenti:

la viabilità esterna

la viabilità interna

le aree per attrezzature pubbliche

le infrastrutture primarie

insediamenti produttivi

il recupero del centro storico

il recupero dell'abusivismo

la programmazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica

verifica rispondenza agli indirizzi.

Il terzo volume della relazione tratta delle osservazioni, in numero di 158, pervenute nei tempi prescritti. Sono prevalentemente relative a fatti puntuali e, di rado, interessano la struttura del piano.

Sostanzialmente, come riferito nella parte settima, l'accoglimento di alcune osservazioni hanno comportato modifiche relativamente a:

maggior numero di abitanti da insediare nel centro storico;

sono aumentate le zone B2 di completamento a detrimento delle B1 definite sature;

si riconferma il potenziale di volumetria consentito dal p.d.f. fissando un arco temporale per la richiesta di concessione;

sono state eliminate destinazioni particolari sulle aree ove vi sono fabbricati recenti non riportati dal rilievo;

sono state introdotte nuove aree C3;

è stato ridotto il lotto minimo nelle zone B2 e C3;

sono stati rettificati alcuni tracciati viari;

si è preso atto di deliberazione dell'A.C. relativa alla Cementir;

si è preso atto della localizzazione del CIRA in territorio di Capua.

Le Norme di attuazione. Le N. di a. del PRG risultano articolate come segue:

Cap. I Disposizioni generali

con quattro articoli: elementi costitutivi; validità del PRG; Parametri urbanistici ed edilizi; leggi di riferimento.

Cap. II Parametri urbanistici ed edilizi. Definizioni

comprende gli articoli dal n. 5 al n. 23, fornisce le definizioni di indici e parametri, quali

volumi, volumi tecnici, superficie coperta, superficie complessiva, rapporto di copertura, lotto minimo, altezza, distacchi.

Cap. III Attuazione del Piano



CITTA' DI MADDALONI

art. 26: piani esecutivi; art. 27: superfici di cui al D.L. 1444/68; art. 28: concessione edilizia.

Cap. IV Divisione in zone

Preesistenze storico – ambientali: art. 29 - Zona omogenea A1 – centro storico

art. 30 - Zona omogenea A2 – centro storico: borghi dei Pignatari e dei Formali

Sostanzialmente la norma, abbastanza generica, prevede il ricorso preventivo a piano di recupero di iniziativa sia pubblica che privata per interventi di restauro conservativo e anche di sostituzione edilizia con incrementi volumetrici entro il 20% della volumetria esistente. Altra prescrizione non condivisibile è il divieto di realizzare, nelle aree storiche centrali, locali destinati ad attività commerciali e produttive. Non vi è traccia di norme di tipo prestazionale.

Residenziali esistenti

art. 31 - Zona omogenea B1 - urbana satura

art. 32 - Zona omogenea B2 - completamento urbano

Nella zona B1 gli interventi ammessi sono la sostituzione edilizia a parità di superficie utile totale, e con incremento pari al 10% del volume preesistente per adeguamenti igienici nei casi di notevole degrado, nonché quelli di manutenzione straordinaria.

Nella zona B2 è consentito l'intervento diretto con $if = 2,00$ mc/mq; rapp.cop.: 4/10; lotto minimo = 500 mq.

Residenziali di completamento e di espansione

Comprende gli articoli da n.33 a n. 70. In effetti le zone residenziali C1, C2, C3, C4, C5 sono trattate negli articoli dal n. 33 al n. 37; i successivi articoli dal n. 38 al n. 51 sono relativi alle zone D, mentre gli articoli dal n. 52 al n. 65 sono relativi alle zone F. Gli articoli n. 66, 67, 68, 69 trattano la zona agricola; l'art. 70 fabbricati assoggettati a demolizione.

Nel merito le zone C:

Zona omogenea C1 - completamento residenziale del p.d.f.

$It = 2,50$ mc/mq.; $If = 3,90$ mc/mq.; $Rc = 4/10$; Standards = 18,50 mq/ab;

Strumento attuativo: P.P o PLC

Zona omogenea C2 - residenziale di completamento dei piani di zona per l'Edilizia

Residenziale Pubblica – Il PRG rinvia alle norme dei PEEP approvati dal Consiglio

Comunale.

Zona omogenea C3 - residenziale di espansione e di completamento - semintensiva

$It = 0,90$ mc/mq.; $If = 1,50$ mc/mq.; $Rc = 4/10$; Standards = 18,50 mq/ab;

Strumento attuativo: PLC

Zona omogenea C4 – residenziale di espansione - intensiva

$It = 1,50$ mc/mq.; $If = 2,50$ mc/mq.; $Rc = 4/10$; Standards = 18,50 mq/ab;

Strumento attuativo: P.P o PLC; superficie minima = 10.000 mq.



CITTA' DI MADDALONI

Zona omogenea C*3 – C5 piano di zona L.167/62 edilizia residenziale pubblica e agevolata – convenzionata – Vale la normativa della zona in cui ricade.

Zone D

Zona omogenea D1 - centro integrato

destinata alla realizzazione di un centro direzionale complementare di Napoli di supporto agli apparati produttivi casertani e beneventani

It = 2,20 mc/mq.; Rc = 4/10

Strumento attuativo: P.P.

Zona omogenea D2 - Insediamenti produttivi industriali di piccola e media dimensione

connessi all'attività primaria. - Sono destinati ad accogliere industrie nel settore agricolo – it = 2,00 mc/mq; rapp. cop. = mq/mq 1/3. Strumento attuativo: P.P.

Zona omogenea D3 - Mercato ortofrutticolo – It = 3,00 mc/mq – Strumento attuativo: Progetto approvato dal C.C.

Zona omogenea D4 - Foro boario e mattatoio – If = 3,00 mc/mq. – Strumento attuativo: Progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

Zona omogenea D5 - Attrezzature agricole consortili e non

If = 3,00 mc/mq; Rc = 4/10; Intervento diretto

Favorisce la costituzione di consorzi tra aziende per prima lavorazione e stoccaggio prodotti

Zona omogenea D6 - Insediamento produttivo territoriale – Centro Direzionale

It = 2,50 mc/mq; Rc = 4/10; Strumento attuativo: P.P.

Zona omogenea D7 - Insediamenti produttivi turistico - alberghieri

If = 5,00 mc/mq; Rc = 3/10; H = 18,00 mt. – Intervento diretto

Zona omogenea D8 - Svago

It = 0,20 mc/mq; Rc = 1/10; Strumento attuativo: P.P.

Zona omogenea D9 - Insediamenti produttivi artigianali, commerciali e commerciali all'ingrosso

It = 2,00 mc/mq; If = 3,00 mc/mq; Strumento attuativo: P.P. e C.E.

Zona omogenea D10 - Nodo di scambio intermodale

Strumento attuativo: P.P. non sono fissati indici, solo distacchi

Zona omogenea D11 - Uffici doganali e terziari

It = 2,00 mc/mq; Rc = 4/10; Strumento attuativo: P.P.

Zona omogenea D12 - Insediamenti commerciali

If = 3,00 mc/mq; Strumento attuativo: P.P., ma non è fissato It

Zona omogenea D13 - Ricerca scientifica a servizio delle attività primarie

It = 0,20 mc/mq; Strumento attuativo: P.P.

Zona omogenea D14 - Attività estrattiva

Consentita nel rispetto delle leggi e regolamenti

Zone F



CITTA' DI MADDALONI

Zona omogenea F1 - Verde privato vincolato Inedificabile
 Zona omogenea F2 - Verde pubblico
 Indice piantumazione = 300 alb/ha
 Zona omogenea F3 - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
 $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$; $R_c = 0,3 \text{ mq/mq}$
 Zona omogenea F4 - Istruzione media superiore come F3
 Zona omogenea F5 - Verde pubblico attrezzato
 $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$
 Zona omogenea F6 - Centro sportivo polivalente
 $I_t = 0,50 \text{ mc/mq}$; Strumento attuativo: P.P.
 Zona omogenea F7 - Uffici giudiziari, caserma carabinieri e municipio
 $I_f = 4,00 \text{ mc/mq}$; Strumento attuativo: progetto approvato dall'A.C.
 Zona omogenea F8 - Ospedaliera
 $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$; Strumento attuativo: regolamenti specifici
 Zona omogenea F9 - Impianto stazione ferroviaria
 Regolamenti specifici
 Zona omogenea F10 - Servizi annessi alle zone D1, D2, D9
 $I_t = 2,00 \text{ m}$; Strumento attuativo: P.P.
 Strumento attuativo: P.P.
 Zona omogenea F12 - Verde di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale
 Zona omogenea F13 - Attrezzature di servizio
 Zona omogenea F14 - Archeologica
 Strumento attuativo: P.P.

Zona E

Zona omogenea E1 - Territorio rurale collinare di salvaguardia paesistica
 Inedificabile
 Zona omogenea E2 - Territorio agricolo
 $I_f = 0,03 - 0,05 \text{ mc/mq}$
 Zona omogenea E3 - Nuclei residenziali agricoli
 $I_t = 0,40 \text{ mc/mq}$; $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$
 Zona omogenea E4 - Territorio agricolo di rispetto archeologico
 Inedificabile

L'art. 70 è relativo a "fabbricati assoggettati a demolizione" per creare spazi liberi, per realizzare viabilità, ...

Il Capitolo V – Disposizioni finali e transitorie

Composto dagli articoli 71, 72, 73, 74 relativi all'abusivismo edilizio, ad opere soggette al parere della Soprintendenza archeologica, al rischio sismico, agli impianti per la vendita di carburanti.

Il Capitolo VI – Disposizioni transitorie



CITTA' DI MADDALONI

L'art. 75 contiene una deroga per alcune zone B, nelle quali, per un arco temporale di due anni a far data dall'approvazione del PRG, si applicano le norme del p.d.f.

III.3 Stato di attuazione del PRG

Al fine di verificare lo stato di attuazione del PRG si è proceduto come di seguito sinteticamente si espone.

Posta a base la cartografia aerofotogrammetria (2011) fornita dal comune, si è a questa sovrapposta cartografia (digitalizzata dai progettisti del PUC) di supporto del PRG. Si sono in tal modo evidenziati gli scostamenti e si è proceduto, in ambiente GIS, a valutare le volumetrie realizzate nel corso degli anni partendo dallo stato dei luoghi all'epoca della redazione del PRG. Al fine di determinare il numero dei nuovi vani realizzati si è attribuita una volumetria di 150 mc/vano per quelli ricadenti in zona A, di 120 mc/vano per la zona B e di 100 mc/vano per la zona C. I risultati di tali operazioni sono leggibili sia sugli elaborati grafici che sul tabulato riportato anche di seguito nella presente relazione. Sinteticamente, alla data del volo da cui è stata elaborata la cartografia fornita dal Comune si riscontra una volumetria realizzata dopo la redazione del PRG in zona B pari a mc.1.538.520 e di mc. 661.349 in zona C. Utilizzando il parametro suggerito dal PTCP di mc. 400/alloggio si stima che in zona B siano stati realizzati

$$\text{mc. } 1.538.520 / 400 = 3.846 \text{ alloggi}$$

e in zona C

mc. $661.349 / 400 = 1.653$ alloggi per un totale (stimato) di 5.409 nuovi alloggi superando, quindi in maniera molto significativa il dimensionamento del PRG

| DATI DI PREVISIONE PRG | | | | | DATI DI RILEVAMENTO - cartografia 2011 | | | | | |
|------------------------|-------------------------|----|-------------------|-----------------|--|--|--------------|------------------|---------------|------------------|
| Z T O | Superficie territoriale | IT | Volume potenziale | Vani potenziali | SUPERFIC. COPERTA | | VOLUME REALE | | IT risultante | Vani riscontrati |
| | | | | | Sup cop da tabulato | Sup ai fini del calcolo volumetrico x 0,80 | Residenziale | Non residenziale | | |
| | | | | | | | | | | |



CITTA' DI MADDALONI

| | mq (a) | mc/ mq (b) | c=mc (a*b) | n. (ax b/1 50) | n. (bxb/12 0) | n. (cxb /100) | | d=mc | dx0,80 | mc f= (dx0,8) | mc g= (ex0,8) | mc/ mq (f+g) /a | n. f/150 | n. f/120 | n. f/100 |
|---------|---------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--|---------|---------|---------------|---------------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| A | 585751 | | | | | | | 246.672 | 197.338 | 1.091.572 | 690.683 | | | | |
| B1 | 651949 | | | | | | | 233.615 | 186.892 | 1.342.199 | 654.122 | | | | |
| B2 | 1375755 | 1,50 | | | | | | 437.827 | 350.261 | 1.565.259 | 1.225.914 | | | 12821 | |
| C1 | 110170 | 2,50 | 275.426 | | | 2.754 | | 18.729 | 14.984 | 170.931 | 52.442 | 2,03 | | | 1709 |
| C2 | 269567 | PEEP | | | | | | 45.748 | 36.598 | 407.372 | 128.095 | 1,99 | | | 4074 |
| C3 | 271191 | 0,90 | 244.072 | | | 2.441 | | 24.325 | 19.460 | 73.928 | 68.111 | 0,52 | | | 739 |
| C'3 | 9952 | PEEP | | | | | | 16 | 13 | 26 | 44 | 0,01 | | | 0 |
| C4 | 88434 | 1,50 | 132.651 | | | 1.327 | | 5.334 | 4.267 | 41.312 | 14.935 | 0,64 | | | 413 |
| C5 | 11401 | PEEP | | | | | | | | | | | | | |
| D1 | 202784 | 2,20 | | | | | | | | | | | | | |
| D2 | 206758 | 2,00 | | | | | | | | | | | | | |
| D3 | 50600 | 3,00 | | | | | | 1.871 | 1.497 | | 9.602 | | | | |
| D4 | | | | | | | | 228 | 182 | | 600 | | | | |
| D5 | 57071 | | | | | | | | | | | | | | |
| D6 | 20050 | 2,50 | | | | | | | | | | | | | |
| D7 | 23814 | | | | | | | 596 | 477 | | 2.083 | | | | |
| D8 | 127698 | 0,20 | | | | | | 4.504 | 3.603 | | 23.297 | | | | |
| D9 | 996700 | 2,00 | | | | | | 118.326 | 94.661 | | 894.675 | | | | |
| D10 | 1447515 | | | | | | | 215.290 | 172.232 | | 2.176.015 | | | | |
| D11 | 390918 | 2,00 | | | | | | 71.515 | 57.212 | | 727.713 | | | | |
| D12 | 12308 | | | | | | | 1.217 | 974 | | 5.970 | | | | |
| D13 | 1387405 | 0,20 | | | | | | 14.697 | 11.757 | | 70.788 | | | | |
| E1 - E2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| E3 | 568467 | | | | | | | | | | | | | | |
| E4 | 516877 | | | | | | | | | | | | | | |
| EF | 578312 | | | | | | | | | | | | | | |
| F1 | 15738 | | | | | | | | | | | | | | |
| F2 | 213354 | | | | | | | | | | | | | | |
| F3 | 536454 | | | | | | | | | | | | | | |
| F4 | 48510 | | | | | | | | | | | | | | |
| F5 | 90540 | | | | | | | | | | | | | | |
| F6 | 99422 | | | | | | | | | | | | | | |
| F7 | 7992 | | | | | | | | | | | | | | |
| F8 | 37588 | | | | | | | | | | | | | | |
| F9 | 5095 | | | | | | | | | | | | | | |

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------------|--|--|--|--|-----------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--|--|------------|-------|
| F10 | 305315 | | | | | | | | | | | | | | |
| F13 | 405635 | | | | | | | | | | | | | | |
| F14 | 258511 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOT ALI | 1198560 0 | | | | | 6.52 1 | | 1.440.51 1 | 1.152.40 9 | 4.692.59 7 | 6.745.08 9 | | | 12. 821 | 6.936 |

Agli alloggi realizzati vanno aggiunti quelli dell'arco temporale 2012 – 2021 (vedasi Dimensionamento della proposta di PUC) pari a n. 546 alloggi per un **totale di 5.955 alloggi** a fronte della previsione PRG pari a n. 4.150.

III.4 Il piano triennale di attuazione

Con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 21 marzo 2000 viene approvato il Piano Triennale di Attuazione, ai sensi dell'art. 13 della legge 28.1.1977 n.10 e L.R. 16.10.1978 n.39.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

Relazione Generale e Conto Economico;

Tav. 3.1 – 3.6 Individuazione delle aree di intervento edilizio ed urbanistico e delle opere di infrastrutturazione primarie e secondarie nel triennio di applicazione del P.T.A.

Stralcio del vigente PRG

La Relazione Generale è composta da quattro capitoli:

Cap. 1 - Riferimenti normativi e obiettivi del Programma Triennale di Attuazione

Cap. 2 - Dimensionamento

Cap.3 - Elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui si prevede la realizzazione

Cap. 4 - Tempi di presentazione delle istanze di concessione edilizia

Il Conto Economico:

Cap. 5 - Stima complessiva degli investimenti occorrenti alla realizzazione del programma

Cap. 6 - Occupazione

Cap. 7 - Quantificazione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Cap. 8 - Riparto tra operatori pubblici e privati degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Cap. 9 - Schema delle fonti di finanziamento

APPENDICE 1 - DEMOGRAFIA

APPENDICE 2 - EDILIZIA



CITTA' DI MADDALONI

APPENDICE 3 - RICHIESTE DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE PRESENTATE
AL COMUNE DI MADDALONI ENTRO IL 31 LUGLIO 1999
APPENDICE 4 - EDILIZIA PUBBLICA RESIDENZIALE
APPENDICE 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
PREVISTE DAL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OO.PP. 1999 – 2001 DEL
COMUNE DI MADDALONI

Tra i riferimenti normativi, in particolare legge n.10/1977 e L.R. Campania n. 39/1978, viene ricordato che una percentuale variabile tra il 40 e il 70% del fabbisogno di edilizia abitativa deve essere riservato alla edilizia residenziale pubblica.

Il PTA definisce le opere da realizzare nel triennio:
lottizzazioni convenzionate;
interventi di edilizia pubblica residenziale (PEEP);
interventi nell'ambito del centro storico;
interventi in zona PIP;
interventi nell'Interporto Maddaloni – Marcianise;
infrastrutturazioni primarie;
infrastrutturazioni secondarie;

Il PTA definisce:
la stima complessiva degli investimenti occorrenti alla realizzazione del programma;
la quantificazione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione;
il riparto tra operatori pubblici e privati;
lo schema delle fonti di finanziamento.

DIMENSIONAMENTO

Edilizia residenziale pubblica e privata

Il quantum di edilizia da realizzare nel triennio è funzione sia del fabbisogno pregresso, sia di quello futuro da valutarsi nell'arco temporale di dieci anni (1999 – 2009); si valuta l'aliquota da realizzare nel triennio. I criteri posti a base sono gli stessi del PRG e, non potevano essere diversi:
- composizione media nucleo familiare pari a 3,45 persone;
- indice di affollamento una stanza per ogni abitante;
- alloggio medio di 450 mc.;
- n. 3,45 stanze più due vani accessori (cucina, bagni, disimpegni) per complessivi vani legali 5,45.

La stima della popolazione, operata dal PTA, al 2009 è pari a 41.383 abitanti.

La consistenza del patrimonio edilizio esistente al dicembre 1998 è di 35.707 stanze.



CITTA' DI MADDALONI

La sommatoria dei fabbisogni per ridurre l'indice di affollamento, per immigrazione, per la eliminazione delle abitazioni fatiscenti e malsane, nonché per incremento demografico ammonta a 2.571 alloggi con 8.872 stanze.

Per una serie di circostanze, ma soprattutto perché erano trascorsi circa 11 anni dall'approvazione del PRG, il PTA non si è limitato in maniera aritmetica rigida al soddisfacimento dei 3/10 del fabbisogno dovendo tener conto della domanda manifestatasi nel corso degli anni. Risultavano, infatti, numerose domande di edilizia residenziale pubblica tra le quali di molte cooperative per un consistente numero di alloggi. Tra il 1990 e il 1999 risultavano 21 richieste di lottizzazione. Notevoli e numerose le aree di degrado nel centro storico; il PTA fa riferimento a una relazione dell'UTC del 1998 dalla quale si evidenzia la presenza di 2.850 vani fatiscenti, dei quali 420 pericolanti e 431 con gravi carenze igieniche ed elevatissimi indici di affollamento. Nelle zone dei Formali e dei Pignatari si registravano le situazioni di maggior degrado.

Il PTA, per il centro storico, ha proposto di far ricorso ai "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale" di cui alle leggi n. 179/1992 e L.R. n. 3/1996.

Il PTA provvede al dimensionamento per il triennio; il 30% di n. 2.571 previsti nel decennio è pari a n. 771 alloggi, cui va aggiunto il fabbisogno pregresso determinatosi nei circa 11 anni trascorsi a far data dall'approvazione del PRG. La percentuale aggiuntiva venne determinata dalla Giunta Comunale nella misura del 22% pari a 577 alloggi, per cui il fabbisogno complessivo di edilizia da soddisfare nel triennio ammonta a n. 1.348 alloggi. Di tale quota, il 41,47% è attribuito alla edilizia pubblica per n. 559 alloggi e la residua aliquota del 58,53% per n. 789 alloggi alla edilizia privata.

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, scelse le aree da destinare a PEEP tra quelle edificatorie di espansione e precisamente:

lottizzazione n.5 – area PEEP n.5 – Variante SS n. 265 Sannitica;
 lottizzazione n. 8 – area PEEP n. 6 – Via Napoli, VII traversa;
 lottizzazione n. 14 – area PEEP n. 5 - Variante SS n. 265 Sannitica;
 lottizzazione n. 15 – area PEEP n. 7 – Via Starzalunga;
 lottizzazione n. 16 – area PEEP n. 4 – Via Caudina;
 area PEEP n. 8 a ridosso dei fabbricati di Via Starza.

Venivano, inoltre, individuate:

area PEEP n. 1 in località Campagna della corte;
 area PEEP n 2 in angolo della Via Sauda;
 area PEEP n. 3 in via Starzalunga.

Il PTA illustra le modalità di attuazione della edilizia privata. Sostanzialmente il Comune interpella coloro che hanno avanzato richiesta di lottizzazione assegnando un termine perentorio di giorni



CITTA' DI MADDALONI

quarantacinque per confermare l'adesione alla realizzazione delle opere da inserire in convenzione. Successivamente, il Comune richiede documentazione integrativa atta a definire i tipi edilizi, il numero di alloggi e il numero di stanze effettivamente realizzabili in ciascuna lottizzazione. L'iter si conclude con la stipula della convenzione.

Si stabilisce, inoltre, che, seguendo l'ordine cronologico, venga data priorità alle lottizzazioni che prevedono una quota di alloggi di edilizia pubblica.

Insedimenti Produttivi

L'estensione delle aree in zona D9 (PIP) è di circa 558.000 mq.

Il progetto prevede:

| | | |
|----------------------------------|-------------|-----|
| - lotti industriali | mq. 441.000 | 79% |
| - standard urbanistici | mq. 56.000 | 10% |
| - spazi per circolazione e sosta | mq. 61.000 | 11% |

Interporto

In quanto programma sovracomunale scaturito da Accordo di programma del 1996 con il comune di Mariglianise, le FS, il Ministero dei Trasporti e la Regione Campania non rientra nel PTA.

Infrastrutture primarie e secondarie

Il PTA recepisce il programma pluriennale di investimenti approvato dal C.C. per il periodo 1991 -2001. Il PTA prevede, inoltre: ampliamento e adeguamento della SS. n. 265 nella tratta di servizio al PIP; miglioramento della viabilità di accesso, adeguamento infrastrutture primarie aree PEEP;

completamento nuova strada a servizio dei Formali;

completamento e ampliamento Via De Angelis;

urbanizzazione primaria e secondaria del PIP.

Anche per le zone F, nel triennio, come per le residenze, la realizzabilità delle opere non può eccedere il 52%; l'intervento privato è compreso tra il 30 e il 60% delle superfici.

CONTO ECONOMICO

Il PTA effettua una stima economica complessiva per la realizzazione del programma, sulla quale non si ritiene utile soffermarsi.

CAP. IV Gli strumenti urbanistici attuativi e di settore

IV.1 Il Programma di Recupero Urbano (PRU) di via Feudo

Il Consiglio Comunale di Maddaloni, con delibera n. 312 del 29 giugno 1998 ha adottato il Programma di Recupero Urbano (PRU) del quartiere di



CITTA' DI MADDALONI

Via Feudo, programma approvato dalla Regione Campania con delibera G.R. n. 1827/2000.

Ai sensi della precitata delibera G.R. è stato stipulato un accordo tra il Comune di Maddaloni e l'ENEL per l'interramento di due elettrodotti.

Successivamente, nel dicembre 2003, è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra la Regione Campania, il Comune di Maddaloni, lo IACP di Caserta, con il quale la Regione si è impegnata a finanziare la riqualificazione di due aree comunali per un importo complessivo di € 6.000.000,00, di cui € 1.087.644,00 per il recupero di tre edifici in Via Feudo con relative sistemazioni esterne e sottoservizi. Con delibera n. 57/2004 il Comune di Maddaloni ha approvato il PRU nella versione preliminare, nonché il bando per il confronto pubblico concorrenziale per l'apporto di finanziamenti privati nell'attuazione del PRU.

Nel mese di marzo 2005 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa tra Regione Campania, Comune di Maddaloni, IACP della provincia di Caserta, Enel in base al quale si sono impegnati a finanziare il PRU stesso nella seguente misura:

| | |
|------------------------|----------------|
| a) Regione Campania | € 1.670.739,00 |
| b) Comune di Maddaloni | € 2.002.557,06 |
| c) Soggetti privati | € 1.970.747,88 |
| d) IACP | € 258.228,45 |

L'Accordo di programma, da concludersi entro il luglio 2007 ha determinato, per effetto della iniziativa dell'UTC, le procedure da seguire:

espletamento del confronto pubblico concorrenziale;

predisposizione dei progetti delle OO PP, a cura dell'UTC;

redazione del PRU definitivo;

approvazione dei progetti definitivi delle opere sia pubbliche sia private da parte della Giunta Comunale

Delibera del Consiglio Comunale di Maddaloni di adozione del PRU definitivo e dei progetti definitivi di cui al punto d), e di delega al Sindaco a sottoscrivere l'Accordo di programma con la Regione Campania, nonché a convocare una Conferenza dei servizi preordinata all'Accordo;

pubblicazione del PRU con le procedure di cui all'art. 12 della LR 16/2004 e controdeduzioni alle eventuali osservazioni;

contestuale convocazione della Conferenza dei servizi di cui al punto e) per l'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni e nulla osta relativi al PRU definitivo ed ai progetti sia pubblici sia privati;

predisposizione degli atti necessari alla stipula dell'Accordo di programma, come specificati nel protocollo d'intesa del 30/03/2005;



CITTA' DI MADDALONI

stipula dell'Accordo di programma.

Nella fase di espletamento delle predette procedure:

l'ENEL ha provveduto all'interramento degli elettrodotti;

l'attrezzatura religiosa è stata realizzata ed è attualmente funzionante;

il Comune di Maddaloni ha realizzato il parcheggio e le aree a verde antistanti la scuola;

ad iniziativa della Fondazione G. Ferrara è stata realizzata una "Casa Famiglia", opera di grande valore sociale

Il quartiere di Via Feudo è nella zona orientale della città, in un'area di nuova di recente espansione tra il centro storico e la SS. 265.

Il PRU sostanzialmente prevede:

Completamento della viabilità di PRG e realizzazione di una piazza - relativi sottoservizi, impianti di pubblica illuminazione e arredo urbano (I)

Sistemazione aree a verde pubblico (V)

Parcheggi pubblici (P)

Residenze (R) - Alloggi di rotazione per consentire il recupero del centro storico, in particolare dei quartieri dei Formali e dei Pignatari -

Riqualificazione delle aree IACP

Casa famiglia

Attrezzature secondarie e servizi (S) - Centro Servizi e Centro polivalente

- Galleria di negozi - Attrezzatura religiosa

Interramento degli elettrodotti ENEL (E)

Il PRU è costituito dalla relazione generale e quadro economico, da n. sei elaborati grafici e dagli allegati 1 e 2.

In particolare l'allegato 1 è costituito da 21 schede strutturate come segue:

Descrizione intervento

Quadro riassuntivo relativo alle aree e agli immobili

Quadro dei vincoli

Tempi di attuazione

Importo dell'intervento

Copertura finanziaria dei costi d'intervento

Modalità gestionali delle risorse individuate

Modalità gestionali successive alla realizzazione dell'intervento

Le 21 schede dell'allegato 2 sono così strutturate:

Norme di attuazione del PRG relative al singolo intervento.

Destinazioni d'uso previste dal programma e loro consistenza.

Dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico generale o attuativo ovvero variante prevista.

Stralcio planimetrico del PRG con l'individuazione dell'intervento



CITTA' DI MADDALONI

IV.2 Piano Urbanistico Attuativo PUA Insediamenti Produttivi

Interessa la zona D9 "Insediamenti Produttivi industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso" - del PRGC, lungo la SS 265 nel tratto compreso tra il nuovo svincolo di progetto con l'asse di andata a lavoro ed il foro boario.

Il Piano, redatto dalla Direzione Tecnica del comune interessa un'area ubicata nella parte a sud-ovest del territorio comunale, ai lati della SS 265 al confine tra il Comune di Maddaloni ed il comune di S. Marco Evangelista. Ubicata a nord dell'interporto Sud Europa, la zona ha una estensione di 55,36 ettari, è suddivisa dalla viabilità in 5 settori, due a nord, tre al sud.

Il piano, in conformità alle norme del PRG, prevede l'insediamento di attività produttive: artigianali, industriali e commerciali.

Per una serie di circostanze, ove si eccettuino sporadici interventi isolati, il PUA sostanzialmente non è stato realizzato. L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno ricorrere ad una variante che consenta di ridurre la dimensione dei comparti al fine di una più agevole operatività.

IV.3 Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)

Il SIAD è stato redatto ai sensi della L.R. n. 1/2000 e non adeguato alla L.R. n1/2014.

IV.4 Piano di protezione civile

Si compone di una relazione, della normativa e di numerose tavole grafiche.

Nella relazione vi sono i riferimenti dell'Ordinamento in materia. E' illustrato il piano di emergenza, con particolare riguardo agli incendi. Le fasi operative comportano preallarme e allarme. Le fasi di evacuazione prevedono anche viabilità alternative e posti di blocco definiti cancelli. La struttura del C.O.C (Centro Operativo Comunale) è complessa e articolata. Vengono individuate le strutture a rischio, per le quali occorre maggiore attenzione in caso di rischio:

Strutture e/o edifici
Ospedale Civile
Casa di Cura S. Michele
Scuola Materna "S. Domenico"
Scuola Materna "Rodari"
Scuola Elementare



CITTA' DI MADDALONI

Villaggio dei Ragazzi
 Scuola Media Villaggio dei Ragazzi
 Scuola Materna Villaggio
 dei Ragazzi
 Scuola Materna Via Viviani
 Scuola Media Via Viviani
 Scuola Materna Via Cancellò
 Scuola Elementare Via Cancellò
 Scuola Elementare Via S.
 Francesco d'Assisi
 Scuola Media Via S. Francesco d'Assisi
 Liceo Classico e Liceo Classico Europeo
 Scuola Elementare Don Milani
 Scuola Media Via Brecciamè
 Scuola Media E. De Nicola
 Scuola Materna L. Settembrini
 Scuola Elementare L. Settembrini
 Scuola Materna Agazzi
 Scuola Materna Montedecoro
 Scuola Elementare Collodi
 Scuola Elementare Brancaccio
 Scuola Materna Lambruschini
 Scuola Elementare Via Maddalena
 Lambruschini 3° Circolo
 Scuola Materna Collodi
 Scuola Elementare Pertini
 Liceo Scientifico N. Cortese
 Liceo Pedagogico Don Gnocchi
 Liceo Linguistico Via Roma
 Scuola SSML (ex ISIT) Via Roma
 Istituto Tecnico Industriale Villaggio dei Ragazzi
 Istituto Tecnico Aeronautico Villaggio dei Ragazzi



CITTA' DI MADDALONI

CAP. V L'innovazione dei contenuti e delle procedure di pianificazione

V.1 La legge regionale n. 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio"

Appare utile anteporre ai contenuti della relazione stabiliti come in premessa alcune considerazioni relative alle acquisizioni disciplinari dell'urbanistica - recenti e meno recenti - che hanno portato alle sostanziali differenze dei piani dell'ultima generazione rispetto agli ormai superati piani regolatori generali.

Con la legge regionale n. 16 del 22.12.2004 "Norme sul Governo del territorio", la Campania ha sostanzialmente ridotto il divario che la separava dalle Regioni più avanzate in materia circa i principi e le modalità di pianificazione e le procedure di approvazione degli strumenti di disciplina territoriale e urbanistica alle diverse scale. Peraltro, a quanto risulta, vi è un disegno di legge di una nuova disciplina urbanistica in Campania. Si auspica uno snellimento delle procedure in quanto pochi sono i comuni che hanno un PUC approvato ad oltre sedici anni dalla entrata in vigore della L.R. n. 16/2004.

Le innovazioni, neanche più tanto recenti, in buona parte presenti nella vigente legge regionale, possono così sintetizzarsi:

1. Il passaggio dalla pianificazione territoriale urbanistica alla pianificazione ambientale. La prima, attenta agli aspetti quantitativi e alla disciplina del costruito, la seconda, attenta agli equilibri ecologici, alla salvaguardia delle risorse e all'interazione tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. Mentre la pianificazione tradizionale misurava i bisogni e li soddisfaceva con la costante previsione di nuovi manufatti, col conseguente consumo di risorse e quindi con alterazioni irreversibili degli equilibri ambientali, la pianificazione moderna antepone alla logica additiva ed espansiva quella della riqualificazione.

Una pianificazione rigorosamente orientata ai principi della tutela ambientale è l'unica possibile per i territori delicati, nei quali la compresenza di eterogenei rischi sia naturali che antropici e di elevati valori naturalistici e paesistici esige un perseguimento dello sviluppo che si combini con un'azione decisa e tenace di tutela e di salvaguardia. L'affermarsi della pianificazione ambientale ha segnato il definitivo abbandono del piano "urbanocentrico", imperniato sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a scapito delle aree agricole e naturali e, in definitiva, delle esigenze di tutela ambientale. Particolare importanza assume, in questa prospettiva, il delicato contesto "periurbano", sede di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano il sistema insediativo, il sistema naturale e quello seminaturale delle aree agricole.



CITTA' DI MADDALONI

Adempimento coerente con la forte impronta ambientalista della pianificazione è la redazione della Valutazione Ambientale Strategica.

2. Il superamento del sistema gerarchico-deduttivo (cascata), che concepisce il livello sottoordinato come discendente concettualmente e cronologicamente da quello sovraordinato. La più attenta produzione legislativa regionale, pur conservando i tre sostanziali livelli di competenza (regionale, provinciale e comunale) punta sulla **co-pianificazione**, aperta pure agli enti responsabili dei piani di settore, per superare le tentazioni "autarchiche" dei vari enti e i conseguenti veti incrociati.

3. La sostituzione della pianificazione autoritativa con la pianificazione collaborativa-concertativa. La rigidità delle scelte che sostanziano il PRG fino a oltre un decennio fa, non sempre suffragate dalla fattibilità e dall'individuazione degli attori (chi fa che cosa e con quali mezzi), è stata tra le cause principali degli spesso deludenti risultati dell'urbanistica tradizionale. All'impostazione prescrittiva è subentrata quella della partecipazione e della concertazione. Lo dimostra la numerosa famiglia degli "strumenti complessi" finora istituiti, sia finalizzati allo sviluppo dell'"area vasta" (Patti territoriali, Contratti d'area, PIT) che alla riqualificazione urbana (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere) che, ancora, partecipi di entrambe le finalità (PRUSST, URBAN).

4. La generale priorità data alla riqualificazione dell'esistente rispetto agli interventi additivi, che producono consumo di suolo - risorsa irriproducibile - in antitesi con i principi di tutela degli equilibri ambientali.

5. L'attenzione al localismo, cioè la priorità da dare alle scelte che si rifanno alle tradizioni, alle vocazioni, alle specificità delle culture locali, fino ad anni fa trascurate, almeno al sud, dal centralismo dell'intervento straordinario.

6. L'applicazione del metodo perequativo. Col termine "perequazione" si intende definire, in urbanistica, il criterio di pianificazione che ripartisce in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi generati dalle destinazioni di piano, attribuendo uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto.

L'applicazione delle conseguenti tecniche di piano, oltre che incidere in modo sostanziale su alcuni fondamenti del diritto privato, trova nelle aree meridionali difficoltà alle quali si farà cenno nel prosieguo e che suggeriscono prudenza nella sperimentazione di siffatte procedure attuative

7. La partecipazione. Nell'impianto legislativo statale (L. 1150/42), anch'esso prossimo ad un' incisiva riforma, la partecipazione del pubblico alla formazione del piano è limitata alla fase delle "osservazioni", cioè al momento in cui il piano, essendo stato adottato, ha già raggiunto la sua compiutezza, per cui le proposte di modifiche e/o integrazioni si esprimono *a posteriori*. Le più recenti pratiche di "ascolto", applicate prima e durante la redazione del piano, consentono invece di accogliere aspettative e contributi in grado di contribuire alla configurazione del piano secondo

**CITTA' DI MADDALONI**

criteri prestazionali condivisi, anche avvalendosi dell'applicazione di metodi di elaborazione codificati cui si farà cenno nel prosieguo.

L'art. 2 della legge n. 16/2004 fissa come obiettivi di fondo della pianificazione territoriale e urbanistica:

- l'uso razionale e ordinato del territorio mediante il minimo consumo di suolo;
- la salvaguardia della sicurezza degli insediamenti;
- la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio;
- il miglioramento della vivibilità dei centri abitati;
- il potenziamento dello sviluppo economico;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.

Va poi ricordato forse l'unico effettivo snellimento di procedure introdotto dalla L.R. n. 16/2004: la pianificazione attuativa conforme al PUC è approvata da parte della Giunta Municipale invece del Consiglio.



CITTA' DI MADDALONI

CAP. VI Il quadro conoscitivo – Dati statistici

Statistiche Demografiche

Indici demografici e Struttura di Maddaloni

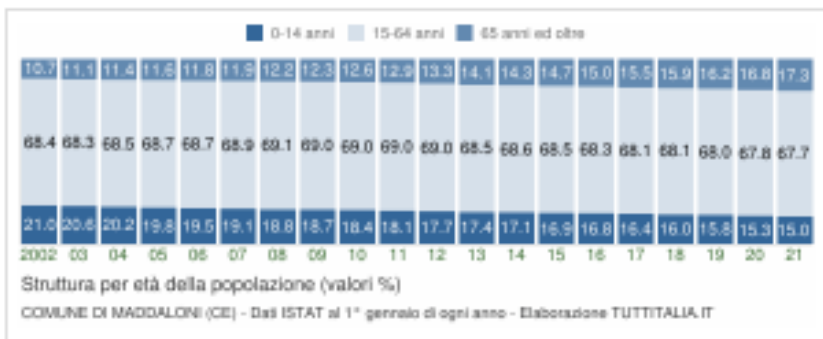
[Condividi](#)

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

Struttura della popolazione dal 2002 al 2021

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

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



| Anno 1° gennaio | 0-14 anni | 15-64 anni | 65+ anni | Totale residenti | Età media |
|--------------------|-----------|------------|----------|---------------------|-----------|
| 2002 | 7.863 | 25.673 | 4.009 | 37.545 | 36,1 |
| 2003 | 7.746 | 25.677 | 4.180 | 37.603 | 36,4 |
| 2004 | 7.630 | 25.909 | 4.295 | 37.834 | 36,7 |
| 2006 | 7.549 | 26.195 | 4.406 | 38.150 | 38,0 |
| 2008 | 7.480 | 26.401 | 4.539 | 38.420 | 38,3 |
| 2007 | 7.388 | 26.598 | 4.596 | 38.582 | 38,6 |
| 2008 | 7.250 | 26.696 | 4.707 | 38.653 | 38,8 |
| 2008 | 7.220 | 26.637 | 4.759 | 38.616 | 37,2 |
| 2010 | 7.104 | 26.626 | 4.857 | 38.587 | 37,6 |
| 2011 | 6.999 | 26.708 | 4.983 | 38.690 | 37,8 |
| 2012 | 6.983 | 27.179 | 5.256 | 39.418 | 38,3 |
| 2013 | 6.814 | 26.904 | 5.529 | 39.247 | 38,8 |
| 2014 | 6.712 | 26.932 | 5.604 | 39.248 | 38,0 |
| 2016 | 6.613 | 26.818 | 5.740 | 39.171 | 38,4 |
| 2018 | 6.560 | 26.740 | 5.866 | 39.166 | 38,7 |
| 2017 | 6.418 | 26.615 | 6.060 | 39.093 | 40,1 |
| 2018 | 6.239 | 26.579 | 6.208 | 39.026 | 40,8 |
| 2018* | 6.052 | 25.992 | 6.189 | 38.233 | 40,8 |
| 2020* | 5.818 | 25.717 | 6.375 | 37.910 | 41,3 |
| 2021(p) | 5.646 | 25.539 | 6.543 | 37.728 | 41,7 |

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE

Arch. Romano Bernasconi – Prof. Arch. Loreto Colombo – Archh. Fabrizia Bernasconi – Cristoforo Pacella – Ing. Salvatore Losco



CITTA' DI MADDALONI

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Maddaloni.

| Anno | Indice di vecchiaia | Indice di dipendenza strutturale | Indice di ricambio della popolazione attiva | Indice di struttura della popolazione attiva | Indice di carico di figli per donna feconda | Indice di natalità (x 1.000 ab.) | Indice di mortalità (x 1.000 ab.) |
|------|------------------------|--|---|--|---|--|---|
| | 1° gennaio | 1° gennaio | 1° gennaio | 1° gennaio | 1° gennaio | 1 gen-31 dic | 1 gen-31 dic |
| 2002 | 51,0 | 46,2 | 54,1 | 69,9 | 23,4 | 12,9 | 6,9 |
| 2003 | 54,0 | 46,4 | 55,3 | 71,1 | 23,5 | 12,4 | 7,7 |
| 2004 | 56,3 | 46,0 | 54,4 | 72,3 | 22,8 | 13,1 | 6,2 |
| 2005 | 58,4 | 45,6 | 54,9 | 73,7 | 22,7 | 11,8 | 6,8 |
| 2006 | 60,7 | 45,5 | 55,9 | 75,8 | 22,9 | 12,4 | 6,2 |
| 2007 | 62,2 | 45,1 | 62,3 | 77,9 | 22,7 | 12,6 | 7,6 |
| 2008 | 64,9 | 44,8 | 63,0 | 80,4 | 22,6 | 12,3 | 7,3 |
| 2009 | 65,9 | 45,0 | 69,4 | 83,9 | 22,8 | 10,9 | 7,6 |
| 2010 | 68,4 | 44,9 | 73,4 | 86,7 | 22,1 | 11,2 | 8,0 |
| 2011 | 71,2 | 44,9 | 74,6 | 89,3 | 21,9 | 10,5 | 7,2 |
| 2012 | 75,3 | 45,0 | 78,0 | 94,8 | 21,3 | 9,7 | 8,0 |
| 2013 | 81,1 | 45,9 | 81,1 | 97,3 | 20,6 | 9,4 | 8,4 |
| 2014 | 83,5 | 45,7 | 77,1 | 97,1 | 20,1 | 8,8 | 7,2 |
| 2015 | 86,8 | 46,1 | 81,8 | 102,3 | 19,6 | 10,0 | 8,0 |
| 2016 | 89,4 | 46,5 | 86,2 | 104,9 | 19,4 | 9,5 | 7,1 |
| 2017 | 94,4 | 46,9 | 87,9 | 107,4 | 19,3 | 8,2 | 8,5 |
| 2018 | 99,5 | 46,8 | 91,2 | 110,0 | 19,2 | 9,2 | 8,4 |
| 2019 | 102,3 | 47,1 | 97,5 | 112,6 | 19,3 | 7,4 | 8,1 |
| 2020 | 109,6 | 47,4 | 98,2 | 113,5 | 18,9 | - | - |
| 2021 | 115,9 | 47,7 | 99,5 | 113,4 | 18,4 | - | - |

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

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



CITTA' DI MADDALONI

Glossario

Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. *Ad esempio, nel 2021 l'indice di vecchiaia per il comune di Maddaloni dice che ci sono 115 anziani ogni 100 giovani.*

Indice di dipendenza strutturale

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Ad esempio, teoricamente, a Maddaloni nel 2021 ci sono 47,7 individui a carico, ogni 100 che lavorano.

Indice di ricambio della popolazione attiva

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Ad esempio, a Maddaloni nel 2021 l'indice di ricambio è 99,5 e significa che la popolazione in età lavorativa più o meno si equivale fra giovani ed anziani.

Indice di struttura della popolazione attiva

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

Carico di figli per donna feconda

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

Indice di natalità

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

Indice di mortalità

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

Età media

È la media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente. Da non confondere con l'aspettativa di vita di una popolazione.

Le tabelle precedenti e le indicazioni riportate nel glossario consentono alcune considerazioni in ordine alla vita della città di Maddaloni:

l'indice di vecchiaia ci dice che il grado di invecchiamento pari a 115 nel 2021 è un dato molto significativo relativamente all'invecchiamento della popolazione in quanto tale dato nel 2014 (epoca di redazione del Preliminare) era pari a 83,5 ultrasessantacinquenni ogni 100 giovani fino a 14 anni. L'indice di ricambio della popolazione attiva era pari a 77,1 al 2014 al 2021 è pari al 99,5, il che significa che la popolazione attiva è abbastanza giovane; anche l'età media della popolazione pari a 38,5 è un dato decisamente positivo. Un dato decisamente negativo, ma in linea con i dati della nazione, è l'indice di natalità pari a 7,4 nel 2019. Decisamente positivo è l'indice della struttura della popolazione attiva pari a 97,1 al 2014 e 113,4 nel 2021.

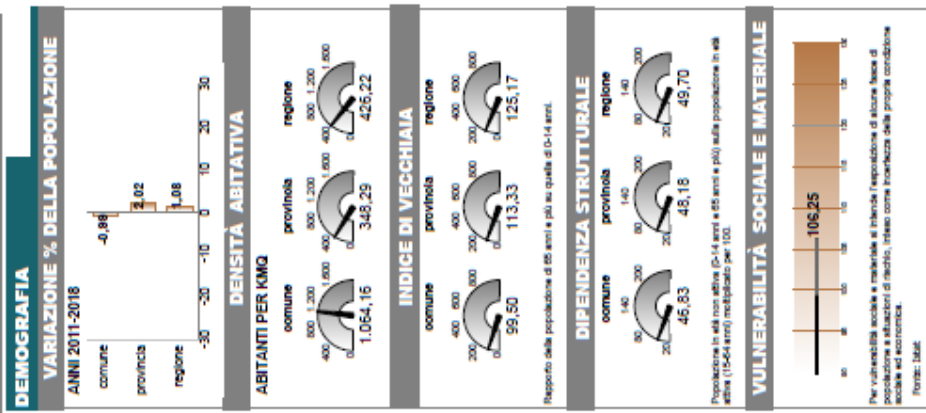
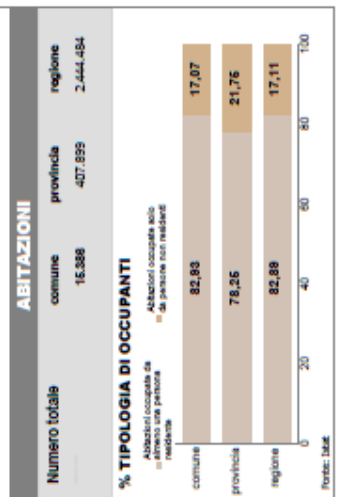
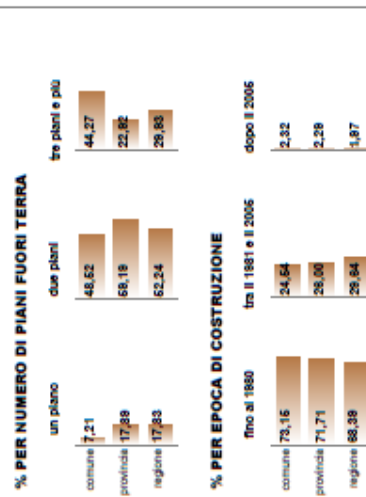
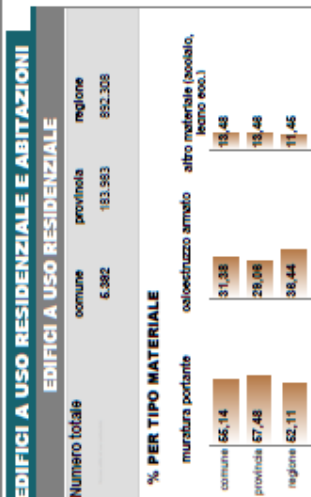
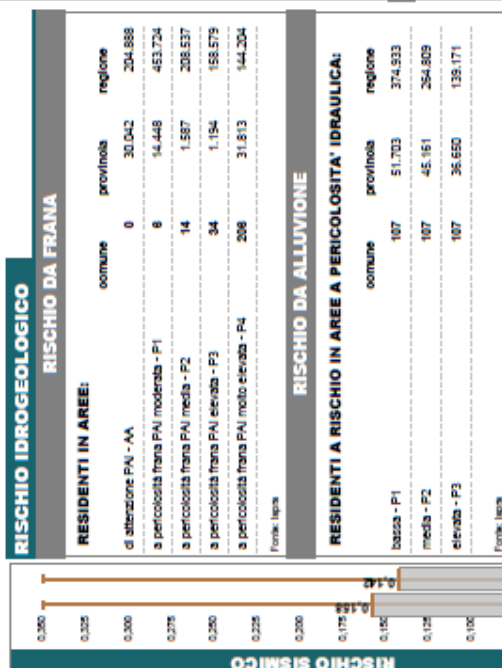
codice Istat 061048

| | | | |
|--------------------------------------|------------------------|--------------|-----|
| Regione | Campania | codice Istat | 15 |
| Provincia/Città metropolitana | Caserta | codice Istat | 051 |
| Superficie totale | kmq | 36,57 | |
| Zona climatica | Pianura | | |
| Litoranità | Comune non litoraneo | | |
| Classe del comune dalle aree interne | B - Polo intercomunale | | |

Fonte: Istat, Agenzia per la Coesione Territoriale

| | comune | provincia | regione |
|--|---------------|----------------|------------------|
| Popolazione residente al 01/01/2018 | 38.128 | 923.445 | 5.825.950 |
| Famiglie residenti al 01/01/2018 | 13.183 | 347.890 | 2.195.255 |

Fonte: Istat





CITTA' DI MADDALONI

Il precedente quadro riassuntivo propone una sintesi delle principali caratteristiche del territorio di Maddaloni.

Per quanto attiene al PUC sappiamo che **al 2018 le famiglie residenti erano 13.183** per cui il PUC tra abitazioni esistenti e di previsione deve quanto meno pareggiare tale dato.

Da detta tabella risulta che il numero di **abitazioni esistente è pari a 15.386** unità, delle quali l'82,93% abitate da almeno un residente e il 17,07 occupate da persone non residenti. Le complesse operazioni in ambiente GIS, di cui alle tabelle (elaborati del PUC) confermeranno la veridicità ovvero gli scostamenti rispetto a tali dati, in quanto effettuati su cartografia aggiornata con tabulati volumetrici

Considerando che 34 residenti sono in zona a pericolosità di frana elevata e 206 in area a pericolosità molto elevata, le scelte del PUC, in particolare la zona C2 (di cui si dirà in seguito), contribuiscono al possibile spostamento delle persone in zone geologicamente sicure. Analogamente si potrà procedere per i residenti in zona ad elevata pericolosità idraulica.

La densità abitativa di Maddaloni è abbastanza elevata **1.064,16 ab/Kmq**, ma decisamente buona se ragguagliata ai comuni dell'hinterland napoletano in cui si registrano 12.204 e 11.667 ab/Kmq rispettivamente a Casavatore e Portici (tra i più alti al mondo); la stessa città di Napoli fa registrare una densità abitativa pari a 8.087 ab/kmq.

Il numero medio di componenti per famiglia è pari 2,86.

Il patrimonio edilizio per epoca di costruzione è costituito dal 73,15% di abitazioni realizzate fino al 1980, 24,54% tra il e il 2005 e 2,32% dopo il 2005.

Il centro storico, come si dice diffusamente in altra parte della presente relazione, è pregevole e nobile, ma in precarie condizioni di manutenzione. Tuttavia il PUC prevede limitate demolizioni di superfetazioni e di edifici di scarso pregio, i cui abitanti, per perequazione/compensazione, potranno occupare abitazioni di nuova costruzione prevalentemente nella zona C2.

GRADO DI ISTRUZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DI 6 ANNI e PIU'

| Tipo dato | popolazione residente (valori assoluti) | | | | | | | | |
|------------|---|--------------|------------------------------------|--------------|------------------------------|---|--|--|---------------------|
| | analfabeta | | alfabeta privo di titolo di studio | | licenza di scuola elementare | licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale i | diploma di scuola secondaria superiore | diploma terziario non universitario del vecchio ordinamento e diplomi A.F.A.M. | titoli universitari |
| Età | 65 anni e più | 6 anni e più | 65 anni e più | 6 anni e più | | | | | |
| | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ |
| Territorio | | | | | | | | | |
| Maddaloni | 835 | 1 125 | 948 | 3 693 | 6 803 | 13 586 | 8 830 | 65 | 2 660 |
| | | | | | | | | | 36 762 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | | |
|---------------------------|--|---------|--------|
| <u>Età</u> | 15-62 anni | | |
| <u>Anno di Censimento</u> | 2011 | | |
| <u>Tipo dato</u> | indice di non conseguimento della scuola del primo ciclo | | |
| <u>Sesso</u> | maschi | femmine | totale |
| | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ |
| | | | |
| Maddaloni | 10.78 | 17.16 | 13.99 |

Indicatori relativi all'istruzione i : Indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado per sesso e classi di età

| | | | |
|---------------------------|---|--|--|
| <u>Sesso</u> | totale ▼ | | |
| <u>Anno di Censimento</u> | 2011 | | |
| <u>Tipo dato</u> | indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado (19 anni e più) | indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado (19-34 anni) | indice di possesso del diploma di scuola secondaria di 2° grado (35-44 anni) |
| <u>Età</u> | 19 anni e più | 19-34 anni | 35-44 anni |
| | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ |
| <u>Territorio</u> | | | |
| Maddaloni | 34.55 | 57.88 | 36.71 |

Spostamenti per studio o lavoro i : Popolazione residente che si sposta giornalmente per sesso, luogo di destinazione e motivo dello spostamento

| | | | |
|---------------------------------|--|--------|---------------|
| <u>Anno di Censimento</u> | 2011 | | |
| <u>Tipo dato</u> | popolazione residente che si sposta giornalmente (valori assoluti) | | |
| <u>Motivo dello spostamento</u> | studio | lavoro | tutte le voci |
| | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ |
| <u>Territorio</u> | | | |
| Maddaloni | 8 346 | 8 320 | 16 666 |

Estensione territoriale del Comune di MADDALONI e relativa densità abitativa, abitanti per sesso e numero di famiglie residenti, età media e incidenza degli stranieri

TERRITORIO

Regione Campania

Provincia Caserta



CITTA' DI MADDALONI

Sigla Provincia CE

Frazioni nel comune 18

Superficie (Kmq) 36,67

Densità Abitativa (Abitanti/Kmq) 1.033,8

DATI DEMOGRAFICI (ANNO 2019)

Popolazione (N.) 37.910

Famiglie (N.) 13.218

Maschi (%) 48,7

Femmine (%) 51,3

Stranieri (%) 2,2

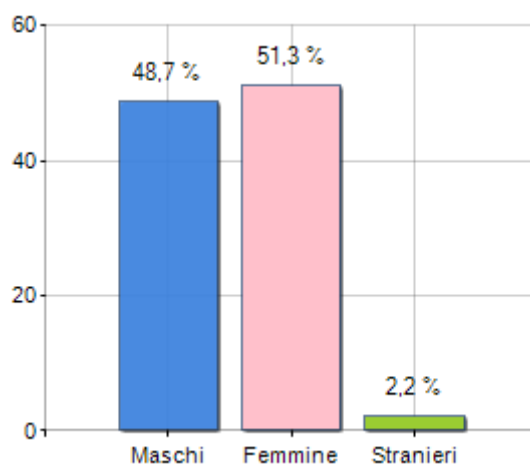
Età Media (Anni) 40,8

Variazione % Media Annua
(2014/2019) **-0,65**

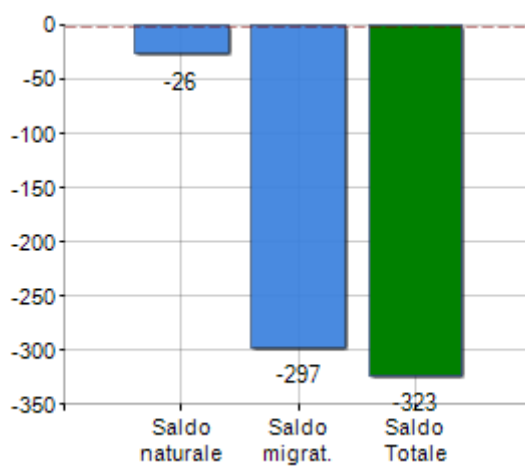


CITTA' DI MADDALONI

INCIDENZA MASCHI, FEMMINE E STRANIERI (ANNO 2019)



**BILANCIO DEMOGRAFICO
(ANNO 2019)**



Maddaloni città multietnica



CITTA' DI MADDALONI

Cittadini stranieri Maddaloni 2021

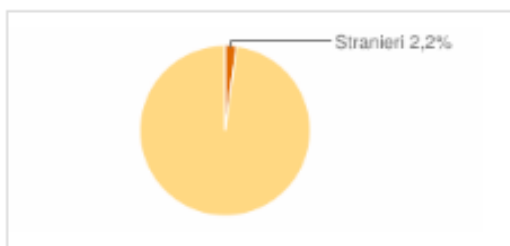
[Condividi](#)


<< 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 **2021**

Popolazione straniera residente a Maddaloni al 1° gennaio 2021. I dati sono provvisori in attesa dei dati definitivi del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Gli stranieri residenti a Maddaloni al 1° gennaio 2021 sono 844 e rappresentano il 2,2% della popolazione residente.



Non sono ancora disponibili i dati della popolazione straniera residente per paese di provenienza.

Negli elaborati grafici sia della componente strutturale che in quella programmatica sono riportate con apposita grafia le scuole in elenco



CITTA' DI MADDALONI

Scuole di Maddaloni

Le **47** scuole **pubbliche** e **private** di ogni ordine e grado nel comune di Maddaloni. Sono elencate prima le scuole statali e poi le paritarie. Vedi il Calendario scolastico 2021/2022

Scuola dell'Infanzia (19)

Conosciuta anche come "Scuola Materna". Per bambini fino a 5 anni.

Agazzi Madd.2
G. Ferraro Madd.2
Rodari - Infanzia
Maddaloni L. Settembrini D.D.1
Maddaloni Lambruschini-D.D.3
San Domenico - Infanzia
Maddaloni - Via Cannello - D.D.4
c/o Sc. Media Moro - Madd 3
Maddaloni - Via Napoli - D.D.3
Gli Orsetti del Cuore
I Lupacchiotti
Montevergine - Sacor
Pony
I Cuccioli
Topolino
Beato Padre Ludovico da Casoria
Padre Pio
Il Panda
Santa Maria a Castello

Scuola Primaria (11)

È la "Scuola Elementare". Bambini da 5 a 11 anni. Ha una durata di cinque anni.

D.D. Annessa Convitto
Convitto Nazionale G. Bruno
C. Lorenzini Collodi Madd.2
A. e M. Brancaccio Madd.2
Villaggio dei Ragazzi Pr. T. P.
Maddaloni-Settembrini - Madd 1
Maddaloni V. Campol.-Madd3
Maddaloni-Via Cannello - Madd 4
Maddaloni S. Domenico - Primaria
Maddaloni Don Milani
Maddaloni Via Napoli - D.D.3

Scuola Secondaria di primo grado (5)

Conosciuta anche come "Scuola Media". Ragazzi da 11 a 13 anni. Ha una durata di tre anni.

Scuola Media Annessa Convitto
V Scuola Media E. De Nicola
Maddaloni 1- Villaggio
Scuola Media L. Settembrini
Aldo Moro

Scuola Secondaria di secondo grado (7)

Ragazzi da 13 a 18 anni. Il ciclo degli studi ha una durata fino a cinque anni.



CITTA' DI MADDALONI

*Liceo Classico***L. Clas. Maddaloni Sper. Liceo Europeo***Liceo***Don Gnocchi****Percorsi di Studio:**

- LICEO ARTISTICO ARTISTICO NUOVO ORDINAMENTO
- LICEO ARTISTICO AUDIOVISIVO MULTIMEDIALE
- LICEO ARTISTICO DESIGN - ARTE DELLA MODA
- LICEO LINGUISTICO
- LICEO SCIENZE UMANE
- LICEO SCIENZE UMANE - OPZIONE ECONOMICO SOCIALE

Liceo Scientifico N. Cortese*Liceo Linguistico***Villaggio dei Ragazzi***Istituto Professionale***Villaggio dei Ragazzi***Istituto Tecnico Tecnologico***Villaggio dei Ragazzi***Istituto Tecnico Tecnologico***Villaggio dei Ragazzi****Percorsi di Studio:**

- INFORMATICA E TELECOMUNICAZIONI

*Scuola paritaria***Centro Territoriale Permanente (1)***Alfabetizzazione in età adulta in un contesto multietnico e multiculturale.***Centro E.D.A. Distretto 13**

Via Brecciamme 46

81024 [Maddaloni](#) CE**Istituto principale:****Istituto Comprensivo (4)***Raggruppa Scuole dell'infanzia, Scuole Primarie e Scuole Secondarie di primo grado.***Maddaloni 2-Valle di Maddaloni***Scuola statale***Maddaloni 1 - Villaggio****L. Settembrini****Aldo Moro**

VI.1 La società e l'economia

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

| | |
|------------------------|---------|
| Tipologia unità | impresa |
| Ateco 2007 | totale |

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE

Arch. Romano Bernasconi – Prof. Arch. Loreto Colombo – Archh. Fabrizia Bernasconi – Cristoforo Pacella – Ing. Salvatore Losco



CITTA' DI MADDALONI

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

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

Nel decennio 2001 – 2011 a Maddaloni si è registrato un sensibile incremento delle attività produttive pari a + 185 e del numero degli addetti dai 4.477 del 2001 ai 5.835 del 2011 con incremento in valore assoluto pari a 1.358 unità.

Imprese

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



CITTA' DI MADDALONI

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



CITTA' DI MADDALONI

| | | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|
| servizi di informazione e comunicazione | 7 | 13 | 9 | 25 | 1 | 4 | .. | .. |
| attività editoriali | .. | 1 | .. | 1 | .. | 1 | .. | .. |
| attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore | 1 | 1 | 2 | 1 | .. | .. | .. | .. |
| attività di programmazione e trasmissione | .. | 1 | .. | 3 | .. | .. | .. | .. |
| telecomunicazioni | .. | 2 | .. | 3 | .. | .. | .. | .. |
| produzione di software, consulenza informatica e attività connesse | 5 | 4 | 6 | 13 | 1 | 3 | .. | .. |
| attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici | 1 | 4 | 1 | 4 | .. | .. | .. | .. |
| attività finanziarie e assicurative | 26 | 42 | 37 | 62 | 4 | .. | .. | .. |
| attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione) | 2 | 4 | 2 | 1 | .. | .. | .. | .. |
| attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative | 24 | 38 | 35 | 61 | 4 | .. | .. | .. |
| attività immobiliari | 10 | 37 | 13 | 55 | .. | 3 | .. | .. |
| attività immobiliari | 10 | 37 | 13 | 55 | .. | 3 | .. | .. |
| attività professionali, scientifiche e tecniche | 162 | 230 | 218 | 331 | 4 | 3 | .. | .. |
| attività legali e contabilità | 82 | 128 | 99 | 155 | 1 | 1 | .. | .. |
| attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale | 4 | 7 | 6 | 50 | .. | .. | .. | .. |
| attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche | 36 | 64 | 58 | 78 | .. | .. | .. | .. |
| ricerca scientifica e sviluppo | 1 | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. |
| pubblicità e ricerche di mercato | 3 | 4 | 6 | 4 | .. | .. | .. | .. |
| altre attività professionali, scientifiche e tecniche | 32 | 26 | 44 | 43 | 3 | 2 | .. | .. |
| servizi veterinari | 4 | 1 | 4 | 1 | .. | .. | .. | .. |
| noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese | 37 | 48 | 500 | 552 | 1 | 33 | .. | .. |
| attività di noleggio e leasing operativo | 5 | 8 | 5 | 15 | .. | .. | .. | .. |
| attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse | 4 | 4 | 17 | 8 | .. | .. | .. | .. |
| servizi di vigilanza e investigazione | 2 | 5 | 373 | 443 | .. | 11 | .. | .. |
| attività di servizi per edifici e paesaggio | 10 | 14 | 61 | 51 | .. | .. | .. | .. |
| attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese | 16 | 17 | 44 | 35 | 1 | 22 | .. | .. |
| istruzione | 14 | 20 | 38 | 92 | .. | 2 | .. | .. |
| istruzione | 14 | 20 | 38 | 92 | .. | 2 | .. | .. |
| sanità e assistenza sociale | 93 | 116 | 407 | 429 | 7 | 7 | .. | .. |



CITTA' DI MADDALONI

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

Dati estratti il 09 mar 2015, 13h11 UTC (GMT), de [CensStat](#)

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

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

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

Anche il commercio fa registrare incrementi significativi.

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

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

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

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

Istituzioni Non Profit

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Territorio | Maddaloni |
| Tipologia unità | istituzione non profit |



CITTA' DI MADDALONI

| Forma giuridica | | totale | | | | | | | |
|---|--|---------------------|------|----------------|------|---------------------------|------|------------------|-------|
| Classe di addetti | | totale | | | | | | | |
| Tipo dato | | numero unità attive | | numero addetti | | numero lavoratori esterni | | numero volontari | |
| Anno | | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 |
| | | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ |
| Ateco 2007 | | i | i | i | i | i | i | | |
| totale | | 64 | 93 | 132 | 349 | 57 | 155 | 1 312 | 1 177 |
| ■ istruzione | | 6 | 8 | 115 | 131 | 26 | 34 | 5 | 48 |
| istruzione | | 6 | 8 | 115 | 131 | 26 | 34 | 5 | 48 |
| ■ sanità e assistenza sociale | | 4 | 13 | 7 | 215 | 24 | 111 | 104 | 289 |
| assistenza sanitaria | | 1 | 3 | 4 | 56 | 6 | 1 | 8 | 3 |
| servizi di assistenza sociale residenziale | | .. | 1 | .. | 8 | .. | 18 | .. | 10 |
| assistenza sociale non residenziale | | 3 | 9 | 3 | 151 | 18 | 92 | 96 | 276 |
| ■ attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento | | 27 | 45 | 3 | 3 | 7 | 10 | 480 | 451 |
| attività creative, artistiche e di intrattenimento | | 4 | 10 | .. | .. | .. | 2 | 181 | 148 |
| attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali | | .. | 5 | .. | .. | .. | .. | .. | 67 |
| attività sportive, di intrattenimento e di divertimento | | 23 | 30 | 3 | 3 | 7 | 8 | 299 | 236 |
| ■ altre attività di servizi | | 27 | 27 | 7 | .. | .. | .. | 723 | 389 |
| attività di organizzazioni associative | | 27 | 27 | 7 | .. | .. | .. | 723 | 389 |

Dati estratti il 09 mar 2015, 14h20 UTC (GMT), de [CensStat](#)

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

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

Unità locali e risorse umane Campania i : Imprese

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



CITTA' DI MADDALONI

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



CITTA' DI MADDALONI

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



CITTA' DI MADDALONI

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

Campania ⁱ : Istituzioni Non Profit

| Territorio | | Maddaloni | | | |
|-------------------|--|---|------|----------------|------|
| Tipologia unità | | unità locali delle istituzioni non profit | | | |
| Forma giuridica | | totale | | | |
| Classe di addetti | | totale | | | |
| Tipo dato | | numero unità attive | | numero addetti | |
| Anno | | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 |
| ▲▼ | | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ |
| Ateco 2007 | | | | | |
| totale | | 72 | 104 | 146 | 348 |

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

| | | | | |
|---|----|----|-----|-----|
| ■ istruzione | 7 | 11 | 118 | 139 |
| istruzione | 7 | 11 | 118 | 139 |
| ■ sanità e assistenza sociale | 6 | 17 | 6 | 205 |
| assistenza sanitaria | 2 | 5 | .. | 56 |
| servizi di assistenza sociale residenziale | .. | 1 | .. | 8 |
| assistenza sociale non residenziale | 4 | 11 | 6 | 141 |
| ■ attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento | 28 | 47 | 3 | 3 |
| attività creative, artistiche e di intrattenimento | 4 | 11 | .. | .. |
| attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali | .. | 5 | .. | .. |
| attività sportive, di intrattenimento e di divertimento | 24 | 31 | 3 | 3 |
| ■ altre attività di servizi | 31 | 29 | 19 | 1 |
| attività di organizzazioni associative | 31 | 29 | 19 | 1 |

Risorse umane - dati comunali ⁱ

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------|--------|--|----------|---------------------------------------|--|---|---|-----------|---|----------------|---------------|
| Tipo dato | numero di unità locali delle istituzioni non profit attive | | | | | | | | | | | | |
| Settore di attività prevalente non profit della istituzione | tutte le voci | | | | | | | | | | | | |
| Forma giuridica | totale | | | | | | | | | | | | |
| Tipo di risorsa umana delle unità locali | totale | | | | | | | | | | | | |
| Classe delle risorse umane delle unità locali | totale | | | | | | | | | | | | |
| Sesso della risorsa umana delle unità locali | totale | | | | | | | | | | | | |
| Anno | 2011 | | | | | | | | | | | | |
| Settore di attività prevalente non profit delle unità locali | cultura, sport e ricreazione | istruzione e ricerca | sanità | assistenza sociale e protezione civile | ambiente | sviluppo economico e coesione sociale | tutela dei diritti e attività politica | filantropia e promozione del volontariato | cooperazione e solidarietà internazionale | religione | relazioni sindacali e rappresentanza di interessi | altre attività | tutte le voci |
| Territorio | | | | | | | | | | | | | |
| Maddaloni | 64 | 11 | 5 | 12 | 1 | 1 | 3 | 2 | .. | 2 | 3 | .. | 104 |

Dati estratti il 09 mar 2015, 14h46 UTC (GMT), de [CensStat](#)Risorse umane - dati comunali ⁱ : ICNPO prevalente (I° liv.)

| | |
|---|--|
| Territorio | Maddaloni |
| Tipo dato | numero di unità locali delle istituzioni non profit attive |
| Forma giuridica | totale |
| Tipo di risorsa umana delle unità locali | totale |
| Classe delle risorse umane | totale |



CITTA' DI MADDALONI

| <u>delle unità locali</u> | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|----------------------|--------|--|----------|---------------------------------------|--|---|-----------|---|---------------|
| <u>Sesso della risorsa umana</u> | | | | | | | | | | | |
| <u>delle unità locali</u> | | | | | | | | | | | |
| <u>Anno</u> | 2011 | | | | | | | | | | |
| <u>Settore di attività prevalente non profit della istituzione</u> | cultura, sport e ricreazione | istruzione e ricerca | sanità | assistenza sociale e protezione civile | ambiente | sviluppo economico e coesione sociale | tutela dei diritti e attività politica | filantropia e promozione del volontariato | religione | relazioni sindacali e rappresentanza di interessi | tutte le voci |
| | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ | ▲▼ |
| <u>Settore di attività prevalente non profit delle unità locali</u> | | | | | | | | | | | |
| ■ cultura, sport e ricreazione | 64 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 64 |
| attività culturali e artistiche | 16 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 16 |
| attività sportive | 31 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 31 |
| attività ricreative e di socializzazione | 17 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 17 |
| ■ istruzione e ricerca | .. | 10 | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 11 |
| istruzione primaria e secondaria | .. | 9 | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 10 |
| istruzione universitaria | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 1 |
| ■ sanità | .. | .. | 5 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 5 |
| servizi ospedalieri generali e riabilitativi | .. | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 1 |
| altri servizi sanitari | .. | .. | 4 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 4 |
| ■ assistenza sociale e protezione civile | .. | .. | .. | 12 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 12 |
| servizi di assistenza sociale (offerta di servizi reali alla collettività o a categorie di persone) | .. | .. | .. | 12 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 12 |
| ■ ambiente | .. | .. | .. | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | 1 |
| protezione dell'ambiente | .. | .. | .. | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | 1 |
| ■ sviluppo economico e | .. | .. | .. | .. | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | 1 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| coesione sociale | | | | | | | | | | | | |
| promozione dello sviluppo economico e coesione sociale della collettività | .. | .. | .. | .. | .. | 1 | .. | .. | .. | .. | .. | 1 |
| ■ tutela dei diritti e attività politica | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 3 | .. | .. | .. | .. | 3 |
| servizi di tutela e protezione dei diritti | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 3 | .. | .. | .. | .. | 3 |
| ■ filantropia e promozione del volontariato | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 2 | .. | .. | .. | 2 |
| erogazione di contributi filantropici | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 1 | .. | .. | .. | 1 |
| promozione del volontariato | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 1 | .. | .. | .. | 1 |
| ■ religione | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 2 | .. | .. | 2 |
| attività di religione e culto | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 2 | .. | .. | 2 |
| ■ relazioni sindacali e rappresentanza di interessi | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 3 | 3 |
| tutela e promozione degli interessi dei lavoratori | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 3 | 3 |
| tutte le voci | 64 | 10 | 5 | 13 | 1 | 1 | 3 | 2 | 2 | 2 | 3 | 104 |

Dati estratti il 09 mar 2015, 14h48 UTC (GMT), de [CensStat](#)Settore di attività (ICNPO), forma giuridica e classe di addetti - Dati fino al livello comunale ⁱ

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|------------------|
| Tipologia unità | istituzione non profit | | | |
| Settore di attività non profit | tutte le voci | | | |
| Forma giuridica | totale | | | |
| Classe di addetti | totale | | | |
| Anno | 2011 | | | |
| Tipo dato | numero unità attive ⁱ | numero addetti ⁱ | numero lavoratori esterni ⁱ | numero volontari |
| Territorio | | | | |
| Maddaloni | 93 | 349 | 155 | 1 177 |

Dati estratti il 09 mar 2015, 14h58 UTC (GMT), de [CensStat](#)Tipologia di finanziamento prevalente - dati comunali ⁱ



CITTA' DI MADDALONI

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|---|
| <u>Settore di attività prevalente non profit</u> | tutte le voci | | | | | |
| <u>Forma giuridica</u> | totale | | | | | |
| <u>Tipologia di finanziamento prevalente</u> | tutte le voci | | | | | |
| <u>Classe delle risorse umane</u> | 1 e più | | | | | |
| <u>Sesso della risorsa umana</u> | totale | | | | | |
| <u>Anno</u> | 2011 | | | | | |
| <u>Tipo di risorsa umana</u> | volontari | | dipendenti e lavoratori esterni | | altre risorse umane (lavoratori temporanei, lavoratori distaccati, religiosi) | |
| <u>Tipo dato</u> | numero istituzioni non profit attive con volontari | numero volontari delle istituzioni non profit attive | numero istituzioni non profit attive con dipendenti e lavoratori esterni | numero dipendenti e lavoratori esterni delle istituzioni non profit attive | numero istituzioni non profit attive con altre risorse umane i | numero altre risorse umane delle istituzioni non profit attive i |
| <u>Territorio</u> | | | | | | |
| Maddaloni | 74 | 1 177 | 20 | 504 | 2 | 4 |

Dati estratti il 09 mar 2015, 15h01 UTC (GMT), de [CensStat](#)



CITTA' DI MADDALONI

TITOLO III LA CITTA'

CAP. VII Il processo formativo e la morfologia del centro edificato

Le origini di una città sono spesso incerte e, in genere, sussistono diverse ipotesi.

Si ritiene che, alle pendici dei Colli Felici, ultime propaggini del Tifatino, sorgesse l'antico borgo, costituito da piccoli nuclei abitati intorno alle chiese di San Pietro, San Martino, Sant'Agnello e della Maddalena, adagiato sul suolo roccioso caratterizzato da una orografia acclive tale da non consentire facile accessibilità. La caratteristica disposizione in ampio semicerchio si è ampliata, nel corso dei secoli, per successive stratificazioni e addizioni verso la pianura, limitata da due grandi arterie: il Cammino reale a occidente e l'Appia e la Sannitica a sud. In questo contesto tra la pianura e il Monte San Michele, pregevoli emergenze monumentali hanno, fin dall'antichità arricchito il centro residenziale che, anche con riferimento alla demografia, ha subito nel corso dei secoli incrementi significativi, facendo assumere, con piena dignità, il ruolo di città intermedia di circa 40.000 abitanti.

Dal 1861 (abitanti 19.418) al 1936 (abitanti 22.648) pari al 16,63% nell'arco di 75 anni; dal 1951 (abitanti 27.226 - primo dato disponibile dopo il secondo conflitto mondiale) al 2001 (abitanti 37.546) l'incremento demografico è pari al 37,90% nell'arco di cinquanta anni. Dal 2001 (abitanti 37.546) al gennaio 2021 (37.728 abitanti) vi è un modesto incremento, ma decremento rispetto al 2018, anno in cui la popolazione era pari a 39.020 abitanti. Questi dati sono significativi per avvalorare il ruolo che la città di Maddaloni ha avuto, nel corso dei secoli nel contesto territoriale, come, peraltro, testimoniano storici che, dalle forbite descrizioni ci consentono di immaginare quei luoghi ancora incontaminati dal traffico, dalle attività produttive, dalla crescita edilizia non sempre ordinata e corretta. Scrive il De Sivo nella Storia di Galazia Campana e di Maddaloni – Napoli 1860 – 1865: *“...il forestiero appressandosi a Maddaloni n'ha una grandevole veduta. La città, bianca a' raggi del sole, fra le croci e i comignoli de' suoi campanili e i verdi de' suoi rigogliosi giardini, coronata dalle solinghe torri percosse dal fulmine e dal tempo, s'appresenta tutta vita e movimento fra l'olezzo degli aranci e l'armonia dei militari strumenti della guarnigione, e' l' sonoro squillo de' sacri bronzi, che chiamando i fedeli alla preghiera pur sembrano una festa e una gioia. La strada opaca e silente corsa dal viaggiatore fra gli stretti albereti, fa ch'ei s'abbia una dole sorpresa alla vista dei campi aperti, alla luce più splendida, e al brulichio dell'industria e della vita. E' veramente questa gaiezza, e la opportunità del luogo commerciale, e i benefizi dell'aria e del suolo, e l'abbondanza degli alimenti, e la sicurtà e la quiete e la giocondità del vivere, feron che la città dal principio del secolo a questa parte, dappoi che la strada Sannitica fu*



CITTA' DI MADDALONI

aperta, abbia quasi l'agiatezza e gli abitatori e il numero e' l decoro degli edifici addoppiato."

E più avanti: "Lunghe, selciate modernamente, decorate di molti edifici sono le vie; non tutte piane, molto alquanto chine, a secondo del suolo naturale, intorno alla collina, sui cui lembi discendono con onde irregolari; siccome quelle che dal bisogno senza disegno, in varii tempi si son ite formando..."

La descrizione dei luoghi è, senz'altro, suggestiva, ma oggi al "visitatore" si offre uno scenario diverso a causa della crescita urbana, con propaggini fino alla pianura e all'imponente sistema infrastrutturale realizzato nel corso degli anni e in via di completamento con la prossima apertura dello svincolo A30 in territorio di Maddaloni e, con programmi di più lungo periodo delle Ferrovie, con la tratta AC/AV Napoli – Bari, il cui tracciato nel territorio di Maddaloni è oggetto di notevole preoccupazione per i danni che arreca irreversibilmente al contesto paesaggistico e urbano. L'ipotesi, ampiamente caldeggiata di eliminare la frattura, oggi riscontrabile, della strada ferrata che divide in due parti la città, è definitivamente tramontata. Malgrado le espansioni edilizie e l'evoluzione del sistema infrastrutturale, ancora oggi è possibile verificare che l'antico splendore tramandatici da storici di varie epoche non è tramontato. Maddaloni ha un centro storico di grande interesse, con tessuto morfologico che, all'interno di grandi insule, racchiude ampi spazi di verde urbano, che rendono ancor più pregevole il contesto dei palazzi, delle chiese e degli edifici pubblici di antico impianto.

Nella comune accezione la città è un organismo vivente; va studiato il suo passato per poterne stabilire il suo grado di evoluzione; alle notizie storiche; almeno quelle reperibili anche attraverso la iconografia, occorre aggiungere quelle geografiche, geologiche, economiche. In genere lo studio della città circoscritto allo stato attuale risulta insufficiente in quanto, mancando termini di confronto con il passato, risulta problematico orientarsi per il futuro.

In genere per rendersi conto delle origini di una città va osservato l'ambiente geografico e la posizione del nucleo insediato, il quale, sostanzialmente, è in funzione delle vie preesistenti e della accessibilità. Nel caso di Maddaloni, certamente la via consolare Appia (da Roma a Brindisi) e la Sannitica, che connetteva Napoli con Benevento, sono state il nodo, luogo ideale per la sua fondazione. Per tale motivo; Maddaloni fin dai tempi antichi, ha rappresentato la ideale porta di accesso alle aree interne e luogo di scambio per le attività commerciali.

Dalla città romana fortificata di Calatia, servita dall'Appia, alla fine dell'800, intorno alle chiese di San Martino, San Pietro, Sant'Agnello, della Maddalena e di San Benedetto sorsero nuclei abitati, secondo alcune fonti, non ancora fortificati.



CITTA' DI MADDALONI

Il complesso costituito dalla torre quadrata inglobata nel castello, le torrette quadrate, la torre cilindrica sono di epoca normanna con successive addizioni e trasformazioni.

Gli originari nuclei si svilupparono lungo la fascia pedemontana, intorno alla metà del 1400 a seguito dell'incendio della fortificazione, tra le quote 80 – 100 s.l.m. realizzando, sostanzialmente, un collegamento tra le località Pintime, Belvedere, Troiani, Alturi, Maddalena, Sambuco. L'ampliamento dei nuclei verso la pianura dà luogo alla edificazione lungo i nastri stradali: le attuali vie Pignatari, Santa Croce, Capillo, Teglia San Biagino, Starza, San Giovanni.

Nel 1465 iniziò la feudalità con i Carafa; Diomede ebbe la concessione di Maddaloni, con il titolo di conte, unitamente a *Formicola, Pontelatone, Sasso, Sesto, Roccapirozza*.

Il tessuto morfologico della città feudataria presentava stradine nord - sud e collegamenti trasversali; al centro si ergeva il grande palazzo che, sostanzialmente delimitava i borghi dell'Oliveto e della Pescara. Il mercato, successivamente all'interno del palazzo, era, originariamente, collocato lateralmente al palazzo stesso. Nella seconda metà dell'800 il complesso fu trasformato in collegio militare. L'imponente complesso oggi ospita il "Villaggio dei ragazzi". Nella stessa epoca fu costruita la caserma, significativa emergenza nel sistema insediativo.

All'inizio del '900, il collegamento stradale tra il centro e la stazione ferroviaria ha distrutto la principale caratteristica delle antiche piazze: spazio chiuso all'aperto.

L'attuale località Pignatari è il sito ove si svolgeva la lavorazione della creta, il borgo dell'Oliveto presentava una edilizia compatta caratterizzata da densità consistente, priva di aree verdi, con blocchi edilizi, ampi cortili e retrostante giardino.

"La città nasce in un dato luogo, ma è la strada che la mantiene viva"
(Marcel Poete- *La città antica* – Giulio Einaudi editore)

VII.1 Tipologie

Nel tessuto insediativo della città storica, due sono le tipologie più diffuse: palazzi e palazzetti residenziali, gli edifici a corte.

In genere il palazzo padronale è a corpo di fabbrica doppio, con un fronte principale prospiciente la via pubblica, con al centro del pianterreno un vasto androne, il cortile e la scala. Nella zona retrostante vi è spesso un giardino o un orto urbano.

La "corte" residenziale è una unità insediativa complessa, nella maggior parte dei casi plurifamiliare fin dall'origine, composta da più fabbricati, con funzioni anche diversificate, che prospettano sullo spazio scoperto centrale, ove si svolgevano lavorazioni varie dei prodotti della terra in maniera del tutto simile all'aia delle case coloniche. Nella corte erano generalmente



CITTA' DI MADDALONI

presenti il pozzo e il forno. Scale generalmente esterne conducevano ai piani superiori destinati alla residenza. Dalla scala si accedeva a un ballatoio scoperto su cui prospettavano vari ambienti della casa, prevalentemente le cucine e i servizi igienici, nei casi, invero non frequenti, di cui le corti ne erano dotati.



Nell'area storica centrale sussistono, con alcune manomissioni, esempi delle due tipologie, nei quali i caratteri tipologici restano riconoscibili e significativi sul piano documentario-culturale.

VII.2 Patrimonio edilizio (censimento ottobre 2011)



Di seguito si riportano alcuni dati tratti dal censimento 2011 da confrontare con quelli forniti dalla Committente e stimate dai progettisti con dati volumetrici elaborati in ambiente GIS.

| numero di abitazioni (valori assoluti) | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|---------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 e più | totale |
| 03 | 1 122 | 3 005 | 4 770 | 2 646 | 1 012 | 12 759 |

Famiglie per caratteristiche dell'abitazione e beni e servizi posseduti : Famiglie in abitazione

| Tipo dato | numero di famiglie in abitazione (valori assoluti) |
|-------------------|---|
| <u>Territorio</u> |   |
| Maddaloni | 12 776 |

Alloggi : Abitazioni occupate da persone residenti

| Anno di Censimento | 2011 |
|--------------------|---|
| Tipo dato | numero di abitazioni (valori assoluti) |
| Specie di alloggio | abitazione occupata da persone residenti   |
| <u>Territorio</u> | |
| Maddaloni | 12 759 |

Popolazione residente, alloggi ed edifici - Alloggi - livello comunale

| Anno di Censimento | 2011 |
|--------------------|---|
| | numero di abitazioni numero altri tipi di alloggio occupati da residenti |

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

| | | |
|---------------------|--------|----|
| i Tipo dato | ▲▼ | ▲▼ |
| Territorio i | | |
| Maddaloni | 13 961 | 27 |

i : Abitazioni in edifici residenziali per epoca di costruzione

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|-----------------|
| Anno di Censimento | 2011 | | | | | | | | | |
| Tipo dato | numero di abitazioni (valori assoluti) | | | | | | | | | |
| Tipo di edificio | edifici residenziali | | | | | | | | | |
| Epoca di costruzione | 1918 e precedenti | 1919-1945 | 1946-1960 | 1961-1975 | 1976-1980 | 1981-1985 | 1986-1990 | 1991-2000 | 2001 e successivi | tutte le epoche |
| | ▲▼ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲▼ | ▲ |
| Territorio | | | | | | | | | | |
| Maddaloni | 1 250 | 1 531 | 1 398 | 2 356 | 3 947 | 2 624 | 1 132 | 597 | 544 | 15 379 |

Alloggi i : Altri tipi di alloggio occupati da persone residenti

| | |
|---------------------------|--|
| Anno di Censimento | 2011 |
| Tipo dato | numero di altri tipi di alloggio (valori assoluti) |
| Specie di alloggio | altro tipo di alloggio occupato da persone residenti ▲▼ |
| Territorio | |
| Maddaloni | 42 |



CITTA' DI MADDALONI

Ai fini del dimensionamento del Piano è stata condotta indagine presso gli Uffici comunali per conoscere il numero di alloggi realizzati/autorizzati nel periodo 2008 - 2021

ELENCO PERMESSI DI COSTRUIRE

| Anno | Volume | |
|--------|---------------------|----------------------------|
| | residenziale mc. | non residenziale mc. |
| 2015 | 10.240 | 732 |
| 2016 | 21.464 | 444 |
| 2017 | 41.272 | 55.019 |
| 2018 | 13.043 | 3.310 |
| 2019 | 9.473 | 342 |
| 2020 | 9.824 | 0 |
| 2021 | 5.026 | 0 |
| totali | 110.342 | 59.847 |

VOLUMI DI CUI AI PdiC anno 2020

- **PdiC n° 1:** *Nessun ampliamento volumetrico, trattasi solo di ampliamento portico;*
- **PdiC n° 2** *Ampliamento volumetrico da progetto pari a mc 376,64;*
- **PdiC n° 3** *Volumetrico da progetto pari a mc 789,49;*
- **PdiC n° 4** *Nessun ampliamento volumetrico, trattasi di Sanatoria per cambio d'uso;*
- **PdiC n° 5** *Nessun ampliamento volumetrico, trattasi di cambio d'uso, da locali deposito a locali per civile abitazione;*
- **PdiC n° 6** *Volumetrico, pari a mc 1404,00;*
- **PdiC n° 7** *Nessun ampliamento volumetrico, trattasi di Sanatoria per opere realizzate in difformità alla SCIA;*
- **PdiC n° 8** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 55,38;*
- **PdiC n° 9** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 472,55;*
- **PdiC n° 10** *Volumetrico, pari a mc 2393,64;*
- **PdiC n° 11** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 265,47;*



CITTA' DI MADDALONI

- **PdiC n° 12** *Nessun ampliamento volumetrico, trattasi di Sanatoria per opere realizzate in difformità;*
- **PdiC n° 13** *Nessun ampliamento volumetrico, trattasi di Sanatoria per cambio d'uso;*
- **PdiC n° 14** *Volumetrico, pari a mc 1456,74;*
- **PdiC n° 15** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 200,01;*
- **PdiC n° 16** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 214,26;*
- **PdiC n° 17** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 204,26;*
- **PdiC n° 18** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 160,78;*
- **PdiC n° 19** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 239,74;*
- **PdiC n° 20** *Volumetrico, pari a mc 1448,42;*
- **PdiC n° 21** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 71,50;*
- **PdiC n° 22** *Ampliamento volumetrico, pari a mc 16,70;*

VOLUMI DI CUI AI PdiC anno 2021

- **PdiC n° 1:** *Ampliamento volumetrico da progetto pari a mc 112,92;*
- **PdiC n° 2** *Nessun incremento volumetrico, trattasi di realizzazione cappella cimiteriale;*
- **PdiC n° 3** *Nessun incremento volumetrico, trattasi di realizzazione cappella cimiteriale;*
- **PdiC n° 4** *Nessun incremento volumetrico, trattasi di realizzazione cappella cimiteriale;*
- **PdiC n° 5** *Ampliamento volumetrico da progetto pari a mc 345,00;*
- **PdiC n° 6** *Nessun ampliamento volumetrico residenziale;*
- **PdiC n° 7** *Ampliamento volumetrico da progetto pari a mc 243,02;*
- **PdiC n° 8** *Ampliamento volumetrico da progetto pari a mc 446,37;*
- **PdiC n° 9** *Ampliamento volumetrico da progetto pari a mc 36,07;*
- **PdiC n° 10** *Volumetrico da progetto pari a mc 1720,67*
- **PdiC n° 11** *Nessun incremento volumetrico, trattasi di sanatoria;*
- **PdiC n° 12** *Nessun incremento volumetrico, trattasi di realizzazione cappella cimiteriale;*
- **PdiC n° 13** *Ampliamento volumetrico da progetto pari a mc 239,80;*



CITTA' DI MADDALONI

Vedasi tra gli allegati la tipologia di indagine condotta per risalire alle volumetrie autorizzate

VII. 3 Abusivismo

L'abusivismo edilizio risulta dal quadro fornito dal competente settore del Comune di Maddaloni:

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Domande di sanatoria | n. 2.200 |
| Concessioni edilizie in sanatoria | 751 |
| Superficie utile | mq. 109.426 |
| Superficie non residenziale | mq. 106.807 |
| Volumetria | mc. 818.090 |
| Unità abitative | n. 882 |
| Stanze totali | n. 3.851 |

Con successiva nota prot.43944 del 16.12.2009 il Dirigente Area Tecnica comunicava un aggiornamento:

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Domande di sanatoria | n. 2.200 |
| Concessioni edilizie in sanatoria | 890 |
| Superficie utile | mq. 156.652 |
| Superficie non residenziale | mq. 139.331 |
| Volumetria | mc.1.068.873 |
| Unità abitative | n. 1.155 |
| Stanze totali | n. 5.116 |

All'attualità (ottobre 2021) il Comune ha comunicato quanto segue:

Domande presentate

| | |
|---|----------|
| Legge 47/1985 | n. 2.470 |
| Legge 724/1994 | 622 |
| Legge 36/2003 | 373 |
| Concessioni edilizie rilasciate al 30.09.2021 | N. 2.474 |

E', in ogni caso, da rilevare che trattasi di un fenomeno diffuso che non consente la pur richiesta "perimetrazione degli edifici abusivi".

VII. 4 L'uso del suolo

Dalla relazione della carta dell'uso del suolo redatta dal Dott. Agronomo Giuseppe Martuccio riportiamo il seguente stralcio:

I riepiloghi di cui in tabella e in figura dell'utilizzo del suolo nel comune di Maddaloni consente una rapida valutazione delle funzioni agricole ed ambientali del territorio e una più corretta interpretazione per la definizione degli indici agricoli ed ambientali.

L'analisi del sistema agricolo fatta in base ai dati scaturiti dalla carta di uso del suolo, evidenzia che il sistema agricolo comunale è caratterizzato da una superficie agricola totale (SAT) di Ha 2369



CITTA' DI MADDALONI

mentre la superficie agricola utilizzata (SAU) è pari a Ha 2347; da cui si evince che circa il 64% dell'intero territorio viene utilizzato per un'attività di tipo agricolo.

La SAU comunale è pari al 64% della superficie territoriale comunale. Il confronto tra dati censuari e dati cartografici, evidenzia come la SAU censuaria ISTAT risulti inferiore di circa 866 Ha rispetto a quella desumibile dalla carta di uso agricolo.

| TIPOLOGIE DI UTILIZZO | RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI | | | |
|--|------------------------------|---------------------|-----------|-------------|
| | Sup. Ha | % rispetto alla SAU | % --- SAT | % --- STC |
| - SEMINATIVO irriguo | 1.278,22 | 54% | 54% | 35% |
| - OLIVETO | 246,38 | 10% | 10% | 7% |
| - AGRUMI | 121,33 | 5% | 5% | 3% |
| - FRUTTETO | 485,81 | 21% | 21% | 13% |
| - INCOLTO /PRATI | 215,31 | 9% | 9% | 6% |
| S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) | 2.347 | 100% | | 64% |
| | - | | | |
| BOSCO /MACCHIA | 22,33 | | | 2% |
| S.A.T. (Superficie Agricola Totale) | 2.369 | | | |
| TORRENTE | 5,86 | | | 0% |
| AREE URBANIZZATE | 1.176,66 | | | 32% |
| CAVE ED ALTRE UTILIZZAZIONI | 98,05 | | | 3% |
| S.T.C. (Superficie Totale Comunale) | 3.650 | | | 100% |

Ripartizione della superficie agricola utilizzata (SAU)

| COLTURA | HA |
|---------------|--------------|
| SEMINATIVO | 1.278,22 |
| AGRUMI | 121,33 |
| FRUTTETO | 485,81 |
| OLIVO | 246,38 |
| PRATI/INCOLTI | 215,31 |
| | 2.347 |

VII.5. Le attrezzature e i servizi

Nel territorio comunale di Maddaloni è presente una relativa varietà di funzioni rappresentate da numerose tipologie di attrezzature collettive, prevalentemente pubbliche, da una diffusa presenza di sedi commerciali, da manufatti produttivi.

Le sedi delle attrezzature pubbliche sono ubicate soprattutto nell'area centrale del tessuto urbano, mentre le zone periferiche di recente formazione si presentano gravemente carenti; soltanto negli insediamenti



CITTA' DI MADDALONI

di edilizia residenziale pubblica si registra una relativa, modesta presenza di servizi pubblici. Le attrezzature scolastiche sono diffuse nel territorio; citiamo il Convitto nazionale, il liceo scientifico "G. Bruno", "Luigi Settembrini" elementare e media, il liceo pedagogico, la scuola elementare e materna "Sandro Pertini", quindi, oltre alle attrezzature scolastiche della fascia dell'obbligo, sono presenti numerosi istituti per l'istruzione superiore. Le altre attrezzature di livello comunale sono di tipo amministrativo (municipio), culturale (biblioteca) e gli uffici postali.

Modesta la presenza di aree di verde pubblico e di parcheggio, ove si eccettuino le aree antistanti la Fondazione Villaggio dei Ragazzi, destinate a parcheggio e a villa comunale. Le principali attrezzature sportive sono costituite dal Palazzetto dello Sport e dal campo di calcio in via di dismissione. Significativa la presenza di ben tre musei: civico, della civiltà contadina, archeologico. Numerose e importanti le chiese: Basilica del Corpus Domini, Chiesa di S. Agnello, dei Cappuccini, di San Martino, della Madonna delle grazie, della Concezione, di San Gaetano, ... l'ospedale, lo smistamento merci, il commissariato di P.S., l'archivio storico, gli uffici dell'ASL CE1 e altre attrezzature di livello superiore. Ai margini del territorio comunale l'interporto Sud Europa, che interessa, in parte anche il confinante comune di Mariglianese. Gli elaborati grafici riportano la ubicazione delle principali attrezzature collettive, classificate ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444 in:

- a) scolastiche
- b) interesse comune
- c) verde, gioco e sport
- d) parcheggi



Figura n.15 – P.zza della Pace



CITTA' DI MADDALONI

VII.6. I tessuti urbani

I tessuti di cui è costituita la città storica di Maddaloni sono il prodotto della sedimentazione di elementi - spesso anche "poveri", sia nella qualità architettonica che nei materiali - entro una maglia strutturale permanente, secondo una logica insediativa che mantiene una sua continuità anche nei tessuti più recenti e nonostante l'uso di tipologie edilizie e materiali moderni e comunque diversi da quelli tradizionali.

La crescita per fasi si protrae fino a tempi recenti e testimonia, nelle sue fratture e discontinuità e nel processo evolutivo, l'adattamento della struttura di origine rurale ai diversi modi e usi della realtà sociale ed economica tipicamente urbana.

Lo studio delle regole di costruzione della città storica di Maddaloni è imprescindibile ai fini della definizione di criteri di intervento per la riqualificazione dei tessuti consolidati capaci di dare risposta alle esigenze di adeguamento degli edifici agli standard abitativi attuali, conservando nel contempo l'identità storico-architettonica dell'habitat.



Figura n.16 – Foto aerea Centro Storico

Nel centro urbano di Maddaloni si individuano:

- le "emergenze tipologiche": le chiese, i complessi conventuali, gli edifici pubblici e privati di valore monumentale;
- gli edifici di uso collettivo, come le scuole e gli ospedali, caratterizzati da tipologie derivanti dalla loro specifica funzione;
- gli isolati consolidati, nei quali i lotti edificati sono allineati lungo la strada attorno ad uno spazio centrale chiuso, originariamente adibito ad uso agricolo. Sono disposti nella parte centrale del nucleo antico e sono caratterizzati dalla geometria e dalla bassa densità degli elementi primari



CITTA' DI MADDALONI

I corpi principali dei lotti edificati sono prevalentemente costruiti in aderenza e formano pertanto una cortina edilizia continua. I tipi edilizi, a ballatoio o in linea, ad uno o due piani, sono disposti, all'interno dei lotti, su due o più lati formando in tal modo una corte generalmente chiusa;

- i tessuti urbani costituiti da isolati "complessi", caratterizzati dalla sovrapposizione di regole insediative diverse e non sempre coerenti fra loro. L'isolato tipo, di forma e dimensioni variabili, si compone di unità edilizie a uno o due piani, aggregate a corte e in aderenza, che formano una cortina continua lungo la strada. Gli spazi interni, originariamente liberi o coltivati, sono stati progressivamente edificati in modo eterogeneo, o con edifici disposti in aggiunta alle aggregazioni edilizie originarie, che hanno prodotto sistemi non ordinati di corti o pseudo-corti; o con l'occupazione delle parti interne del lotto mediante edifici isolati (mono e/o bifamiliari, ma anche pluripiano generalmente con più livelli fuori terra);

- il tessuto consolidato di antico impianto, in cui le unità edilizie, a uno o due piani, a ballatoio o in linea aggregate a corte, sono organizzate dall'impianto a pettine formano pseudo - isolati allungati a schiera.

- i tessuti prevalentemente recenti costituiti da lotti aggregati a schiera su una o due file. I corpi principali dei lotti sono costruiti in aderenza e allineati lungo la strada a formare una cortina continua;

- i tessuti compatti recenti, caratterizzati dalla parcellizzazione minuta dei lotti allineati a schiera, su una o due file continue lungo le strade, prevalentemente ai margini del tessuto urbano consolidato. Talvolta i fabbricati sono addossati al lato di fondo del lotto e chiusi sulla strada da muri o cancelli. Essi sono costituiti da un'unica unità edilizia mono o bi-familiare, disposta su tre o quattro lati del lotto attorno ad un piccolo spazio scoperto;

- i tessuti recenti della città diffusa, caratterizzati dalla parcellizzazione minuta dei lotti allineati a schiera su una o due file lungo le strade. La tipologia è costituita prevalentemente da villette mono o bi-familiari a uno o due piani o da palazzine isolate disposte parallelamente alle strade. Si tratta dell'evoluzione del precedente tipo di tessuto, che, in sostituzione delle case prevalentemente in aderenza, è costituito da case prevalentemente isolate con struttura in cemento armato;

- le numerose lottizzazioni realizzate e/o in itinere, per la modesta estensione della superficie destinata ai nuovi complessi residenziali previo intervento urbanistico preventivo, hanno contribuito, in maniera del tutto marginale, a dotare il territorio di attrezzature collettive, ove si eccettuino esigue superfici destinate prevalentemente a verde pubblico e a parcheggio.

Soltanto negli ultimi anni si diffondono le tipologie edilizie "moderne", come la "villetta" mono o bi-familiare isolata sul lotto; la frequenza di questo tipo



CITTA' DI MADDALONI

edilizio, nelle fasce più esterne della città o a completamento delle aree interstiziali interne, rompe la compattezza urbana tradizionale.

VII.7 Le attività produttive

Nel territorio del comune di Maddaloni non vi sono agglomerati del consorzio ASI di Caserta, ma l'agglomerato Marcianise – San Marco Evangelista, ha nell'immediato circondario numerosi manufatti industriali di cui Maddaloni fruisce sia in termini positivi che negativi.

Lo sviluppo degli agglomerati ASI di Marcianise e S. Marco Evangelista è avvenuto in maniera piuttosto casuale: il Piano regolatore dell'ASI del 1968, limitandosi ad individuare esclusivamente le aree da destinare ad insediamenti produttivi e quelle per le funzioni consortili di servizio, ha lasciato ampi margini di discrezionalità nella strutturazione della viabilità e degli spazi pubblici. I criteri di lottizzazione hanno portato a localizzare i nuovi insediamenti in contiguità con quelli produttivi preesistenti, realizzando di volta in volta le strade di accesso ai lotti.

Una delle cause del mancato completamento delle previsioni di Piano per l'agglomerato è da attribuirsi anche alla mancanza di finanziamenti della L. n. 488/92.

Va, anche, infine ricordata la presenza di diversi manufatti dismessi, in prevalenza ad originaria destinazione produttiva, ubicati anche in adiacenza al tessuto residenziale.



Figura n.17 – Ex Face Standard – industria dismessa



CITTA' DI MADDALONI

VERDE

Le numerose aree verdi presenti nel contesto urbano costituiscono una indubbia ricchezza che va valorizzata. Nella fase Preliminare vennero indicate prevalentemente per realizzare orti urbani non necessariamente di iniziativa pubblica. Anzi si auspicava e si auspica che le iniziative dei privati singoli o in consorzio possano realizzare e gestire tali aree senza incidere sulla proprietà degli stessi prevedendo il PUC per la gestione di tali aree una serie di premialità per la realizzazione di attrezzature e servizi di tali spazi verdi.

Ma il PUC, nella componente strutturale, prevede anche altri usi delle aree verdi urbane spesso "quasi" intercluse da cortine perimetrali di fabbricati prevalentemente residenziali. Le aree più prossime all'area storica centrale come quella retrostante il convento dei Padri Carmelitani Scalzi e la Chiesa dell'Annunziata può essere uno spazio attrezzato per mostre ed eventi; altre possono ospitare piccole strutture sportive e di ristoro, altre parcheggi alberati e/o interrati. Il PUC propone la gronda verde nella fascia pedecollinare a nord dell'abitato che si connette con il Parco di Monte San Michele e con la sentieristica esistente e di previsione che potrà utilizzare, ove sussistano i presupposti, anche il tracciato della ferrovia con riutilizzo del manufatto della stazione di Maddaloni superiore. Nella fascia pedecollinare a nord dell'abitato va incentivata la piantumazione di essenze autoctone di medio e alto fusto sì da costituire una gronda verde a corona del nucleo urbano. Sulla scorta di progetto unitario, con parziale utilizzo della sentieristica esistente vengono realizzati ulteriori percorsi pedonali - nei tratti in cui l'orografia lo consente anche ciclabili. Lungo tale gronda, con iniziativa pubblica e/o mista pubblico - privata possono essere realizzati chioschi, con struttura prevalentemente in legno, da adibire a punti di ristoro, di lettura, di ascolto musica, di servizi igienici. Viene in tal modo ad istituirsi il "Parco della Gronda Verde" che potrà essere realizzato e gestito anche da privati previa convenzione con il comune sulla scorta di apposito capitolato e disciplinare. I corpi di fabbrica esistenti potranno essere convertiti esclusivamente per destinazioni nel settore dell'accoglienza, della cultura, dello svago e dello sport. Solo per le predette destinazioni, a titolo di premialità, è consentito un incremento della volumetria esistente non superiore al 25%. Sui corpi di fabbrica esistenti non oggetto di riconversione funzionale sono consentiti interventi di manutenzione nel rispetto delle volumetrie esistenti.

D'altronde aumentare la superficie e la qualità del verde urbano recuperando, indipendentemente dal regime di proprietà, anche le aree incolte è obiettivo da perseguire per migliorare la qualità urbana. Ridurre gradualmente le superfici urbane impermeabili è altro obiettivo da



CITTA' DI MADDALONI

perseguire anche per mitigare le problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche.

“Rispetto allo smaltimento delle acque e per migliorare il drenaggio urbano sostenibile si aprono due percorsi diversi, ma complementari: ridurre la superficie impermeabilizzata e aumentare il “verde pensile”. La pianificazione urbana è strutturalmente legata alla mobilità così come le infrastrutture verdi sono un elemento determinante della mobilità sostenibile che si relaziona positivamente anche con il benessere e la salute dei cittadini. Alla mobilità sostenibile si riferisce anche la pianificazione e progettazione dei viali alberati tendenzialmente da trasformare in “parchi lineari” che, oltre a funzioni estetiche, sanitarie, ecologiche e sociali, possano assumere il ruolo di corridoi ecologici di raccordo con i diversi lembi di foreste urbane. La pianificazione delle aree verdi in città si integra con le aree agricole presenti in tutti i Comuni del nostro Paese dato che l'agricoltura in città è sempre stata una pratica attiva sin dai primi insediamenti. Nell'ultimo secolo sono aumentati gli “orti in città” arrivando nel 2016 ad occupare in Italia 1,6 milioni di metri quadrati. Gli “orti urbani” interessano il 60-70% dei capoluoghi (con valori più elevati nel centro-nord) e danno risultati importanti sul piano economico, ecologico, ambientale e sociale. Il sistema agricolo in città presenta sia piccole aree gestite non per ragioni economiche prevalenti (urban gardening) che grandi aree destinate all'agricoltura professionale (urban farming), ambedue di interesse ecologico in quanto utili per la funzionalità della Rete Ecologica Territoriale e la connettività tra le diverse infrastrutture verdi.” (Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare - Comitato per lo Sviluppo del Verde)



CITTA' DI MADDALONI

TITOLO IV LA PROPOSTA

CAP. VIII Le principali innovazioni ordinamentali e culturali

VIII.1 Dalla conoscenza al progetto di PUC

La proposta Preliminare e il Rapporto Preliminare Ambientale è stata oggetto di consultazioni con i SCA e con la collettività.

Gli esiti delle consultazioni, sia ai fini della VAS che del PUC, verbalizzati, hanno consentito di verificare la condivisione delle proposte e/o di modificare e integrare le proposte stesse nella presente fase di redazione del PUC, che costituisce la proposta della G.M. da pubblicare in maniera da consentire di formulare le osservazioni. E' da rilevare il contributo partecipativo dei cittadini, di converso le istituzioni e gli Organismi invitati (SCA), ove si eccettuino alcuni ordini professionali, non sono intervenute, né hanno inteso fornire suggerimenti o indicazioni relativamente al Preliminare e al Rapporto Preliminare Ambientale.

Le strategie e gli scenari possibili posti a base della redazione della proposta. La plurifunzionalità.

Un piano ben costruito deve fondare su una filosofia di base. Deve, cioè, partire dalla scelta di un preciso modello territoriale. Occorre, in altri termini, definire il ruolo da assegnare a Maddaloni nell'ambito del territorio ristretto e in quello più vasto in cui si inserisce geograficamente e funzionalmente. Spesso i centri urbani sono connotati da una attività/funzione prevalente su tutte le altre: industriale, religiosa, universitaria, turistica, commerciale etc. L'esplicitarsi della attività/funzione prevalente segna la città, sul piano economico – sociale come su quello spaziale.

In tali casi, l'attività/funzione dominante si svolge in modo separato dal resto della città, come avviene per molte città turistiche, specialmente quelle del turismo estivo, legato al mare. La città di tutto l'anno è separata da quella estiva, che vive solo d'estate. Più raramente, in particolari situazioni geografiche e ambientali, le due città convivono costantemente grazie ad una felice commistione di attività e di funzioni (si pensi alla diffusione/commistione dell'industria tessile e dell'abbigliamento nella città di Prato).

Un limite delle città monoculturali, quelle cioè nelle quali un'attività/funzione prevale al punto da essere quasi l'unica, è costituito dalla difficoltà di far fronte ai cambiamenti dell'economia ed alle crisi del settore economico prevalente. Quando va in crisi per qualche ragione il settore produttivo dominante, va in crisi l'intera economia della città.



CITTA' DI MADDALONI

Per quanto detto, è bene che la città sia polifunzionale e, soprattutto, che la sua base economica sia equilibrata. Solo così essa sarà pronta a cogliere tutte le occasioni, a valorizzare tutte le risorse di cui è dotata. Solo così sarà possibile governare i mutamenti dell'economia.

Esempio tipico è il fenomeno della terziarizzazione, che ha interessato tutte le città, ma che è stato particolarmente rilevante per le città industriali. Quelle con una base economica diversificata e con settori produttivi tra loro integrati hanno fronteggiato meglio di altre questa transizione, vincendo la crisi dell'industria "fordista" grazie alla diversificazione equilibrata della loro base economica, dalla quale hanno trovato l'energia per un nuovo processo di sviluppo. Il fenomeno del riuso delle aree industriali dismesse ne è la rappresentazione più evidente.

Maddaloni possiede già una polifunzionalità potenziale. La compresenza dei comparti agricolo, secondario e terziario richiede "soltanto" che essi vengano integrati per formare un sistema. **Il vero problema diventa così quello di rafforzare complessivamente la base economica locale cogliendo le opportunità fornite dal sistema delle risorse territoriali di cui è dotata.**

Perché ciò sia possibile occorre puntare al rafforzamento e all'integrazione delle attività produttive intervenendo sia sui meccanismi economici che sul sistema degli spazi nei quali essi si svolgono.

Per un progetto complessivo del suo assetto territoriale e urbanistico, **Maddaloni deve cogliere due sfide. La prima è quella dello sviluppo della società, dell'economia e dell'assetto del territorio comunale** e si motiva anche con la duplice necessità di fronteggiare la competizione tra territori e città nell'era della "globalizzazione" mediante un "progetto strategico". D'altra parte, l'attenzione agli obiettivi e alle azioni di piano estesi alla sfera dell'immateriale caratterizza i piani dell'ultima generazione, che si distinguono da quelli tradizionali delle precedenti generazioni, attenti esclusivamente all'assetto spaziale.

La seconda, strettamente collegata alla prima, **riguarda la qualità dell'assetto territoriale**, che dev'essere riconoscibile nella struttura urbana e del sistema produttivo, nelle reti, nei connotati estetici e, più in generale, nella complessiva funzionalità insediativa. Entrambe le prospettive non si esauriscono entro i limiti del territorio comunale, ma riguardano, per la loro portata, l'ambito sovracomunale. **Occorre dare al PUC un respiro ampio, che raccordi la realtà locale con quella dei territori circostanti nei quali si riconoscano problemi e condizioni affini.**

Le due poste, declinate in politica urbanistica, si traducono in due grandi azioni: riqualificazione urbana e sviluppo dell'assetto territoriale. Tali azioni sono da intendersi come le "due facce d'una stessa medaglia". Non può darsi infatti ulteriore sviluppo se non si migliora lo stato dell'urbanizzazione attuale attraverso una generale riqualificazione e la compatibilità della struttura insediativa con l'ambiente ed il paesaggio modernamente intesi in senso dinamico.



CITTA' DI MADDALONI

Il progetto complessivo dell'assetto territoriale e urbanistico. Il “**progetto di territorio e di città**”, specie quando è usato in contrapposizione a “progetto urbano”, è il **profilo strategico a base del piano**; esso concerne quindi gli aspetti profondi d'una società locale – la sua cultura, i suoi valori identitari, le sue propensioni –, insieme al futuro che questa società si vuole dare per quanto riguarda l'ambiente di vita, l'economia, etc.

Una volta individuata la *vision* da assumere per il futuro – che è presente negli Indirizzi e arricchita dalle attività di ascolto e dalle attività di partecipazione le linee strategiche e le azioni sono state poste a base della stesura del PUC.

Il Piano ha come obiettivi: un'opera diffusa e organica di riqualificazione e di incentivazione dello sviluppo; supporto del sistema delle reti, da quella “ecologica” a quelle infrastrutturali, delle attrezzature di servizio e produttive.

Il procedimento delineato ha dato luogo ad un piano unitario, le cui componenti fondamentali sono organizzate secondo una sorta di “piano di filiera”. Per ciascuna delle componenti sono riconoscibili specifici obiettivi da perseguire con specifiche strategie e specifiche strumentazioni. Gli elementi costitutivi di fondo possono così riconoscersi: l'ambiente naturale e culturale; l'insediamento residenziale; i luoghi della produzione e dei servizi; i siti dei progetti strategici; le reti di trasporto.

Alcuni problemi di fondo da affrontare per la riorganizzazione territoriale e urbana di Maddaloni emersi nel corso degli anni nelle consultazioni, nei convegni, dibattiti pubblici, nelle riunioni dell'Ufficio di Piano possono così riassumersi:

- l'integrazione dell'apparato industriale: il consistente distretto industriale sviluppatosi negli ultimi decenni nel contesto territoriale di cui Maddaloni è parte significativa non intesse rapporti – né materiali (di viabilità) né “psicologici” - con la città. La realtà industriale è ancora percepita come lontana dalla vita e dall'economia di Maddaloni. E' pertanto immaginabile il potenziamento di forme di sviluppo indotto che possono derivare dalla presenza dell'industrie nell'economia locale. Inoltre vi è una proliferazione di attività produttive di modesta estensione dislocate in vari contesti territoriali, alcune delle quali in zone prevalentemente residenziali con non trascurabile inquinamento atmosferico e acustico. Il PUC ne prevede la delocalizzazione nelle ampie aree produttive particolarmente di quelle facilmente accessibili dalla grande viabilità implementata dalla imminente entrata in esercizio del casello dell'A30 nel territorio di Maddaloni a nord dell'interporto.

- la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico-documentario, dai beni archeologici, in particolare l'antica Calatia, per la quale è previsto la realizzazione del “Parco archeologico dell'antica Calatia” e dall'impianto della *centuriatio* alle aggregazioni edilizie tipiche del centro storico, agli edifici monumentali, alle numerose chiese storiche, al convitto nazionale,



CITTA' DI MADDALONI

ai numerosi edifici di pregio, ai contesti storici dei Formali e Pignatari, ai tessuti morfologici delle strade, piazze, larghi, scale, ...

- **la riqualificazione del centro edificato e la riconfigurazione della città consolidata** recente, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che consentano la creazione di spazi liberi con l'adeguamento e la dotazione di servizi e di attrezzature e un incremento delle attività del terziario non banale, tale da riconoscere a Maddaloni un ruolo urbano coerente con la sua vocazione di "città intermedia" per consistenza demografica e localizzazione territoriale;

- **il restauro e la riqualificazione delle torri e del castello** in grado di favorire, con interventi di riconversione, attività ricettive per l'accoglienza, per la cultura, per la congressistica, in genere per eventi e manifestazioni proponendo, tra l'altro, alternative alla accessibilità, favorendo tracciati pedemontani non invasivi;

- **la valorizzazione dei numerosi spazi di verde urbano**, generalmente di proprietà privata, all'interno delle corti e/o di pertinenza di edifici di pregio, oltre a costituire una risorsa per l'ambiente urbano è in grado di consentire da un punto di vista percettivo immagini urbane di notevole valore e anche di reddito per i proprietari/gestori di orti urbani e altre attività di quartiere. Si propone che in tali aree, anche di gestione privata e/o mista pubblico – privati possano realizzarsi sia gli orti urbani che mercatini, spazi espositivi, aree attrezzate per i bambini e per gli anziani con la installazione di attrezzi per il gioco, campi da bocce, panchine, ...Il PUC definisce tali aree di verde privato: "invarianti di tutela ecologica in ambito urbano";

- **la questione della ferrovia** Per la necessaria eliminazione dei passaggi a livello, sono state proposte da RFI soluzioni di eliminazione dei passaggi a livello che il II PUC ha recepito nello stato di progettazione corrente alla data di redazione dello strumento urbanistico. E' del tutto evidente che eventuali variazioni nella fase di realizzazione comporteranno la necessità di varianti puntuali al PUC.

- **la riorganizzazione delle reti della mobilità**, con la configurazione di un sistema viario che consenta l'accessibilità alla città storica centrale da più parti; nel contempo va favorita la graduale pedonalizzazione del centro storico con la creazione di zone a traffico limitato e la realizzazione di parcheggi interrati, funzionali non solo alla sosta dei veicoli, ma anche opportunità per la creazione di servizi e per il terziario commerciale ed espositivo. Il PUC ha recepito una iniziativa in corso nell'area del campo sportivo adiacente all'ospedale e ha proposto altro parcheggio interrato nel centro storico;

- **il recupero del centro storico** postula una attenta strategia al fine di non vanificare risorse con la proposizione di piani che si rivelano inattuabili. A nostro avviso, anche nelle more di approvazione del PUC, si può dare avvio al programma di recupero urbano, individuando parti del tessuto storico, anche di modesta dimensione, nei quali proporre "interventi campione" con norme di tipo prestazionale che consentano una omogeneità di



CITTA' DI MADDALONI

tipologie di intervento. Non vi è dubbio che sarebbe auspicabile la formazione di una STU (Società di Trasformazione Urbana), peraltro esplicitamente prevista dalla L.R. n. 16/2004 per governare, con una oculata regia, le operazioni materiali e immateriali che un programma di riqualificazione e rigenerazione urbana deve prevedere. Uno dei problemi connessi al recupero dei centri storici è, certamente, quello della sistemazione temporanea degli abitanti delle zone da recuperare; occorre predisporre alloggi provvisori nello stesso centro o in aree di nuova edilizia, utilizzando, in parte, eventuali risorse finanziarie per edilizia sovvenzionata e/o agevolata;

- **l'approfondita valutazione del ruolo che l'agricoltura**, per l'occupazione che offre e per i caratteri fisico-morfologici del territorio, legittimamente **prospetta per il futuro**. Una corretta risposta a tale questione consentirebbe anche di non relegare il tema dell'integrazione degli immigrati nella sola sfera dell'ordine pubblico, ma di assumerlo nella progettazione dell'assetto futuro;

- **la riqualificazione del paesaggio agrario**, con la valorizzazione delle estese aree, tuttora coltivate, caratterizzate da significative permanenze (tracce della *centuriatio*, impianti agricoli antichi), con opportune forme di riduzione dell'impatto ambientale di infrastrutture e industrie e con azioni di sostegno alla diversificazione delle colture;

- **il recupero di percorsi naturalistici** e dell'antica viabilità rurale facendo ricorso esclusivamente alle tecniche della ingegneria naturalistica; in particolare va reso fruibile il sentiero che connette il centro storico con il monte San Michele;

- **il recupero delle cave e dei siti dismessi** favorendo, ove possibile, la realizzazione non solo di attrezzature per il tempo libero anche private di uso pubblico, ma anche le attività del terziario corrente e avanzato, nonché ricerca e laboratori di innovazione tecnologica, centri di assistenza e incubazione per la nascita di nuove imprese;

- **il recupero dell'edilizia abusiva**, esplicitamente previsto dall'art. 23, 3° comma, della l.r. n. 16/2004, mediante la riconfigurazione insediativa e la dotazione di attrezzature, servizi e viabilità in grado di attribuire l'effetto città ad ambiti privi di struttura e morfologia di base;

- **la tutela della piccola distribuzione e dei pubblici esercizi** come fattore di vitalità del centro urbano contro l'assalto delle grandi catene commerciali e degli ipermercati;

- **la disponibilità di aree attrezzate** per la piccola industria, l'artigianato, il commercio, il terziario avanzato e la ricerca applicata quale supporto indispensabile per l'autonomia e la crescita di un apparato produttivo che sia realmente radicato nella realtà locale.

La proposta di PUC, in coerenza con i presupposti accennati, viene "predisposta" dalla Giunta Comunale.⁷

⁷ L.R. n. 16/04, art. 24, comma 1.



CITTA' DI MADDALONI

VIII.2 Il progetto di PUC

Dopo la formalizzazione dell'approvazione o della richiesta di modifiche e/o integrazioni dei contenuti propositivi del Preliminare, i progettisti hanno proceduto alla redazione della proposta di PUC completa di tutti gli elaborati.

In linea con i principi fondanti del nuovo contesto ordinamentale e con le indicazioni del più recente dibattito disciplinare precedentemente richiamati, **il progetto del PUC è articolato nei due momenti:**

strutturale, già presente nella proposta Preliminare, riferito alle connotazioni forti del territorio (valori storico-ambientali e naturali, infrastrutture, previsioni e prescrizioni sovraordinate di riconoscibile validità), che delinea i contenuti di fondo, gli obiettivi durevoli e non negoziabili;

programmatico/regolativo che, in maniera elastica e adattabile nei tempi medi, disciplina le trasformazioni con previsioni e norme modificabili e rinnovabili periodicamente in relazione al grado di attuazione e al mutare delle esigenze.

Il primo momento si è basato su scelte strategiche, da condividere ai diversi livelli di governo e dei soggetti rappresentativi delle molteplici istanze sul territorio; il secondo è ovviamente più aperto ad un ventaglio di opzioni tra cui scegliere in relazione agli obiettivi dello sviluppo locale. Il primo momento è servito a connotare il sistema come un unicum e a tracciarne il percorso nel lungo periodo, il secondo ad articolarlo in sottosistemi in modo da affrontare i singoli temi specifici nel rispetto delle interconnessioni di sistema. I contenuti si configurano come un supporto alle decisioni basato, per ciascun sottosistema, su una stima di larga massima degli impatti sull'ambiente, sulla natura, sulla dimensione e ripartizione dei benefici, sul grado di coinvolgimento delle istituzioni e del capitale privato, sul fabbisogno finanziario e sulle possibili fonti da attivare.

Andrà ricercato uno stretto **collegamento tra il PUC e la pianificazione comunale di settore**, puntando all'integrazione con gli eventuali strumenti che potranno o dovranno adottarsi, come il Piano Urbano del Traffico, il Piano di Risanamento Acustico, quello dei Parcheggi e lo Strumento comunale per la distribuzione commerciale.

Ruolo non secondario compete al Regolamento Urbanistico Edilizio, che, nello spirito della L.R. n. 16/04 assume, rispetto al vecchio Regolamento Edilizio, un maggior grado di integrazione col PUC ed è finalizzato alla connessione tra la disciplina degli usi del suolo e gli aspetti amministrativi e procedurali di competenza comunale.

VIII.3 La strumentazione attuativa del PUC

Per quanto attiene alla scelta dei meccanismi attuativi, il PUC punta su due scelte principali:



CITTA' DI MADDALONI

- **Il massimo contenimento del rinvio ai piani attuativi (PUA)**; tale rinvio ha troppo spesso lasciato sulla carta importanti contenuti del piano generale. Naturalmente la scelta dell'intervento diretto come strada maestra per l'attuazione del piano – preferibilmente nelle aree edificate e, beninteso, nei casi in cui lo stesso sia giuridicamente e tecnicamente ammissibile – ha richiesto la redazione di una normativa attenta e dettagliata in grado di garantire all'Amministrazione Comunale una gestione del piano fondata sulla chiarezza e sulla certezza delle regole di intervento.
- **Il ricorso**, dove opportuno e/o necessario, **alla famiglia di strumenti della concertazione**, basati sul partenariato pubblico/privato e in grado di guidare interventi diversificati (non più monotematici come i vecchi Piani particolareggiati), cheentino sull'integrazione delle risorse finanziarie su finalità omogenee ed utilizzabili anche per arricchire il risanamento e il rinnovamento urbano con il potenziamento delle opere di urbanizzazione e la dotazione di arredo urbano.
- **Il collegamento con i programmi concertati vigenti**, che combinano riqualificazione e sviluppo, sia alla scala sovracomunale che alla scala locale.

Le **procedure perequative** e i **comparti** rappresentano modalità obbligatorie per l'attuazione del piano secondo la L.R. n. 16/2004. Si tratta del recepimento di una "conquista" ormai generalmente affermata, che consente di superare le disparità dovute alle diverse destinazioni di piano, che generava differenze di valore tra i suoli a destinazione edificabile e quelli a destinazione preordinata all'espropriazione, tali differenze si riflettevano in modo diretto nell'accumulo di plusvalore (rendita) a favore dei primi.

La perequazione è un metodo/strumento della pianificazione "consensuale", fondata sull'accordo tra Pubblica Amministrazione e privati e/o tra privati. Mediante la perequazione il Comune ottiene la cessione di aree di privati vincolate dal piano alla destinazione pubblica.⁸ La cessione delle aree consente l'acquisizione da parte dell'Ente pubblico di una parte cospicua della rendita fondiaria generata dalle destinazioni di piano. Attraverso la cessione volontaria dei suoli viene superato il problema della decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione (5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistici generale).

Il PUC ha recepito i piani attuativi a suo tempo approvati. In particolare le lottizzazioni sono numerate progressivamente e la sigla LC è preceduta dal numero dell'ambito in cui è collocata. Non essendo stato possibile

⁸ Quelle destinate agli standard urbanistici obbligatori (anche per fabbisogni pregressi) e quelle necessarie per soddisfare interessi generali (attrezzature e servizi di livello superiore, edilizia pubblica).



CITTA' DI MADDALONI

ottenere un grafico con la localizzazione delle lottizzazioni si è fatto ricorso al Piano Triennale approvato con delibera G.C. n. 301 del 31.07.1999.

VIII.4 Obiettivi e strategie

La pianificazione sovraordinata è costante riferimento per la redazione del PUC. Un quadro conoscitivo ampio, articolato e, direi, finalizzato costituisce presupposto per una corretta pianificazione comunale, dalla quale potrebbero attendersi soluzioni miracolistiche in grado di *“mettere tutto a posto”* e di proporre nel contempo opzioni lungimiranti.

Ma così non è, il piano attiva un processo continuo di un percorso soggetto a verifiche e aggiustamenti, *in parte sostanziale* già avvenuto attraverso le procedure del Preliminare e i contributi dei documenti delle forze politiche e della stessa Amministrazione. La cultura urbanistica contemporanea concepisce il piano dinamico e flessibile **nel quale le istituzioni, le parti sociali e l'intera cittadinanza hanno avuto e hanno la possibilità di interagire con senso di responsabilità nell' interesse pubblico.**

La presente proposta di PUC è stata redatta tenendo presenti tali principi, auspicando, fin dalla fase preliminare, la più ampia partecipazione non solo degli enti e delle istituzioni, ma anche e soprattutto dei cittadini, con l'obiettivo di redigere un piano ampiamente condiviso.

Si ritiene sia stata posta in essere una pianificazione processuale - che si avvale anche di una molteplicità di strumenti, non solo urbanistici - della quale il PUC può rappresentare il primo passo, a condizione di poter contare sulla continuità dell'azione pianificatoria prefigurando le realistiche possibilità realizzative affidate ad una gestione oculata basata sulle risorse pubbliche e private disponibili e/o attivabili anche con accordi pubblico - privati e/o con la costituzione di STU (Società di Trasformazione Urbana) nell'ambito delle reciproche convenienze ma con il necessario controllo pubblico.

Appare necessario e opportuno distinguere gli obiettivi, le azioni e gli strumenti.

Gli obiettivi costituiscono la “filosofia” del piano, i fondamenti cui ispirarne i contenuti in funzione dell’**“idea-progetto di nucleo urbano e di territorio”** delineata a seguito delle attività di ascolto e di partecipazione e formalizzata dall'Amministrazione comunale; sostanzialmente bisogna chiedersi che tipo di città vogliamo, o meglio **che tipo di città vogliono i cittadini.** Compito della politica e della tecnica è quello di “mettere a sistema” le peculiarità riscontrate nel territorio nella fase conoscitiva al fine di ottenere prestazioni e risultati soddisfacenti senza stravolgere quanto esiste ma puntando allo sviluppo ed al rafforzamento della base



CITTA' DI MADDALONI

economica urbana con il recupero e la riqualificazione sia dell'impianto storico, sia delle più recenti realizzazioni molto spesso prive di qualità.

Le azioni sono gli interventi in linea con le indicazioni programmatiche per l'attuazione dell'idea-progetto (tutela, riqualificazione e trasformazione, infrastrutture e servizi, recupero, nuova edificazione a destinazione produttiva, residenziale etc.).

CITTA' VERDE IN LINEA CON STRATEGIA NAZIONALE

In Europa e nel mondo è in atto un processo sociale ed economico che ha determinato il progressivo abbandono delle aree rurali collinari e montane e l'intensificazione, in termini di superficie occupata e di densità abitativa, dei sistemi urbani (nel 2050, la popolazione globale che vivrà nelle città dovrebbe essere il 66% del totale di 9,8 mld di persone). Tutto ciò è particolarmente evidente anche nel nostro Paese, caratterizzato da un sistema morfologico prevalentemente collinare e montano.

Nello stesso tempo però in Italia la dispersione geografica dei comuni, siano essi grandi o piccoli, ha favorito ancora la conservazione di una significativa presenza nei centri abitati di valori storici, culturali e paesaggistici.

In questo contesto è opportuno ricordare che l'Italia è anche uno dei paesi a più elevata biodiversità floristica e faunistica coerente con la variabilità ambientale valutata in termini climatici, litologici, morfologici e geografici. Questa elevata eterogeneità territoriale è stata definita e cartografata in ecoregioni di elevato valore ambientale e ben distinte tra loro in termini biogeografici ed ecologici. Tutto ciò è testimoniato anche dalla presenza di Siti di Importanza Comunitaria (Rete NATURA2000) e da una un sistema di parchi nazionali e di aree protette rappresentative della ricchezza di specie e dell'eterogeneità ambientale valutata a livello di habitat, ecosistemi e paesaggi.

Attualmente, proprio a causa del progressivo abbandono del sistema rurale, circa il 40% della superficie nazionale è coperta da sistemi forestali che in molti casi tendono a integrarsi con i sistemi urbani offrendo ai cittadini servizi utili alla mitigazione dell'isola di calore, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e del particolato e alla possibilità di fruire di ulteriori benefici culturali, sociali ed economici.

All'aumentare della densità abitativa aumenta, nelle città l'impermeabilizzazione dei suoli. A questo processo, già di per sé particolarmente critico per diverse ragioni scientificamente comprovate, si aggiungono gli effetti del cambiamento climatico ulteriormente aggravato dalla presenza dell'isola di calore legata anche agli elevati consumi di energia connessi con la vita in città. In questo ambiente così "inospitale" vive però circa il 50% della popolazione e si calcola di arrivare presto al 70%. Si tratta di un processo storico, culturale, sociale ed economico difficilmente contenibile che può trovare però nella vasta presenza di lembi di vegetazione forestale (che in sé tutelano la biodiversità e i servizi della natura) un significativo contributo per migliorare la qualità della vita in termini sia di "salute" che di "benessere". (Strategia nazionale del verde urbano – Una nuova vision per la strategia del verde urbano)

Gli obiettivi e le azioni di piano con essi coerenti possono distinguersi in due diverse categorie:



CITTA' DI MADDALONI

la prima riguarda il superamento delle criticità riscontrate nell'ambito territoriale;

la seconda riguarda il conseguimento di più elevati standard di prestazioni che possono incidere sulla qualità della vita e sulla riqualificazione dell'ambiente in un territorio ove sono presenti siti inquinati, non sempre coincidenti con le aree che il PTCP definisce "territorio negato" e che, con le proposte del PUC, vengono riqualificate e utilizzate per alcune scelte di piano.

Le due famiglie di obiettivi e azioni conseguenti sono strettamente interdipendenti, ma alla prima va attribuito un ruolo prioritario: è infatti evidente che non è possibile il conseguimento di una elevata qualità di vita, di ambiente e di sviluppo in generale se non vengono prima rimosse le condizioni di disagio che sono state già descritte.

Le criticità sono in gran parte legate:

- alla presenza nel territorio di cave, di siti inquinati, quali l'area della masseria Monti, l'ex foro Boario (per il quale sono già stati effettuati significativi interventi di bonifica) e altre evidenziate negli elaborati grafici;
- alla insufficienza dell'accessibilità e attuale sistema della mobilità, che, nel centro urbano e in particolare in quello storico, induce condizioni di usura del patrimonio ambientale, disfunzioni nella fruibilità e inquinamento acustico e atmosferico;
- alla separatezza oggi riscontrabile tra la città e le aree esterne, in primis quelle dell'interporto, le cui potenzialità avevano lasciato prefigurare un effettivo rilancio dell'intero contesto di area vasta, speranze e prospettive largamente disattese. L'enorme area e gli imponenti manufatti hanno sottratto terre all'agricoltura con pochi e scarsi benefici in quanto il complesso, sostanzialmente, non dialoga con la città;
- al degrado di alcuni ambiti dell'edificato.

Per l'individuazione di ponderate azioni di piano, il PUC punta sulle invarianti strutturali della città di Maddaloni: i beni culturali; le reti e i nodi della mobilità; le infrastrutture e le attrezzature; l'interporto Sud Europa; il patrimonio abitativo, il patrimonio archeologico, le emergenze monumentali simbolo della città: il castello, le torri, il patrimonio storico religioso: le chiese, il santuario di San Michele, il residuo paesaggio agricolo, le aree collinari con risorse paesaggistiche di preminente valore. Questi, si ritiene, siano i presupposti per una generale riqualificazione urbana e ambientale che non si limiti ad un'operazione di facciata e quindi di corto respiro.

Gli strumenti consentono l'attuazione programmata delle azioni, possono essere di diversa natura (piani urbanistici attuativi, programmi concertati come gli strumenti complessi, progetti, incentivi per l'attuazione coordinata del piano).



CITTA' DI MADDALONI

Gli obiettivi posti a base della presente proposta derivano, per una prima parte, dal riferimento alla situazione territoriale e ambientale alla scala sovracomunale e, per una seconda parte, dalle questioni di portata locale. Ovviamente le due componenti sono strettamente connesse. Tutti, però, hanno una radice comune, riconoscibile nella finalità di **tutela dei valori paesistico - ambientali e culturali e nella generale riqualificazione del territorio urbanizzato o comunque antropizzato**.

E' del tutto evidente che la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione delle risorse si riflette sulla qualità della vita dei cittadini e di tutti coloro che frequentano, sia pure per breve tempo, il territorio e gli insediamenti di Maddaloni.

Nelle città di medie dimensioni e, in generale, all'aumentare della dimensione demografica, si osservano le maggiori emergenze sociali ed economiche: inadeguata programmazione di infrastrutturazione primaria, riduzione dell'offerta di beni e servizi alla persona e alle imprese, eccessivo consumo di suolo, depauperamento delle principali funzioni urbane. (CLES)

Maddaloni, con una densità di circa 1.020 ab/kmq ha ancora la possibilità di recuperare a condizione che riesca ad implementare i servizi alle persone e alle imprese in modo da collocarsi, nel panorama urbano di Napoli e Caserta, come **città intermedia** ricca di valori storici e ben strutturata sul piano della accessibilità, mobilità, logistica, servizi. La proposta di PUC, come si vedrà in seguito, incrementa in maniera molto significativa le dotazioni territoriali di attrezzature e servizi.

Gli indirizzi per le pianificazioni sottordinate riguardano in particolare:

- la conservazione e la tutela degli aspetti storico – culturali relativi al centro storico, ai numerosi monumenti, edifici religiosi e civili di gran pregio, ai siti archeologici, alla viabilità e ai beni paesaggistici di insieme;
- Per quanto riguarda il centro storico, che costituisce un patrimonio culturale di grande delicatezza, appare evidente che soffre l'usura da congestione con conseguenze che ne compromettono una adeguata conservazione. Sono evidenti i segni di **senescenza urbana** ed è necessario, oltre che con un'adeguata politica di recupero, preservarlo dagli agenti inquinanti (chimici e sonori) e dai carichi dinamici indotti dal traffico automobilistico al fine di consentire la necessaria valorizzazione.
- Il turismo culturale e di qualità richiede l'accoglienza dell'ambiente, cioè l'ordine, il silenzio, la buona manutenzione degli edifici e delle opere d'arte, l'efficienza e la buona qualità dei servizi.
- la salvaguardia del territorio rurale aperto, delle residue risorse naturalistiche presenti nella zona collinare del territorio.



CITTA' DI MADDALONI

Per perseguire tali obiettivi si è ritenuto dover:

- contenere il consumo di suolo, non solo perché obiettivo del PTCP, ma condizione irrinunciabile nell'accezione comune;
- consentire l'edificabilità in zona rurale esclusivamente in base a piani di sviluppo aziendale;
- localizzare i nuovi insediamenti in continuità con i nuclei esistenti in maniera da poter utilizzare al meglio il sistema infrastrutturale;
- salvaguardare le residue colture pregiate, la rete idrografica, gli elementi della diversità biologica;
- implementare in maniera molto consistente la dotazione di verde e di verde filtro;
- definire norme per il corretto inserimento di opere nel contesto paesaggistico.

In una fase come l'attuale, caratterizzata dalla globalizzazione dei mercati e in cui anche la competizione è globale, le possibilità di mantenere competitività e quindi appetibilità, **derivano dalla capacità di migliorare la propria immagine** e, soprattutto, di rendere coerenti con questa le proprie azioni.

“La strategia **"di promozione globale"**, dunque punta su una caratterizzazione dell'intero territorio ad ampio respiro, coinvolgendo ogni iniziativa in grado di offrire un'immagine quanto più qualificante del territorio nel suo complesso.

Quanto detto può avvenire attraverso il recupero e la valorizzazione dell'ambiente naturale, la valorizzazione delle risorse umane e delle attività economiche, la tutela, il recupero e la valorizzazione delle tradizioni storiche, culturali e religiose, in un'ottica di tutela e sviluppo compatibile ma anche di valorizzazione globale dell'area mantenendo quel patrimonio di caratteri unici in grado di contrastare massificazione e spersonalizzazione.”

La redazione dello strumento urbanistico generale postula la esigenza di rendere coerenti le scelte a livello comunale con quelle dei piani e programmi sovraordinati. Il PUC tende a valorizzare le risorse endogene:

- una morfologia del paesaggio articolata, in larga misura deturpata da interventi antropici (cave), ma da recuperare e rigenerare;
- Il centro storico con numerosi edifici civili e religiosi di pregio;
- il patrimonio archeologico di Calatia;
- l'interporto sud Europa da valorizzare e integrare con la città;
- le numerose attività presenti nel territorio;
- i servizi superiori alle persone e alle imprese da implementare anche con progetti di recupero e riconversione di strutture dismesse;
- la rete infrastrutturale da integrare e migliorare;



CITTA' DI MADDALONI

- il presumibile indotto che genereranno alcune iniziative in corso a livello comprensoriale (in primis il nuovo policlinico) costituiscono premesse ineludibili da porre a base della pianificazione in itinere.

E' del tutto evidente che il PUC non può risolvere, in maniera magica, tutte le problematiche, ma certamente può e deve fornire proposte con regole snelle, chiare in maniera da incentivare l'attrattività imprenditoriale, tesa non solo al profitto personale, ma al rilancio socio – economico che deve interessare la collettività intera.

Le alternative ai classici itinerari costituiscono, non solo una prospettiva, ma una realtà che le Amministrazioni locali, in maniera consapevole, devono saper promuovere e gestire, attivando, ove del caso, un meccanismo virtuoso che coinvolga prevalentemente i giovani, sia con **attività didattica finalizzata alla conoscenza delle peculiarità del territorio in cui vivono** e di cui saranno parte dirigente, sia con **la formazione di cooperative che potranno dedicarsi alla manutenzione e gestione delle risorse endogene (patrimonio archeologico e storico), naturali di uso pubblico**, provvedendo alla promozione dei beni archeologici, ambientali e culturali dell'area, all'attività di guida turistica, al trasporto dei turisti, alla divulgazione dei prodotti enogastronomici dell'area.

L'incentivazione del settore turistico propone ampi spazi all'attività dei privati, non solo con la possibile riconversione di parte del patrimonio residenziale in strutture per l'accoglienza, ma anche con la possibilità di utilizzare, a fini di reddito, le numerose aree verdi all'interno del nucleo abitato, proponendo la realizzazione di **orti urbani**, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti della terra, mercatini, spazi espositivi, ... Le aree verdi urbane sono definite dalla presente proposta preliminare "invarianti di tutela ecologica in ambito urbano" con possibilità di organizzare e gestire orti urbani, la cui disciplina è definita dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC.

L'orto urbano potrà essere gestito sia da singolo imprenditore agricolo, sia da consorzio di operatori con gestione diretta e/o da cedere a cooperative. Si potranno porre in essere accordi pubblico – privati per la realizzazione e gestione di orti urbani anche quale recupero di aree dismesse o di porzioni di terreno abbandonato o ancora di aree interstiziali. Nell'ambito del programma di intervento a favore di cittadini anziani e non, inteso a mantenere gli individui nel loro ambito sociale e a favorire attività occupazionali quale stimolo alla partecipazione dei diversi momenti della vita collettiva, il PUC, come detto, intende proporre che alcuni appezzamenti di terreno, di grande valore ecologico in ambito urbano, possano essere destinati ad **orto urbano** al fine di praticare:



CITTA' DI MADDALONI

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, ...)

E' ben noto che per perseguire risultati concreti non è possibile puntare solo su una risorsa; è necessario puntare su un equilibrato sviluppo dei vari settori, ma in maniera integrata, nel senso che gli obiettivi che si intendono realizzare consentano, anche mediante proposte di assetto del territorio che interessino il sistema infrastrutturale e della mobilità, integrazione in quanto correlate con il sistema insediativo residenziale, produttivo e del tempo libero.

In linea con gli orientamenti della politica comunitaria, la definizione dei modelli di sviluppo comporta una diversificazione funzionale delle attività economiche locali in grado di costituire sistemi integrati di offerta. L'agricoltura, per le residue aree a ciò destinate, deve necessariamente essere correlata con altri settori, segnatamente con l'ambiente e il turismo, in grado di fornire una offerta integrata anche per quanto concerne l'accoglienza (agriturismo, country house, ...), la enogastronomia, la trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

Una attenta e rigorosa analisi del patrimonio edilizio esistente, della qualità, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione, delle destinazioni di uso, segnatamente quelle dei piani di terra, unitamente ai dati statistici e alla documentazione in atti costituiscono, in concreto, la base per le proposte del PUC correlate, ovviamente, anche alla capacità insediativa del territorio e al soddisfacimento di fabbisogni pregressi soprattutto per quanto attiene alle attrezzature non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi.

La salvaguardia dell'ambiente naturale è correlata alla tutela dei valori storico-culturali della edilizia esistente, con una puntuale catalogazione degli edifici di pregio, anche non vincolati, effettuata "sul campo". Le attrezzature collettive esistenti di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 sono individuate nei singoli ambiti per tipologia e dimensione in maniera da segnalare le carenze non solo in termini di quantità e fornire possibili localizzazioni per integrare, fino al soddisfacimento, gli standards esistenti anche con meccanismi perequativi. Per quanto possibile il PUC potrà essere attuato con intervento diretto, ritenendo di poter ridurre al minimo le aree da assoggettare a intervento urbanistico preventivo (PUA).

La presente proposta pone particolare attenzione a:



CITTA' DI MADDALONI

La tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali (aree e paesaggio agricolo, restauro paesistico da praticare soprattutto nelle aree negare individuate dal PTCP, integrate con altre individuate nelle fasi di ricognizione da parte dei progettisti del PUC.

La riorganizzazione del sistema urbano mediante la valorizzazione del patrimonio edilizio, segnatamente quello storico di pregio, con mirati interventi di restauro urbanistico - edilizio, e un'idonea, per quantità e qualità, dotazione di attrezzature e servizi.

La riorganizzazione in sistema dei siti e delle preesistenze significative, con particolare riguardo all'area di Calatia, per la quale si propone la realizzazione del **"Parco archeologico"** da immettere negli itinerari turistici del Casertano, nonché il restauro e la riconversione per usi compatibili **del castello e delle torri** da realizzare anche con accordi pubblico - privati.

Per il sistema dei beni culturali, il PUC può contribuire alla promozione di un grande progetto immateriale che avrà riscontro sul territorio in modo tale da ridurre la eventuale separatezza tra località dello stesso contesto. Interventi di riqualificazione dei nuclei urbani di recente realizzazione, degradati e privi di qualità, mediante progetti coraggiosi che consentano, in uno con il conseguimento di una migliore qualità urbana, anche formale, la formazione - con il ricorso ai comparti - di un patrimonio di aree pubbliche per la realizzazione del verde e dei servizi mancanti. Specifici accordi tra Comune e privati potranno essere attivati in proposito ricercando l'integrazione delle risorse e il consenso degli operatori e introducendo il concetto di premialità.

Per le attività produttive e, in particolare, per l'interporto Sud Europa la possibile massima integrazione e interazione con la città. Razionalizzazione delle attività produttive esistenti favorendo, ove necessario, ampliamenti e/o nuove attività. Per il settore agricolo, oltre alla destinazione di aree verdi pubbliche o private ad orto urbano, mercatini, spazi espositivi ... il piano propone la realizzazione di fasce attrezzate e del verde filtro ai margini di alcuni tratti della viabilità principale da realizzare in maniera tale che non provochino turbativa e pericolo per la circolazione.

I risultati attesi:

- definizione di strategie, metodologie e strumenti per la valorizzazione Integrata e la promozione globale del patrimonio ambientale e storico-culturale;

- realizzazione di un piano di interventi, con azioni materiali ed immateriali, e di **"progetti campione"** di porzioni, anche di ridotta estensione territoriale, che consentano, oltre al recupero di beni immobili, la sperimentazione di tecniche interventive e procedurali;

- auspicabile istituzione di corsi di formazione nel settore dei beni culturali per la formazione di maestranze che possano apprendere, in cantieri scuola, tecniche e metodi del restauro.



CITTA' DI MADDALONI

La valorizzazione dei beni culturali si connette alle esigenze di sviluppo del turismo di affari e del turismo culturale.

Conseguentemente, **va potenziata la ricettività** sia con aree a ciò destinate, evitando fenomeni di concentrazione, sia diffondendo le opportunità sul territorio anche con parziale riconversione del patrimonio edilizio esistente non solo per realizzare nuove strutture ricettive, ma anche per migliorare e ampliare quelle esistenti nella più ampia accezione comprendendo in tali attività quelle attrezzate e da attrezzare per ricevimenti, convegni, manifestazioni.

Va riconosciuto, come ulteriore obiettivo prioritario ai fini del rafforzamento della polifunzionalità, la valorizzazione e l'incentivazione delle attività produttive e di servizio legate alla tradizione e alle culture/culture locali, al rafforzamento del settore terziario, già largamente presente e del terziario avanzato.

Il piano urbanistico non è uno strumento di sviluppo; ha però lo scopo di **sostenere le condizioni per lo sviluppo** disciplinando gli spazi per consentire lo svolgimento ottimale delle attività produttive e di servizio.

I servizi alle persone e alle imprese, per qualità e quantità sono di fondamentale importanza in una città intermedia nella quale coesistono i temi dell'abitare, della vivibilità, della qualità della vita con quelli della produzione, della logistica, del terziario nella più ampia accezione. D'altronde è noto che la qualità e quantità dei servizi genera differenze profonde e conseguenti gerarchie. Prova ne sono le indagini che, con cadenza annuale, relegano, in genere, agli ultimi posti le città del meridione per la qualità della vita. Solo un equilibrato rapporto tra residenze, terziario, attrezzature di rango locale e di interesse superiore possono contribuire ad una migliore qualità della vita dei cittadini. Di qui la competizione e la ineludibile riarticolazione dei servizi, delle infrastrutture e delle attrezzature per le città che devono competere per conquistarsi un ruolo nell'economia globale. Si avvertono, da alcuni decenni, gli sforzi che molte città europee fanno ripensando la propria storia individuando strategie e impegnandosi in laboriosi processi di ristrutturazione fisica e funzionale. Ciò ha comportato, nella maggior parte dei casi, disegni infrastrutturali volti a favorire l'accessibilità, il policentrismo, il partenariato. Non vi è dubbio che la città continua ad attrarre se è ospitale, considerando l'ospitalità una miscela complessa in cui rientrano componenti in cui la qualità è irrinunciabile: casa e servizi, mobilità, qualità ambientale, clima sociale, tutte si riverberano nell'urbanistica, per alcune componenti fondamentali, per altre ausiliarie. Il profilo di Maddaloni va costruito sulle preesistenze con l'obiettivo di esaltare le realtà positive, i punti di forza del sistema urbano, migliorare quelle discutibili, integrare



CITTA' DI MADDALONI

quelle carenti e favorire la costruzione di una città omnicomprensiva, una città in cui si sta bene.

Fondamentale è la dislocazione sul territorio di importanti poli produttivi e di servizio in numero e qualità tali da costituire una struttura forte e integrata (polifunzionalità) in grado di generare l'attrattività del territorio.

Si tratta di attività che in parte si fondano sul consolidamento di iniziative già avviate e in parte su accordi e programmi formalizzati o in via di decisione, tutti in linea con gli obiettivi di crescita già evidenziati.

Il Piano, quindi, 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 programmatoria. Sono inseriti nel PUC con lo scopo di proporre programmi di rilievo primario nell'ambito della riqualificazione e delle prospettive di sviluppo del territorio della conurbazione casertana, rispetto ai quali si potranno disporre da parte dell'Amministrazione, da parte di altri Soggetti o anche da parte di Società miste, anche di trasformazione urbana, la elaborazione dei successivi studi e pertinenti progetti attuabili in funzione della tempistica stabilita dagli Atti di Programmazione degli Interventi in coerenza con le esigenze di operatività espresse dall'Amministrazione.

VIII.5 Direttive per la sicurezza delle persone e 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 indica 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 sono quelle 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.

Il PUC fornisce direttive e prescrizioni per le aree soggette a rischio, tratte dalle Norme di Attuazione del PSAI.

Poiché le previsioni/prescrizioni del PUC hanno valore a tempo indeterminato, fino alla sussistenza del rischio, non avranno valore quelle relative ad aree con destinazioni eventualmente non compatibili con le classi di rischio molto elevato ed elevato. Solo a seguito degli interventi di eliminazione e/o mitigazione del rischio sarà possibile l'applicazione,



CITTA' DI MADDALONI

senza limitazioni, della normativa del PUC per la zona in cui ricade l'area e/o il manufatto edilizio cui si riferisce il vincolo inibitorio.

Nelle zone instabili vanno adottate opere di prevenzione e provvedimenti stabilizzanti, praticando, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica, che possano migliorare la situazione statica dei terreni. Gli interventi in tali zone saranno 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. In tali zone saranno 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, saranno consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Per le zone instabili per fenomeni quiescenti opereranno 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, saranno subordinati ad una verifica complessiva di stabilità.

Per gli edifici esistenti saranno ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b), c), e d) definiti dall'art. 6 del DPR n. 380/2001. L'attività agricola sarà consentita purché non induca fenomeni di instabilità per effetto di movimenti di terra, arature profonde, riempimento di fossi.

Nelle zone potenzialmente instabili ogni trasformazione sarà 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.

.

Nelle aree di elevata vulnerabilità degli acquiferi, nonché nelle aree di rispetto delle sorgenti per un raggio di ml 200, nel caso di indagini propedeutiche agli interventi si palesassero rischi di inquinamento non potranno 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.



CITTA' DI MADDALONI

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

Per la difesa dall'inquinamento atmosferico, nel rispetto della normativa vigente, qualora ne ravvisi la necessità, il comune potrà 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.

VIII.6 Innovazioni ordinamentali e culturali

E' ben noto che la cultura urbanistica ha subito notevoli evoluzioni nel corso degli anni, tant'è che è prassi parlare di piani di I generazione, caratterizzati prevalentemente dall'espansionismo, di II generazione più attenti alla trasformazione che all'addizione volumetrica, piani rigorosi nei confronti dei temi ambientali e delle risorse irriproducibili, senza tralasciare l'eterno conflitto tra piano e progetto,

Si ritiene debba prendersi atto che, con la legge regionale della Campania: "Norme sul governo del territorio" del 22 dicembre 2004 e con il Regolamento di attuazione del 4 agosto 2011 è cambiato, sostanzialmente, il modo di pianificare.

A tutt'oggi non molti sono i piani approvati con il nuovo Ordinamento regionale e non sempre possono far testo dal momento che ogni provincia ha, anche con PTCP approvato e/o in itinere, propri orientamenti da perseguire e che il PTR non appare, al momento, in grado, come si suol dire, di "omogeneizzare" le visioni e le tendenze delle singole Amministrazioni Provinciali.

Nella redazione del PUC di Maddaloni la componente strutturale, in linea con quella del PTC, è articolata come segue:

- **quadro della pianificazione sovraordinata e comunale vigente con relativo stato di attuazione;**
- **quadro ambientale con carte tematiche relative:**
 1. alle peculiarità naturali (paesaggio, area, acqua, suolo, flora, fauna) e antropiche (beni culturali, centri storici, sistema infrastrutturale, aree produttive, aree archeologiche, ...);



CITTA' DI MADDALONI

2. ai caratteri e ai valori della vulnerabilità al fine di individuare le potenzialità di trasformazione;
3. alla identificazione e valutazione dei rischi naturali e antropici con particolare riferimento al rischio sismico e idrogeologico.
- **quadro demografico, strutturale economico e capitale sociale:**
 1. dinamica demografica, classi di età, scolarizzazione, tasso di occupazione, settori produttivi, ...
 2. aree di interesse naturale e paesaggistico, beni culturali, aree archeologiche eventualmente utilizzabili ai fini dello sviluppo;
 3. infrastrutture territoriali, aree produttive industriali, artigianali, agricole di pregio.
- **Quadro morfologico** con carte che consentono:
 1. visione sintetica e descrittiva del sistema insediativo che costituisce il passaggio dalla pianificazione per "zone omogenee" alla pianificazione strutturale per ambiti o sistemi insediativi. Lo studio del sistema insediativo individua: aree storiche, città consolidata, periurbano, periferia diffusa, il sistema delle attrezzature, dei servizi pubblici, degli spazi pubblici (piazze, larghi, camminamenti pubblici), del verde urbano ...
 2. i sistemi di connessione tra aree insediative: reti di trasporto urbano ed extraurbano, viabilità principale, secondaria, aree di parcheggio, il sistema delle reti, delle telecomunicazioni, depuratori, centrali elettriche, ...

UN QUADRO DI SINTESI DEI DIVERSI SISTEMI E AMBITI IN CUI SI STRUTTURA IL TERRITORIO COMUNALE, indicando per ciascuno di essi le possibili modalità di intervento (conservazione, trasformazione, espansione), le destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, infrastrutturale, misto,...) in funzione delle specifiche caratteristiche antropiche, naturali, ambientali,....

Le innovazioni ordinamentali introdotte incidono, in maniera significativa, sulle modalità di costruzione del Piano e sugli obiettivi che si intendono perseguire, sostanzialmente quelli indicati all'art. 2 della legge regionale:

- *Promozione dell'uso razionale e ordinato del territorio mediante il minimo consumo di suolo;*
- *Salvaguardia della sicurezza;*
- *Tutela dell'integrità fisica del territorio e della identità culturale;*
- *Miglioramento della vivibilità dei centri abitati;*
- *Potenziamento dello sviluppo economico;*
- *Tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e attività produttive.*



CITTA' DI MADDALONI

L'art. 65 delle Norme di attuazione del Ptcp (*Indirizzi per la formazione dei piani urbanistici comunali*) stabilisce che i PUC dividono l'intero territorio comunale in due grandi insiemi:

- il territorio insediato;
- il territorio rurale e aperto.

Il territorio insediato comprende tutte le funzioni urbane necessarie per la riqualificazione, il riuso e l'espansione dell'attività edilizia; il territorio rurale e aperto comprende le attività agricole, ma in esso possono essere confermate le funzioni residenziali e produttive esistenti.

Il PUC individua i tessuti storici in conformità, con approfondimenti alla scala di maggior dettaglio, agli elaborati del Ptcp al fine di tutelarli.

Nel sistema insediativo casertano i PUC, attraverso il territorio rurale e aperto complementare alla città (individuato dal Ptcp attorno al territorio urbano), devono evitare la saldatura tra centri edificati. Il territorio rurale complementare alla città è destinato ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell'edilizia esistente, e può ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione anche attraverso la realizzazione di un parco agricolo urbano.

Ulteriori prescrizioni riguardano la sostenibilità ambientale dei PUC con specifico riguardo alla permeabilità dei suoli e al ciclo delle acque.

TITOLO V IL PIANO PROGRAMMATICO

CAP. IX Struttura del Piano

IX. 1 Articolazione dei quadri di riferimento

Definite le peculiarità del territorio, il quadro conoscitivo articolato, costituito dagli elaborati della componente strutturale, il gruppo di progettazione, in accordo con gli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, e in linea con gli obiettivi del PTCP è stato in grado di formulare la proposta di piano, costituita da elaborati grafici, dalla presente relazione che contiene anche aspetti normativi e il rapporto ambientale che definisce le modalità di valutazione.

Appare opportuno evidenziare che, in pratica, mentre il PRG basava il dimensionamento prevalentemente su ipotesi e proiezioni di sviluppo demografico, cui andava correlato il fabbisogno edilizio con indici di affollamento in termini di abitanti/stanze (per il passato in maniera molto rigorosa, poi via via in maniera più elastica), il Piano strutturale si basa prevalentemente **sul principio di sostenibilità ambientale** che ha richiesto



CITTA' DI MADDALONI

un nuovo e diverso percorso metodologico nel quale la previsione ed il conseguente dimensionamento sono sostituiti dalla definizione del **quadro strutturale territoriale** e dalla **costruzione di scenari compatibili con le sue condizioni**.

La componente strutturale ha richiesto una attenta valutazione e indicazione delle caratteristiche geomorfologiche del territorio, dei beni paesaggistici, culturali e ambientali, dei centri storici, delle emergenze monumentali al fine di accertare **i limiti e la resistenza alla trasformazione del territorio**.

Gli elaborati grafici sono articolati:

- nel quadro della pianificazione sovraordinata,
- pianificazione comunale vigente e relativo stato di attuazione,
- quadro ambientale,
- quello demografico – strutturale – economico;
- quadro morfologico.

In altri termini con la componente strutturale si è in grado di **individuare la capacità insediativa del territorio, indipendentemente dalle previsioni di sviluppo demografico o socio economico**, ponendo a base le condizioni delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo, paesaggio, clima, inquinamento, ...) ed antropiche (tessuto insediativo, testimonianze storiche, sistema infrastrutturale, ...).

La capacità insediativa del territorio, peraltro suggerita/indicata dal PTCP di Caserta, (per **Maddaloni 2.419 alloggi al 2018**, dai quali vanno detratti quelli realizzati/autorizzati a far data dal 2008) deriva, sostanzialmente, dalla verifica della compatibilità ambientale accertata mediante un processo di pianificazione e di valutazione in grado di individuare le porzioni di territorio che, per intrinseco valore, richiedono un regime di tutela e conservazione:

per l'esistenza di vincoli sovraordinati;
per i valori paesaggistici riscontrati che rendono non praticabili;
interventi di trasformazione;
per elevati rischi idrogeologici, sismici, geologici;
per elevata produttività agricola;
per gli elevati costi di infrastrutturazione per condizioni di accessibilità, di distanza dai centri urbani, ...

Escludendo le parti di territorio che, per le cause innanzi accennate, nonché per ulteriori più puntuali riscontri sono oggetto di tutela, il rimanente territorio è considerato **“urbanizzabile”** compatibilmente con le caratteristiche ambientali e funzionali. Pertanto ogni area ha un



CITTA' DI MADDALONI

potenziale diverso alla trasformazione; la sommatoria di tale potenziale rappresenta la **“capacità insediativa teorica”**.

Gli Atti di Programmazione, di cui all'art. 25 della L.R. n. 16/2004, temporalizzano **le previsioni a tempo indeterminato del piano strutturale** e, in funzione anche delle risorse finanziarie pubbliche e private presumibilmente disponibili, indicano, di massima, quali interventi previsti dal piano programmatico potranno essere attuati in un arco temporale definito (triennio).

La componente strutturale contiene, altresì, obiettivi e strategie per il medio – lungo periodo proposti dall'amministrazione committente. Le consultazioni già effettuate hanno fornito emendamenti e/o ulteriori proposte.

In sintesi il PUC, mediante la componente strutturale:

- classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità;
- determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali.

Fondamentale importanza assume **il quadro conoscitivo condiviso e partecipato** in grado di definire le condizioni del territorio per l'aspetto morfologico, ambientale, idrogeologico, infrastrutturale, normativo e socio-economico, secondo l'articolazione nel presente capitolo innanzi riportata, al fine di valutare la compatibilità delle scelte e degli scenari probabili o possibili con le caratteristiche strutturali del territorio indagato.

Sulla scorta delle carte tematiche è stato disciplinato l'uso del territorio con la definizione degli ambiti territoriali.

IX.2 Dimensionamento della proposta di PUC

L'Amministrazione della Provincia di Caserta, per il tramite dell'Assessorato all'Urbanistica, nelle conferenze di copianificazione, oltre a fornire un utile vademecum riportante le principali indicazioni normative del PTCP, ha indicato, **per singolo comune la capacità insediativa**, in termini di nuovi alloggi, all'anno 2018. **Per Maddaloni n. 2.419 alloggi**. Ha indicato, altresì, il numero di alloggi di partenza, nel nostro caso n. 12.201 al 2001, la popolazione residente al 2007 in 38.653 abitanti.



CITTA' DI MADDALONI

Il carico di 2.419 alloggi assegnato a Maddaloni deve comprendere:
- gli alloggi realizzati/autorizzati dal gennaio 2008 al febbraio 2021, che secondo quanto fornito dal Comune è di 776 alloggi per l'arco temporale 2008 - 2014

| ANNO | N. UNITA' ABITATIVE |
|------|---------------------|
| 2008 | 113 |
| 2009 | 145 |
| 2010 | 87 |
| 2011 | 52 |
| 2012 | 117 |
| 2013 | 226 |
| 2014 | 36 |

TOTALE 776

e, con la collaborazione del gruppo di progettazione, in base ai P.d.c. autorizzati, di 276 alloggi per gli anni

| | |
|---------------|------------------------------------|
| 2015 | mc. 10.239 |
| 2016 | mc. 21.464 |
| 2017 | mc. 40.000 |
| 2018 | mc. 13.000 |
| 2019 | mc. 9.500 |
| 2020 | mc. 9.563 |
| 2021 | mc. 3.143 |
| TOTALE | mc.106.909/400 = 267alloggi |

PTCP 2419 -(776+267) = 1.376 nuovi potenziali alloggi

Pertanto il potenziale numero di nuovi alloggi secondo il PTCP non dovrebbe superare **n. 1.376.**

Il PUC di Maddaloni, come si evince dalle elaborazioni in GIS riportate sulle numerose tabelle comprese nello elenco degli elaborati, è stato dimensionato come segue:

- ~~n. 819 alloggi potenzialmente realizzabili nelle zone B1, B2, B3;~~
- **n. 898 alloggi potenzialmente realizzabili nelle zone B1, B2, B3;**
- n. 140 alloggi potenzialmente realizzabili nella zona C;
- ~~n. 153 alloggi potenzialmente realizzabili nella zona C1;~~



CITTA' DI MADDALONI

- n. 117 alloggi potenzialmente realizzabili nella zona C1;
- ~~n. 173 alloggi potenzialmente realizzabili nella zona C2;~~
- n. 161 alloggi potenzialmente realizzabili nella zona C2;
- ~~n. 66 alloggi potenzialmente realizzabili per il completamento dei Piani di Lottizzazione Convenzionati redatti ai sensi delle NTA del previgente PRG.~~
- n. 51 alloggi potenzialmente realizzabili per il completamento dei Piani di Lottizzazione Convenzionati redatti ai sensi delle NTA del previgente PRG.

Il totale dei nuovi alloggi potenzialmente realizzabili è pari a ~~n. 1.351.~~

n. 1367 alloggi.

VEDANSI ELABORATI B4 e B5

Come detto in altra parte della presente relazione, l'aspetto meno significativo del PUC è proprio quello relativo alla realizzazione di nuovi alloggi in quanto prioritari sono i temi dell'ambiente, della organizzazione della rete cinematica, dei servizi e soprattutto del verde avendo introdotto anche la notevole opportunità del verde filtro, che potrà contribuire alla riqualificazione ambientale e al disinquinamento atmosferico e acustico.

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

Le destinazioni d'uso, le caratteristiche edilizie ed i vincoli per ciascuna zona sono riportate negli articoli della normativa di attuazione e per le altre peculiarità anche nella presente relazione.

Il PUC di Maddaloni prevede le seguenti zone:

PREVALEMENTEMENTE 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;



CITTA' DI MADDALONI

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.

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 Fascia delle incisioni idrografiche – Corridoi ecologici

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;
F7 Centrale Turbogas;
F8 Polo fieristico;
F9 Serbatoio idrico;
F10 Clinica San Michele;
F11 Attrezzatura di livello superiore;
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 Complesso polisportivo – ippica – di iniziativa privata



CITTA' DI MADDALONI

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 (laboratori, ricerca biomedica, spazi espositivi e ludico – didattici);
- P.O.5 Polo dello sport, tempo libero e cultura
- P.O.6 Parco di Monte San Michele – Restauro delle torri e del castello.

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

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. Fascia delle incisioni idrografiche E5

ATTREZZATURE E ATTIVITA' DI RANGO LOCALE

- Socio – assistenziali: Asilo nido
- a) Scolastiche
- b) Interesse comune
- c) Verde gioco e sport
- d) Parcheggi

I nuovi alloggi saranno realizzati per la maggior parte (come si evince dalle tabelle dello stato di fatto e di progetto) nelle zone B di completamento e integrazione attrezzature: B1, B2, B3; per una quota



CITTA' DI MADDALONI

parte nella zona A prevalentemente di riqualificazione e conservazione e per una aliquota modesta nelle zone C dei comparti perequativi al fine di assicurare a zone che ne sono sprovviste, una sufficiente dotazione di attrezzature collettive, nonché nell'edilizia sociale, utili, in particolare, quale supporto all'insediamento del nuovo policlinico che quando entrerà in funzione potrà utilizzare le aree previste nel PUC di Maddaloni. Quota parte degli alloggi sarà realizzata in zona C2 quale trasferimento dei diritti edificatori. Infine una modesta quota di alloggi potrà essere realizzata per il completamento delle lottizzazioni vigenti.

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

In dette zone sono 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 (**Inquinamento** termico, acustico, elettromagnetico, atmosferico, idrico, del suolo, ...)

Per quanto riguarda il patrimonio antropico, il primo tema è quello del centro storico. E' noto che i centri storici in generale costituiscono un patrimonio culturale di grande delicatezza, che soffre l'usura da congestione con conseguenze che ne possono compromettere la doverosa conservazione. Essi vanno preservati mettendoli al sicuro dagli agenti inquinanti (chimici e sonori) e dai carichi dinamici indotti dal traffico automobilistico. Il che consente la loro necessaria valorizzazione: il turismo culturale e di qualità che essi attirano richiede l'accoglienza dell'ambiente, cioè l'ordine, il silenzio, la buona manutenzione degli edifici e delle opere d'arte, l'efficienza e la buona qualità dei servizi.

Nelle zone residenziali per le quali le NTA prescrivono 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 ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.

La tipologia degli interventi ammessi nelle singole zone (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del



CITTA' DI MADDALONI

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 quando non interessi edifici di pregio, anche non vincolati.

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

Le modalità di intervento, nella zona storico -centrale 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 e del tessuto morfologico.

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. Negli interventi, anche episodici, è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.

L'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto delle norme vigenti è ammessa purché sussistano i requisiti igienici di abitabilità o possano ottenerli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate e non incidano sul carico insediativo.

Le superfici 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.

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

Al fine di evitare lo spopolamento della zona storica centrale 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;
- pubblici esercizi;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;



CITTA' DI MADDALONI

- attività culturali;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).

I predetti interventi 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 attuativi per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza. Poiché i piani attuativi, segnatamente quelli di recupero, sono strumenti complessi e richiedono tempi non brevi, al fine di sperimentare tecniche e procedure si consiglia di intervenire su limitate porzioni del centro storico con **interventi** che definiamo **campione**.

Gli strumenti attuativi di modesta o di grande estensione 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 e/o a studi specifici.

Nei corpi di fabbrica non tutelati ope legis, nonché per gli 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. Le Norme di Attuazione e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale definiscono, con maggior dettaglio, le caratteristiche dei balconi, parapetti, infissi, sporti dei cornicioni, intonaci e tinteggiature esterne, persiane, pluviali, gronde, sottogronde, insegne, ...

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



CITTA' DI MADDALONI

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.

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;

- gli interventi di cui all'art.14 della legge 179/92, a condizione che non aumentino la consistenza dell'edificio esistente.

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 ineditati.

- 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 le superfici minime d'intervento riportate negli elaborati del PUC nel rapporto 1:5.000 e 1:2.000 riportano. I limiti delle U.M.I. possono, con motivata delibera G.M., essere modificati nella estensione planimetrica. Negli elaborati 1:2000 sono riportate anche alcune 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.

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

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.



CITTA' DI MADDALONI

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

Nel corso degli anni nella zona A sono stati realizzati singoli o gruppi di edifici con caratteristiche dissonanti con quelle tipiche della zona. Il PUC, negli elaborati grafici e nelle tabelle, ha classificato ZTO B sia i singoli edifici che i complessi realizzati di recente con tecniche costruttive e caratteristiche non proprie della zona A.

Come si è detto precedentemente sono state individuate zone B di completamento e integrazione di zone di recente formazione al fine di limitare il consumo di suolo e utilizzare le infrastrutture esistenti. In funzione della densità edilizia tali ZTO sono state classificate B1, B2, B3.

L'intervento di ristrutturazione edilizia comportante anche demolizione e ricostruzione di un corpo di fabbrica è inibito per quegli edifici che, anche in parte, conservano elementi e caratteristiche di pregio. Tali edifici sono evidenziati con apposita simbologia grafica negli elaborati di progetto nel rapporto 1:2.000.

Le zone C sono limitate e localizzate in comparti perequativi nell'area di Montedecoro e di Via Cancellò al fine di favorire una implementazione di attrezzature davvero carenti in quelle aree. Sono classificate C anche le zone per l'edilizia sociale, nonché quelle per il trasferimento dei diritti edificatori.

Il piano urbanistico non rappresenta di per sé uno strumento di sviluppo. Esso ha però lo scopo di sostenere le condizioni per lo sviluppo disciplinando gli spazi per consentire lo svolgimento ottimale delle attività produttive e di servizio.

| ZONE | ATTREZZATURE E ATTIVITA' DI LIVELLO SUPERIORE | superficie | Ambito |
|------|---|------------|--------|
| F | ESISTENTI E DI PREVISIONE | mq | n. |
| F 1 | Cimitero | 62.240 | 6 |
| F 2 | Presidio ospedaliero | 12.900 | 10 |
| F 3 | Mercato ortofrutticolo | 31.500 | 9 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | | |
|------|--|-----------|--------------------------------------|
| F 4 | Centrale telefonica | 1.250 | 9 |
| F 5 | Interporto sud Europa | 3.145.600 | 24 |
| F 6 | Sottostazione ENEL Santa Sofia | 67.100 | 25 |
| F 7 | Centrale turbogas | 105.300 | 18 |
| F 8 | Polo fieristico | 127.660 | 17 |
| F 9 | Serbatoio idrico | 7.220 | 1 4 24 27 |
| F 10 | Clinica San Michele | 6.720 | 5 14 |
| F 11 | Strutture socio-sanitarie | 25.700 | 14 16 |
| F 12 | Fascia attrezzata-Commercio-Artigianato-Pubblici esercizi con progressiva delocalizzazione attivita' produttive esistenti | 463.120 | 1 6 7 8 9 11 12 14 16 20 21 22 26 |
| F 13 | Parco a tema del divertimento - ludico didattico | 195.500 | 23 |
| F 14 | Distributore carburante | 42.460 | 6 7 9 10 12 14 17 18 25 |
| F 15 | Villaggio dei ragazzi | 13.600 | 4 |
| F 16 | Servizi annessi al Municipio | 850 | 4 |
| F 17 | Ac Attivita' culturali | 20.820 | 16 |
| F 18 | Centrale elettrica | 2.400 | 5 |
| F 19 | Caserma Rispoli | 45.500 | 9 |
| F 20 | Caserma Magroni - Scuola di Commissariato | 103.000 | 20 |
| F 21 | Grande e media distribuzione commerciale esistente (GD) | | 10 14 15 |
| F22 | Impianto fotovoltaico | 23.600 | 6 16 |
| F23 | Cimitero animali domestici | 4.990 | 22 |
| F24 | Complesso polisportivo - Ippica - di iniziativa privata | 50.900 | 16 |
| F25 | Complesso polisportivo - Ippica - di iniziativa privata | 52.125 | 26 |

Valori modificati a seguito di accoglimento osservazioni

| ZONE P.O. | SISTEMA INSEDIATIVO PROGETTI OBIETTIVO | superficie | Ambito |
|--------------|---|------------|--------|
| | | mq | n. |
| P.O.1 | Parco archeologico di Calatia | 263.000 | 13 |
| 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 | 317.800 | 20 |
| P.O.3 | Una piazza attrezzata per via Cannello | 10.000 | 21 |
| P.O.4 | Ex Face Standard: Centro polifunzionale (Laboratorio artistico di rinnovamento culturale) | 47.760 | 10 |
| P.O.5 | Polo dello sport, tempo libero e cultura | 320.000 | 15-16 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | |
|-------|---|-----------|
| P.O.6 | Parco di Monte San Michele - recupero e restauro delle torri e del Castello | 2.149.562 |
|-------|---|-----------|

Fondamentale, sotto questo aspetto, è la **dislocazione sul territorio di importanti poli produttivi e di servizio** in numero e qualità tali da costituire una struttura forte e integrata (polifunzionalità) in grado di generare l'attrattività del territorio e, quindi, di ribaltare la tradizionale dipendenza dai centri più forti.

Si tratta di attività che in parte si fondano sul consolidamento di iniziative già avviate e in parte su accordi e programmi formalizzati o in via di decisione, tutti in linea con gli obiettivi di crescita già evidenziati.

| ZONE | SISTEMA INSEDIATIVO | superficie | Ambito |
|--------|--|------------|--------|
| G | ZONE A DESTINAZIONE SPECIFICA | mq | n. |
| 1G1.1 | Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport | 96.600 | 1 |
| 1G1.2 | Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport | 52.688 | 1 |
| 1G2 | Area Santuario San Michele | 44.750 | 1 |
| 2G1.1 | Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport | 144.500 | 2 |
| 2G1.2 | Attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport | 32.840 | 2 |
| 2G4 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 9.880 | 2 |
| 4G7 | La gronda verde | 80.800 | 4 |
| 7G1.1 | | 25.000 | 7 |
| 7G6 | Parco agricolo scientifico e ludico-didattico | 86.680 | 7 |
| 9G4.1 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 5.375 | 9 |
| 9G4.2 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 2.350 | 9 |
| 9G4.3 | | 13.690 | 9 |
| 11G8 | Attrezzature e attività del terziario e del terziario avanzato - accoglienza - pubblici esercizi - impianti sportivi | 186.500 | 11 |
| 12G4 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 17.500 | 12 |
| 12G5 | Polo ricerca scientifica | 109.460 | 12 |
| 16G4.1 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 20.460 | 16 |
| 14G4.1 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 1.800 | 14 |
| 16G4.2 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 64.730 | 16 |
| 16G4.3 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 17.200 | 16 |
| 18G4 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 14.400 | 18 |
| 20G4 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 8.200 | 20 |
| 22G4 | Accoglienza turistico-ricettiva-locali per ricevimenti | 12.650 | 22 |
| 25G3 | Autoparco mezzi pesanti | 259.100 | 25 |

Valori modificati a seguito di accoglimento osservazioni

La prima serie di poli, indicati con la **lettera F: attrezzature e attività di livello superiore**, tra i quali l'Interporto Sud Europa – si auspica una maggiore integrazione con la città – l'Ospedale, la clinica San Michele, il



CITTA' DI MADDALONI

Mercato ortofrutticolo, il Villaggio dei Ragazzi, le prestigiose caserme, insediamenti previsti dal PUC: F12 fascia attrezzata per il commercio, artigianato, pubblici esercizi pensata anche per la delocalizzazione di numerose aree e manufatti produttivi presenti in maniera casuale su territorio, la zona F13 facilmente accessibile dal nuovo svincolo dell'A30 destinata a diventare un parco a tema per il divertimento, lo svago e il tempo libero, F8 destinata alla realizzazione di un complesso fieristico-congressuale-ricettivo finalizzato prevalentemente al turismo culturale e di affari.

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”, 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.

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 (laboratori, ricerca biomedica, spazi espositivi e ludico – didattici.

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

La seconda serie di poli è caratterizzata da un ruolo marcatamente produttivo e di servizio e viene denominata con la **lettera G**. L'attuazione e la gestione delle iniziative in essi localizzate avviene da parte di privati o mediante l'integrazione pubblico/privato.

- La zona G1 attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport;
- La zona G2 area Santuario di Monte Sa Michele;
- La zona G3 Autoparco mezzi pesanti;
- La zona G4 accoglienza turistico – ricettiva;
- La zona G5 polo della ricerca scientifica;
- La zona G6 Parco agricolo scientifico e ludico – didattico;



CITTA' DI MADDALONI

- La zona G7 la gronda verde.
La zona G8 Attrezzature e attività del terziario e del terziario avanzato - Accoglienza – Pubblici esercizi – Impianti sportivi

IX. 3 PROGETTI OBIETTIVO**P.O.1 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 predette disposizioni 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.

P.O.2 Parco urbano di potenziali interventi pubblico – privati per realizzare attrezzature di livello superiore (Caserma Carabinieri, Guardia di Finanza,



CITTA' DI MADDALONI

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 nel sud del territorio comunale, ove ai margini della viabilità principale sono ubicati molti pubblici esercizi di rilevante dimensioni e attività varie dislocate in diversi siti senza un tessuto connettivo. In particolare le aree ove non esistono insediamenti risultano in precario stato di manutenzione e, sovente, ricettacolo di rifiuti di ogni tipo. Appare ineludibile una articolata opera di rigenerazione dell'area. Pertanto il PUC propone un progetto obiettivo che dovrebbe essere in grado di riqualificare l'intero contesto caratterizzato da intenso traffico veicolare di automezzi pesanti diretti verso Santa Maria a Vico e nella valle Telesina. Il verde filtro, obbligatorio ai margini della SS. 265, servirà, di certo, a mitigare i fenomeni oggi riscontrabili di inquinamento atmosferico e acustico. Fondamentale nell'area del progetto obiettivo la funzione rigeneratrice del verde. Un grande polmone, 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.

Sarebbe auspicabile un concorso internazionale di idee non solo per un progetto di grande qualità, ma anche per far circolare il nome di Maddaloni nel mondo.

In ogni caso è 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 Standard mq. 18mq/100mc.

P.O.3 Una piazza attrezzata per Via Canello

Il PUC pone particolare attenzione alle zone periferiche e disagiate.

Le aree a bassa densità edilizia sono individuate nelle parti del territorio periferiche, aree che, in genere, per la loro marginalità sono spesso



CITTA' DI MADDALONI

trascurate sia in fase di progettazione urbanistica, sia nella gestione politica – amministrativa.

Obiettivo del PUC è quello di realizzare quartieri autosufficienti pur essendo parte della struttura della città. Trattasi in genere di aggregati edilizi di scarsa qualità edilizia privi completamente di attrezzature collettive.

Il primo tema è quello delle attrezzature collettive, delle quali, con tutta evidenza, non può farsi carico il comune e occorre, quindi, trovare altre modalità.

Preliminarmente si ritiene che debbano esservi luoghi di aggregazione all'aperto e al coperto in manufatti esistenti da riconvertire o ex novo in locali di modesta volumetria polifunzionali per incontri, per biblioteca, videoteca, arti visive e musicali, attività sportive anche di modeste dimensioni quali campi da bocce, buche di sabbia per i salti e altro. Occorrono aree verdi attrezzate per il gioco dei bambini e per gli anziani, mercatini rionali, commercio di vicinato, posto di primo soccorso, strutture per la prima infanzia, ...

Si auspica una notevole autonomia di ogni singolo quartiere in maniera sostenibile. La coltivazione del terreno a frutteti, oliveti, orti consentirà di produrre cibo all'interno del quartiere stesso anche rifornendo i mercatini rionali e le strutture del commercio di vicinato, senza far ricorso, necessariamente, alla grande distribuzione commerciale.

Per quanto attiene al settore energetico si può far ricorso alla energia solare ricorrendo anche all'immagazzinamento e lo scambio di energia in eccesso negli edifici dello stesso quartiere. E' necessario che il Comune si doti di un energy manager e approfondisca la conoscenza e l'esperienza di eco - quartieri intelligenti presenti ampiamente in Europa.

“Una cittadina quasi del tutto autosufficiente sul fronte energetico: gli scarichi domestici finiscono in enormi vasche sotterranee dove i liquami trasformati in biogas diventano energia per le case; i residui vengono trasformati in concime; i rifiuti, separati vengono aspirati da altre cisterne collocate nel sottosuolo e vengono riciclati. Solo una piccola percentuale viene bruciata in un inceneritore locale che fornisce in tal modo quasi il 50% del riscaldamento domestico. La parte restante arriva da olio biologico e soprattutto dall'energia idrica prodotta dalle acque di scarico. I pannelli solari infine garantiscono l'illuminazione delle aree comuni e riscaldano la metà dell'acqua calda per uso domestico.” (CITTADINA SVEDESE)

Per la realizzazione di attrezzature collettive, almeno quelle minime ipotizzate si può far ricorso alla perequazione al fine di avere la disponibilità delle aree di uso pubblico.



CITTA' DI MADDALONI

Il progetto “una piazza per Via Cannello” 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 PUC propone un comparto perequativo esteso circa mq. 10.000 che consente 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: PUA o P.E.C. o P.C-

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

Anche Maddaloni vuole utilizzare le opportunità di riconvertire e utilizzare manufatti ex industriali dismessi sia per evitare il progressivo e inarrestabile degrado che, di certo, non giova al decoro urbano, sia per realizzare attrezzature che travalichino l'interesse locale e possano fungere da attrattori a livello di area vasta.

L'edificio ex Face Standard dismesso da molti anni, 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.*”

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.

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



CITTA' DI MADDALONI

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.

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.

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

Trattasi della emergenza paesaggistica di tale rilievo che consente di localizzare la città di Maddaloni anche da notevole distanza.

L'alta qualità ambientale assume valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola in quanto costituisce caposaldo della rete ecologica principale. Obiettivo del PUC è la conservazione e l'incremento della biodiversità favorendo le dinamiche naturali al fine di tutelare la risorsa e contestualmente assicurare gli equilibri ambientali. Sono consentite le attività agricole e quelle turistiche e ricreative evitando alterazioni dell'ecosistema. Sono consentite le attività di recupero ed eventuale integrazione della sentieristica esistente esclusivamente con la tecnica della ingegneria naturalistica. Sono prescritti interventi di recupero e restauro delle torri e del castello, beni culturali nei quali è consentita la riconversione per usi compatibili da realizzare di intesa con la competente Soprintendenza. E' esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo su fondi agricoli che ne siano sprovvisti. *"...così se ne può ricercare l'anima nel paesaggio che, da fertile, pianeggiante, si fa scabro e scarnificato verso S. Michele. Su questo colle sembra regnare solo la roccia ... e qui sopravvive l'olivo, pur ferito da innumerevoli vicende di razzie e bruciature."* (Pietro Vuolo – Maddaloni nella storia di Terra di Lavoro –Editoria La Fiorente)



CITTA' DI MADDALONI

IX. 4 Le 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 riscontrabili.

Zona G1 attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport

Interessano le aree di cava dismesse. In alcuni siti sono in corso interventi di recupero ambientale e di messa in sicurezza. Tale tipologia di intervento è, in ogni caso, propedeutica a qualsivoglia uso di tali siti. In proposito il PUC consente 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. Per i manufatti esistenti in tali zone, qualora non rappresentino, 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.

Zona G2 area Santuario di Monte San Michele

Il turismo religioso nella città di Maddaloni ha come meta i Santuario di San Miche, in posizione acropolica rispetto alla città, e delle aree circostanti come individuate nelle tavole di progetto. Il PUC prevede un ampliamento dei terrazzamenti e sistemazioni varie esterne, ivi comprese aree di parcheggio. 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. 3,50, 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.

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



CITTA' DI MADDALONI

automezzi pesanti con o senza rimorchio, nonché di stoccaggio temporaneo delle merci. Tale previsione ha come obiettivo quello di liberare progressivamente 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 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.

Zona G4 accoglienza turistico – ricettiva

Ben consapevoli che una città della dimensione e prestigio di Maddaloni è completamente carente di attrezzature e attività ricettive, anche in funzione delle ulteriori prospettive di sviluppo connesse all'attuazione del PUC, si è ritenuto riservare a tali destinazioni un'ampia area accessibile dalla Via Antonio De Curtis. Ovviamente tale tipo di destinazione non esclude la realizzazione di alberghi in altre parti della città perché sono attività compatibili con la residenza. In particolare nell'area del progetto obiettivo P.O.2 è esplicitamente prevista la realizzazione di alberghi e di ogni altra tipologia di ricettività.

Per la zona di nuovo insediamento alberghiero (G4) è prescritta la previa approvazione di PUA esteso alla intera superficie o a parte di questa non inferiore a mq. ~~20.000.~~ **10.000.**

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 esistenti sono consentiti ampliamenti nel limite massimo di if = 2,50 mc/mq comprensivo della volumetria esistente.



CITTA' DI MADDALONI

Zona G5 polo della ricerca scientifica

La realizzazione del nuovo Policlinico, la presenza nella conurbazione casertana di numerose attività basate sulla ricerca scientifica e biomedica ha suggerito di destinare l'ampia area a nord ovest di Maddaloni a polo della ricerca scientifica sulla scorta di numerose esperienze europee ed italiane. Esempio eclatante è Lyon Gerland, importantissimo parco scientifico e tecnologico, ove le imprese delle scienze biologiche operano in un ambiente di lavoro eccezionale presso il Bioparc de Lyon in centro città, il Biopôle de Gerland con uffici e laboratori presso il Parc Technologique de Lyon, a soli 15 minuti dall'Aeroporto di Lione Saint-Exupéry, sulle rive del Rodano. A Maddaloni, in scala diversa, può sorgere un polo di ricerca scientifica che non chiameremo enfaticamente Parco.

Si propone che le funzioni di base del Polo di ricerca scientifica, indicativamente, possano essere:

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 si limita a prescrivere: $it=1,2$ mc/mq; rapp. cop. riferito alla superficie della intera zona non superiore al valore di 0,50 mq/mq.; $H_{max}=10$ mt.

Zona G6 Parco agricolo scientifico e ludico – didattico

Nell'area orientale della città è prevista la realizzazione di tale importante e significativa attività.

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,



CITTA' DI MADDALONI

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 $I_t \max = 0,25 \text{ mc/mq}$ riferita all'intera zona G6.

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

$I_t = 0,70 \text{ mc/mq}$; $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$, 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%.

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.

Zona G7 la gronda verde

Gli antichi nuclei dei Pignatari e dei Formali, ove già sono in corso interventi di recupero finalizzati a rendere più attraenti gli antichi borghi e migliorare la qualità della vita di chi vi abita possono avvalersi di una scelta del PUC: 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



CITTA' DI MADDALONI

accorpati nel numero massimo di quattro chioschi distanziati l'uno dagli altri di almeno cinquanta metri. Lungo il percorso, con progetto unitario conforme, per quanto possibile, con quanto previsto negli elaborati del PUC, 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' difficoltoso intendere le cose nel degrado, ma la vera storia di un paese va ricercata anche nel tessuto urbano alterato, oltre che nella intimità delle case, nel gusto, nella parlata, nelle tradizioni folcloristiche, insomma in tutte le espressioni più genuine e spontanee della sensibilità popolare, in cui vengono a materializzarsi, attraverso i gusti del singolo, le forze convergenti di una certa cultura e di una certa società. La cortina edilizia va rasente al filo stradale; lo spazio urbano è ridotto all'estremo: i semplici volumi, gli archi a tutto sesto, le logge, le scale, la stessa intimità delle stanze raccolte sotto i tetti a due e talvolta ad un piovente, danno idea di una casa a misura d'uomo. Il centro della vita associativa è il cortile, a cui non mancano il pozzo, il lavatoio, il forno: i muri perimetrali, le scale esterne, i portici, i terrazzini scoperti delineano le caratteristiche della corte ...”* (Pietro Vuolo – Maddaloni nella storia di Terra di Lavoro –Editoria La Fiorenze)

Zona G8: Attrezzature e attività del terziario e del terziario avanzato - Accoglienza – Pubblici esercizi – Impianti sportivi

La recente dismissione dell'attività della storica cava della Cementir (ora Colacem) postula l'esigenza, dopo un'adeguata bonifica, di utilizzare l'area ex industriale con attività che, nel rispetto dell'ambiente possa portare benefici in termini occupazionali e di sviluppo. Il PUC consente di realizzare attrezzature integrate del terziario e del terziario avanzato, centri di assistenza e incubazione per la nascita di nuove aziende (BIC), centri di formazione manageriale e di qualificazione professionale in un contesto ove possono sorgere strutture per l'accoglienza, laboratori e botteghe artigiane, pubblici esercizi, ristoranti e bar, foresterie, impianti sportivi, palestre, sportelli bancari ed altro legato alla bonifica quale coltivazioni e utilizzo dei prodotti agricoli. Va valutata, in fase di progetto, l'eventuale recupero e riconversione di parte dei manufatti ex industriali.

IX. 5 FUNZIONI SPECIFICHE

Verde filtro

Maddaloni possiede moltissime aree di verde sottoutilizzate o male utilizzate. Pertanto un piano che organizzi il verde esistente con le integrazioni delle aree di verde standard e di verde privato E4 (invariante



CITTA' DI MADDALONI

di tutela ecologica) consentirebbe di annoverare Maddaloni tra le città green.

In linea con la Strategia nazionale del verde urbano, il PUC propone una serie di interventi atti ad utilizzare al meglio il patrimonio di aree verdi sia per una migliore qualità di vita dei cittadini, sia per rendere la città sempre più attrattiva.

“La STRATEGIA non prende in esame esclusivamente il verde “esistente e tradizionale” interno alle città ma, ...propone soluzioni innovative integrate e sistemiche che, partendo dal miglioramento della funzionalità dei servizi ecosistemici ... richiedono apporti necessariamente multidisciplinari, e quindi la partecipazione di esperti di estrazione diversa ed esperti delle scienze sociali e dell'economia. Tutto ciò per stimolare e valorizzare nuove forme di pianificazione capaci di integrare la funzionalità degli ecosistemi con le innovazioni tecnologiche ambientali necessarie per mitigare gli effetti del cambiamento climatico e favorire la fruizione diretta degli spazi verdi compresi gli orti urbani e i sistemi agricoli in un quadro di piena sostenibilità economica, ambientale e sociale.”

La possibile integrazione del verde, oltre quello degli standard di cui si dice in seguito, può avvenire mediante il verde 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 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.

Ad integrazione del verde filtro il PUC prevede le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (incisioni idrografiche) e i corridoi ecologici.

La carta dell'uso agricolo redatta dal Dott. Agronomo Giuseppe Martuccio propone quanto segue:

“Ai fini della esecuzione di aree destinate a verde filtro, si prevede la realizzazione di fasce tampone di vegetazione, destinate a costituire uno schermo estetico ed acustico nonché una barriera per le polveri e l'inquinamento gassoso. Tali fasce rappresentano inoltre un valido strumento per accrescere il patrimonio arboreo urbano e possono divenire rilevanti anche nell'ambito di un sistema di corridoi ecologici, contribuendo all'incremento e alla conservazione della biodiversità.



CITTA' DI MADDALONI

Al fine di garantire un'adeguata efficienza del verde filtro si prescrive, ove le condizioni lo consentono, la realizzazione di fasce verdi pluristratificate, costituite da alberature di prima o seconda grandezza, alternate eventualmente a fasce alberate di terza o quarta grandezza, associate ad una rilevante componente arbustiva ed eventualmente all'impiego di essenze tappezzanti.

La disposizione delle piante e l'ampiezza delle fasce verdi saranno definite in fase di progettazione, in funzione delle superfici disponibili, della giacitura delle stesse e delle particolari condizioni presenti. In generale si consiglia la realizzazione di fasce pluristratificate e di ampiezza maggiore quando destinate alla separazione di aree residenziali, agricole o commerciali da aree industriali o dalle vie di comunicazione maggiormente trafficate. Per la disposizione si consigliano distanze di circa 8/12 metri tra alberi di prima e seconda grandezza, 5/6 metri tra alberi di seconda grandezza e 0,5/1 metro tra gli arbusti. I vari strati saranno disposti in relazione a quanto consentito dalle condizioni e dalla giacitura del sito, secondo la modalità che assicura il migliore effetto barriera. Ove possibile è consigliabile prevedere gli strati di altezza inferiore lungo ambo i lati dell'alberatura principale. Le specie arboree da impiegare per la realizzazione del verde filtro saranno individuate, in fase di progettazione, preferibilmente tra quelle riportate nell'elenco seguente. *(riportato negli elaborati della carta dell'uso del suolo)* Si sconsiglia l'impiego delle gimnosperme arboree in prossimità di strade, marciapiedi, parcheggi ed altre strutture.”

IX. 6 Le attrezzature e i servizi

Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

Nel territorio comunale di Maddaloni è presente una relativa varietà di funzioni rappresentate da numerose tipologie di attrezzature collettive, prevalentemente pubbliche, da una diffusa presenza di sedi commerciali, da numerose aree e manufatti produttivi.

Le sedi delle attrezzature pubbliche sono ubicate soprattutto nell'area centrale del tessuto urbano, mentre le zone periferiche di recente formazione si presentano gravemente carenti; soltanto negli insediamenti di edilizia residenziale pubblica (in particolare a Via Feudo) si registra una relativa, modesta presenza di servizi pubblici. Le attrezzature scolastiche sono diffuse nel territorio; citiamo il Convitto nazionale, il liceo scientifico “G. Bruno”, “Luigi Settembrini” elementare e media, il liceo pedagogico, la scuola elementare e materna “Sandro Pertini”, quindi, oltre alle attrezzature scolastiche della fascia dell'obbligo, sono presenti numerosi istituti per l'istruzione superiore. Le altre attrezzature di livello comunale sono di tipo amministrativo (biblioteca ove in via provvisoria vi sono anche uffici del municipio), culturali e gli uffici postali.

Modesta la presenza di aree di verde pubblico e di parcheggio, ove si eccettuino le aree antistanti la Fondazione Villaggio dei Ragazzi, destinate a parcheggio e a villa comunale. Le principali attrezzature sportive sono costituite dal Palazzetto dello Sport e dal campo di calcio in via dismissione per essere realizzato nell'area limitrofa al palazzetto dello sport. Significativa la presenza di ben tre musei: civico, della civiltà contadina, archeologico. Numerose e importanti le chiese: Basilica del



CITTA' DI MADDALONI

Corpus Domini, Chiesa di S. Agnello, dei Cappuccini, di San Martino, della Madonna delle grazie, della Concezione, di San Gaetano, ... , l'ospedale, lo smistamento merci, il commissariato di P.S., l'archivio storico, gli uffici dell'ASL CE1 e altre attrezzature di livello superiore. Ai margini del territorio comunale l'interporto Sud Europa, che interessa, in parte, anche il confinante comune di Marcianise. Gli elaborati grafici riportano la ubicazione delle principali attrezzature collettive, classificate ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444 in:

- a) scolastiche
- b) interesse comune
- c) verde, gioco e sport
- d) parcheggi



Figura n.15 – Fondazione Villaggio dei Ragazzi

Le aree di standard esistenti ammontano a circa mq 340.000, insufficienti rispetto alla dotazione unitaria minima inderogabile fissata dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 (mq/ab 18) così suddivisa:

- mq 4,50 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
- mq 2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- mq 9 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- mq 2,50 per i parcheggi.

La dotazione esistente risulta così ripartita:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| a) scolastiche | mq. 116.420 |
| b) interesse comune | mq. 74.276 |
| c) verde per gioco e sport | mq. 96.105 |
| d) parcheggi | mq. 52.665 |

La dotazione minima complessiva dovrebbe essere pari ad almeno abitanti 38.000 x 18 mq/ab = mq. 684.000 in luogo di 8,94 mq/ab. oggi riscontrabile.



CITTA' DI MADDALONI

Il PUC, non solo per colmare le carenze di dotazioni di aree destinate alle attrezzature collettive ha operato la scelta di implementare tali aree in misura maggiore delle quantità minime prescritte al fine di perseguire gli obiettivi presenti, non solo nelle linee programmatiche, ma anche emersa nelle numerose riunioni e incontri: quella di rendere Maddaloni città attrattiva con l'implementazione dei servizi alle imprese e alle persone, degli impianti sportivi e delle dotazioni di verde pubblico e parcheggi.

Gli elaborati grafici mostrano con chiarezza l'entità e la dislocazione delle dotazioni di standards urbanistici, la cui identificazione riporta il numero dell'ambito, la tipologia di attrezzatura: a), b), c), d) rispettivamente per: scolastiche, di interesse comune, di verde gioco e sport, parcheggi, seguiti dal numero di attrezzatura della stessa tipologia presente in ciascun ambito.

| Attrezzature collettive (D.M. 2/4/1968 N. 1444 - Art. 3) | | ESISTENTI | DI PROGETTO |
|--|---|-----------|-------------|
| a) Scolastiche | | mq | mq |
| 4a.1 | Scuola Media Enrico de Nicola - Edifici Comunali | 9.000 | |
| 4a.2 | Istituto Montessori Nicola (privata) | 180 | |
| 5a.1 | Convitto Nazionale Giordano Bruno | 8.000 | |
| 5a.2 | Liceo Scientifico Statale " Nino Cortese " | 7.500 | |
| 5a.3 | Scuola San Domenico | 6.100 | |
| 5a.4 | Liceo Pedagogico | 11.500 | |
| 5a.5 | Elementare e Materna con annessa palestra | 15.970 | |
| 5a.6 | Asilo Nido di previsione | | 6.740 |
| 6a.1 | Elementare Via Montedecoro convertita in Asilo Nido | 2.830 | |
| 9a.1 | Scuola Materna (Privata) | 800 | |
| 10a.1 | Luigi Settembrini Scuola Media | 10.500 | |
| 10a.2 | Lambruschini | 9.950 | |
| 10a.3 | Scuola Supriore per Mediatori Linguistici | 950 | |
| 10a.4 | Scuola Elementare Luigi Settembrini | 6.000 | |
| 14a.1 | Asilo Nido di previsione | | 5.250 |
| 15a.1 | Elementare e Materna Sandro Pertini | 7.800 | |
| 15a.2 | Aldo Moro | 7.200 | |
| 19a.1 | Don Milani | 2.800 | |
| 19a.2 | Scuola Materna Topolino (Privata) | 400 | |
| 19a.3 | Asilo Nido di previsione | | 6.500 |
| 21a.1 | Scuola di Via Cannello | 8.940 | |
| | | 116.420 | 18.490 |

| Attrezzature collettive (D.M. 2/4/1968 N. 1444 - Art. 3) | ESISTENTI | DI PROGETTO |
|--|-----------|-------------|
|--|-----------|-------------|



CITTA' DI MADDALONI

| b) Interesse comune | | | mq | mq |
|---------------------------|-------|--|--------|-------|
| | | | | |
| | 1b.1 | Bene culturale (Castello) | 8.560 | |
| | 1b.2 | Stazione ferroviaria superiore | 3.460 | |
| | 3b.1 | Chiesa di San Benedetto | 710 | |
| | 3b.2 | Chiesa di Sant Agnello | 930 | |
| | 3b.3 | Ex Caserma Annunziata | 5.180 | |
| | 3b.4 | Chiesa Annunziata | 4.450 | |
| | 3b.5 | Chiesa del Soccorso | 280 | |
| | 3b.6 | Comando Vigili urbani | 270 | |
| | 3b.7 | Chiesetta San Luca | 66 | |
| | 3b.8 | Chiesa via Roma | 370 | |
| | 4b.1 | Basilica Corpus Domini | 2.200 | |
| | 4b.2 | Municipio | 600 | |
| | 4b.3 | Cinema - Teatro Alambra | 750 | |
| | 4b.4 | Ufficio Postale | 900 | |
| | 4b.5 | San Pietro | 900 | |
| | 4b.6 | Biblioteca - Casa Comunale provvisoria | 650 | |
| | 4b.7 | Ufficio pubblico in affitto | 380 | |
| | 4b.8 | Chiesa della Concezione | 200 | |
| | 4b.9 | Chiesa di Santa Margherita | 340 | |
| | 4b.10 | San Giovanni | 300 | |
| | 4b.11 | Chiesa San Martino | 750 | |
| | 4b.12 | Museo | 500 | |
| | 4b.13 | Chiesa di Sant' Assunta | 360 | |
| | 4b.14 | Chiesa di | 280 | |
| | 4b.15 | Piazzetta | | 1.000 |
| | 4b.16 | Piazzetta | | 1.280 |
| | 4b.17 | Piazzetta | | 200 |
| | 4b.18 | Sant'Antonio Abate | 750 | |
| | 4b.19 | mercantino | | 630 |
| | 5b.1 | San Francesco d'Assisi | 750 | |
| | 5b.2 | Ex liceo classico G.Bruno | 2.100 | |
| | 5b.3 | Ufficio Postale | 130 | |
| | 5b.4 | Chiesa Madonna del Carmine | 270 | |
| | 5b.5 | Chiesa di Sant'Alfonso | 2.050 | |
| | 5b.6 | Centro Dialisi | -1.250 | |
| | 5b.7 | Chiesa Madonna delle Grazie | 300 | |
| | 6b.1 | Ufficio Postale | 800 | |



CITTA' DI MADDALONI

| | | | |
|------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------|
| 6b.2 | Chiesa Via Montedecoro | 2.460 | |
| 7b.1 | Mercato | | 34.350 |
| 9b.1 | Pretura | 4.730 | |
| 9b.2 | Commissariato P.S. | 3.050 | |
| 9b.3 | Museo Archeologico | 3.160 | |
| 9b.4 | P.T. servizi sociali | 110 | |
| 10b.1 | Chiesa e Convento dei Cappuccini | 5.300 | |
| 10b.2 | Chiesa Montevergine | 200 | |
| 10b.3 | Ufficio pubblico in affitto | 165 | |
| 10b.4 | Chiesa di San Gaetano | 95 | |
| 10b.5 | Stazione ferroviaria inferiore | 700 | |
| 10b.6 | Piazza | | 3.230 |
| 10b.7 | Mercato | | 17.340 |
| 12b* | Attrezzature religiose (LR n.9/90) | | 5.170 |
| 13b.1 | Cappelletta Galaxia | 500 | |
| 14b.1 | Caserma carabinieri | 1.140 | |
| 14b.2 | Chiesa via Appia | 220 | |
| 15b.1 | Centro dell'impiego | 560 | |
| 15b.2 | Chiesa Santa Maria | 8.900 | |
| 15b.3 | Struttura di interesse comune | | 3.300 |
| 16b.1 | Mercato | | 37.600 |
| 19b.1 | Centro Culturale - Ex mattatoio | 1.260 | |
| 21b.1 | Chiesa Santa Sofia | -3.400 | |
| 26b.1 | Piazza - Mercato | | -2.600 |
| | | 68.436 | 101.500 |

Simbologia che rappresenta l'eliminazione dell'attrezzatura

Valori modificati a seguito di accoglimento osservazioni

| Attrezzature collettive (D.M. 2/4/1968 N. 1444 - Art. 3) | | ESISTENTI | DI PROGETTO |
|--|------|----------------------------------|-------------|
| | | | |
| c) Verde gioco e sport | | mq | mq |
| | 3c.1 | Spazio mostre - Eventi | 1.240 |
| | 3c.2 | Spazio mostre - Eventi | 8.980 |
| | 3c.3 | Verde pubblico e sport | 1.160 |
| | 3c.4 | Orto urbano - Mercatino | 1.880 |
| | 3c.5 | Area concerti - Parco letterario | 3.500 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | | |
|-------|--------------------------------------|--------|-----------------|
| 4c.1 | Verde pubblico e sport | | 800 |
| 4c.2 | Piazza della Pace | 10.900 | |
| 4c.3 | Villetta verde attrezzato | 2.100 | |
| 4c.4 | Villetta verde attrezzato | | 1.325 |
| 4c.5 | Villetta verde attrezzato | | 540 |
| 4c.6 | Villetta verde attrezzato | | -541 |
| 5c.1 | Verde pubblico e sport | | 2.800 |
| 5c.2 | Verde pubblico e sport | | 6.000 |
| 5c.3 | Verde pubblico e sport | | 1.830 |
| 5c.4 | Spazio pubblico attrezzato | 2.100 | |
| 5c.5 | Verde pubblico e sport | | 2.950 |
| 5c.6 | Verde pubblico | | 600 |
| 6c.1 | Verde pubblico e sport | | 4.260 |
| 6c.2 | Verde pubblico e sport | | 1.822 |
| 6c.3 | Verde pubblico e sport | | 14.463 |
| 6c.4 | Villetta verde attrezzato | | 2.960 |
| 6c.5 | Verde pubblico e sport | | 3.650 |
| 6c.6 | Verde pubblico e sport | | 460 |
| 6c.7 | Campo calcetto | | 2.600 |
| 6c.8 | Verde pubblico e sport | | 2.620 |
| 6c.9 | Verde pubblico e sport | | 4.060 |
| 7c.1 | Verde pubblico e sport | | 20.960 |
| 7c.2 | Verde pubblico e sport | | 1.200 |
| 8c.1 | Verde pubblico e sport | | 29.200 |
| 8c.2 | Campo calcetto | | 770 |
| 8c.3 | Campo da tennis | 1.600 | |
| 8c.4 | Verde pubblico e sport | | 730 |
| 8c.5 | Verde pubblico e sport | 3.020 | |
| 9c.1 | Verde pubblico e sport | | 8.566 |
| 10c.1 | Verde pubblico e sport | | 411 |
| 10c.2 | Verde pubblico e sport | | 3.900 |
| 10c.3 | Verde pubblico e sport | | 6.790 |
| 10c.4 | Verde pubblico e sport | | 408 |
| 10c.5 | Villa Comunale Iano Pacifico | 10.640 | |
| 10c.6 | Campo da calcetto | | 4.880 |
| 10c.7 | Villetta Via Appia | 3.600 | |
| 12c.1 | Verde pubblico e sport | | 800 |
| 14c.1 | Verde pubblico e sport | | 4.180 |
| 14c.2 | Verde pubblico e sport | | 2.860 |
| 14c.3 | Verde pubblico e sport | | 9.680 |
| 14c.4 | Verde pubblico e sport | | 7.860 |
| 14c.5 | Verde pubblico e sport | | 1.280 |

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE

211



CITTA' DI MADDALONI

| | | |
|-------|------------------------|---------------|
| 15c.1 | Verde pubblico e sport | -1.300 |
| 15c.2 | Verde IACP | 1570 |
| 15c.3 | Campo calcetto | 2.345 |
| 15c.4 | Villetta a verde | 1.500 |
| 15c.5 | Verde pubblico e sport | 714 |
| 15c.6 | Verde pubblico e sport | 6.670 |
| 15c.7 | Verde pubblico e sport | 9.180 |
| 15c.8 | Verde pubblico e sport | 3.414 |
| 15c.9 | Verde pubblico e sport | -3.320 |
| 16c.1 | Palazzetto dello sport | 6.800 |
| 16c.2 | PO5 | 133956 |
| 16c.3 | PO5 | 84000 |
| 16c.4 | PO5 | 85800 |
| 16c.5 | Verde pubblico e sport | 4200 |
| 17c.1 | Aiuole | 12.400 |
| 18c.1 | Verde pubblico e sport | 21.975 |
| 18c.2 | Verde pubblico e sport | 3.270 |
| 18c.3 | Aiuole | 1.256 |
| 18c.4 | Aiuole | 14.850 |
| 18c.5 | Aiuole | 2.330 |
| 19c.1 | Verde pubblico e sport | 320 |
| 19c.2 | Verde pubblico e sport | 5.030 |
| 19c.3 | Verde pubblico e sport | 3.260 |
| 19c.4 | Verde pubblico e sport | 3.261 |
| 20c.1 | Campo calcetto | 880 |
| 20c.2 | Campo calcetto | 850 |
| 20c.3 | Campo calcetto | 1.100 |
| 20c.4 | Verde pubblico e sport | 2.090 |
| 21c.1 | Campo calcetto | 1.800 |
| 21c.3 | Verde pubblico e sport | 14.400 |
| 21c.4 | Verde pubblico e sport | 25.280 |
| 21c.5 | Verde pubblico e sport | 36.600 |
| 21c.6 | Verde pubblico e sport | 1.690 |
| 21c.7 | Verde pubblico e sport | 6.131 |
| 21c.8 | Verde pubblico e sport | 4.030 |
| 22c.1 | Verde pubblico e sport | 6.950 |
| 22c.2 | Verde pubblico e sport | 17.765 |
| 23c.1 | Aiuole | 1.400 |
| 23c.2 | Aiuole | 6.800 |
| 23c.3 | Aiuole | 17.350 |
| 23c.4 | Aiuole | 23.450 |

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE

212



CITTA' DI MADDALONI

| | | |
|-------|------------------------|--------|
| 23c.5 | Aiuole | 5.630 |
| 25c.1 | Aiuole | 5.430 |
| 26c.1 | Verde pubblico e sport | 17.800 |
| 26c.2 | Verde pubblico e sport | 1.770 |
| 26c.3 | Verde pubblico e sport | -470 |
| 26c.4 | Verde pubblico e sport | 580 |

65.064

746.117

Simbologia che rappresenta l'eliminazione
dell'attrezzatura

| Attrezzature collettive (D.M. 2/4/1968 N. 1444 - Art. 3) | | ESISTENTI | DI PROGETTO |
|--|-----------------------------------|-----------|--------------------|
| | | | |
| d) Parcheggio | | mq | mq |
| 3d.1 | Parcheggio di progetto | | -17.800 |
| 3d.2 | Parcheggio di progetto | | 180 |
| 3d.3 | Auditorium e parcheggio interrato | | |
| 3d.4 | Parcheggio di progetto | | 740 |
| 4d.1 | Parcheggio Piazza della Pace | 2.900 | |
| 4d.2 | Parcheggio di progetto | | 1.870 |
| 4d.3 | Parcheggio di progetto interrato | | |
| 4d.4 | Parcheggio di progetto | | 330 |
| 4d.5 | Parcheggio di progetto | | -1.100 |
| 4d.6 | Parcheggio di progetto | | -230 |
| 5d.1 | Parcheggio di progetto | | 1.380 |
| 5d.2 | Parcheggio di progetto | | 4.100 |
| 5d.3 | Parcheggio | | 1.640 |
| 5d.4 | Parcheggio di progetto | | 578 |
| 5d.5 | Parcheggio di progetto | | 400 |
| 6d.1 | Parcheggio di progetto | | 2.440 |
| 6d.2 | Parcheggio di progetto | | 1.180 |
| 6d.3 | Parcheggio di progetto | | 500 |
| 6d.4 | Parcheggio di progetto | | 3.190 |
| 7d.1 | Parcheggio di progetto | | 2.850 |
| 7d.2 | Parcheggio di progetto | | 576 |
| 7d.3 | Parcheggio di progetto | | 2.900 |
| 8d.1 | Parcheggio di progetto | | 2.630 |
| 8d.2 | Parcheggio di progetto | | 950 |
| 9d.2 | Parcheggio via Caudina | 1.220 | |
| 9d.3 | Parcheggio | 600 | |
| 10d.1 | Parcheggio ex Face standard | 22.690 | |
| 10d.2 | Parcheggio di progetto | | 1.990 |
| 10d.3 | Parcheggio di progetto | | 3.060 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | | |
|--------------|----------------------------------|-------|--------------|
| 10d.4 | Parcheggio di progetto | | 3.225 |
| 10d.5 | Parcheggio di progetto | | 5.380 |
| 10d.6 | Parcheggio alberato | | 12.000 |
| 10d.7 | Parcheggio interrato a due piani | | |
| 10d.8 | Parcheggio di progetto | | 1.290 |
| 10d.9 | Parcheggio di progetto | | 1.270 |
| 10d.10 | Parcheggio di progetto | | 400 |
| 10d.11 | Parcheggio di progetto | | 1.800 |
| 14d.1 | Parcheggio di progetto | | 2.630 |
| 14d.2 | Parcheggio di progetto | | 1.650 |
| 14d.3 | Parcheggio di progetto | | 10.400 |
| 14d.4 | Parcheggio di progetto | | 3.900 |
| 14d.5 | Parcheggio ferrovia | 4.100 | |
| 14d.6 | Parcheggio di progetto | | 1.160 |
| 14d.7 | Parcheggio | 754 | |
| 14d.8 | Parcheggio di progetto | | 1.078 |
| 15d.1 | Parcheggio | 1.550 | |
| 15d.2 | Parcheggio di progetto | | 17.700 |
| 15d.3 | Parcheggio di progetto | 1.110 | |
| 15d.4 | Parcheggio di progetto | 2.970 | |
| 15d.5 | Parcheggio di progetto | 3.130 | |
| 15d.6 | Parcheggio di progetto | 250 | |
| 15d.7 | Parcheggio di progetto | | 1.500 |
| 15d.8 | Parcheggio di progetto | | 2.650 |
| 15d.9 | Parcheggio di progetto | | 1.600 |
| 16d.1 | Parcheggio di progetto | | 2.550 |
| 16d.2 | Parcheggio di progetto | | 2.500 |
| 16d.3 | Parcheggio di progetto | | 10.500 |
| 16d.4 | Parcheggio di progetto | | 8.360 |
| 16d.5 | Parcheggio di progetto | | 12.840 |
| 16d.6 | Parcheggio di progetto | | 3.420 |
| 18d.1 | Parcheggio di progetto | | 3.900 |
| 19d.1 | Parcheggio di progetto | | 1.360 |
| 19d.2 | Parcheggio di progetto | | 5.600 |
| 19d.3 | Parcheggio di progetto | | 2.030 |
| 20d.1 | Parcheggio di progetto | | 715 |
| 20d.2 | Parcheggio di progetto | | 1.350 |
| 21d.1 | Parcheggio di progetto | | 1.660 |
| 21d.2 | Parcheggio di progetto | | 1.720 |
| 21d.3 | Parcheggio di progetto | | 4.480 |
| 21d.4 | Parcheggio di progetto | | 450 |
| 21d.5 | Parcheggio di progetto | | 2.500 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | |
|------------------|----------------------------------|----------------|
| 21d.6 | Parceggio di progetto | 1.600 |
| 26d.1 | Parceggio di progetto | 460 |
| 26d.2 | Parceggio di progetto | -2.080 |
| 26d.3 | Parceggio di progetto | 330 |
| 26d.4 | Parceggio di progetto | 1.500 |
| | | 43.619 |
| | | 151.732 |

Simbologia che rappresenta l'eliminazione dell'attrezzatura

Dotazione di attrezzature collettive comprese quelle esistenti per complessivi **mq. 1.102.852 pari a 27,57 mq/ab.** **1.311.378 pari a 32,78 mq/ab** senza contare le aree del progetto obiettivo P.O.5 destinate prevalentemente allo sport e alla cultura.

La dotazione complessiva viene assicurata sommando alle aree esistenti quelle di piano, costituite per una parte da area individuate nei grafici, interne e ai margini dell'insediamento urbano, e per un'altra da aree da acquisire mediante la cessione al comune di quote di superficie nell'ambito dei meccanismi di perequazione e compensazione.

Circa l'attuabilità, cioè l'effettivo reperimento delle aree indicate, sono previste diverse modalità: la prima è quella della cessione concordata - di aree e fabbricati fatiscenti e in stato di degrado tale da non rendere economicamente realizzabile il recupero. Pertanto il PUC individua fabbricati che per condizioni di degrado possono essere demoliti per creare spazi liberi.

La seconda modalità è quella tradizionale dell'espropriazione, notoriamente di difficile applicazione, ma inevitabile in presenza di un fabbisogno alto come quello calcolato.

Ulteriore modalità è quella dell'accordo pubblico – privati che consente la realizzazione e gestione delle attrezzature da parte dei privati previa convenzione. Tale modalità è ampiamente perseguita per la gestione, in particolare, dei parcheggi e delle attrezzature sportive.

Nell'area di via Sauda è stata individuata un'area di oltre 5.000 mq. ai sensi della L.R. n. 9/1990 per realizzare attrezzature religiose.

IX.7 La rete cinematica esistente, da adeguare e di previsione

Il territorio di Maddaloni è in misura notevole interessato dalla rete cinematica: su ferro e su gomma, penalizzato dagli attraversamenti, con pochi o scarsi benefici.

L'asse autostradale A30 attraversa il territorio con tracciato sud est – sud ovest impegnandone una notevole superficie, cui vanno aggiunte le fasce di rispetto. E' in corso di realizzazione uno svincolo, che consentirà un agevole accesso al territorio e alla città. L'Interporto Sud Europa e le aree a margine di tale importante infrastruttura trarranno i maggiori benefici da tale realizzazione.



CITTA' DI MADDALONI

Il nucleo urbano è attraversato, spaccato in due dalla ferrovia. E' del tutto evidente il danno che tale cesura arreca alla città. Non vi è alcun dubbio che se fosse stata accettata la proposta di interrimento dei binari si sarebbe risolto un grosso problema che penalizza la città; in alternativa RFI ha proposto una serie di interventi per la eliminazione dei passaggi a livello che il PUC ha recepito.

L'accessibilità al territorio di Maddaloni attualmente avviene dal casello A1 di Caserta Sud percorrendo la SS. n. 265 verso est in direzione Benevento. Tale arteria, in fase di ampliamento, si raccorda con l'asse tangenziale ad ovest che prosegue verso il Centro Direzionale di Caserta (Ex Saint Gobain), servirà il Policlinico in fase di realizzazione e proseguendo si innesterà al casello di Santa Maria Capua Vetere sull'A1. La SS. 265, in ambito urbano, prosegue verso il centro assumendo il toponimo Via Napoli e, a valle dell'abitato, incrocia la via Appia che serve la frazione di Montedecoro e prosegue per Santa Maria a Vico. La SS. n. 265, dopo aver incrociato la Via Appia, prosegue a nord per Valle di Maddaloni, attraversa i Ponti della Valle e si immette sulla Fondo Valle Isclero per Telese Terme e oltre. Sostanzialmente per accedere a Maddaloni per le provenienze da Napoli occorre percorrere l'omonima Via Napoli e inoltrarsi, superando cavalcata ferrovie e passaggi a livello, verso il centro. Per le provenienze da Benevento, lasciata la SS. n. 265 occorre percorrere la Via Ponte Carolino per pervenire al centro.

La proposta di PUC, constatata la difficile accessibilità propone una implementazione della rete cinemática su gomma con la realizzazione di un anello esterno al centro abitato dal quale, in varie zone del territorio, è possibile accedere al centro. In particolare dall'asse tangenziale ad ovest, in corrispondenza dello svincolo per il CD di Caserta trae origine una ampia strada che, con tracciato pedecollinare, in parte in galleria e si innesta sulla SS. 265 ad oriente del centro storico. Tale strada, nel suo percorso, interseca e si riconnette alla viabilità esistente anche con brevi tratti di strada da realizzare ex novo. In tal modo assumono maggiore importanza numerose strade esistenti, come la via Campolongo, che la presente proposta indica quale supporto di interventi significativi. Nel distretto occidentale della città è previsto il collegamento della strada latitante il Palazzetto dello Sport con l'accennata arteria che trae origine dallo svincolo della tangenziale.

Nella zona sud del territorio, un'ampia strada proveniente da Marcianise, oltre a servire l'Interporto e l'area PIP industriale e pervenire all'importante scalo ferroviario di Cancellò, consente, la valorizzazione e riqualificazione delle aree a sud della SS. n. 265 e il collegamento a questa statale con tratti di raccordo. L'anello si chiude nella parte orientale con i collegamenti all'Appia e alla strada di previsione a monte della frazione Montedecoro. Si realizzano, in tal modo "le porte della città", che risulterà accessibile da più parti del territorio. "Le porte" potranno accogliere informazioni multimediali, interattive in grado di far conoscere le principali



CITTA' DI MADDALONI

peculiarità del comune e segnalare eventi, manifestazioni, notizie, ma anche accogliere sculture, fontane, sistemazioni a verde. Quindi strutture trasportistiche che hanno rilevante significato urbanistico. Gli elaborati grafici del sistema infrastrutturale illustrano compiutamente quanto innanzi sinteticamente descritto. Vi è anche la proposta, nel piano strutturale, di un impianto a fune in grado di collegare l'area storica centrale con il Santuario di Monte S. Michele per la fruizione del parco urbano con ripristino e realizzazione di sentieri pedonali con le tecniche della ingegneria naturalistica.

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

- migliorare l'accessibilità del territorio;
- elevare l'accessibilità interna riqualificando la rete stradale di connessione del territorio;
- migliorare la qualità dell'offerta della mobilità urbana;
- ridurre e mitigare gli impatti delle infrastrutture e dei servizi sull'ambiente e sulla qualità insediativa;
- prevedere aree attrezzate di sosta e parcheggio preferibilmente alberate.

Per la viabilità del centro storico, 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 una ZTL.

In termini di sostenibilità, per la componente trasporti e mobilità, prevede la riduzione di traffico privato circolante.

Per la componente aria: migliorare la qualità dell'aria locale e ridurre le emissioni in atmosfera. E' del tutto evidente che tale tematica investe un ambito territoriale ben più ampio di quello di Maddaloni.

IX.8 La individuazione e la peculiarità degli ambiti

La complessa fase di indagine relativa alla componente strutturale del PUC ha consentito la individuazione degli ambiti urbanizzabili, quelli di tutela ambientale, del territorio rurale e aperto.

Il PUC, 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, salvaguardando e valorizzando gli spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio, in particolare, con la implementazione del verde;
- 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;



CITTA' DI MADDALONI

- promuovere nel territorio collinare un sistema a rete che interconnetta l'insieme dei principali spazi naturali o semi-naturali 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;
- 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.

Per le aree del sistema ambientale – naturalistico le categorie di tutela: conservazione attiva, qualificazione e valorizzazione, recupero ambientale sono disciplinate negli articoli della normativa del Piano programmatico relativa alla suddivisione in zone del territorio comunale.

Le Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania, prescrivono che per i siti archeologici, 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, siano ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Gli interventi ammissibili relativi al patrimonio edilizio, disciplinati dalle NTA, 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. I beni culturali individuati sono prevalentemente architetture religiose.

Gli obiettivi generali della pianificazione riguardo all'evoluzione degli insediamenti urbani sono di seguito sintetizzati:

- a) assicurare e mantenere una elevata qualità sociale e vitalità economica degli insediamenti, e in particolare:
 - offrire una elevata qualità e vivibilità degli insediamenti urbani e degli spazi collettivi, quale ingrediente dello sviluppo economico e dell'attrattività del territorio;
 - recuperare e valorizzare le aree storiche centrali incentivando la riconversione controllata del patrimonio edilizio per l'accoglienza, pubblici esercizi, attività commerciali e artigianali compatibili;
 - promuovere una generale riforma degli insediamenti recenti privi di qualità volta a recuperare migliori condizioni estetiche e di funzionalità sistemica da realizzare mediante piani e progetti urbani, nel medio lungo periodo, che consentano anche interventi di ristrutturazione urbanistica



CITTA' DI MADDALONI

per creare spazi aperti per attività collettive e, in genere, per migliorare il rapporto tra i tessuti storici e quelli di recente formazione;

- assicurare in tutti gli insediamenti una elevata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse;

- dislocare le funzioni fortemente generatrici di mobilità presso i nodi strategici delle reti della mobilità, per assicurare la massima accessibilità e attrattività;

- rispondere alla domanda insediativa residenziale e all'insediamento di nuove attività economiche, con un'offerta quantitativamente adeguata, e distribuita nel territorio in modo da minimizzarne il consumo di suolo e gli impatti ambientali;

- 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, in accordo con la pianificazione sovraordinata e, in particolare con il PTCP di Caserta, 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 la maggiore equità dei risvolti economici delle scelte urbanistiche fra i soggetti privati coinvolti, attraverso, ove possibile, forme di perequazione dei diritti edificatori.

Il PUC ha suddiviso il territorio comunale in macroaree definite ambiti, confermando sostanzialmente quelli indicati nel Preliminare che si configura, al pari del Piano strutturale, un documento strategico, oggetto di numerose consultazioni, convegni, attenzione dei media. Si riporta di seguito una sintetica descrizione dei singoli ambiti e delle proposte del PUC:

AMBITO 1

AMBITO A VALENZA PAESAGGISTICA

Comprende il Monte San Michele con il Santuario, le torri, il castello.



CITTA' DI MADDALONI

Principali proposte:

Parco del Monte San Michele

Restauro e riconversione del Castello e delle Torri per attrezzature prevalentemente turistiche compatibili da realizzare anche con accordi pubblico – privati

Restauro del Santuario di Monte San Michele e realizzazione di attrezzature connesse

Ripristino dei sentieri pedonali esistenti

Eventuale realizzazione di percorsi assistiti (scale mobili, ascensori, seggiovia, ...) proposta strutturale non oggetto di normativa nel piano programmatico;

L'ambito è interessato dalla viabilità prevista, che trae origine dalla tangenziale di Caserta e si innesta sulla SS. 265 nel tratto, in salita, che precede i Ponti della Valle. Sul versante orientale sono presenti tre cave non attive per le quali il PUC, previe ingenti opere di recupero e rinaturalizzazione e opere compensative consente la realizzazione di attrezzature private di uso pubblico.

Nell'ambito 1 vi è la ferrovia Napoli – Benevento e la stazione di Maddaloni superiore.

CRITICITA': rischio frana che interessa ampie superfici dell'ambito.

AMBITO 2

AMBITO A VALENZA PAESAGGISTICA – AMBITO A PREVALENTE VALORE AGRONOMICO PRODUTTIVO

Interessa la zona collinare orientale del territorio di Maddaloni, confinante a nord con il comune di Valle di Maddaloni, ad est con il comune di Cervino.

Principali proposte:

L'ambito è destinato ad attività di escursionismo, alla valorizzazione delle masserie esistenti, alla incentivazione dell'agriturismo, alla realizzazione di sentieri e di aree di sosta attrezzate per pic nic, ad attività sportive: equitazione, tiro con l'arco, corsa campestre, ...

Vi è la presenza di una cava non attiva, per la quale valgono le indicazioni fornite per l'ambito 1.

Sono segnalate (PTCP) aree archeologiche.

CRITICITA': rischio frana che interessa ampie superfici dell'ambito.

AMBITO 3

AMBITO CENTRO STORICO

Interessa il Borgo dei Pignatari e il Borgo dell'Oliveto

Principali proposte:

Ambito a carattere storico, nel quale è possibile intervenire con PUA PdR, possibilmente per porzioni ridotte, che definiamo: "interventi campione" al fine di sperimentare procedure, tecniche, norme e creare "cantieri



CITTA' DI MADDALONI

scuola" per la formazione di maestranze di concerto con altre Istituzioni, in primis Istituti Universitari, Scuola di restauro, ...

La destinazione prevalente è quella residenziale con attività commerciali al dettaglio e artigianali compatibili con le tipologie storiche dei corpi di fabbrica. Nelle more di una auspicabile pedonalizzazione è ipotizzabile la creazione di ZTL e di parcheggi pertinenziali.

Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PUC si pone i seguenti obiettivi:

- conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico testimoniale e il tessuto morfologico di antico impianto;
- 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 ricettive, ecc.;
- garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;
- valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;
- valorizzare gli spazi aperti e gli spazi di verde di interesse storico e quelli di valore architettonico;
- favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;
- creare piazze e larghi mediante demolizione di edifici di scarso o nullo pregio e delle superfetazioni costituite da tettoie, baracche e simili e consentire ai proprietari di acquisire diritti edificatori da utilizzare nelle zone C2;
- favorire la costituzione e la valorizzazione delle attività del turismo religioso, culturale, nonché quello di affari, della logistica e quello connesso al settore agricolo;
- i residui spazi verdi, in particolare quelli all'interno delle corti vanno salvaguardati come "invarianti di tutela ecologica in ambito urbano", nei quali è possibile realizzare "orti urbani" per la coltivazione commercializzazione dei prodotti ortoflorofrutticoli, mercatini, spazi espositivi, eventi, manifestazioni ...

L'intera area storico centrale di Maddaloni - ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme che si predisporranno per la loro valorizzazione e tutela – è 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



CITTA' DI MADDALONI

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 suggerito 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, 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.

Emergenze significative:

Ex Caserma Annunziata;

Chiesa del Soccorso;

Chiesa dell'Annunziata

AMBITO 4

AMBITO CENTRO STORICO

Interessa il Borgo dei Formali

Principali proposte: **vedasi ambito 3**

Emergenze significative:

Piazza della Pace;

Villaggio dei ragazzi;

Chiesa di San Pietro;

Basilica del Corpus Domini;

Museo;

Chiesa di San Martino;

Chiesa di San Giovanni;

Chiesa della Concezione;

Chiesa di Santa Margherita.

AMBITO 5

AMBITO CENTRO STORICO (parte) - AMBITO CONSOLIDATO SATURO (parte)
- AMBITO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE (parte)

Principali proposte: **vedasi ambito 3 per quanto concerne l'ambito centro storico**

Ambiti urbani consolidati.

Gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da richiedere, in alcuni casi, interventi di riqualificazione. Ai sensi del D.M. 02.04.1968, le zone sono classificate B.

Negli ambiti così individuati il PUC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini, favorendo l'integrazione/implementazione delle attrezzature. ~~Negli ambiti consolidati non definiti saturi è consentita la realizzazione di volumetria additiva~~



CITTA' DI MADDALONI

~~residenziale e aumento del carico insediativo sia con intervento diretto, sia con intervento urbanistico preventivo nei comparti da individuare con modalità e tecniche anche perequative/compensative.~~

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.

AMBITO 6

AMBITO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE (parte) – AMBITO AGRICOLO - CIMITERO

Interessa il nucleo urbano di Montedecoro

Principali proposte: Completamento con realizzazione di volumetria additiva residenziale e aumento del carico insediativo sia con intervento diretto, sia con intervento urbanistico preventivo nei comparti con modalità e tecniche anche perequative/compensative. e integrazione/implementazione attrezzature collettive.

Preesistenze:

Cimitero;

Chiesa via Montedecoro;

Scuola elementare;

Campetto sportivo.

AMBITO 7

AMBITO AGRICOLO – NUCLEI PERIURBANI

Interessa l'area a valle della SS. n. 7 Appia al confine con il comune di Santa Maria a Vico

Principali proposte:

I nuclei abitati presenti nell'ambito sono definiti periurbani: nuclei prevalentemente residenziali in area agricola, che per le caratteristiche riscontrate, sono definiti periurbani, permanendo peculiarità rurali e assenza di attrezzature collettive. Potranno essere consentiti ampliamenti, adeguamenti, integrazione attrezzature.

L'ampia area agricola è destinata ad ospitare un **parco scientifico 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 agrituristica, cantine, capannoni per la commercializzazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti. Il parco, nella sua accezione materiale e immateriale, promuove ricerca e sperimentazione, consente al fruitore



CITTA' DI MADDALONI

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 ospitate fiere e mercati agricoli e zootecnici.

AMBITO 8

AMBITO AGRICOLO – NUCLEI PERIURBANI

Area a valle della SS. n. 7 Appia

Principali proposte:

Per l'area agricola produttiva le norme sono redatte in conformità con quelle del PTCP.

Ai margini delle strade statali il PUC prevede fasce attrezzate per attività produttive con le modalità e norme della zona F12.

Per i nuclei periurbani vedasi ambito 7

AMBITO 9

AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE

Principali proposte:

Tessuto di recente formazione prevalentemente residenziale con carenza/assenza di attrezzature collettive ove il PUC propone edilizia di completamento e integrazione attrezzature anche con compensazione e/o monetizzazione oneri.

Nell'ambito:

Mercato ortofrutticolo;

Chiesa Santa Maria della consolazione;

Centrale telefonica;

Caserma.

AMBITO 10

AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE (parte) – ~~AMBITO SATURO (parte)~~ – HOUSING SOCIALE/ALLOGGI STUDENTI POLICLINICO – ATTRATTORE

Principali proposte:

Riqualficazione della Via Campolongo che può costituire accesso privilegiato (una sorta di boulevard) alla città connettendosi all'asse di progetto che trae origine dalla tangenziale.

Utilizzare l'area e i manufatti dell'ex Face Standard per la realizzazione di un attrattore culturale – scientifico – ludico – didattico – espositivo permanente/itinerante di rango locale e di interesse superiore.

Realizzare interventi residenziali con attrezzature di housing sociale anche per studenti, in particolare del Policlinico in corso di costruzione.

Area Mercato rionale utilizzabile anche per eventi, manifestazioni, realizzazione di strutture commerciali di media superficie di vendita.

Intervento pubblico, privato, misto pubblico – privato.

Preesistenze:



CITTA' DI MADDALONI

Ex Face Standard: **centro di rinnovamento culturale**
 Ospedale;
 Campo sportivo;
 Scuola media Settembrini;
 Scuola Lambruschini;
 Scuola paritaria linguistica;
 Scuola elementare Settembrini;
 Spazi di verde attrezzato.

AMBITO 11

AMBITO COMPRENDENTE LA CAVA E IL COMPLESSO CEMENTIR - AREE AGRICOLE E URBANE DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE

Principali proposte:

Nell'ambito agricolo va realizzato, a cura dei privati, "verde filtro" con funzioni ecologiche e produttive con modalità compensativa. La realizzazione di grandi "polmoni" di verde filtro è di particolare importanza. Per la cava e gli stabilimenti ex Cementir progressivo recupero delle aree dismesse e in via di dismissione e realizzazione degli interventi nei settori del terziario corrente e avanzato come normato (zona G8). Provvedimenti di mitigazione ad integrazione del "verde filtro". Progressivo recupero per utilizzare l'area e alcuni manufatti per attività per il tempo libero.

AMBITO 12

AMBITO PERIFERICO PREVALENTEMENTE AGRICOLO CON PRESENZA DI NUMEROSI NUCLEI PERIURBANI

Principali proposte: vedansi precedenti.

AMBITO 13

AMBITO PERIFERICO "PARCO ARCHEOLOGICO CALATIA" –

Principali proposte: istituzione del parco archeologico con relative attrezzature anche di ristoro e di accoglienza e individuazione; di concerto con la competente Soprintendenza, di passeggiate/itinerari archeologici.

AMBITO 14

AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE (parte) – HOUSING SOCIALE/ALLOGGI STUDENTI POLICLINICO – AGRICOLA

Principali proposte: vedansi precedenti.

Preesistenze:

Clinica San Michele

AMBITO 15

AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE (parte) – ~~AMBITO SATURO~~

Principali proposte: vedansi precedenti.



CITTA' DI MADDALONI

Preesistenze:

Mercato settimanale da delocalizzare

Scuola Aldo Moro;

Chiesa Santa Maria;

Scuola elementare e materna "Sandro Pertini";

Centro dell'impiego;

Area verde IACP.

AMBITO 16

AMBITO "Polo dello sport, cultura, accoglienza" – AREA MERCATO – NUCLEI URBANI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE – AGRICOLA

Principali proposte: realizzazione di una "cittadella dello sport" ove possa essere realizzato uno stadio, piste per atletica leggera ad integrazione del Palazzetto dello sport. Nell'area è possibile realizzare alberghi/strutture per l'accoglienza, attrezzature di livello superiore, pubblici esercizi: ristoranti, bar, caffè letterari, biblioteche. Le aree libere scoperte possono essere utilizzate per la corsa, jogging, per andare in bicicletta.

Per i nuclei residenziali di completamento e integrazione e per area agricola vedansi precedenti.

Preesistenze:

Palazzetto dello sport;

Impianto prevalentemente ippico.

AMBITO 17

AMBITO AGRICOLO – EX FORO BOARIO FIERA

Principali proposte: L'ex foro boario e aree adiacenti possono essere destinate ad ospitare la "Fiera" e attrezzature complementari coinvolgendo nell'iniziativa anche altri comuni della conurbazione casertana.

Preesistenze:

Ex foro boario

AMBITO 18

AMBITO AGRICOLO – CENTRALE TURBOGAS

Vedansi precedenti-

Preesistenze:

centrale turbogas

AMBITO 19

AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE

Principali proposte: vedansi precedenti.

Preesistenze:

Centro culturale;

Verde pubblico attrezzato;



CITTA' DI MADDALONI

AMBITO 20

~~AMBITO SATURO (parte)~~ - AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE (parte) – AMBITO PARCO URBANO DI POTENZIALI INTERVENTI PUBBLICO – PRIVATI PER ATTREZZATURE/IMPIANTI DI INTERESSE SUPERIORE – AMBITO PIP ARTIGIANALE – COMMERCIALE

Principali proposte del Preliminare: L'obiettivo di realizzare un grande polmone di verde filtro in un contesto oggi degradato e in pratica privo di regole insediative suggerisce la proposta di realizzare un parco urbano che possa costituire anche occasione di sviluppo per il contesto territoriale e di reddito per gli operatori. Pertanto nell'area, oltre la funzione naturalistica del verde, si ipotizza la realizzazione di strutture per la ricerca, laboratori, esercizi commerciali, alberghi, ristoranti, auditorium, residenze, cinema, strutture sportive e per il tempo libero, strutture sanitarie e parasanitarie sulla scorta di apposito piano particolareggiato nell'ambito di accordi pubblico – privati.

Auspicabile formazione di una STU.

Per le altre destinazioni vedansi precedenti.

AMBITO 21

AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE – AGRICOLA PRODUTTIVA –

Principali proposte: vedansi precedenti.

AMBITO 22

AMBITO PREVALENTEMENTE AGRICOLO- AGRICOLA PRODUTTIVA

Realizzazione di un PIP per artigianato e commercio

Principali proposte: vedansi precedenti.

AMBITO 23

AMBITO PUA – PIP APPROVATO - AGRICOLA

Principali proposte: vedansi precedenti e recepimento del PUA approvato.

AMBITO 24

AMBITO INTERPORTO SUD EUROPA

AMBITO 25

AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO

Principali proposte: vedansi precedenti

Preesistenze:

Sottostazione ENEL Santa Sofia



CITTA' DI MADDALONI

AMBITO 26

AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO – NUCLEI PERIURBANI

Principali proposte: vedansi precedenti

AMBITO 27

AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO - NUCLEI PERIURBANI

Principali proposte: vedansi precedenti

IX.9 Orientamenti normativi e procedurali della componente programmatica

Si ricorda che mentre le **disposizioni strutturali**, a tempo indeterminato, sono 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, **le disposizioni programmatiche sono 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.**

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 possano essere realizzate in funzione delle risorse pubbliche e private disponibili.

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

- la tempestiva Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA);
- il Permesso di costruire.

Nelle zone ad attuazione diretta l'edificazione è ammessa per singoli appezzamenti di terreno dietro rilascio del Permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R n.380/2001 e s.m.i.

Il rilascio del Permesso di costruire è, comunque, subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla concreta previsione da parte del Comune di attuazione delle stesse nel successivo triennio, come da Atti di programmazione.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle infrastrutture primarie, il rilascio del permesso è subordinato alla stipula di apposita convenzione, che obblighi il richiedente a realizzare le infrastrutture mancanti.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento alle norme per ciascuna zona. Qualsiasi cambiamento di destinazione deve essere autorizzato con le modalità



CITTA' DI MADDALONI

previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, nonché da quelle statali e regionali.

L'attuazione è indiretta quando il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con le finalità e le procedure stabilite dall'Ordinamento in materia.

Senza entrare specificamente nel merito, la pianificazione attuativa (PUA) ha valore e portata dei seguenti strumenti:

- 1) Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;
- 3) Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457 e successive modifiche;
- 4) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Lottizzazioni Convenzionate di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
- 6) Programmi Integrati di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3, 18.10.2002 n.26;
- 7) Programmi di Recupero Urbano di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.
- 8) Piano Esecutivo Concordato, adottato dal Consiglio Comunale su proposta di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati. Per le aree inedificate a destinazione residenziale e turistico ricettiva di iniziativa privata il P.E.C. equivale al Piano di Lottizzazione Convenzionata.
- 9) Piano Esecutivo Concordato (PEC)
- 10) Procedura Concordata (P.C)
- 11) *Comparti edificatori* – da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16.

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, (atti di programmazione degli interventi) 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,

**CITTA' DI MADDALONI**

nonché valore ed effetto di 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 (elaborati B20 e B21), da approvarsi, per la prima volta, contestualmente al PUC, propongono, 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.



CITTA' DI MADDALONI

CAP. X Elenco degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale

COMUNE DI MADDALONI (Caserta)

PIANO URBANISTICO COMUNALE Elenco elaborati

ELABORATI "A"

1.RELAZIONE STRUTTURALE/PROGRAMMATICA

A2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A3 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E PIANIFICATORIO –
STRALCIA4. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA –
Sistema ambientale – Territorio agricolo e naturale 1:10.000A5. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA –
Sistema ambientale – Il sistema insediativo 1:10.000A6. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA –
Identità culturali 1:10.000A7. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Zona Nord 1:5.000A8. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE – Zona Sud 1:5.000A9. 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) 1:5.000A11. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
CON RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE –
Stralcio planimetrico di riferimento al tabulato (Riq. 2) 1:5.000A12. QUADRO MORFOLOGICO –
Peculiarità naturali e antropiche 1:10.000A13. QUADRO MORFOLOGICO –
Centro storico 1:2.000



CITTA' DI MADDALONI

| | |
|---|----------|
| 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 |
| 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”

| | |
|--|---------|
| B1.1 RETE CINEMATICA E ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO TERRITORIO NORD | 1:5.000 |
| B1.2 1 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 |



CITTA' DI MADDALONI

| | | |
|--------|---|-----------|
| 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 | |
| B7 | QUADRO DI UNIONE DELLE TAVOLE B | |
| B8.1 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE – TERRITORIO NORD | 1:5.000 |
| B8.2 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE – TERRITORIO SUD | 1:5.000 |
| B 9 | 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 QUADRANTE A | 1:2000 |
| B 15 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE B | 1:2000 |
| B16 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE C | 1:2000 |
| B17 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE D | 1:2000 |
| B 18 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE E | 1:2000 |
| B 19 | ATTI DI PROGRAMMAZIONE INTERVENTI – RELAZIONE | |
| B 20 | ATTI DI PROGRAMMAZIONE INTERVENTI – TAVOLA | 1: 10.000 |
| B 21 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) | |
| B 22 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE F | 1:2000 |
| B 23 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTI G - H | 1:2000 |
| B 24 | DESTINAZIONI DI USO – QUADRANTE 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 |
| B27BIS | LEGENDA ELABORATI NEL RAPP. | 1:2000 |
| B 28 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE F | 1:2000 |
| B 29 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE G - H | 1:2000 |
| B 30 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE I - O | 1:2000 |
| B 31 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE L | 1:2000 |
| B 32 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE QUADRANTE M | 1:2000 |
| B 33 | INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE | |



CITTA' DI MADDALONI

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 1:10000 redatta da
 ARES s.r.l Ing. Luigi Lombardi – Geom. Daniele Assene

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC)

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)

Elaborati modificati a seguito accoglimento di osservazioni



CITTA' DI MADDALONI

ALLEGATI

QUESTIONARI (Contributi dei Cittadini)

QUESTIONARIO CONOSCITIVO (Fase I) – "Cittadini"

ANAGRAFICA

| | | | | | | |
|-------------|----------|---------|-----------|-----------|--|--|
| Sesso | M | | | | | |
| Età | | | | più di 54 | | |
| Occupazione | Studente | Operaio | Impiegato | Artigiano | | |

AMBITO COMUNALE D'INDAGINE

| | |
|----------|------------------|
| Località | Maddaloni |
| Via | Raffaele Viviani |

TEMATICHE GENERALI

1- Sa che cos'è il "piano urbanistico comunale" e a che serve?

[Si] [No]

A progettare la città per quella che sarà nei prossimi 10 anni.

2- Ha mai sentito parlare di "partecipazione popolare alle decisioni del piano"?

[Si] [No]

L. 241/90.

3- Ha mai sentito parlare di "valutare l'effetto che le azioni del piano possono avere sull'ambiente"?

[Si] [No]

E' uno dei noccioli del discorso di salvaguardia dell'ambiente.



CITTA' DI MADDALONI

4-Saprebbe dare una definizione di "ambiente"?

[Si] [No]

Habitat in cui è immerso l'uomo ...

5-Saprebbe dare una definizione di "sostenibilità"?

[Si] [No]

Capacità da parte della natura di autoricostruire le risorse sottratte ...

6-Ha mai sentito parlare di "risorse naturali" e di "protezione della natura"?

[Si] [No]

Aria, acque, combustibili naturali, materiali di estrazione in genere ...

7-Conosce il "patrimonio storico-culturale e architettonico" del suo comune?

[Si] [No]

Non sono maddalonese di origine, ma ne sono interessato.

8-Sa che cos'è il problema del "cambiamento climatico"?

[Si] [No]

Fenomeno connesso all'autoriscaldamento, effetto serra ed alle eccessive emissioni di CO₂ in atmosfera.

9-Sa che cos'è il problema dell'"emissione di CO₂ in atmosfera" e l'"effetto serra"?

[Si] [No]

È l'effetto che impedisce ai raggi solari di ritornare nello spazio e li fa rimbalzare al suolo producendo il surriscaldamento del sistema.

10-Ha mai sentito parlare di "CDR", "Compostaggio", "TMB"?

[Si] [No]

.....
.....

11-Sa a cosa serve il "processo di raccolta differenziata dei rifiuti"?

[Si] [No]

A recuperare, riciclare, a rigenerare: A risparmiare.

12-Ha mai sentito parlare di "nanoparticelle" da incenerimento?

[Si] [No]



CITTA' DI MADDALONI

Emissioni di polveri sottilissime prodotte durante una combustione, che non vengono trattenute dai nostri filtri naturali e passano direttamente nel circolo sanguigno.

13- Ha mai sentito parlare di "isole ecologiche"?

[Si] [No]

Laddove avviene la raccolta e il recupero della differenziata.

14- Ha mai sentito parlare del problema dell'"impermeabilizzazione dei suoli"?

[Si] [No]

Infiltrazione di impurità ed inquinanti nelle falde acquifere.

15- Sa che cosa sono le "energie alternative rinnovabili" e quali benefici comportano?

[Si] [No]

Eolica, solare, maree. Introducono il concetto dell'autosufficienza e della inesauribilità.

16- Ha mai sentito parlare di inquinamento da "polveri sottili" o "particolato"?

[Si] [No]

Microscopiche particelle (PM10 o PM2.5) generate da combustioni incontrollate.

17- Saprebbe dare un giudizio sul problema dell'"abusivismo edilizio" nel suo comune?

[Si] [No]

Abusivismo fa rima con clientelismo. Facilmente è abusivismo legalizzato.

18- Ha mai sentito parlare dei problemi del "rischio alluvioni" o del "rischio frane"?

[Si] [No]

Sempre più spesso, per le bizzarrie del clima, la natura indomabile e violentata ci presenta il conto.

19- Saprebbe dare una definizione di "paesaggio"?

[Si] [No]

Per me paesaggio è l'opera della natura e/o dell'uomo che si staglia davanti a noi stessi quando si solleva lo sguardo oltre le mura di casa propria.

20- Ha mai sentito parlare di "superficie agricola utilizzata"?

[Si] [No]

Penso di saperlo adesso.



CITTA' DI MADDALONI

21- Ha mai sentito parlare del problema dell'“emissione di sostanze nutrienti in acqua”?

[Si] [No]

.....

22- Ha mai sentito parlare di “inquinamento elettromagnetico”?

[Si] [No]

In passato, a tutto quanto che era invisibile, a livello di rischio, veniva rivolta scarsa importanza e quindi anche pericolosi effetti non erano sufficientemente testati.

23- Ha mai sentito parlare di “inquinamento acustico”?

[Si] [No]

Anche se l'inquinamento acustico non lascia tracce del suo avvenuto passaggio nell'ambiente, lascia sicuramente strascichi nell'apparato uditivo, sistema nervoso e motilità erettile.

24- Ha mai sentito parlare di “impianti a rischio di incidente rilevante”?

[Si] [No]

Posso però supporre che si parli di centrali atomiche, dighe, miniere e cave per cementifici.

CONCLUSIONI

25- Indichi di seguito i temi ambientali che ritiene prioritari o esprima indicazioni e proposte che ritiene possano migliorare il territorio comunale e la qualità della vita.

Attrezzare una apposita area per il compostaggio dell'umido e per il recupero dai “materiali ingombranti”, delle materie prime metalliche e di valore e, conseguentemente della separazione della componente inquinante.
 Ciò consentirebbe di ricavare lavoro e manufatti utili ai bricoler.

26- Indichi di seguito i desideri che vorrebbe vedere esauditi per il territorio in cui vive.

Come forma di autotutela, che fossero obbligatoriamente recintate tutte le proprietà confinanti con le vie sia pubbliche che poderali, affinché venga negata o resa impossibile lo scarico abusivo dei rifiuti pericolosi.



CITTA' DI MADDALONI

Che siano previste strumenti e spazi dedicati alla diffusione dell'informazione da parte delle associazioni per la pubblicizzazione di eventi e iniziative a favore della collettività.

QUESTIONARIO DI APPROFONDIMENTO (Fase II) – “Testimoni privilegiati”

ANAGRAFICA

| | | | | |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Sesso | M | F | | |
| Età | 15 - 19 | 20 - 29 | 30 - 54 | più di 54 |
| Posizione ricoperta | | | | |

UBICAZIONE SEDE D'INDAGINE

| | |
|----------|--|
| Località | |
| Via | |

TEMI AMBIENTALI SPECIFICI

POPOLAZIONE E TERRITORIO

1) A suo parere quanto, un miglioramento dei servizi di base (sociali, culturali, trasporto, istruzione, ...) contribuirebbe ad aumentare la soddisfazione della comunità locale di vivere e lavorare nel proprio comune?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

2) A suo parere quanto, una minore distanza dei cittadini rispetto ad aree verdi (parchi, giardini, spazi aperti, attrezzature, verde privato fruibile, ...) contribuirebbe ad aumentare la qualità della vita nel comune?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

3) Come giudica il livello attuale dei servizi di base garantiti dal comune?



CITTA' DI MADDALONI

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

4) Come giudica il livello attuale di raggiungibilità e fruizione di aree verdi o attrezzate?

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

TUTELA E PROTEZIONE AMBIENTALE

5) A suo parere quanto, la diminuzione di rumore ambientale (da traffico stradale, ferroviario, aereo e da fonti industriali) a cui sono esposte le abitazioni dei cittadini, i parchi pubblici ed altre aree frequentate contribuirebbe ad aumentare la qualità della vita?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

6) Come giudica attualmente il livello di rumorosità nel suo Comune?

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

SVILUPPO SOSTENIBILE

7) A suo parere quanto, una politica a favore di un uso sostenibile del territorio (che preveda ad es. uno sviluppo mirato, un aumento dell'efficienza nell'uso del territorio, la protezione del suolo non edificato e di rilievo ecologico, il recupero o il riutilizzo delle aree dismesse o contaminate) sarebbe auspicabile per il futuro del territorio comunale?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

8) Come giudica il livello attuale delle politiche per un uso sostenibile del territorio comunale?

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

ACQUA

9) A suo parere quanto, la bonifica del territorio, potrebbe contribuire al miglioramento della qualità delle risorse idriche

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

10) Come giudica la qualità attuale dell'acqua potabile ?

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

MOBILITÀ

11) A suo parere quanto, il miglioramento in un'ottica sostenibile della qualità della mobilità locale e del trasporto passeggeri (diminuizione del traffico nel centro urbano, mobilità leggera, ecc.) contribuirebbe a rendere più vivibile il territorio comunale?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

12) Come giudica il livello attuale della mobilità locale e del trasporto passeggeri?



CITTA' DI MADDALONI

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

ARIA

13) A suo parere quanto, la riduzione delle emissioni di gas serra contribuirebbe localmente a contrastare il cambiamento climatico globale?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

14) Come giudica il livello attuale della qualità dell'aria locale?

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

RIFIUTI

15) A suo parere quanto, l'aumento dei livelli di raccolta differenziata contribuirebbe a migliorare la vivibilità?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

16) Come giudica il livello attuale della raccolta differenziata?

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

17) A suo parere quanto sarebbero utili sistemi alternativi, all'incenerimento e alla discarica, per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (compostaggio, TMB, ecc.)?

[A]-[B]-[C]-[D]-[E]

18) Come giudica la qualità di smaltimento dei rifiuti solidi urbani nel suo comune?

[1]-[2]-[3]-[4]-[5]

CONCLUSIONI

19) Indichi di seguito i temi ambientali che ritiene prioritari o esprima indicazioni e proposte che ritiene possano migliorare il territorio comunale e la qualità della vita.

Io ritengo che prima di partire con ogni ipotesi di sviluppo del progetto, vadano definite le politiche per la bonifica dei siti altamente inquinanti dislocati su tutto il territorio cittadino (attori, azioni, tempi).

Individuare sul territorio le aree in cui allocare i settori industriale e artigianale e favorire il trasferimento delle realtà attuali.

Prevedere la delocalizzazione della Cementir sia per motivi di salubrità ambientale che per restituire l'area dei monti tifatini alla sua naturale destinazione a megaparco pubblico. Tale riconversione comporterebbe anche uno sviluppo naturalistico e occupazionale locale.

Dedicare maggiore cura e attenzione alla parte antica e architettonica della città stesa sul pendio della montagna.

Restaurare le torri e sollecitare interventi economici per il recupero di antiche costruzioni di valore architettonico.

**CITTA' DI MADDALONI**

Conservare l'attuale percorso della linea ferroviaria assegnandole anche funzione di metropolitana. Si pensi inoltre di chiudere la linea in circolo su se stessa facendole servire con due carrozze ferroviarie anche la parte alta della città e del parco tifatino e scendendo fino al policlinico.

20) Indichi di seguito i desideri che vorrebbe vedere esauditi per il territorio in cui vive.

Dividere le aree abitative in quadranti socialmente autosufficienti, provvisti cioè di ogni confort e necessità per la popolazione che la abita.

Mi riferisco a spazi verdi obbligatori per i condomini e parchi pubblici; strutture sociali, cinema, teatri, ritrovi e luoghi di incontro.

Ampie vie di fuga e di collegamento veloce con le arterie esterne.



CITTA' DI MADDALONI

ANNO 2019

COMUNE DI MADDALONI

PUC

ELABORATO VERBALE SEDUTA ADDIZIONE DEL
16/12/2019 - PRESENZE SEDUTA -



il RUP
sig.

Vincent Puc AUDIOLINE 10/12/12

ed un solo fascicolo di soli 25 fogli con forma a vertice
ed il preludio all'opera, la Trifurca con il Trifurco e con
Cantone Indiano. Il Trifurco Indiano della Spa Indiana e
della Cultura. Aveva la CPRA, la Trifurca e la
face Trifurca (messa Indiana) e via Compagno Indiano
e con il colloquio Indiano Indiano Indiano Indiano
e sulla zona NORD-OVEST Indiano Indiano Indiano Indiano
il Trifurco Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
per la MACRO AREA Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
PVC con Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
di Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
con l'Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
della Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
mura e con la Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
potrebbe Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
quarta Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
la Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
con la Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
aveva Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
H.H. Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
con Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
e con Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
per la Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano
ma con Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano Indiano

PIANO URBANISTICO COMUNALE – RELAZIONE



CITTA' DI MADDALONI

per il 46° giorno secondo e omnia - 6 luglio 2020 /
 Settembre 2020. → PRELIMINARE
 al → PUE DEFINITIVO.

Con deliberazione PUE approvata le mani del Sig. G. G. G.
 la seduta si conclude alle ore 11.30
 che l'Am. con l'aiuto a giurisdizione potestativa
 IL RUP.

G. G. G.

Con deliberazione PUE approvata le mani del Sig. G. G. G.
 con deliberazione PUE approvata le mani del Sig. G. G. G.

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

G. G. G.



16/12/2019

[illegible]



CITTA' DI MADDALONI

*Comune di Maddaloni*

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 – Partita IVA: 00136920618

PIANO URBANISTICO COMUNALE PRELIMINARE

PREMESSO CHE

- In data 4/11/2019 si è proceduto all'attivazione da parte dell'autorità procedente (Settore Urbanistica) della procedura di VAS attinente al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Maddaloni;
- In data 11/11/2019 presso la Casa Comunale di Maddaloni si è tenuto l'incontro tra l'autorità procedente rappresentata dall'ing. Pietro Correr e l'autorità competente rappresentata dall'arch. Arturo Cerreto, ad esito del quale:
 - 1) sono stati definiti ai sensi dell'art 3 del Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania, i soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai sensi del comma 4) art. 2 del "Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica in Regione Campania";
 - 2) sono stati individuati i soggetti pubblici e privati interessati all'iter decisionale da coinvolgere in fase di consultazione;
 - 3) sono state pianificate le modalità di coordinamento tra le fasi di pianificazioni e le fasi della VAS con riferimento alle consultazioni del pubblico.
 - 4) È stato indetto il tavolo di consultazione convocato in prima seduta in data 16/12/2019 ed opportunamente trasmesso e reso nota a tutti i soggetti individuati;

RICHIAMATI:

- Il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali adottato con il D.lgs del 08/08/2000, n° 267;
- Il D.lgs n° 152/2006 "Norme in materia ambientale";
- La L.R. 16/2004 e il regolamento del 4 agosto 2011 n° 5 di attuazione per il Governo del territorio
- Il D.P.G.R. n° 17 del 18.12.2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in Regione Campania".

CIO' PREMESSO

questa Amministrazione Comunale formalmente invita i SCA, nonché i rappresentanti delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali, politiche e la cittadinanza tutta all'**AUDIZIONE PUBBLICA** consultiva, propedeutica alla formazione del **Piano Urbanistico Comunale** e del **Rapporto Ambientale**, prevista per il giorno 16/12/2019 presso la **SALA CONVEGNI del CENTRO SOCIO CULTURALE** ex macello, sita in via Napoli, alle ore 9.30.

L'Assessore all'Urbanistica
F.to Arch. Giuseppe d'Alessandro

Il Sindaco
F.to Andrea De Filippo



CITTA' DI MADDALONI

ANNO 2019

COMUNE DI MADDALONI

PUC

ELABORATO Verbale Audizione PUC

DEL 16/01/2020.



IL RUP
sig.



CITTA' DI MADDALONI

Sede SA Andrea del 16/01/2020
 Preside la parola l'Am. D'Alonso de ...
 le rappresentanze a fine le parole
 Fu questa 2^a AVD. gli altri ...
 parte ... della ... di ...
 di il



- 1) Recupero del Centro Storico
- 2) Zone B2 al posto di ... 3^a fra ...
- 3) Recupero ...
- 4) Area ...
- 5) ...
- 6) ...
- 7) ...
- 8) ...
- 9) ...
- 10) ...
- 11) ...
- 12) ...
- 13) ...



Selle ...
 ...
 Preside la parola il Sindaco, di ...
 ...
 ...
 ...
 ...



CITTA' DI MADDALONI

Il Sindaco vuole ricordare che lo spazio urbano è nella
volontà politica delle pl. strutture urbanistiche non solo
non appaiono. In parte invece è fuorviante la
capacità di decisione sul territorio, dato che la
Regione Campania deve non è obbligatoria dato che rendere
voto ogni. Si è concesso con il Redattore del Piano
tutte quelle decisioni di sviluppo. Il Sindaco deve una
serie di queste decisioni ed il Piano PUC non prevede
nulla sulle nuove costruzioni su nuove aree.
Tutte le volte il Redattore del PUC Arch. Bernasconi.

Il Redattore si basa sulla Lge 16/2004 e richiama l'ordine
da questo è iniziato la redazione dell'attuale PUC, il che non
tutela i parti. Non più. Il Comune concesso sul 2006
il Comune. Dott. Di Luca, e fu fatta una proposta, con due
anni e consultazioni senza possibilità opposizione per risolvere per
proposto. Ora il problema è quello di 2. Jacopo con approvazione.
Il Preliminare è noto al Redattore Piano Urbanistico
e Torale A di riferimento sul sito mostra la struttura
Anche del Preliminare, e nel PUC sono presenti.
Non proprio. Inoltre, che sono altri, nel Piano tra
parti diverse: Pico Architetto e Colonia; Pico
Urbanistico e altri...

Quinta proposta di Preliminare è in linea con i principi del
futuro. Il Sindaco per confermare che non si potrebbe essere
edifici per portare la città da 40.000 a 50.000 non si le
idee della proposta politica.

Proprio Obiettivo che prevede ora per lo spazio e attività notturna
e prodotti. Pico Urbanistico - manifesti Architetto per le nuove su
campo Agricolo. Tuttavia il Sindaco che opera da
in parte due deve si potrebbe seguire le attività e
tuttavia questo fuorviante non meglio la trasformazione
le consultazioni sono dedicate solo, SCA, ed in



CITTA' DI MADDALONI

- e trasferire il grosso Aprato verso il Centro quale
- 2) il concetto delle strade e la corte devono essere tutti a parte ed una 1° fase essere Autentica
 - 3) Omnia società una famiglia per il recupero e in SICOS non viene offerta e se ci fosse le altre punti formate fronte nuove con la Cemento e fare strada.

La cementa potrebbe essere

- 4) dal Territorio nuovo centro Duraile SS 265. Entrare da occidente il centro della Comune e costruire quello che c'è

Superficie

- 2) Prop. la prima Area per il Centro per i FORNITORI

Order for recupero e Centro in Marino: (3)
L'idea è quella di un uso del suolo molto bene e forse rispetto la legge Regionale, prevede un'area nelle MACRO AREE della Regione

Giudicare Bernasconi di Maddaloni potrebbe essere con SMART CITY con credenza periferia potrebbe ridurre perché inascoltabile con rispetto per il colosso Centro. Usare la città delle aree e spendere nel centro nuovo.

ANALISI LOTTIZZAZIONE: con replica Cittadini: (4)
Viale e Viale: produttive, pochi cluster il Centro non va fatto un centro, con la Torre di via Cardinale Preghere e con un'area di ufficio e altro all'interno della Strada rispetto al Commercio e P.S. e con un nuovo centro nuovo e (4)
dispositiva.

Trasferire la prima il Sudco di altre gli interventi, con



CITTA' DI MADDALONI

Chiedo l'accordo PTI per il e "diversa" PTI e
 non mette a valle il PUL. I proleggi non servano
 con il piano di Traffico fosse una convenzione con la
autorità dell'uso delle AUTO improprie. Bisogna
 fornire dei proleggi e la finalizzazione potrebbe richiedere
feccia Maddaloni gioca città e non i giuristi
 la CAR STERNG o altro.
Servire servire con il uso delle convenienze con
 la PRODOT tecniche strutture urbanistiche nell'area
convenienze Centro Direzionale

Fare Standard con convenienze diritti dell'area e cose famiglie
diverse area servizi. della Porte fosse servizi area
Aquedotto con la progettazione Progetti
 Il successo concluso Ponere su di le due servizi
servizi sono quelle richieste della città 2 ma
i servizi Perché il cos risorse e per tra 5
 con il forza servizi e non di progettazione per le
servizi di servizi.
Collaborazione il Partecipazione
 la Autorità Tramite di su 11.69.



LL. RUP.
 M. T. P.

(5)

A circular postmark from Madras, India, dated 1901. The text "MADRAS" is at the top, "INDIA" is at the bottom, and "1901" is in the center. There is a small emblem in the middle of the date.

16/01/2020

[illegible]



CITTA' DI MADDALONI



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 – Partita IVA: 00136920618

PIANO URBANISTICO COMUNALE PRELIMINARE

PREMESSO CHE

- In data 4/11/2019 si è proceduto all'attivazione da parte dell'autorità procedente (Settore Urbanistica) della procedura di VAS attinente al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Maddaloni;
- In data 11/11/2019 presso la Casa Comunale di Maddaloni si è tenuto l'incontro tra l'autorità procedente rappresentata dall'ing. Pietro Corra e l'autorità competente rappresentata dall'arch. Arturo Cerreto, ad esito del quale:
 - 1) sono stati definiti ai sensi dell'art 3 del Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania, i soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai sensi del comma 4) art. 2 del "Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica in Regione Campania";
 - 2) sono stati individuati i soggetti pubblici e privati interessati all'iter decisionale da coinvolgere in fase di consultazione;
 - 3) sono state pianificate le modalità di coordinamento tra le fasi di pianificazioni e le fasi della VAS con riferimento alle consultazioni del pubblico.
 - 4) È stato indetto il tavolo di consultazione convocato in prima seduta in data 16/12/2019 ed opportunamente trasmesso e reso nota a tutti i soggetti individuati;

RICHIAMATI:

- Il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali adottato con il D.lgs del 08/08/2000, n° 267;
- Il D.lgs n° 152/2006 "Norme in materia ambientale";
- La L.R. 16/2004 e il regolamento del 4 agosto 2011 n° 5 di attuazione per il Governo del territorio
- Il D.P.G.R. n° 17 del 18.12.2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in Regione Campania".

CIO' PREMESSO

questa Amministrazione Comunale formalmente invita i SCA, nonché i rappresentanti delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali, politiche e la cittadinanza tutta all'**AUDIZIONE PUBBLICA** consultiva, propedeutica alla formazione del **Piano Urbanistico Comunale** e del **Rapporto Ambientale**, prevista per il giorno 16/01/2020, come termine per la presentazione di eventuali suggerimenti o proposte, presso la **SALA CONVEGNI del CENTRO SOCIO CULTURALE** ex macello, sita in via Napoli, alle ore 9.30 .

L'Assessore all'Urbanistica
F.to Arch. Giuseppe d'Alessandro

Il Sindaco
F.to Andrea De Filippo



CITTA' DI MADDALONI

*Comune di Maddaloni*

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

PIANO URBANISTICO COMUNALE PRELIMINARE AUDIZIONE PUBBLICA

PREMESSO CHE

- In data 4/11/2019 si è proceduto all'attivazione da parte dell'autorità procedente (Settore Urbanistica) della procedura di VAS attinente al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Maddaloni;
- In data 11/11/2019 presso la Casa Comunale di Maddaloni si è tenuto l'incontro tra l'autorità procedente rappresentata dall'ing. Pietro Correrà e l'autorità competente rappresentata dall'arch. Arturo Cerreto, ad esito del quale:
 - 1) sono stati definiti ai sensi dell'art 3 del Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania, i soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai sensi del comma 4) art. 2 del "Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica in Regione Campania";
 - 2) sono stati individuati i soggetti pubblici e privati interessati all'iter decisionale da coinvolgere in fase di consultazione;
 - 3) sono state pianificate le modalità di coordinamento tra le fasi di pianificazioni e le fasi della VAS con riferimento alle consultazioni del pubblico.
 - 4) È stato indetto il tavolo di consultazione convocato in prima seduta in data 16/12/2019 ed opportunamente trasmesso e reso nota a tutti i soggetti individuati;

RICHIAMATI:

- Il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali adottato con il D.lgs del 08/08/2000, n° 267;
- Il D.lgs n° 152/2006 "Norme in materia ambientale";
- La L.R. 16/2004 e il regolamento del 4 agosto 2011 n° 5 di attuazione per il Governo del territorio
- Il D.P.G.R. n° 17 del 18.12.2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in Regione Campania".

CIO' PREMESSO

questa Amministrazione Comunale formalmente invita tutti i Cittadini, gli esercenti di attività di ogni ordine e grado e tutte le associazioni del territorio comunale, a **presentare eventuali suggerimenti o proposte**, manifestazioni d'interesse, per la formazione del **Piano Urbanistico Comunale** indirizzate al RUP del PUC, protocollate presso il Comune o con email all'indirizzo protocollo@comune.maddaloni.ce.it entro le ore 12.00 del 31/01/2020.

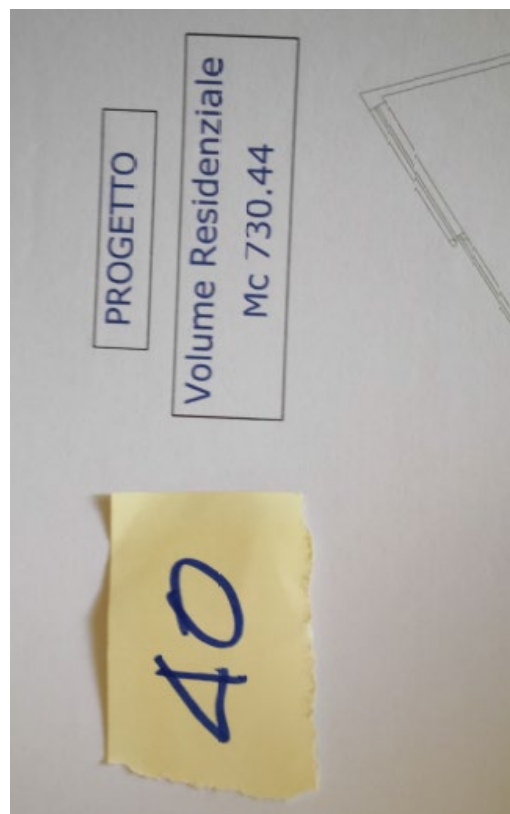
L'Assessore all'Urbanistica
F.to Arch. Giuseppe d'Alessandro

Il Sindaco
F.to Andrea De Filippo



CITTA' DI MADDALONI

Esemplificazione indagine condotta presso gli uffici comunali relativamente ai permessi di costruire





CITTA' DI MADDALONI

per la realizzazione di tramezzi interni al piano interrato ed al piano sottotetto
a corpo € 2.000,00 x 6,5% = € 130,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione dei locali di piano t

Sup. ambienti (mq 6,90+24,00+15,75) = mq 46,65

Volume : mq 46,65 x h 3,10 = 144,62 mc

Oneri: mc 144,62 x € 1,24 = € 179,32

COSTO DI COSTRUZIONE

Sup. mq 46,65 x € 241,78 x 6,5% = € 733,14

TOTALE ONERI

(€ 130,00+€179,32+€733,32)= € 1.042,46

Il tecnico

- STATO POST -

| mq] | (m) | [mc] |
|---------------|------------------------|--------|
| di base (Sup) | (profondità o Altezza) | Volume |
| 0,67 | 3,25 | 2,16 |
| 5,99 | 3,25 | 19,48 |
| 0,16 | 2,30 | 0,37 |
| 0,92 | 3,09 | 15,21 |
| 0,32 | 3,09 | 0,99 |
| 0,05 | 0,71 | 0,03 |

Tot cubatura mc 38,25
Tot cubatura stato di fatto mc 13,49
Tot cubatura da risanare mc 24,76

| ciente | risultato [mq] |
|--------|----------------|
| | 0,67 |
| | 5,99 |
| 2 | 0,16 |
| 2 | 4,92 |
| | 0,32 |
| | 0,05 |

Sup b

Planimetria



CITTA' DI MADDALONI

2 NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE

2.1 Numero abitazioni N°

2.2 Numero stanze N°

2.3 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni (combi, ingressi, bagni, ecc.) N°

2.4 Numero dei piani (compreso il seminterrato) N°

2.5 Volume totale V/P m³

2.6 Superficie totale del fabbricato m²

2.7 Numero di abitazioni nel fabbricato per numero di stanze e superficie utile

| | fino a 45 m² | da 46 a 75 m² | da 76 a 110 m² | oltre 110 m² |
|------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| 1 stanza | | | | |
| 2 stanze | | | | |
| 3 stanze | | | | |
| 4 stanze | | | | |
| 5 stanze | | | | |
| 6 stanze e oltre | | | | |

ATTENZIONE: nelle celle della tabella indicare il numero di abitazioni in base al numero di stanze e alla superficie utile.

Il totale che si ottiene dalla somma di tutte le celle deve essere uguale al numero di abitazioni indicato al punto 2.1

Totale abitazioni

3 AMPLIAMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO Se si compila questo riquadro NON COMPILARE

A - Dati generali

3.1 Barrare se l'ampliamento prevede:

3.2 Volume del solo ampliamento m³ 500

3.3 - Se l'ampliamento del fabbricato prevede:

3.4 Numero abitazioni del solo ampliamento N° 1

3.5 Numero stanze del solo ampliamento N° 4

3.6 Superficie totale del solo ampliamento m² 20

3.7 Superficie utile del solo ampliamento m² 5

3.8 Numero di piani del solo ampliamento 5

3.9 Superficie totale del fabbricato m² 3

3.10 Superficie utile del fabbricato m² 5

3.11 Superficie delle abitazioni m²

3.12 Superficie destinata ad altro uso m²

4 COLLETTIVITA' - Compilare se il fabbricato è destinato a collettività. NON COMPILARE

Sono collettività gli orfanotrofi, i convitti e i centri per l'infanzia, i giardini d'infanzia, le case di riposo, gli istituti per disabili fisici o mentali, gli istituti per non vedenti, per sordi e muti, i centri di rieducazione senza trattamento medico per tossicodipendenti o alcolizzati, i centri per l'assistenza a favore di madri nubili e dei loro figli.

4.1 Barrare se:

- Nuovo fabbricato

- Ampliamento di fabbricato preesistente

4.2 Numero dei piani (compreso il seminterrato) N°

5 TITOLARE DEL PERMESSO, DIA, SCIA, EDILIZIA PUBBLICA (DPR 380/2001, art 7)

Persona fisica 1 ☐

Impresa 2 ☐

Edilizia pubblica 3 ☐

6 EFFICIENZA ENERGETICA (Solo per nuovo fabbricato)

6.1 Consumo energetico del fabbricato KWh / m² anno

6.2 Tipologia del sistema di riscaldamento (Barrare uno o più di quelli previsti)

6.3 Tipologia del sistema di raffreddamento (Barrare uno o più di quelli previsti)

Fotovoltaico

Solare termico

Pompe di calore

Caldaia a gas



CITTA' DI MADDALONI

CHIOSA FINALE

Riteniamo superfluo evidenziare l'importanza del Piano Urbanistico per una città. Nel caso di Maddaloni "una città storica" di nobili origini ricca di presupposti per renderla sempre più attrattiva e migliore per la qualità della vita dei cittadini. Sia l'Amministrazione che il Gruppo di progettazione consci della grande responsabilità correlata alla redazione del nuovo PUC, hanno posto in essere una serie di iniziative finalizzate al massimo possibile coinvolgimento delle Istituzioni sovraordinate, della classe imprenditoriale e dei cittadini tutti, che in sostanza sono i maggiori utilizzatori della città: organismo complesso che occorre conoscere in maniera adeguata per definire scelte future e interventi possibili.

Maddaloni deve essere una città attrattiva, già sufficientemente attrezzata che deve puntare sulla implementazione dei servizi superiori alle imprese e alle persone. Una città verde che deve non solo utilizzare al meglio le cospicue aree verdi, anche interstiziali presenti, ma deve aumentare le dotazioni arboree anche con il verde filtro, opportunità da utilizzare anche nelle numerose fasce di rispetto che possono contribuire in maniera estremamente significativa alla riqualificazione ambientale e alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico. Una città con numerosi impianti sportivi realizzati e realizzabili non solo con la ampia area di cui al Progetto Obiettivo P.O.5, ma diffusamente nel territorio comunale utilizzando per il gioco e lo sport, ma anche per mercatini e spazi espositivi le numerose aree presenti nel centro storico, nei nuclei dei Formali e dei Pignatari e nelle zone di recente insediamento.

