



# COMUNE DI MADDALONI (Provincia di Caserta)

## P.U.A. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Approvato con delibera di G.M. n. 124/2013

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE  
INTERVENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA  
Realizzazione di un Complesso Edilizio in via Caudina,179

### VARIANTE 2024

**TAV. 00  
TER**

**RELAZIONE TECNICA - NORME DI ATTUAZIONE**

Gen. 2025

scala ----

PROGETTISTA  
Carlo Roberti, architetto



COMMITTENTE  
EFFE INVEST Spa



**EFFE INVESTS p.a.**  
L'Amministratore



Carlo Roberti - ARCHITETTO - email: arch.roberti@gmail.com

## PROGETTO di VARIANTE al P.U.A. VIA CAUDINA 179

PUA approvato con delibera di G.M. n°124 del 17.10.2013 - pubblicato sul BURC n°5 del 20.01.2014 e  
Convenzione con atto del Notaio Vincenzo Calderini trascritto a Caserta il 25.07.2017 al n°24838/19036

### INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO - RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE

Il sottoscritto Arch. Carlo Antonio ROPERTI, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1142, con studio in Maddaloni (CE) Via S. Eustachio n. 96, ad espletamento dell' incarico conferitogli dalla società "EFFEINVEST s.p.a." con sede in Maddaloni (CE) alla Caudina n° 179, proprietaria dell' immobile in oggetto, redige la seguente

## RELAZIONE TECNICA di VARIANTE

inerente i lavori per la **REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE ALLA VIA CAUDINA n° 179.**

### 1 – PREMESSA

- La società **"EFFE INVEST s.p.a."** in qualità di proprietaria della consistenza immobiliare sita in Via Caudina n.179 (ex industria conserviera dismessa), riportata in catasto Fabbricati al **Foglio 21, particella 5473, 5474 e 5475**, in data 26.01.2012 ha presentato al Comune di Maddaloni un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per un intervento da realizzare ai sensi del comma 9 della L.n.106/2011 e del comma 5 dell' art.7 della L.R.19/2009 s.m.i,

relativo alla riconversione di siti industriali dismessi, per nuovi usi residenziali, commerciali, direzionali e servizi pubblici e di interesse pubblico, con la realizzazione di una quota di edilizia sociale pari al 30% della volumetria di progetto (circa 35.000 mc) del complesso immobiliare.

- il P.U.A., che non ha avuto osservazioni, è stato approvato con delibera di G.M. n° 124 del 17.10.2013 e pubblicato sul BURC n° 5 del 20.01.2014;
- la Convenzione con il Comune di Maddaloni è stata stipulata con atto del Notaio Vincenzo Calderini registrato a Caserta il 25.07.2017 al n° 13058/1T e trascritto a Caserta il 25.07.2017 al n° 24838/19036;
- trattandosi di un' area di circa 17.000 mq da trasformare mediante incisive opere di edilizia privata e di interesse pubblico con relative opere di urbanizzazione primarie e secondarie, è stato redatto una P.U.A. ai sensi della L.R. n. 16/2004 art. 26 comma 2 lettera a), che non costituisce variante alla strumentazione urbanistica generale ai sensi della L.R 16/2004 art. 26 c. 3 lettera f) e f bis;
- il P.U.A., inoltre, è stato redatto con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, ai sensi della L.R. n. 19/2011 s.m.i. art. 2 lettera c), in modo da consentire l' attuazione anche mediante successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività:
- in data 19.06.2024, con prot. n° 33134 è stata presentata PROPOSTA di VARIANTE al PUA APPROVATO, integrata in data 18.07.2024 e in data 19.09.2024 a cui fa riferimento la presente relazione, che prevede un aumento della superficie commerciale ed una diminuzione della superficie destinata al direzionale ed al residenziale e l' adeguamento progettuale al definitivo disegno della strada di accesso (prevista ora dal nuovo Puc) e da realizzarsi a carico di RFI Spa. Infatti successivamente alla approvazione del PUA e nelle more della sua esecuzione, , la cui effettiva

realizzazione ha subito uno stop anche a seguito dei noti fatti pandemici e dei successivi eventi internazionali (guerra Russia-Ucraina, in data 30.07.2019 con D.G. n. 45 è stato approvato Protocollo di Intesa per la soppressione dei P.L. linea Cassino-Napoli da realizzarsi a cura di R.F.I. SPA con deposito del relativo progetto approvato dal C.C. in data 23.12.2023.

Oggi, quindi al fine di rendere attuali le idee progettuali del PUA APPROVATO nel 2013, e soddisfare le sopraggiunte esigenze di carattere economico-commerciale, anche per un utilizzo ed una fruizione più consona a tale esigenza, si è provveduto alla rielaborazione-rivisitazione del progetto originario nel suo aspetto architettonico, stilando una nuova ipotesi che costituisce il nuovo progetto di VARIANTE al PUA APPROVATO.

## 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso immobiliare rappresentato dalla industria conserviera dismessa, di proprietà della società "EFFE INVEST s.p.a" è ubicato alla via Caudina 179 del Comune di Maddaloni ed identificato al N.C.T. e in N.C.E.U. al foglio n. 21, mappali nn. 5473, 5474, 5475.

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, gli immobili in precedenza individuati ricadono, nel vecchio P.R.G., così come di seguito :

Zona omogenea D 9 - zona artigianale e commerciale all'ingrosso -	(circa mq 14.785)
Zona omogenea B 1 - urbana saturata	(circa mq. 884)
Zona omogenea F 12 - zona verde di rispetto ferroviario	(circa mq. 1.415)

L' intervento è stato poi integralmente recepito dal nuovo P.U.C. ed è riportato come "PUA n.23" ed inserito in un contesto generalizzato di zona omogenea "B" .

### 3 - DESCRIZIONE DELL' AREA D' INTERVENTO

Il complesso industriale, del quale nel frattempo è stata effettuata la demolizione, era costituito dai capannoni di una ex industria conserviera, con uffici ed da aree libere pertinenziali.

L' opificio, era composto da un nucleo originario di circa 3.500 mq edificato prima del 1940. Poi con licenza edilizia del 19.02.1957 fu effettuato un primo ampliamento di 4.066 mq. per 35.561 mc, e successivamente fu costruita la palazzina uffici con licenza edilizia del 23.05.1960 per circa 900 mc. di volume. Con licenza edilizia del 31.03.1960 fu realizzato un ulteriore ampliamento dell' opificio di 1.710 mq e 32.200 mc. Oltre a tutto ciò furono edificate nel 1962, in assenza di licenza, circa 1169 mq di tettoie per le quali fu poi rilasciata concessione in sanatoria.

L' intero complesso risultava avere quindi, superficie coperta di 14.012 mq di cui 12.495 mq circa costituita da capannoni ed un volume di 101.707 mc circa. Gli uffici insistevano per 225 mq e per 877 mc di volume, e i locali accessori erano di circa 123 mq per 445 mc. La superficie delle tettoie era pari a 1169 mq.

Sintetizzando, la consistenza dell' area industria conserviera dismessa era la seguente

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b> Zona D9 - 14.785 mq Zona B1 - 884 mq Zona F12 - 1.415 mq	<b>17.084,00 mq</b>
<b>VOLUME</b>	<b>103.773,00 mc</b>

#### 4 - DECRIZIONE PROGETTO PUA APPROVATO

Nel PUA approvato, l'intero complesso era sostanzialmente un unicum, tra area a destinazione residenziale, commerciale e direzionale.

Gli edifici erano serviti mediante gli accessi pedonali al piano terra direttamente dalla piazza centrale e si componevano di 5 piani fuori terra oltre il piano terra.

Entrando nel complesso edilizio da via Caudina, si trovava a sinistra un primo edificio a destinazione mista, poi due edifici a destra e sinistra dello spazio libero, con destinazioni diverse ed in particolare un apio locale commerciale posto al piano terra dei due edifici, congiungendoli.

Sotto l'aspetto urbanistico, veniva effettuato un significativo alleggerimento del carico, con una notevole diminuzione volumetrica; infatti il progetto recuperava solo una parte della volumetria esistente (circa 35.000 mc contro gli oltre 100.000 mc).

Veniva quindi prevista una riqualificazione dell'intero comparto urbano, raccordando e rammagliando il tessuto edilizio dell'area, con la eliminazione del corpo industriale, oggi corpo estraneo rispetto al contesto circostante, ormai centro città.

L'intervento edilizio, era stato dimensionato facendo riferimento ad un indice di fabbricabilità non superiore a 2,27 mc/mq (35.523,47mc totale/15.669mq superficie territoriale). Tale parametro risultava compatibile con la densità media del tessuto edilizio posto al contorno dell'area d'intervento, e comunque con una densità fondiaria massima, inferiore a quella prevista dalla L.R. n. 14/82 s.m.i., relativa a singoli lotti di completamento e ristrutturazione per comuni oltre i 20.000 abitanti.

L'intervento edilizio, nel PUA, era stato sviluppato determinando il seguente dimensionamento urbanistico:



<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>15.669 mq</b> Zone B1 e D9 del PRG
<b>VOLUME DI PROGETTO</b>	<b>35.523,47 mc</b>
Residenziale	24.078,30 mc
Commerciale	7.448,42 mc.
Direzionale	1.954,35 mc.
Attrezzature	2.042,40 mc.

Abitanti teorici insediabili:  $24.078,30 \text{ mc} / 80 \text{ mc} = 301 \text{ ab}$

<b>AREE STANDARD D.M. 1444/68</b> 301 abitanti x 18,00 mq/abitanti = 5.418,00 mq	
<b>VERDE ATTREZZO</b>	<b>2.709,00 mq</b> 9,0 mq x 301 abitanti
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	<b>752,50 mq</b> 2,5 mq x 301 abitanti
<b>ISTRUZIONE</b>	<b>1.354,50 mq</b> 4,5 mq x 301 abitanti
<b>INTERESSE COLLETTIVO</b>	<b>602,00 mq</b> 2,0 mq x 301 abitanti

<b>AREE STANDARD di PROGETTO PUA APPROVATO</b> 301 abitanti x 18,00 mq/abitanti = 5.916,01 mq	
<b>VERDE ATTREZZO</b>	<b>4.124,82 mq</b>
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	<b>996,59 mq</b>
<b>ISTRUZIONE (asilo nido)</b> 285,75 asilo 190,00 attività all'aperto dell'asilo	<b>475,75 mq</b>
<b>INTERESSE COLLETTIVO (palestra)</b>	<b>318,85 mq</b>

Indice di fabbricabilità :  $\text{Volume/Superf. Territ.} = 35.523,47 / 15.669 = 2,27 \text{ mc/mq}$

## 6 - DESCRIZIONE PROGETTO di VARIANTE PUA PROPOSTO

Come precedentemente accennato, la nuova proposta progettuale, in VARIANTE al PUA APPROVATO, si è resa necessaria sia a seguito dei mutati orientamenti del mercato immobiliare che oggi vive una crisi di sistema, sia per migliorare il rapporto tra le varie destinazioni dell' area ed adeguando il tutto al nuovo tracciato stradale.

Infatti viene meglio definita la distinzione tra la parte a destinazione residenziale/direzionale, rispetto alla commerciale pura. Come ben comprensibile le diverse destinazioni oltre ad essere soggette a parametri diversi, (ad esempio i parcheggi aggiuntivi del commerciale) hanno anche esigenze diverse rispetto agli stessi fruitori. Per cui si è pensato di dare maggiore autonomia, ancorché in una sostanziale integrazione, alla parte commerciale rispetto a quella residenziale.

Per quanto concerne l' aspetto architettonico, nel presente progetto di VARIANTE al PUA, l' idea progettuale si sviluppa intorno alla realizzazione di un' ampia area di forma rettangolare adibita a verde pubblico attrezzato, posta in posizione immediatamente visibile per chi accede da Via Caudina dalla nuova strada di penetrazione, dando quindi ai fruitori un immediata visione del verde, di notevole impatto. Infatti è previsto che in fase esecutiva, la progettazione del verde sia affidata ad un esperto paesaggista che studierà la giusta composizione di piante, arbusti, fiori, ecct, atte a fornire una condizione di verde costante su tutto l' arco dell' anno, con la previsione di piante che abbiano un periodo di fioritura diverso e con un sistema di armocromia, in modo di renderà l' area a verde un forte attrattore dell' intero complesso.

Lateralmente all' area a verde sono previste ampi parcheggi a servizio dei fruitori.

La strada di accesso prevista da Via Gaudina, rappresenterà il viario principale al nuovo complesso. Essa, come già evidenziato, è prevista tra le Opere di Soppressione dei Passaggi a Livello da realizzarsi a carico delle RFI spa. Pertanto, come detto, il nuovo progetto di PUA ha subito delle modifiche anche per adeguarsi al tracciato previsto dal PUC e secondo il progetto redatto da RFI.

Sono inoltre previsti un percorso pedonale costituito dal marciapiede, con un adiacente percorso jogging-running. Entrambi si raccorderanno con la un'altra ampia area a verde ubicata sul lato ovest in adiacenza ai fabbricati C-D. Tale area sarà anch' essa oggetto di apposita progettazione paesaggistica.

Il complesso edilizio in oggetto sarà composto quindi, nella prima parte, da tre edifici destinati prevalentemente a civili abitazioni e da una ampia area commerciale alle spalle degli stessi.

In particolare l' edificio A-B posizionato sul lato est, l' edificio C-D posizionato sul lato ovest e l' edificio E posizionato sul lato nord in prossimità dell' ingresso viario previsto da Via Gaudina.

L' edificio A-B composto da 1 (uno) piano interrato e da 5 (cinque) piani fuori terra, oltre a piano terra e piano attico.

Il piano interrato, accessibile per mezzo dei due vani scala-ascensore e di una rampa carrabile ubicata sul lato nord, è destinato a 18 box auto per una superficie complessiva pari a 747,00 mq.

Il piano terra, posto a quota zero, accessibile direttamente dagli spazi esterni, è destinato a negozi; 2 previsti nella scala A e 2 previsti nella scala B. Le due scale A e B, sono separate a piano terra da un ampio porticato che mette in comunicazione gli spazi antistanti, e l' area verde attrezzato principale-centrale, con un' ulteriore area verde attrezzato prevista sul lato est ed in adiacenza al fabbricato.

I piani 1° -2° -3° -4° - 5- attico, sono destinati a civili abitazioni. I vari livelli sono accessibili per mezzo dei due vani scala-ascensore, i quali ad ogni piano disimpegnano l' ingresso a 3 abitazioni per ogni scala.

Il piano attico anch' esso destinato a civile abitazione ha dimensioni ridotte rispetto ai piani sottostanti e prevede complessivamente due sole abitazioni, una per ogni scala.

L' edificio C-D composto da 1 (uno) piano interrato e da 5 (cinque) piani fuori terra, oltre piano terra e piano attico.

Il piano interrato, accessibile per mezzo dei due vani scala-ascensore e di una rampa carrabile ubicata sul lato nord, è destinato a 27 box auto per una superficie complessiva pari a 853,00 mq.

Il piano terra, posto a quota zero, accessibile direttamente dagli spazi esterni, è interamente destinato a palestra. Lo spazio esterno antistante l' intero edificio, è caratterizzato dalla presenza di un ampio marciapiede che lo disimpegna e separa dall' adiacente area parcheggi.

In adiacenza al fabbricato, sul lato nord e lato ovest, è prevista come detto una vasta zona a verde attrezzato che ingloba e sviluppa al suo interno una parte del percorso jogging-running proveniente dall' ingresso e con partenza da Via Caudina.

I piani 1° -2° -3° -4° - 5- attico, sono destinati a civili abitazioni. I vari livelli sono accessibili per mezzo dei due vani scala-ascensore, i quali ad ogni piano disimpegnano l' ingresso a 3 abitazioni (3 scala C e 3 scala D).

Il piano attico anch' esso destinato a civile abitazione ha dimensioni ridotte rispetto ai piani sottostanti e prevede complessivamente due sole abitazioni.

L' edificio E composto da 1 (uno) piano interrato e da 5 (cinque) piani fuori terra (oltre piano terra e piano attico).

Il piano interrato, accessibile per mezzo dei due vani scala-ascensore e di una rampa carrabile ubicata sul lato nord, è destinato a 14 box auto per una superficie complessiva pari a 562,00 mq.

Il piano terra, posto a quota zero, accessibile direttamente dagli spazi esterni, è destinato ad Asilo Nido, previsto utilizzando l' intera superficie del piano. Lo spazio esterno antistante l' intero edificio, è caratterizzato dalla presenza di un ampio marciapiede che lo disimpegna e separa dall' adiacente area parcheggi.

In adiacenza al fabbricato, sul lato nord e lato est, è prevista una zona verde attrezzato che sarà a servizio dell' asilo. Ampie aperture previste sul perimetro del fabbricato, consentiranno di mettere in contatto diretto gli spazi interni con quelli esterni per un utilizzo funzionale dell' asilo.

I piani 1° -2° -3° -4° - 5° - attico sono destinati a civili abitazioni. I vari livelli sono accessibili per mezzo dell' unico vano scala-ascensore, il quale ad ogni piano disimpegna l' ingresso a 3 abitazioni.

Il piano attico anch' esso destinato a civile abitazione ha dimensioni ridotte rispetto ai piani sottostanti e prevede una sola abitazione.

L' Area Commerciale, oggi prevista alle spalle del complesso, è definita dall' ideale linea che dal confine ovest al confine est congiunge i fabbricati C ed A. Essa è posta a sud del complesso e prevede un corpo di fabbrica a sé stante di circa mq. 1800 lordi.

L' immobile sarà di forma trapezoidale, in modo da seguire l' andamento del lotto lato ferrovia. Esso sarà dotato di tutti i servizi previsti ed in particolare le aree a parcheggio idonee a soddisfare sia quanto previsto in dalla Legge 1444/68, che dalla Legge 122/89 nonché la Legge Regionale 07/20.

L' intervento come proposto è tra l' altro conforme al vigente Siad (previsione dell' art. 17 "Localizzazione delle Medie Strutture di Vendita" - Zone PUA art.83 N.T.A. del PUC)

Nel suo complesso l' intervento edilizio, del presente PUA di VARIANTE, è stato dimensionato facendo riferimento ad un indice di fabbricabilità pari a **2,22 mc/mq** (34.883,40mc totale/15.669mq superficie territoriale), inferiore ai **2,27 mc/mq** (35.523,47mc totale/15.669mq superficie territoriale) del PUA APPROVATO nel 2013 e ulteriormente compatibile con la densità media del tessuto edilizio posto al contorno dell' area d' intervento, e comunque generatore di una densità fondiaria massima inferiore a quella prevista dalla L.R. n. 14/82 s.m.i. relativamente a singoli lotti di completamento e ristrutturazione per i comuni oltre i 20.000 abitanti.

Nel dettaglio i dati generali del presente PUA di VARIANTE sono i seguenti

<b>SUPERFICIE IN ZONA PUA 23"</b>	<b>15.669,00 mq</b>
<b>SUPERFICIE IN FASCIA DI RISPETTO</b>	<b>1415,00 mq</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>17.084,00 mq</b>

SUPERFICIE COPERTA	3365,60 mq
SUPERFICIE PER DESTINAZIONI D' USO PRIVATO (Residenze A-B 2484,20 + C-D 2729,84 + E 1550,89)	6764,93 mq
SUPERFICIE PER DESTINAZIONI D' USO PRIVATO (Area commerciale 1800,00 + negozi 406,00)	2206,00 mq
SUPERFICIE PER DESTINAZIONI D' USO PUBBLICHE (Urbanizzazioni: Verde 2910 + Marciapiedi 498 + Parcheggi 667,00)	4075,00 mq

## PARAMETRI EDIFICIO A-B

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	2484,20 mq
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	406,00 mq
SUPERFICIE LORDA PARCHEGGI RESIDENZIALI INTERRATI (BOX)	747,00 mq
VOLUME LORDO RESIDENZIALE	7452,60 mc
VOLUME LORDO COMMERCIALE	1542,80 mc

## PARAMETRI EDIFICIO C-D

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	2729,84 mq
SUPERFICIE LORDA PALESTRA-ATT. INTERESSE COLLETTIVO	499,45 mq
SUPERFICIE LORDA PARCHEGGI RESIDENZIALI INTERRATI (BOX)	853,00 mq
VOLUME LORDO RESIDENZIALE	8189,52 mc
VOLUME LORDO PALESTRA	1897,91 mc

## PARAMETRI EDIFICIO E

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	1550,89 mq
SUPERFICIE LORDA ASILO-ISTRUZIONE	328,40 mq
SUPERFICIE LORDA PARCHEGGI RESIDENZIALI INTERRATI (BOX)	562,00 mq
VOLUME LORDO RESIDENZIALE	4652,67 mc
VOLUME LORDO ASILO	1247,92 mc

Poiché anche il PUA in oggetto è stato redatto con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, si elencano di seguito i dati caratterizzanti l'intervento nonché il confronto con il PUA Approvato.

SUPERFICIE TERRITORIALE	15.669,00 - PUA n.23
-------------------------	----------------------

SUPERFICIE COPERTA	PUA APPROVATO <b>3.851,24 mq</b>	PUA PROPOSTO <b>3.365,60 mq</b>
--------------------	-------------------------------------	------------------------------------

VOLUMI		
VOLUME	PUA APPROVATO	PUA PROPOSTO
Commerciale	7.448,42 mc	11.442,80 mc
Direzionale	1.954,35 mc	-----
Istruzione privata (asilo)	1.085,85 mc	1.247,92 mc
Attività sportiva privata (palestra)	956,55 mc	1.897,91 mc
Residenziale	24.078,30 mc	20.294,80 mc
<b>Volumetria totale</b>	<b>35.523,47 mc</b>	<b>34.883,43 mc</b>

Come si evince la presente proposta, riduce ulteriormente la volumetria totale e la superficie coperta e razionalizza le destinazioni dell' area.

La volumetria è sempre una parte della maggiore volumetria legittima pari a mc. 103.773, la cui quantità rimanente, pari a mc. 68.889,57 sarà sempre oggetto di delocalizzazione in altri siti, da effettuarsi con atti amministrativi da attivarsi ai sensi della legge n. 106/2011, e del comma 2/bis dell' art. 2643 c. c., e della legislazione nazionale e regionale vigente in materia, come già precisato nella deliberazione di G.C. n. 227 del 05/10/2012 di adozione del PUA, e nella deliberazione di C.C. n. 124 del 17/10/2013 di approvazione del PUA.

## 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E QUOTA DI EDILIZIA SOCIALE

Il presente progetto di VARIANTE al PUA approvato, prevede opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria, rappresentate dalla realizzazione di aree a verde attrezzato, aree parcheggio di uso pubblico, viabilità pubblica, e percorsi pubblici, come di seguito dettagliati.

<b>STANDARD URBANISTICI</b>				
<b>ABITANTI TEORICI INSEDIABILI N.254</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Abitanti teorici</b>	<b>Standard mq x abit.</b>	<b>SUP. MINIMA</b>	<b>SUP. DI PROGETTO</b>
VERDE ATTREZZATO DI QUARTIERE	254	9,00	2286	3408,00
PARCHEGGI	254	2,5	635	667,00
ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	254	2,0	508	0
ISTRUZIONE	254	4,5	1143	0
<b>TOTALE</b>				<b>4075,00</b>
Ai sensi dell'art. 4 del D.M. n. 1444/68 in zona omogenea "B" le superfici devono intendersi in misura doppia – $(4075,00 \times 2) = 8150,00$				<b>8150,00</b>

Tali spazi, disposti in modo funzionale alla configurazione compositiva dell'intero progetto, saranno ceduti al Comune, in conformità agli standard di legge; a tale proposito sarà oggetto di modifica l'attuale convenzione tra il privato proponente e l'amministrazione comunale come da bozza allegata.

Con essa sarà "regolata anche la cessione delle quote pari al 30% della volumetria residenziale assentita da destinare ad alloggi sociali e pari a n. 15 alloggi, come stabilito al comma 5 dell'art. 7 della L.R. 19/2009 s.m.i. e secondo le direttive regionali sull'Housing Sociale, avente i medesimi requisiti costruttivi ed energetico - ambientali della restante parte destinata al libero mercato.

Le opere di urbanizzazione primarie in rete comprendono:

- rete di adduzione e distribuzione idrica acqua potabile;
- rete fognaria;
- rete per l' allaccio alla rete cittadina di distribuzione energia elettrica ed illuminazione pubblica;
- condotta per l' allaccio alla rete cittadina di distribuzione gas metano;
- condotta per l' allaccio alla rete cittadina linee di comunicazioni telefoniche;

Per ciascuno di essi si procederà alla realizzazione di appositi allacci e deviazioni, secondo le modalità di carattere generale di seguito descritte, e di carattere specifico secondo le indicazioni degli enti gestori dei servizi relativi, da acquisire in fase di redazione della progettazione definitiva.

**Rete idrica per l' acqua potabile:** la distribuzione dell' acqua potabile sarà garantita da una serie di canalizzazioni interrante collegate fra di loro ad anello e derivate dalla condotta idrica esistente (rete cittadina) localizzata lungo via Caudina.

Tale anello, dimensionato d' intesa con l' ente gestore, sarà in tubazione in ghisa e si allaccerà alla rete principale in apposito punto ove sarà previsto un pozzetto adeguato. Lo stacco relativo al fabbricato sarà in pead e/o acciaio con realizzazione attacco UNI 45 nel sottosuolo, fino al posizionamento dei contatori direttamente accessibili dall' esterno.

Il progetto definitivo dovrà prevedere la verifica delle condutture di diametro idoneo e servire l' intero fabbricato, mediante la procedura di calcolo effettuata con il metodo delle massime portate contemporanee secondo la formule  $Q = k^3 \sqrt{c+n}$ .

**Rete fognaria:** il proporzionamento delle fogne verrà effettuato partendo dalla condizione che tutte le acque dovranno essere immesse, previo trattamento a seconda dei casi, nell' unica condotta cittadina, conformemente ai dettami del D. Lvo 152/2006. Le acque, che dovranno trovare recapito nel collettore esistente di tipo promiscuo, sono meteoriche e nere provenienti da scarichi civili.

Il progetto di piano prevede che parte della superficie non coperta venga destinata ad aree a verde o pavimentate, non carrabili, ed a parcheggio. Per questo motivo il sistema di scarico si articolerà in tre parti:

- rete di raccolta acque nere degli scarichi civili da immettere nella fogna promiscua;
- rete di raccolta delle acque bianche reflue delle precipitazioni meteoriche sulle superfici carrabili, che verranno convogliate in apposito impianto di trattamento acque di prima pioggia e successivamente immesse nella condotta pubblica esistente;
- rete di raccolta acque bianche reflue delle precipitazioni meteoriche sulle superfici non carrabili, che verranno convogliate direttamente in fogna pubblica.

Le acque nere verranno raccolte dagli impianti di scarico delle singole unità abitative e mediante montanti in PVC del diametro di 100 mm dotato a quota 0.00 di pozzetto di ispezione in c.a.v. di varie dimensioni sifonati, e con tubazioni in PVC di vario diametro.

**Impianti elettrici:** le opere elettriche da realizzare comprendono:

- impianto di alimentazione ed illuminazione stradale e del verde attrezzato;

- impianto di alimentazione degli edifici residenziali e dell' area esterna pertinenziale.

L' impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con apparecchi luminosi accessoriati con lampada a vapore di sodio ad alta pressione di potenza pari 100 W. L' apparecchio sarà montato sul palo tronco conico di acciaio di lunghezza totale pari a 7,80 mt. Il palo avrà giunto di separazione elettrica a cassetta di derivazione a palo. L' apparecchio luminoso avrà Classe di isolamento II per cui l' impianto non sarà dotato di distribuzione del potenziale di terra. L' alimentazione delle lampade avverrà con linee trifase alimentate da opportuno centralino di comando.

Le linee verranno realizzate con cavi multipolari in formazione 4x2,5 mmq ed i carichi saranno equamente distribuiti sulle tre fasi. Il carico totale previsto è di 5,7 kW come da calcolo elettrico allegato. L' alimentazione delle linee luci a servizio della viabilità prevede il comando di inserzione/disinserzione tramite interruttore crepuscolare mentre le luci previste nelle zone a verde ed a parcheggio saranno alimentate in accensione tramite l' interruttore crepuscolare ma verranno spente con timer giornaliero per evitare di tenere accese le luci nei giardini e nei parcheggi oltre le 24.00.

Alla base di ogni palo è prevista l' installazione di un pozzetto di derivazione di dimensioni 50 x 50 cm.

La distribuzione degli apparecchi luminosi è stata definita come in planimetria in applicazione alle Norme UNI 10439 che dettano per le viabilità di Classe F - (strade urbane locali rif. Pag 2 UNI 10439) un Indice di Categoria Illuminotecnica pari a 2 e per tale Indice le prescrizioni di cui al prospetto 1b (rif. Pag. 3 UNI 10439) prevedono un valore minimo della Luminanza Media pari a 0,5 cd/mq con gradi di uniformità minima rispettivamente di  $U_0$  pari a 35% e di  $U_1$  pari a 40%.

In ottemperanza a tali dettami sarà effettuato il calcolo illuminotecnico che dettagliatamente calcolerà l'interasse massimo tra i pali.

La posizione del centralino è ipotizzata presso la linea di pubblica illuminazione esistente su via caudina trattando questi nuovi rami elettrici come possibile ampliamento delle linee luci già presenti.

Si precisa che anche per la progettazione dell'impianto luce della parte privata si ottempererà alla Norma UNI sopra menzionata e si useranno gli stessi centri luminosi come sopra definiti al fine di uniformare tutta l'illuminazione.

Ogni ulteriore aspetto tecnico sarà desumibile dai calcoli illuminotecnici, dai calcoli elettrici e dalle tavole con i particolari costruttivi da allegare al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

### **Distribuzione Enel**

Si realizzeranno due nuove cabine Enel come da planimetria allegata, una a servizio della zona residenziale ed una a servizio della zona commerciale. Le cabine saranno posizionate in zone perimetrali rispetto al lotto di intervento e saranno alimentate dalla linea di media tensione ubicata su via Caudina.

Le cabine Enel saranno realizzate in prefabbricato, conforme alle direttive Enel contenute nella Circolare DG 2061, ed occultate alla vista dei passanti da una barriera di vegetazione che comunque dovrà assicurare un facile accesso.

Dalle cabine dipartirà, a valle del trasformatore 20/0,4 kV Enel, la distribuzione di bassa tensione per l'alimentazione dei locali contatori siti nei fabbricati. Questa distribuzione avverrà con cavidotto a doppia camera in formazione 2 x 160 mm fino agli armadietti stradali Enel di distribuzione. Da questi ultimi si dipartirà un cavidotto a doppia camera in formazione 1 x 125 mm per ogni fabbricato da asservire.

Ogni armadietto stradale darà dotato di picchetto di terra a croce di lunghezza 1,5 m cui farà capo un cavo equipotenziale di terra in formazione 1 x 50 mmq.

I cavidotti Enel saranno interrati a non meno di 100 cm di distanza tra il livello stradale finito e l'estradosso superiore dei tubi. Questi verranno annegati nella sabbia con spessore superiore di almeno 20 cm. Dal livello superiore di sabbia, ed a 10 cm da questo, si dovranno posare i nastri monitori bianco/rossi.

L'impianto di terra delle cabine, realizzato con treccia di rame nuda da 50 mmq, recherà 4 picchetti negli angoli della cabina ed avrà un tratto terminale di 15 m da posare nello scavo di media tensione; lungo questo trattosi poseranno ulteriori 3 picchetti distanziati tra loro di 5 m.

### **Distribuzione rete telefonica**

L'armadio Telecom da cui dipartiranno le linee di alimentazione dei nuovi fabbricati è installato lungo via Caudina. Da questo punto dipartirà un cavidotto interrato con tubo a doppia camera in formazione 1 x 125 mm che alimenterà gli armadietti stradali ubicati lungo la viabilità interna al lotto di intervento. Da questi ultimi si alimenteranno i fabbricati sempre con una tubazione interrata in formazione 1 x 125 mm raggiungendo le varie colonne montanti Telecom previste nei fabbricati.

**Alimentazione gas metano:** il predimensionamento parte dal consumo medio in base ai dati nazionali per numeri di utenti, si ottiene una condotta in polietilene ad alta densità PE80 DN 20 rispondente alle norme UNI ISO 4437 tipo 316.

In ogni caso verranno rispettate tutte le specifiche e prescrizioni della normativa tecnica nazionale, sovra comunale e comunale, nonché le indicazioni

degli enti erogatori che, come previsto per tale tipologia di infrastruttura, potranno anche eseguire i lavori direttamente. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla fase successiva di progettazione esecutiva.

## **8 - PREVISIONE SOMMARIA DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Al fine di stimare l' entità delle somme occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, si è redatto l' allegato computo metrico con riferimento al prezzario 2024 della regione Campania.

L' importo complessivo dei costi occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune è pari a circa €710.000,00

Le opere di urbanizzazione individuate potranno, nella fase esecutiva del progetto, subire variazioni relative alla localizzazione, destinazione e dimensione, ed importi, in accordo con l' Amministrazione comunale e secondo le procedure di Legge, fermo restando il rispetto dello standard totale minimo.

Eventuali quantità di esse e/o integrative potranno essere monetizzate.

In ogni caso a fine dei lavori saranno redatti i computi consuntivi della opere effettivamente eseguite.

## **8 - ATTUAZIONE DELL' INTERVENTO**

La presente proposta progettuale, costituisce variante al P.U.A. approvato e seguirà l' iter della attuale normativa regionale.

## **9 - CONCLUSIONI**

In ottemperanza alle norme di legge statali e regionali vigenti, il progetto di P.U.A. elaborato continua a corrispondere appieno ai criteri ed agli obiettivi fissati dagli organi di governo per la riqualificazione delle aree

urbane degradate, per la riduzione del disagio abitativo, per l' integrazione sociale e funzionale, nonché per il rilancio dell' economia, di cui alla citata legge n. 106/2011 e L.R. n. 19/2009 e s.m.i.L.R.16/2004.

Per quanto non specificato si rimanda alle tavole grafiche allegate, parte integrante sostanziale della presente.

Il presente Progetto di Variante al PUA è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- TAV 00 TER – Relazione di Variante e Norme di attuazione
- TAV 01 -Stralci planimetrici
- TAV 02 – Planimetria generale
- TAV 03 BIS – Planimetria d' uso e verifica standard
- TAV 04 BIS – Planimetria con aree da cedere al Comune
- TAV 05 – Planimetria rete fognatura e rete acquedotto
- TAV 06 BIS – Planimetria rete enel-pubblica illuminazione-fotovoltaico
- TAV 07 – Fabbricato A-B (piante-prospetto-sezione)
- TAV 08 – Fabbricato C-D (piante-prospetto-sezione)
- TAV 09 – Fabbricato E (piante-prospetto-sezione)
- TAV 10 – Fabbricato commerciale
- TAV 11 -Planimetria piano interrato - zona residenziale
- TAV 12 TER – Schema convenzione
- TAV 13 -Planimetrie e tabelle PUA Approvato e PUA Proposto
- TAV 14 -Planimetria delle opere previste dal progetto RFI spa
- TAV 15 -Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione


Tanto ad espletamento dell' incarico ricevuto.

Maddaloni, 29 Gennaio 2025

Il Tecnico

Arch. Carlo Antonio ROPERTI





**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ART. 1

#### *Finalità del piano*

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo è redatto ai sensi della L.R. n. 16/2004 e s.m.i., (art. 26 e art. 33 quater).  
Esso, ai sensi dell'art. 26 c.2. lettera a), ha valore e portata di piano di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942 n. 1150, e non costituisce variante al P.U.C. ai sensi del c. 3 lettera f bis). In ogni caso l'intervento è conforme al PUC in essere che lo ha integralmente recepito.
2. La variante è relativa ad un piano che persegue la finalità di cui alla L.R. n. 19/2009 e s.m.i. e L.R- 16/2004 art.33 quater, "*Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa*", come specificate all'art. 1 – *obiettivi della legge*, mediante l'attuazione prevista dall'art. 7 "*Riqualificazione aree urbane degradate*".
3. Per il conseguimento delle suddette finalità la presente disciplina stabilisce, per l'area di intervento individuata, le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili.

### ART. 2

#### *Elaborati costitutivi*

Nel rispetto del regolamento di attuazione del governo del territorio del 07.08.2011, della L. R. 14/82 Titolo III Capo III, e della Legge n. 1150/42, il presente piano urbanistico attuativo è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- TAV 00 TER - Relazione di Variante e Norme di attuazione
- TAV 01 –Stralci planimetrici
- TAV 02 - Planimetria generale
- TAV 03 BIS - Planimetria d'uso e verifica standard
- TAV 04 BIS - Planimetria con aree da cedere al Comune
- TAV 05 - Planimetria rete fognatura e rete acquedotto
- TAV 06 BIS - Planimetria rete enel- pubblica illuminazione - fotovoltaico

- TAV 07 - Fabbricato A-B (piante-prospetto-sezione)
- TAV 08 - Fabbricato C-D (piante-prospetto-sezione)
- TAV 09 - Fabbricato E (piante-prospetto-sezione)
- TAV 10 - Fabbricato commerciale
- TAV 11 – Planimetria piano interrato – zona residenziale
- TAV 12 TER - Schema convenzione
- TAV 13 – Planimetrie e tabelle PUA Approvato e PUA Proposto
- TAV 14 – Planimetria delle opere previste dal progetto RFI spa
- TAV 15 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

#### ART. 3

##### *Definizione dell'area*

1. Gli elaborati di cui all'art. 2 identificano l'area compresa nel piano urbanistico attuativo individuata ai sensi della L.R. n.19/2009 art.7 comma 5 e s.m.i e L.R. 16/2004.
2. La superficie territoriale in oggetto consta di complessivi mq 17.084 interamente ricadenti nel nuovo PUC come "PUA n. 23"

Essa comprende sia le aree su cui realizzare gli interventi privati da cedere a libero mercato che le aree su cui realizzare gli interventi e le opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

#### ART. 4

##### *Attuazione degli interventi*

1. L'attuazione degli interventi è disciplinata nello Schema di Convenzione costitutivo del P.U.A. che ne stabilisce le modalità, i tempi e le garanzie di esecuzione.
2. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proprietari possono presentare le domande volte ad ottenere l'abilitazione agli interventi previsti mediante Permesso di Costruire o Scia Alternativa al PdC, quest'ultima ai sensi dell'art. 2 c.1 lettera c) della L. R. 19/2001, essendo il P.U.A. in oggetto redatto con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

## ART. 5

### *Destinazioni d'uso*

1. Nell'area di intervento le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:
  - abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive;
  - attività artigianali e commerciali ai sensi della LR n.07/2020;
  - attività direzionali, amministrative (uffici in misura non superiore al 10% della volumetria totale assentita), culturali, scolastiche e ricreative, di carattere pubblico e privato;
  - destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, b&b, affittacamere, ecc.;
  - destinazioni complementari alla residenza quali autorimesse, depositi, ecc.
  - qualsiasi altra destinazione non in contrasto con le previsioni di Puc e del Ruc.
  - spazi per la viabilità, il verde, lo sport ed i parcheggi.

## ART. 6

### *Trasformazioni consentite – Parametri edilizi ed urbanistici*

1. Le trasformazioni sono relative alla realizzazione di edifici costituiti da più corpi di fabbrica destinati ad usi e servizi di carattere privato e pubblico, di cui al precedente art. 5, e relative opere accessorie di sistemazione, nonché opere di urbanizzazione dell'intera area, in conformità alla L.R. n.19/2009 e s.m.i. L.R. 16/2004, ed al PUC vigente che ha recepito integralmente il "PUA n.23".
2. **Indice di fabbricabilità territoriale** pari a 2,22 mc/mq, da applicare alla sola superficie territoriale d'intervento, pari a mq.15.669, per una **volumetria** massima di **mc. 34.883,43** (parte della maggiore cubatura iniziale di mc. 103.773,00) .
3. **Altezza massima** dei fronti dell'edificio pari a **ml. 22.00** esclusi i maggiori spessori dei solai necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs. n. 192/2005 (massimo cm 15 di maggiore spessore per i solai intermedi e cm 25 per quelli di copertura), ai sensi del D.lgs. N. 115 del 30.05.2008.
4. **Superficie coperta** pari a **mq. 3.365,60**, comunque inferiore ad un rapporto pari a 0,30 mq/mq rispetto alla superficie territoriale d'intervento sopra definita.

## ART. 7

### *Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento*

1. Le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio, i materiali e le finiture utilizzabili, sono quelli risultanti dal progetto edilizio da redigere secondo le disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive individuate nelle allegate Tav. 07-08-09-10.
2. Le caratteristiche edilizie e costruttive delle opere di urbanizzazione relative agli spazi pubblici sono quelle risultanti dal progetto definitivo edilizio da redigere secondo le disposizioni progettuali individuate nelle allegate Tav. 05 - 06 Bis e da approvare dai competenti uffici comunali.
3. Ogni eventuale variazione relativa alle opere edilizie, di cui ai commi precedenti, che non modifichi i parametri edilizi individuati al precedente art.6 e le destinazioni d'uso individuate all'art.5, nonché raffiguri una limitata e più esatta precisazione dei tracciati viari e della ubicazione degli insediamenti, dei servizi, e delle attrezzature senza diminuirne le quantità determinate, anche in caso di monetizzazione delle stesse, non costituisce variante al PUA e resta subordinata ai corrispondenti titoli abilitativi ( P.di C.; S.C.I.A. Alternativa al PdC , S.C.I.A.) da conseguire secondo le procedure ordinarie.

Maddaloni, 29 Gennaio 2025

Il progettista

Arch. Carlo Antonio ROBERTI

