



CITTA' DI MADDALONI

(Caserta)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

PRELIMINARE DI PIANO

MODIFICATO E INTEGRATO IN CONFORMITA' ALLE LINEE GUIDA DELL'A.C. (Del. G.C. n.88 del 02/04/2019)

COMPONENTE PROGRAMMATICA

ELABORATO

A₁

RELAZIONE INTEGRATIVA

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)

Il Responsabile del Procedimento

ARCH. SAVERIO MICCO

IL SINDACO:

ANDREA DE FILIPPO

ASSESSORE DELEGATO:

ARCH. GIUSEPPE D'ALESSANDRO

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)

DATA: aprile 2019

CITTA' DI MADDALONI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE

RELAZIONE INTEGRATIVA

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

1

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)



CITTA' DI MADDALONI

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
 - 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



CITTA' DI MADDALONI

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

Nel 2018, l'Amministrazione Comunale guidata dal Sindaco Andrea De Filippo ha preso atto del Preliminare, pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Maddaloni e oggetto di numerose sedute dell'Ufficio di Piano presieduto dall'Assessore Arch. Giuseppe D'Alessandro.

In data 28.03.2019 il Presidente dell'Ufficio di Piano ha invitato il capogruppo ATP e illustrato 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 un incremento della zona produttiva nell'area sud ovest del territorio comunale. (Vedasi verbale 28.03.2019 allegato)

3

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: riammagliamenti 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 Biotechnologie aree Via Sauda, importanza di via Campolongo quale ingresso alla città da ovest.



CITTA' DI MADDALONI

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

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, ...



CITTA' DI MADDALONI

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.

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)."

5

Ciò premesso, il Preliminare di piano di Maddaloni 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.

E' possibile, quindi, che nell'arco temporale, a far data dalla consegna del Preliminare, vi sia stato qualche cambiamento dello stato dei luoghi, ma ciò non incide, nella maniera più assoluta sulle opzioni del Preliminare e sollecita il necessario confronto con le Istituzioni, con le Organizzazioni di categoria, con i Soggetti Competenti in materia Ambientale, con i Cittadini.

Si ritiene siano 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 Filippis.



CITTA' DI MADDALONI

Con la nuova cartografia e con i suggerimenti, manifestazioni, ... dopo le consultazioni si potrà celermente procedere alla stesura della proposta di PUC.

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 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;



CITTA' DI MADDALONI

- 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 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,



CITTA' DI MADDALONI

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:

8

“- 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.

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;*



CITTA' DI MADDALONI

- *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 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:



CITTA' DI MADDALONI

“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 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.

10

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



CITTA' DI MADDALONI

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.

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 che, con interpretazione del tutto soggettiva, lo schema planimetrico del Preliminare aveva prefigurato. 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

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. Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39¹ della presente legge.”

12

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 con 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 e 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.

¹ **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 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.



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

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

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

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

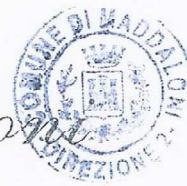


Comune di Maddaloni

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 obiettivi, 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 ammaliamiento di riqualificazione, i servizi sui mercatini rionali, e questo è stato considerato per esempio sulla Cancellone, 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



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 fare lavori di recupero ambientali senza i quali non si sono attualmente le condizioni di sicurezza e pertanto non sono dei già pronti per inscrivere 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



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 riacceso molto interesse. Bernasconi sottolinea che bisogna puntare alla implementazione delle attività commerciali nel Centro Storico ed i nuovi insediamenti commerciali proposti lungo gli assi stradale 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



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 palazzetto 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
- Tagliafiero 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