



COMUNE DI MADDALONI

PROVINCIA DI CASERTA

VARIANTE PUNTUALE AL PUC

***VARIANTE PUNTUALE AL PUC APPROVATO CON
D.C.C. N. 30 DEL 30.05.2024, FINALIZZATA ALLA
REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO A SERVIZIO
DELLA SCUOLA DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE IN VIA
CARMIGNANO – LOC. MONTEDECORO***

TAVOLA N.

Unica

scale varie

ELABORATI

Relazione urbanistica istruttoria
Stralcio del PUC vigente con area interessata
Stralcio del PUC vigente con particelle interessate
Stralcio della Variante puntuale al PUC

REV.	DATA	DESCRIZIONE	VISTO	FIRMA	collaboratore
00	07-2026				FDN

Il Responsabile del Procedimento
il Dirigente dell'Area 6
ing. Fortunato Cesaroni



COMUNE DI MADDALONI
Provincia di Caserta
AREA 6 - Servizio 1° (Urbanistica – Edilizia)

VARIANTE PUNTUALE AL PUC APPROVATO CON D.C.C. N. 30 DEL 30.05.2024, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLA SCUOLA DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE IN VIA CARMIGNANO – LOC. MONTEDECORO.

RELAZIONE URBANISTICA ISTRUTTORIA

1. Motivazioni e Obiettivi della Variante

La presente variante puntuale nasce dalla necessità dell'Amministrazione Comunale di rispondere al bisogno di ripristinare un plesso scolastico nella frazione di Montedecoro, restituendo così al territorio un servizio essenziale e garantendo ai bambini residenti la possibilità di frequentare la scuola dell'obbligo nella propria comunità.

A tale scopo, il Comune di Maddaloni ha partecipato all'Avviso Pubblico - PR Campania FESR 2021-27 - O.S. 2.1 azione 2.1.3, O.S. 2.4, azione 2.4.4 - Finanziamento interventi per il parco progetti regionale di edilizia scolastica, denominato "Scuola Viva in cantiere" - ottenendo un finanziamento di € 3.320.000,00 per demolizione e ricostruzione della scuola di Montedecoro in via Carmignano.

Tuttavia il lotto sul quale dovrà sorgere la nuova scuola non ha le dimensioni minime richieste da DM 18.12.1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica". Il progetto, infatti, prevede la realizzazione di un plesso scolastico destinato ad accogliere n. 90 bambini della scuola dell'infanzia e n. 125 alunni della scuola primaria. A tal fine, è necessaria una superficie fondiaria pari a mq 4.545,00, con destinazione d'uso "area per l'istruzione" mentre il lotto attualmente disponibile con tale categoria di standard presenta una superficie di soli mq 2.875,00.

Tale necessità è stata evidenziata, in modo particolare, dalle note pervenute al prot. n. 63855 del 18.12.2025 e prot. n. 7828 del 10.02.2026 dall'Ufficio Speciale Opere Pubbliche e Interventi Strategici della Regione Campania, nelle quali è stato rappresentato rispettivamente che: *"...l'ampiezza dell'area di intervento di 2875mq risulta inferiore a quella minima di 4.545,00 mq prevista dalla tabella 2 del decreto per l'intervento di progetto con 3 sezioni di infanzia e 5 classi di primaria..."*; e *"...ai fini dell'ampiezza dell'area di intervento, ove ricorrono gli eccezionali motivi di cui al punto 2.1.2. del DM 18.12.1975,*

attivare la variante allo strumento urbanistico secondo la procedura ritenuta più opportuna...".

Ne consegue l'esigenza di ampliare l'estensione dell'area di intervento mediante una variante urbanistica puntuale per una superficie minima di mq 1.670,50, così da ottemperare alla carenza di estensione. Il suolo individuato per l'ampliamento necessario è rappresentato un'area, di seguito meglio identificata, posta a nord dell'attuale scuola, ed attualmente destinati nel PUC ad attrezzature standard - area a parcheggio – e pertanto occorre variare le destinazioni d'uso con la modifica da "area a parcheggio" ad "area per l'istruzione".

2. Inquadramento Generale e Localizzazione

L'area oggetto della variante puntuale è ubicata nel territorio comunale, in via Carmignano, località Montedecoro, ed è identificata al Catasto Terreni al Foglio 24, particelle nn. 5301, 5303 e 5305.

L'ambito è attualmente accessibile dalla rete viaria pubblica ed è inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale/periurbano, caratterizzato dalla presenza di servizi primari in relazione al numero di abitanti presenti sul territorio.

La variante interessa, nello specifico, soltanto una porzione delle particelle catastali nn. 5301 e 5303, mentre coinvolge integralmente la particella n. 5305, acquisite al patrimonio comunale mediante Decreto di esproprio n. 09 del 10/09/2013.

La superficie complessiva dell'area interessata dalla variante è pari a mq 2.722,00 e si compone, come predetto, delle particelle 5305 e quota parte delle p.lle 5301 e 5303 come individuate e delimitate dall'allegata documentazione grafica.

3. Stato Attuale di Pianificazione

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, l'area in esame è classificata come standard urbanistico, ai sensi del DM 1444 del 02.04.1968, inserito nella categoria "area a parcheggio pubblico".

I lotti interessati dalla Variante sono prospicienti la via Appia sono interamente interessati dal vincolo archeologico specifico per tale zona con rischio alto. Non sono presenti ulteriori vincoli.

4. Compatibilità delle destinazioni

Le destinazioni d'uso ante e post Variante (parcheggio pubblico ed edilizia scolastica) rientrano nella categoria degli standard urbanistici (aree per attrezzature di interesse

generale e servizi pubblici ex D.M. 1444/1968). Quindi, la variante non comporta una deroga alla quantità globale di aree pubbliche, ma una loro ridistribuzione funzionale.

Inoltre l'art. 160 della NTA del vigente PUC specifica che *“Le destinazioni specifiche a scuola dell’obbligo, attrezzature di interesse comune - ad eccezione di quelle per il culto - e verde attrezzato delle aree per gli standard urbanistici stabilite nei grafici di piano non sono vincolanti. Ciascuna area, ferma restando la destinazione pubblica e/o all’uso pubblico, può essere destinata agli altri usi compresi tra quelli elencati nel precedente comma. E’ invece obbligatorio il rispetto della superficie minima per le singole categorie di attrezzature e delle quantità complessivamente elencate nella relazione illustrativa del PUC”*

È opportuno precisare, altresì, che il Piano Strutturale, come riportato nella tavola allegata A.30 del PUC, prevede standard di progetto ricondotti a un'unica categoria, al fine di consentirne un utilizzo più funzionale e appropriato alle esigenze del territorio.

5. Descrizione della Variante Proposta

La variante prevede la riclassificazione dell'area descritta:

Da: Zone per Parcheggi Pubblici

A: Zone per Attrezzature dell'Istruzione / Edilizia Scolastica

Secondo il piano programmatico del vigente PUC, la superficie complessiva destinata a parcheggi, comprensiva delle aree esistenti e di progetto, ammonta a mq 195.315,00, a fronte di una popolazione di riferimento stimata in 38.000 abitanti. Tale dotazione risulta ampiamente superiore al fabbisogno minimo previsto dalla normativa vigente, pari a mq 95.000,00.

Pertanto, lo stralcio dell'area in oggetto dal computo degli standard urbanistici relativi alla categoria "parcheggi" non determina una riduzione significativa della dotazione complessiva, che permane largamente superiore ai minimi di legge e, conseguentemente, non incide sul corretto dimensionamento degli standard urbanistici comunali.

Nota di riequilibrio degli standard: la modifica non riduce la quota complessiva di aree destinate a servizi pubblici nel territorio comunale.

6. Verifiche di Compatibilità Ambientale e Sovraordinata

La proposta di variante è stata verificata in relazione agli strumenti di pianificazione sovraordinati: Piano Territoriale di Coordinamento Regionale e Provinciale.

L'area è stata analizzata sotto il profilo della fattibilità geologica ed è risultata idonea alla trasformazione per uso scolastico, in quanto la porzione interessata dalla variante

puntuale sarà destinata a costituire pertinenza dell'edificio scolastico, con funzione di parcheggio, come da atti allegati al progetto approvato .

Ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17/2009 “Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania” all’art. 2 comma 5, non sono di norma assoggettati a VAS le varianti relative alle opere pubbliche.

7. Conclusioni

La variante puntuale proposta appare pienamente giustificata sotto il profilo urbanistico, sociale e funzionale. Essa risponde a un preciso interesse pubblico senza alterare negativamente i carichi urbanistici della zona, garantendo una migliore risposta ai bisogni primari della collettività.

Allegati

- Stralcio PUC vigente con individuazione dell’area interessata – scala 1:2000
- Stralcio del PUC vigente con specifiche delle particelle interessate – scala 1:1000
- Stralcio della Variante puntuale al PUC con la nuova destinazione d’uso – scala 1:1000
- Stralcio della carta del rischio archeologico

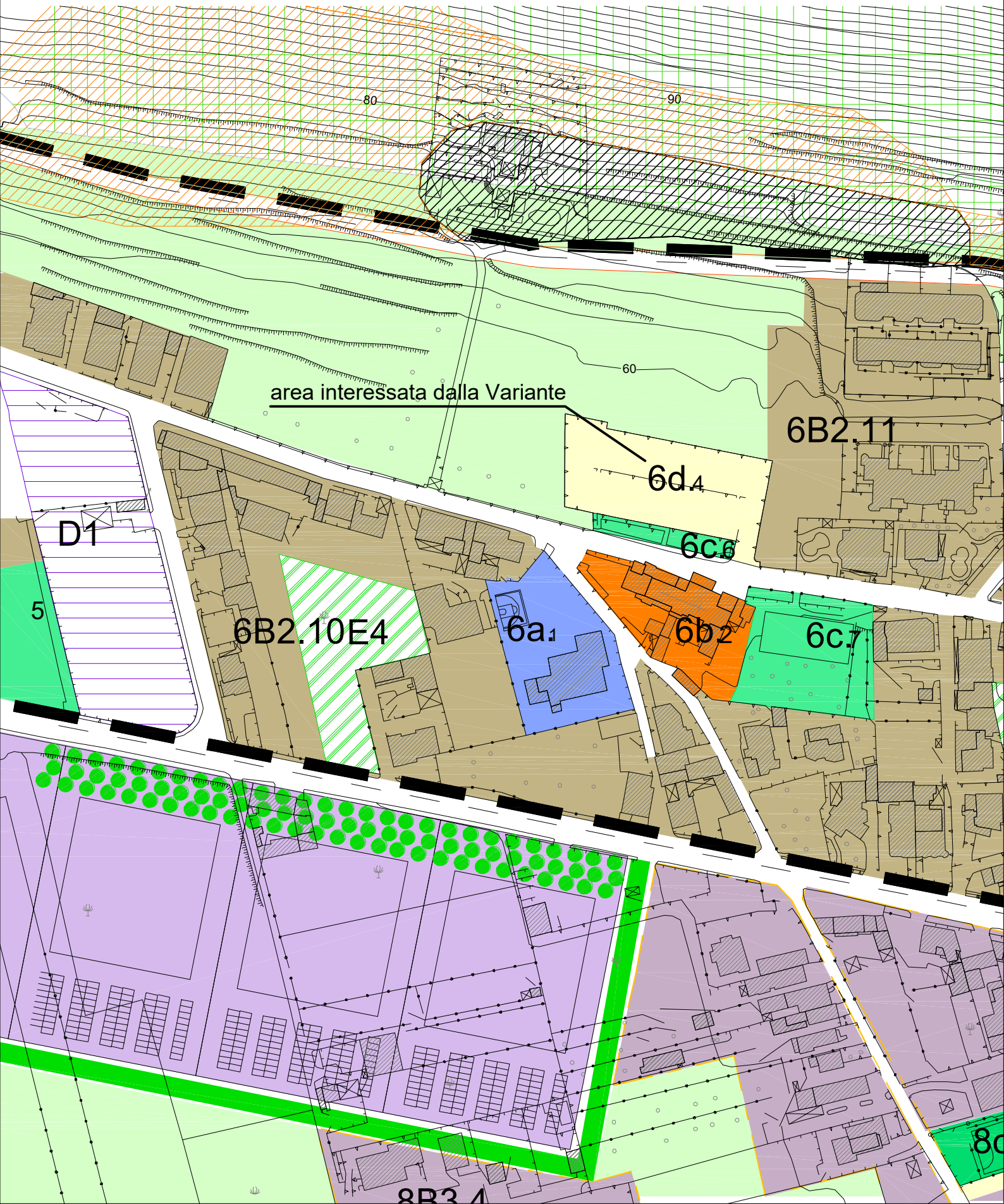
Maddaloni, 15.07.2026

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente dell’Area 6
Ing. Fortunato Cesaroni

STRALCIO PUC VIGENTE

Stato attuale

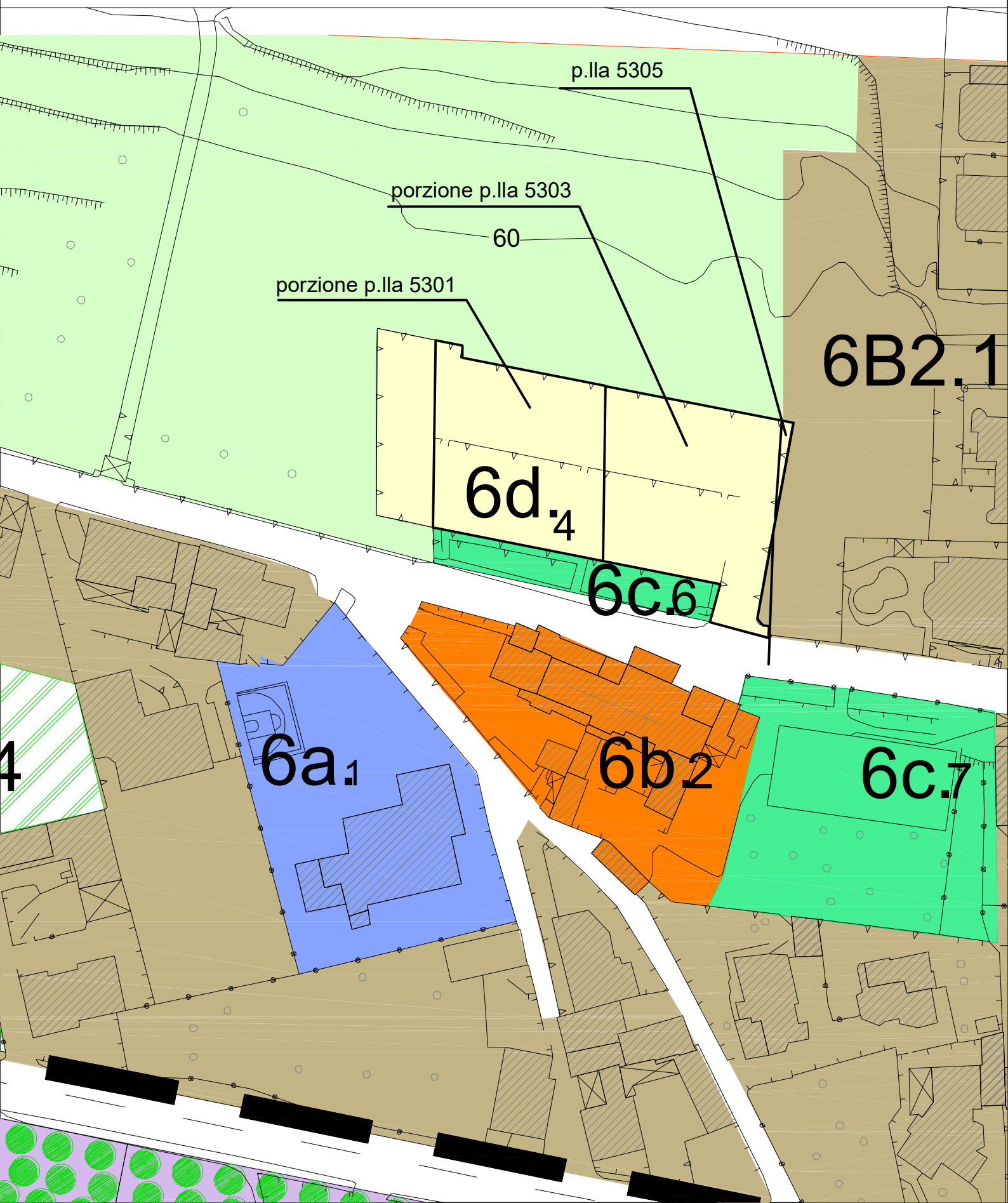
scala 1:2000



STRALCIO PUC VIGENTE

Stato attuale

scala 1:1000



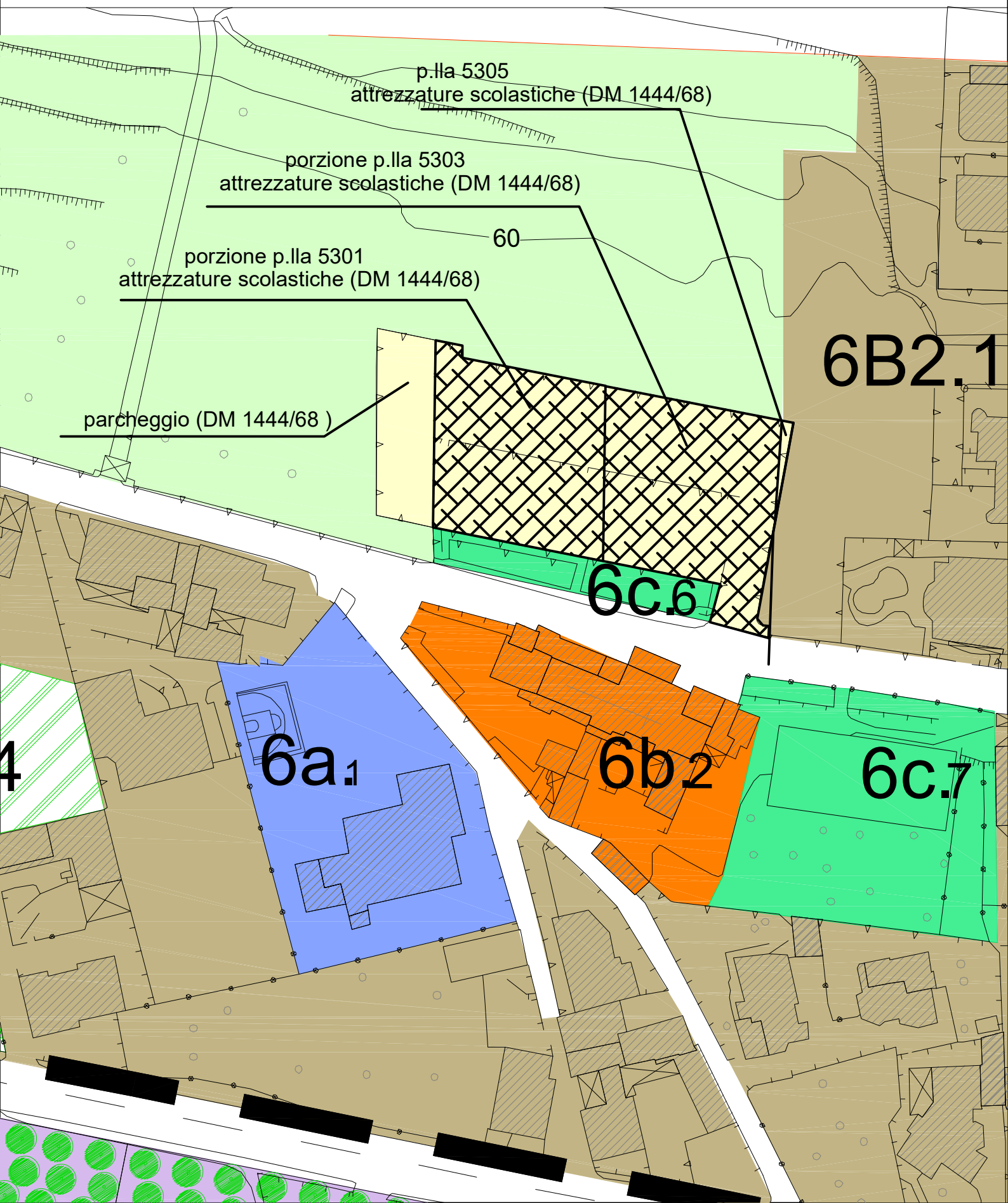
STRALCIO PUC VIGENTE

Variante



area oggetto di Variante al PUC

scala 1:1000





Comune di Maddaloni

Via S.Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)

<https://geoportale.comune.maddaloni.ce.it/>

COMUNE DI MADDALONI - c_e791 - REG_UFFICIALE - 0057800 - Interno - 15/10/2026 - 13:53

La visione dei dati territoriali presenti nel sito deve intendersi a carattere indicativo, non certificativo e non sostituisce la consultazione presso gli uffici competenti. Si prega di prendere visione delle note legali per il corretto utilizzo dei contenuti del portale. L'ufficio comunale provvede ad inserire nel portale informazioni per quanto possibili aggiornate, ma non garantisce circa la loro completezza o accuratezza. Proseguendo alla consultazione dei dati, si dichiara di essere consapevole delle note legali suddette e di accettarle integralmente.

STRALCIO CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

(dalla piattaforma GEOPORTALE del Comune di Maddaloni)

area interessata

52

appia

22

0 30 60 90 m

Stampato il 14-07-2026 in scala 1:2,000

