



# COMUNE DI MADDALONI

(Caserta)



## VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) (APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N.220 DEL 15.09.2011) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

TAVOLA

17

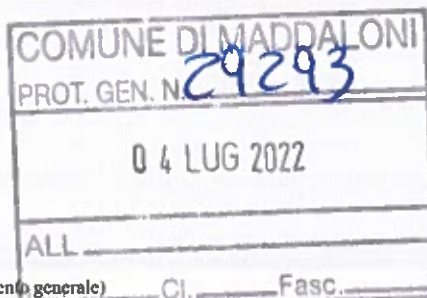
### Norme Tecniche di Attuazione

SCALA

PROGETTISTA  
ARCH. ROMANO BERNASCONI

COLLABORATORI STUDIO BERNASCONI:

ARCH. MARIAROSARIA TORBINIO (coordinamento generale)  
ARCH. EMANUELE COLOMBO (elaborazioni informatiche)



Il Responsabile del Procedimento  
ING. PIETRO CORRERA

Assessore delegato  
ARCH. GIUSEPPE D'ALESSANDRO

SINDACO:  
ANDREA DE FILIPPO

DATA: Marzo 2022



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011



CITTA' DI MADDALONI

# VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 220 DEL 15.09.2011

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1

Il progettista

Arch. Romano Bernasconi

Il Rup

Ing. Pietro Correra

L'Assessore delegato

Arch. Giuseppe D'Alessandro

Il Sindaco

Andrea De Filippo

Napoli, aprile 2022

Arch. Romano Bernasconi  
NORME DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

**TITOLO I**

**Capo I**

**Aspetti generali**

**Art. 1 Oggetto**

Le presenti norme disciplinano l'attuazione della Variante Generale al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato dal Consiglio Comunale della città di Maddaloni con delibera n. 220 del 15.09.2011.

**Art. 2 Scopo della Variante**

La Giunta Comunale con delibera n. 184 del 07.10.2021 avente ad oggetto: *"Variante del Piano Particolareggiato degli insediamenti produttivi della zona D9 ubicata lungo la ex SS. N. 265, nel tratto tra il nuovo svincolo di progetto con l'asse di andata al lavoro e il foro boario – Atto di indirizzo"* ha ampiamente illustrato le motivazioni per cui si rende necessaria la Variante. In sintesi le predette motivazioni consistono nel mutato stato dei luoghi, nella modifica di tracciato del realizzando svincolo autostradale, nella mancata costituzione in consorzio dei proprietari delle aree interessate, nelle innovazioni normative intervenute, nonché nel diverso grado di urbanizzazione raggiunto dai lotti residuali ed inedificati a ridosso della ex SS. N. 265 e con accesso diretto dalla stessa strada.

Il PRGC prevedeva per le aree D9 per insediamenti industriali, artigianali e commerciali l'intervento diretto, ad eccezione delle aree (le più cospicue e accentrate) che si svolgono lungo la Nazionale 265 da Caserta Sud, nel tratto compreso tra il nuovo svincolo di progetto con l'asse di andata a lavoro ed il foro boario.

Dall'approvazione del PRGC del 1988 ad oggi, la situazione urbanistica per l'area oggetto di PUA è notevolmente cambiata al punto che, i lotti liberi con accesso dalla ex SS. N. 265, non possono più essere considerati ricadenti in *"aree, le più cospicue e accentrate"*; infatti tali lotti si presentano quali *lotti interclusi* o *lotti residuali* tra realizzati insediamenti produttivi, dove le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una semplificazione procedurale, ricorrendo al permesso di costruire convenzionato previsto all'art. 28-bis del d.P.R. n. 380/2001, disciplinando in tal modo gli eventuali ed ulteriori obblighi o adempimenti a carico dei privati proprietari cui subordinare il rilascio dei titoli edilizi.



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

**Art. 3 Obiettivi**

Obiettivo prioritario della Variante al PUA è quello di rendere realizzabili le previsioni e prescrizioni ivi contenute per contribuire allo sviluppo e al rafforzamento della base economica urbana, nonché realizzare la configurazione di un progetto in grado di determinare un'articolazione planivolumetrica di manufatti produttivi e delle aree di pertinenza.

1. Relazione generale
2. Inquadramento territoriale
3. Stralcio del PRG e del PUA approvato nel 2011
4. Stato dei luoghi (aerofotogrammetria)
5. Stato dei luoghi (catastale)
6. Zonizzazione
7. Lottizzazione (su cartografia aerofotogrammetrica)
8. Lottizzazione (su planimetria catastale)
9. Planivolumetria
10. Tabelle di raffronto tra Pua approvato e variante
11. Profili
12. Planimetria attrezzature collettive riferite a destinazioni commerciali e a  
destinazioni industriali artigianali
13. Viabilità e parcheggi
14. Schema impianti
15. Schema impianti
16. Particolari costruttivi
17. Norme Tecniche di Attuazione
18. Schema di convenzione
19. Schema di convenzione ex art. 28-bis del d.P.R. n. 380/2001
20. Vedute di insieme

3

**Art. 5 Contenuti ed efficacia della Variante al Pua**

La presente Variante generale al PUA approvato con delibera del C.C. di Maddaloni n. 220 del 15.09.2011 è relativa all'area ad occidente della città destinata ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali.

Con riferimento al precedente art. 4 delle presenti norme hanno carattere prescrittivo gli elaborati individuati con i numeri 6, 7, 12, 17, con specifica che i lotti e le delimitazioni dei fabbricati sono indicativi e non prescrittivi; i restanti elaborati hanno carattere esemplificativo/indicativo.



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

**Art. 6 Modalità di attuazione**

L'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici previsti dalla Variante al PUA può avvenire mediante tutti i sistemi e modalità attuative previste dalla normativa in materia con interventi sia di iniziativa pubblica che privata ed anche con forme eterogenee da comparto a comparto. Sono, inoltre, permesse tutte le forme di partenariato pubblico-privato consentite dalla Legge, compreso concessioni, attuazione perequativa e finanza di progetto. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- **con intervento diretto** del Comune realizzazione delle opere in una qualunque delle forme previste dal D. lgs 50 del 18.04.2016 e ss.mm.ii;
- **con intervento indiretto** del Comune previa individuazione, con le forme di evidenza pubblica prescritte dalla Legge, di uno o più soggetti attuatori, pubblici, misti e/o privati, cui sono conferiti l'onere della realizzazione delle opere ed il godimento in proprietà e/o concessione degli immobili.
- **con provvedimento del Comune**, da approvarsi ai sensi delle disposizioni normative vigenti al momento della deliberazione, l'Ente stabilisce il rapporto ritenuto congruo, nell'interesse pubblico, tra il Valore di Trasformazione e le utilità da trasferire al pubblico, nonché le tipologie stesse di utilità. Queste, a titolo esemplificativo e non esaustivo potranno comprendere:
  - attrezzature pubbliche completamente realizzate e trasferite in proprietà al Comune fermo restando la possibilità per l'Ente di stabilire rapporti di tipo concessorio per la gestione;
  - realizzazione di lotti funzionali completi di infrastrutture.In ogni caso l'utilità conseguita dovrà riguardare opere da realizzarsi esclusivamente all'interno del perimetro del PUA.

- **con intervento indiretto del Comune** mediante individuazione, con le forme di evidenza pubblica prescritte dalla Legge, di uno o più promotori pubblici o privati, con il vincolo di cessione delle unità produttive a specifici assegnatari individuati dal Comune sempre con procedura ad evidenza pubblica, e conferendo ai soggetti/o l'onere della realizzazione delle opere e i benefici della cessione che avverrà a prezzi definiti in sede di gara, in ribasso rispetto al limite massimo preventivamente stabilito dall'Ente. A titolo di prezzo, inoltre, l'Ente potrà prevedere, a base di gara e comunque soggetto a specifica offerta dai concorrenti, il godimento in proprietà di una parte degli immobili realizzati e la gestione pluriennale delle attrezzature direttamente edificate;
- **con intervento diretto dei proprietari** delle aree ed immobili, singolarmente o riuniti in consorzio secondo le disposizioni dei commi 11 e seguenti



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

dell'art.12 del Regolamento Regionale n. 5 del 2011, mediante rilascio di Permesso di Costruire previa sottoscrizione di specifica Convenzione Urbanistica contenente chiara descrizione degli obblighi in materia di:

- realizzazione delle infrastrutture;
  - tempi e modalità di costruzione degli immobili;
  - cessione gratuita delle aree che il PUA destina alla rete infrastrutturale;
  - realizzazione e cessione gratuita di tutte le infrastrutture a rete, strade, marciapiedi, impianti e quant'altro previsto dal PUA nell'ambito del comparto, ovvero dalla Legge, quale opera di urbanizzazione primaria;
  - prestazioni edilizie ed energetiche;
  - eventuale realizzazione delle attrezzature della rete infrastrutturale comprese nel comparto con conseguenti benefici in termini di scorporo di oneri concessori e/o gestione in concessione pluriennale dell'attrezzatura stessa;
- **con intervento misto pubblico/privato** mediante una qualunque delle forme di partenariato pubblico-privato consentite dalla legislazione vigente ovvero sopravvenuta in materia;
- **con intervento diretto dei proprietari** per i lotti prospicienti la ex SS. N. 265 dotati, in parte, di urbanizzazione primaria dove è prescritta, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., la procedura del permesso di costruire convenzionato;
- **con intervento diretto dei proprietari** per i lotti già edificati (oggetto di adeguamento o ristrutturazione) o parzialmente edificati (oggetto di ampliamento o completamento) che saranno disciplinati con P. di C. o SCIA, con obbligo di corresponsione totale della quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione, laddove non corrisposti all'atto della realizzazione dell'insediamento produttivo. Per i lotti già edificati o parzialmente edificati ricadenti nel PUA approvato, è consentito l'ampliamento nei limiti del rapporto di copertura 0,50 mq/mq.

Ad eccezione dei lotti già edificati o parzialmente edificati, e dei lotti liberi e residuali che si sviluppino lungo la ex SS. n. 265 ed hanno accesso diretto dalla stessa (disciplinati con P. di C. convenzionato), l'edificazione è subordinata all'impegno del soggetto richiedente alla realizzazione a propria cura e spese, con eventuale scorporo dei soli oneri di urbanizzazione per quanto consentito dalla Legge, di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al completo asservimento dell'area e ciò anche per quanto attiene alla porzione esterna al perimetro del PUA necessaria alla funzionalità dell'opera. Le opere di urbanizzazione necessarie sono, almeno:



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

- realizzazione della rete stradale interna fino al collegamento con la rete stradale esterna esistente, compreso la rete di smaltimento delle acque meteoriche, la pubblica illuminazione, le alberature di corredo, i marciapiedi e quant'altro necessario alla completa funzionalità della parte realizzata e quant'altro rappresentato nel PUA con riferimento alle specifiche sezioni stradali;
- con riferimento alla rete di illuminazione pubblica è previsto l'obbligo di far ricorso ad un impianto, facente capo ad un autonomo quadro di comando, dotato delle seguenti dotazioni minime:
  - lampade a led contenute all'interno di una scatola porta componenti;
  - pali di illuminazione, di tipo cilindrico del diametro di 102 mm ed altezza fuori terra di 8,00 mt;
- sistemi di telegestione con controllo del flusso a singolo punto luce onde poter procedere all'abbassamento del flusso luminoso in relazione alle specifiche condizioni di servizio della strada;
- rete di adduzione elettrica interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne al complesso e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente;
- rete fognaria interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente e, in ogni caso, fino al recapito nella rete fognaria comunale;
- con riferimento alla rete di smaltimento, laddove possibile, si raccomanda, oltre alla separazione delle acque nere, di introdurre un'ulteriore rete preposta alla raccolta delle acque pluviali dalle sole coperture dei fabbricati al fine di un utilizzo razionale delle stesse;
- rete di adduzione idrica interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente e, in ogni caso, fino al punto di collegamento alla rete idrica comunale;
- gli spazi di verde attrezzato e parcheggio pubblico previsti dal PUA;
- rete di telecomunicazioni interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente e, in ogni caso, fino al punto di collegamento alla rete esistente.



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

Il progetto esecutivo delle reti ed infrastrutture sopra menzionate (che può interessare anche un singolo comparto), redatto a cura e spese del richiedente, dovrà essere approvato dal Dirigente del settore Lavori Pubblici del Comune ed allegato alla Convenzione Urbanistica propedeutica al rilascio del permesso di costruire (come dal seguente art. 7). Tale progetto dovrà essere conforme agli schemi delle infrastrutture e degli impianti facenti parte degli elaborati del presente PUA.

Sulle coperture degli edifici produttivi dovranno essere installati pannelli solari con accumulo di energia. Le caratteristiche di tali impianti dovranno essere specificate nei progetti redatti per l'ottenimento del permesso di costruire.

**Art. 7 Convenzione tra Il Comune e gli assegnatari**

- Per i lotti già edificati o parzialmente edificati (disciplinati con intervento diretto, P. di C. o SCIA), non necessita convenzione.
- I lotti liberi e residuali che si sviluppano lungo la ex SS. n. 265 ed hanno accesso diretto dalla stessa saranno, invece, disciplinati con P. di C. convenzionato ex art. 28-bis del d.P.R. 380/2001.
- Per tutti gli altri lotti, ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, tra il Comune e il richiedente/proprietario viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del soggetto richiedente e le sanzioni per eventuali inosservanze.

In linea di massima la convenzione dovrà precisare:

- a) la superficie delle aree e il regime cui sono sottoposte;
- b) l'ammontare della quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria, nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalle responsabilità di gestione per ogni soggetto attuatore;
- c) l'impegno del soggetto attuatore a redigere i progetti degli edifici e delle attrezzature nel rispetto delle norme del presente piano e della normativa nazionale e regionale vigente, nonché l'acquisizione dei prescritti pareri e/o nulla osta delle Istituzioni e Organismi competenti;
- d) l'impegno a non modificare le destinazioni di uso senza preventiva autorizzazione da parte del Comune;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- g) il tempo di validità della convenzione.



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

**Disciplina degli Oneri di urbanizzazione**

1 – Sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del Costo di costruzione tutti gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

2 – L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che definisce la Regione Campania.

3 – Nell'ambito degli interventi relativi al Piano Urbanistico Attuativo, il soggetto privato è obbligato a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione previste e alla cessione gratuita delle relative aree, con le modalità e le garanzie stabilite dalla relativa convenzione e nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs 50/2016. Tale realizzazione avverrà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune, tranne che per i lotti prospicienti la ex SS. n. 265 (soggetti a procedura di permesso di costruire convenzionato ex art. 28 bis del DPR 380/2001) e per i lotti già edificati o parzialmente edificati, come puntualmente individuati nel PUA.

4 – In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'amministrazione comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nel PUA, ad eccezione dei lotti prospicienti la ex SS. n. 265 (soggetti a procedura di permesso di costruire convenzionato ex art. 28 bis del DPR 380/2001) e dei lotti già edificati o parzialmente edificati, può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui LL. PP. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento, sostitutivo del versamento degli oneri di urbanizzazione, non potrà in ogni caso essere inferiore agli oneri di urbanizzazione stessi, calcolati secondo le tabelle parametriche regionali vigenti.

5 – Sono escluse completamente o parzialmente dal pagamento degli Oneri di Urbanizzazione tutti gli interventi riportati all'art. 17 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia.



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

**CAPO II**

**Parametri urbanistici e destinazioni d'uso ammissibili**

**Art. 8 Criteri generali di intervento**

All'interno dell'area oggetto della Variante al PUA sono ammessi interventi di nuova costruzione per la realizzazione di manufatti destinati prevalentemente al commercio, alle attività artigianali e industriali, ad attrezzature sociali per l'industria, ad urbanizzazione secondaria in genere senza vincolo di destinazione specifica. In maniera indicativa le destinazioni possono essere sportelli bancari, posto di primo soccorso, pubblici esercizi (ristoranti e bar con esclusione degli alberghi), strutture polifunzionali, edicole, ...

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione dei fronti degli opifici al fine di valorizzare e armonizzare gli interventi sull'intero piano. Per un corretto inserimento degli edifici in rapporto agli spazi pubblici, sono stati individuati negli elaborati grafici gli allineamenti che saranno indicativi e non prescrittivi per la disposizione dei corpi di fabbrica.

**Art.9 Destinazioni ammissibili**

9

Sono ammesse le seguenti destinazioni: attività commerciali, attività artigianali, industriali e logistiche, attrezzature collettive non comportanti addizioni volumetriche, prevalentemente sportive e per il tempo libero e/o di intervallo, attrezzature collettive comportanti volumetrie, le cui dimensioni sono specificate al successivo art.12.

**Art. 10 Parametri urbanistici**

Sia per le destinazioni commerciali che per quelle artigianali – industriali e logistiche il rapporto di copertura fondiario riferito alla superficie del singolo lotto non può superare il rapporto di 0,50 mq/mq, la distanza dai confini (Dc) non inferiore a mt. 10,00, la distanza da altri corpi di fabbrica (De) 20,00 mt. o con parete cieca a confine.

Sono ammesse costruzioni in aderenza tra i vari lotti solo in caso di domande contestuali di Permesso di Costruire e di impegno formale alla contemporanea realizzazione di esse ubicate su lotti adiacenti (o in caso di aderenza a fabbricati preesistenti, previo assenso dei proprietari dei lotti interessati).



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

Tra eventuali diversi corpi di fabbrica ricadenti o previsti sullo stesso lotto o tra pareti prospicienti di uno stesso edificio, o in caso di domande contestuali di Permesso di Costruire e di impegno formale alla contemporanea realizzazione di esse ubicate su lotti adiacenti, deve essere assicurato un distacco minimo di mt.10,00 tra le pareti dei manufatti.

L'altezza dei corpi di fabbrica destinati ad attività commerciali non superiore a m. 8,00 dal piano di campagna considerato; l'altezza degli opifici artigianali – industriali non superiore a mt. 12,00 e per la logistica non superiore a mt. 18,00, dal piano di campagna considerato.

Nel calcolo delle altezze non vengono conteggiate le travi principali portanti della copertura; pertanto, anche ai fini del calcolo volumetrico, sarà considerata quale altezza la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio (sistemazione esterna o marciapiede) e l'intradosso della trave (o capriata) di copertura.

### CAPO III

#### Indici edilizi e urbanistici

**Art.11** Ai fini dell'attuazione del presente piano e per la realizzazione dei singoli interventi valgono le definizioni dei parametri urbanistico – edilizi di seguito riportate:

- St Superficie territoriale (mq)
- La superficie territoriale dell'ambito del presente PUA è l'area individuata con apposita simbologia grafica in conformità a quella del PUA approvato con delibera CC n. 220 del 15.09.2011. Comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente.
- Lotto (mq)  
Si definisce lotto la unità minima di frazionamento del territorio compreso nel Piano Urbanistico Attuativo per consentire la realizzazione dei manufatti edilizi per l'insediamento di attività produttive.  
I lotti sono indicativi e non prescrittivi; pertanto, più lotti, se appartenenti allo stesso proprietario, o se accorpati e oggetto di unica e contestuale richiesta di più proprietari, sono assemblabili; se trattasi di intero comparto/sub-comparto è possibile l'eliminazione degli eventuali tratti stradali in esso ricadenti, laddove tale eliminazione non è produttiva di lotti interclusi.



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

- **Comparto (mq)**  
Si definisce comparto un ambito territoriale costituito da un'aggregazione di lotti, attrezzature e infrastrutture che costituiscono complesso edilizio unitario.
- **Sf Superficie fondiaria (mq)**  
Si intende la superficie del lotto al netto di strade e ogni altra area pubblica esistente o prevista. Al fine della verifica del rapporto di copertura nell'area fondiaria si includono le fasce di rispetto da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica e ogni altra parte che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere pubblica.
- **Rapporto di copertura**  
Si definisce rapporto di copertura, il rapporto tra la superficie coperta dei corpi di fabbrica di un lotto e la relativa superficie fondiaria.
- **Indice di fabbricabilità territoriale**  
Esprime in mc il volume massimo costruibile in riferimento alla superficie territoriale come innanzi definita. Nella presente Variante al PUA, tale indice si applica per la realizzazione, con progetto unitario, degli edifici destinati ad accogliere servizi e attrezzature sociali.
- **Dc Distanza dai confini**  
La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie qualora eccedenti la profondità di mt. 1,20, valutata ortogonalmente ai prospetti e il confine del lotto stesso.
- **De Distanza tra i corpi di fabbrica**  
La distanza tra i corpi di fabbrica si considera quando gli edifici si fronteggiano. Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altra. La distanza tra due corpi di fabbrica è misurata dal distacco minimo tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt. 1,20, valutata ortogonalmente ai prospetti.
- **H Altezza dei fabbricati**



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

L'altezza reale del corpo di fabbrica (H) è la misura della differenza tra la quota del marciapiede e/o il piano di sistemazione esterna dell'edificio e la quota del piano d'imposta delle strutture portanti di copertura, quindi misurata al netto della struttura portante del coperto (intradosso della trave o capriata di copertura principale, sia nel caso di struttura intelaiata che tradizionale).

- Volumi tecnici  
Sono quelli destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non possono essere inserite all'interno della sagoma dell'edificio, quali ad esempio camini di depurazione fumi, serbatoi, macchine per il trattamento termico, extra corsa di ascensori e montacarichi, vani scala al di sopra della copertura.
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria  
Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29.09.1964 n. 847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina.
  - a) Strade, larghi, percorsi veicolari pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
  - b) aree di sosta e parcheggio;
  - c) piazze e spazi di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
  - d) reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione di energia elettrica, del gas, del telefono, di fibre ottiche;
  - e) rete e impianti di pubblica illuminazione.
- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria  
Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29.09.1964 n. 847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina.
  - a) Servizi di assistenza sociale e sanitaria;
  - b) Servizi socio – assistenziali e per l'istruzione di base, culturali, ricreativi, religiosi;
  - c) Servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.
- Superficie permeabile  
Si considera superficie permeabile quella, non bitumata, né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di adeguate masse vegetali.



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

- **Indice di piantumazione**  
Definisce il numero di alberi di medio e alto fusto da mettere a dimora per ettaro di superficie territoriale.

**CAPO IV**  
**DIVISIONE IN ZONE E DESTINAZIONI DI USO**

**Art.12 Zonizzazione**

L'elaborato grafico n. 6 della presente Variante al PUA individua, con apposita simbologia, quanto di seguito riportato:

- limite area interessata dalla Variante al PUA (Superficie territoriale);
- zona destinata alle sedi viarie;
- zona destinata ai parcheggi;
- zona destinata al verde pubblico attrezzato;
- zona destinata ad altre attrezzature;
- zona destinata agli edifici produttivi prevalentemente commerciali;
- zona destinata agli edifici produttivi prevalentemente artigianali – industriali;
- elettrodotti;
- fascia di arretramento presente nel PUA approvato.

13

Limite area interessata dalla Variante al PUA (superficie territoriale)

Le aree comprese all'interno del perimetro costituiscono la superficie territoriale di cui al precedente art. 8 oggetto del presente piano. La porzione di territorio così individuata è assoggettata alle presenti norme.

Comparto

In conformità a quanto prescritto dall'art. 33 della L.R. Campania n. 16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i., il presente PUA può individuare i comparti che possono costituire ambiti unitari, cui riferire le rispettive aliquote di attrezzature pubbliche nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Ai sensi dell'art. 34 della citata legge regionale per il governo del territorio: *"Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.*

*2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree*

Arch. Romano Bernasconi  
NORME DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

verdi, e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il PRG, Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.

3. I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio di cui all'articolo 33, comma 5,<sup>1</sup> o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

4. Laddove possibile, in caso di lotti costituiti da sezioni di terreno appartenenti a più proprietari, le norme di cui sopra previste per i comparti, possono essere estese ed applicate anche per i singoli lotti.

#### **Modalità di attuazione del PUA**

Il PUA si attua, ai sensi della L.R. n. 16/2004 e del Regolamento di attuazione del Governo del territorio n. 5/2011, mediante:

- a) interventi edilizi diretti, realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente (SCIA, P. di C., P. di C. convenzionato ex art. 28-bis del dPR 380/01);
- b) interventi edilizi subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oltre che alla sottoscrizione di apposita convenzione.

**1** – Gli interventi edilizi relativi a lotti già edificati o parzialmente edificati, come individuati nel PUA, possono essere realizzati mediante intervento diretto (SCIA, permesso di costruire).

**2** – Gli interventi edilizi relativi a lotti fronte strada (ex SS. n. 265), come individuati nel PUA, possono essere realizzati mediante attuazione diretta con permesso di costruire convenzionato ex art. 28-Bis del d.P.R. n. 380/2001.

**3** – Gli interventi edilizi relativi a lotti ricadenti nei Comparti costituenti le "aree più cospicue e accentrate" del Piano Attuativo devono essere corredati da apposita convenzione e possono essere attuati solo a seguito della

---

<sup>1</sup> . Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4. (trenta giorni)]



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto di appartenenza.

**4** – La convenzione da sottoscrivere per l'attuazione degli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti contiene:

- a) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- b) la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- d) le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- e) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- f) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- g) l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89 e successive modifiche e integrazioni;
- h) l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetti privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico.

15

**5** – All'interno dei comparti è prevista:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la progettazione e la realizzazione a cura del privato, a scomputo degli oneri, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle necessarie all'allaccio alle reti di pubblici servizi prima del rilascio del permesso di costruire;
- la possibilità di assumere da parte dei privati la gestione delle attrezzature a tempo determinato, a tariffe agevolate, a seguito di una specifica convenzione stipulata con il Comune che disciplina le modalità di gestione dell'opera.

Il Permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie relative al comparto di appartenenza, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere.

**6** - In alternativa l'Amministrazione Comunale può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui L.L.P.P. e procedere alla



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento sarà a scomputo degli oneri di urbanizzazione in quota parte percentuale.

**7** – I comparti compresi nel Piano Attuativo assumono valore strategico e la loro attuazione è prioritaria, attesa l'importanza che gli insediamenti produttivi costituiscono per la rilevanza sociale rapportata ai livelli occupazionali e che è intenzione della Committenza promuovere ogni iniziativa atta a favorire l'occupazione.

All'uopo l'amministrazione comunale può acquisire e realizzare anticipatamente una quota parziale o totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste nei comparti assegnando secondo il principio di proporzionalità, le specifiche cubature spettanti ai privati che hanno ceduto le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione, di cui potranno usufruire successivamente, all'atto della realizzazione del proprio insediamento produttivo.

Zona destinata alle sedi viarie

E' destinata alle sedi della viabilità carrabile, le cui dimensioni e caratteristiche sono riportate negli elaborati grafici propedeutici alla progettazione definitiva ed esecutiva della infrastruttura.

16

Zona destinata ai parcheggi

E' destinata alla realizzazione delle aree di sosta e parcheggio alberate previste dalla presente Variante al PUA, le cui dimensioni e caratteristiche sono riportate negli elaborati grafici propedeutici alla progettazione definitiva ed esecutiva delle relative opere. In tale zona potranno essere realizzate piccole strutture ad un solo livello non eccedenti, per superficie coperta, 50 mq/200 posti auto destinate al personale di custodia.

Zona destinata al verde pubblico attrezzato

E' destinata alla realizzazione di attrezzature collettive:

a) attrezzature sportive all'aperto;



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

b) verde attrezzato a parco, realizzazione di percorsi pedonali e sistemazioni del suolo con prato, alberature, siepi, cespugli, arredo con panchine, cestini, corpi illuminanti, ...

c) pergolati, porticati, ...

L'indice di piantumazione è stabilito in 200 alberi medio e alto fusto per ettaro di superficie territoriale.

Le indicazioni riportate nello elaborato n. 9) Planivolumetria costituiscono mera esemplificazione; è prescritta la redazione di progetti definitivi ed esecutivi, estesi all'intera zona a ciò destinata.

Zona destinata ad altre attrezzature

E' destinata ad attrezzature di interesse generale quali edifici polifunzionali, asili nido, medicheria – primo soccorso, centro sociale, centro culturale, pubblici esercizi (eccetto alberghi), sportelli bancari, edicole, ...

Nell'area a sud dell'insediamento corrispondente alla zona F del PRG vigente, nonché in altre due aree per complessivi mq. 21.000 è consentita la realizzazione dei predetti servizi con indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq; distanza dai confini mt. 10,00; distanza dai fabbricati mt. 20,00. Per la realizzazione di tali attrezzature sono state previste destinazioni di uso indicative che, nel rispetto dell'organizzazione planivolumetrica, possono essere oggetto di cambio di destinazione.

17

Zona destinata alla realizzazione di edifici produttivi

Tale zona è destinata alla realizzazione di edifici produttivi di beni e servizi prevalentemente di due tipologie indicate negli elaborati grafici: una per attività artigianali – industriali e logistiche; l'altra, prospiciente la ex SS 265, per attività artigianali-commerciali, ivi compresa la media e grande distribuzione. E' altresì consentita la realizzazione di strutture per il terziario avanzato quali strutture per la ricerca, incubatori di tecnologia, fiere espositive permanenti e temporanee. I lotti, di diverse dimensioni, possono essere accorpati per accogliere opifici di grandi dimensioni. Il rapporto di copertura è pari a 0,50 mq/mq sia per le attività prevalentemente commerciali che per quelle artigianali – industriali. L'altezza massima è stabilita in mt. 8,00 per le attività prevalentemente commerciali e per strutture per il terziario avanzato quali strutture per la ricerca, incubatori di tecnologia, fiere espositive permanenti e temporanee; in mt. 12,00 per le attività prevalentemente artigianali – industriali e in mt. 18,00 per le attività logistiche. Distanza dai confini mt. 10,00, dai fabbricati mt. 20,00 per entrambi le tipologie. Nell'ambito di ciascun lotto, la superficie scoperta dovrà essere destinata alla circolazione e alla sosta dei



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

veicoli e, per non meno del 40% dovrà avere le caratteristiche della superficie permeabile, come definita al precedente art. 8.

Per i lotti parzialmente edificati ricadenti nel PUA approvato, è consentito l'ampliamento nei limiti del rapporto di copertura 0,50 mq/mq.

Elettrodotto

E' raccomandato il graduale interrimento dei cavi degli elettrodotti esistenti nell'area, sia per ragioni di sicurezza, sia per evitare danni derivanti dall'elettrosmog, sia per il notevole impatto ambientale.

Fascia di arretramento presente nel PUA approvato

Trattasi delle fasce, non facenti parte della superficie territoriale della Variante al PUA, di arretramento rispetto alle sedi stradali.

Le fasce di arretramento stradale dovranno essere sistemate a verde o parcheggio alberato con superficie permeabile, non bitumata, né pavimentata con materiali chiusi; tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di adeguate masse vegetali, fatta eccezione per i viali di transito da trattare prevalentemente e preferibilmente con tipologie di materiale permeabile (prati rasati, ghiaia inerbita, grigliato erboso in plastica o in calcestruzzo).

Tale area di parcheggio alberata è da considerarsi aggiuntiva e non sostitutiva di quella prescritta all'interno della superficie territoriale della Variante al PUA. Le recinzioni dei lotti prospicienti viabilità esterna dovranno essere arretrate e realizzate nel rispetto delle indicazioni del presente progetto; le recinzioni dei lotti prospicienti la viabilità pubblica esterna (ex SS. n. 265, etc.) dovranno essere arretrate dal ciglio delle strade pubbliche esterne di mt. 10,00 e, comunque, nel rispetto delle distanze previste dal codice della strada.

18

**Art. 13 Dotazioni territoriali prescritte dal PUA**

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 la presente Variante al PUA ha previsto e localizzato le attrezzature collettive riferite ai manufatti artigianali – industriali come segue: "1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili ... la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;"

Le attrezzature riferite alle attività commerciali: "2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

*edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi ..."*

**Art. 14 Intervento edilizio**

La costruzione dei manufatti edilizi è subordinata al rilascio del permesso di costruire di cui al capo II del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.

Il progetto degli edifici deve comprendere:

- stralcio planimetrico della presente Variante con individuazione dell'area interessata;
- planimetria delle sistemazioni esterne con le quote altimetriche;
- planimetria delle sistemazioni esterne con l'indicazione delle piantumazioni, delle pavimentazioni carrabili, della superficie permeabile;
- layout dei processi produttivi con l'indicazione degli ingombri, degli spazi per il deposito, degli spogliatoi e dei servizi igienici per il personale;
- schema della rete elettrica
- layout della rete fognaria con individuazione dello schema generale di smaltimento delle acque bianche e nere con i punti di recapito
- abaco dei particolari costruttivi riferiti alle sistemazioni esterne, recinzioni, muretti, cunicoli, pavimentazioni, ...;
- piante, prospetti, sezioni nel rapporto 1:100 o 1:50;
- particolari del progetto architettonico;
- caratteristiche prestazionali dei materiali che si intendono impiegare;
- relazione generale con verifica dei parametri urbanistici;
- titolo di proprietà o decreto di espropriazione e di assegnazione.
- Convenzione (per P. di C. convenzionato ex art. 28-bis d.P.R. 380/2001).

19

**Art. 15 Norma finale**

Allo scopo di programmare la realizzazione della Variante al PUA nella sua interezza garantendo una coerenza ai singoli interventi e alla infrastrutturazione dell'intero complesso è consentito (art. 6 delle presenti norme) esclusivamente per i lotti prospicienti la ex SS. N. 265, dotati, almeno in parte, delle opere di urbanizzazione primaria, il rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR n. 380/ 2001 e s. m. i.

Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate le somme relative agli oneri corrisposti per i permessi rilasciati da destinare alla realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature dell'intero complesso previste dalla presente Variante generale.

Arch. Romano Bernasconi  
NORME DI ATTUAZIONE



CITTA' DI MADDALONI  
Provincia di Caserta

VARIANTE GENERALE AL PUA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N.220 DEL 15.09.2011

**Per i lotti prospicienti la ex SS. N. 265 dove è prescritta - ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 - la procedura del permesso di costruire convenzionato, e per i lotti già edificati o parzialmente edificati, in ragione della conseguente difficoltà a realizzare le opere di verde e parcheggio unitariamente previste, è consentita nell'attuazione degli interventi la monetizzazione delle aree da cedere.**