COMUNE DI MADDALONI
(Provincia di Caserta)

TAV.21

All. R

RELAZIONE

VARIANTE AL PRGC VIGENTE
DEL COMUNE DI MADDALONI
(PROGETTO DI RIUSO DEL PIAZZALE DI CAVA INCA)

Redattore:
Arch. Carmine ADDESSO

PREMESSA:

La presente relazione descrittiva, accompagna la variante urbanistica finalizzata a all'attuazione di un progetto di riuso del piazzale di cava in ossequio a quanto dettato dall'art. 67 delle Norme di Attuazione del P.R.A.E..

La proposta è riferita ad un'area (piazzale di cava), di proprietà della soc. INCA srl, per la quale sono previste delle destinazioni di tipo Commerciali, Artigianali e per il tempo libero, in ossequio a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.A.E..

L'elaborazione della presente variante prende avvio dalla promozione, da parte della società INCA srl, della conferenza dei servizi per la dismissione del sito di cava.

Nella prima seduta della conferenza dei servizi, in data 13.03.2013, il R.U.P. Responsabile Unico del Procedimento, ebbe a richiedere alla Società *"….se la proposta di riuso del piazzale di cava sia da considerarsi oggetto di approvazione nell'ambito della presente conferenza dei servizi , visto che nella relazione allegata al programma di dismissione l'ipotesi di riuso finale è rinviata successivamente al crono programma delle attività di dismissione che prevede la piantumazione di ulivi sull'intero piazzale di cava."* Il rappresentante della Società ha chiarito che è intenzione della stessa di procedere con il progetto di riuso del piazzale di cava così come previsto nella tav. 21 allegata alla richiesta di dismissione.

" In seguito a tale chiarimento, il Presidente dà lettura della nota n. 6948 del 13.03.2012 del Comune di Maddaloni in cui è precisato che…."il progetto di riassetto e di sistemazione finale dei luoghi comporta la variante al PRGC che classifica il sito di cava parte come zona E1 e parte come E2. Ai sensi della vigente normativa in materia e, in particolare, ai sensi del Regolamento Regionale n.5 del 2011 le varianti allo strumento urbanistico vigente sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico". Pertanto necessita la preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale che dichiari l'interesse pubblico".

La proposta di riuso formulata dalla Soc. INCA Srl necessita della variante allo strumento urbanistico comunale vigente per la quale l'art. 28, comma 9, delle N.d.A. del P.R.A.E. dispone il "... rispetto delle procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii. e dell'art.12 della L.R. n.16/2004";

Nella conferenza dei servizi del 29.09.2014 l'Amministrazione Comunale di Maddaloni (CE) ha depositato la Delibera di Giunta n.215 del 18.09.2014 titolata "Approvazione proposta di riuso del sito di cava INCA ai sensi dell'art. 67 della N.A. del PRAE. Dichiarazione dell' interesse pubblico" necessaria per attivare la procedura dell'accordo di programma finalizzata alla variante urbanistica richiesta.

1 MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

E' doveroso ricordare che la proposta di variante al PRGC qui esposta, e promossa dalla società INCA srl, nell'ambito della conferenza dei servizi indetta dalla Regione Campania Settore Provinciale Genio Civile di Caserta ai sensi dell'art.14 e segg. della legge 241/90 e ss.mm., è stata avviata a seguito del programma di dismissione dei siti di cava, ricadenti nelle Z.A.C. (Zona Altamente Critica) previo recupero paesistico ed ambientale.

Come ricordato in premessa, la variante segue le procedure di cui all'art. 5 del DPR n.447/1998 e dell'art. 12 della L. R. n. 16/2004.

La variante traduce la volontà dell'Amministrazione Comunale, manifestata in seno alla Conferenza dei Servizi, *dell'interesse pubblico,* nonché di dare impulso a un complesso

processo di riqualificazione territoriale a partire da oltre 40 anni dall'approvazione del vigente Piano Regolatore Generale.
Si ritiene opportuno segnalare che la proposta ha inteso perseguire una:

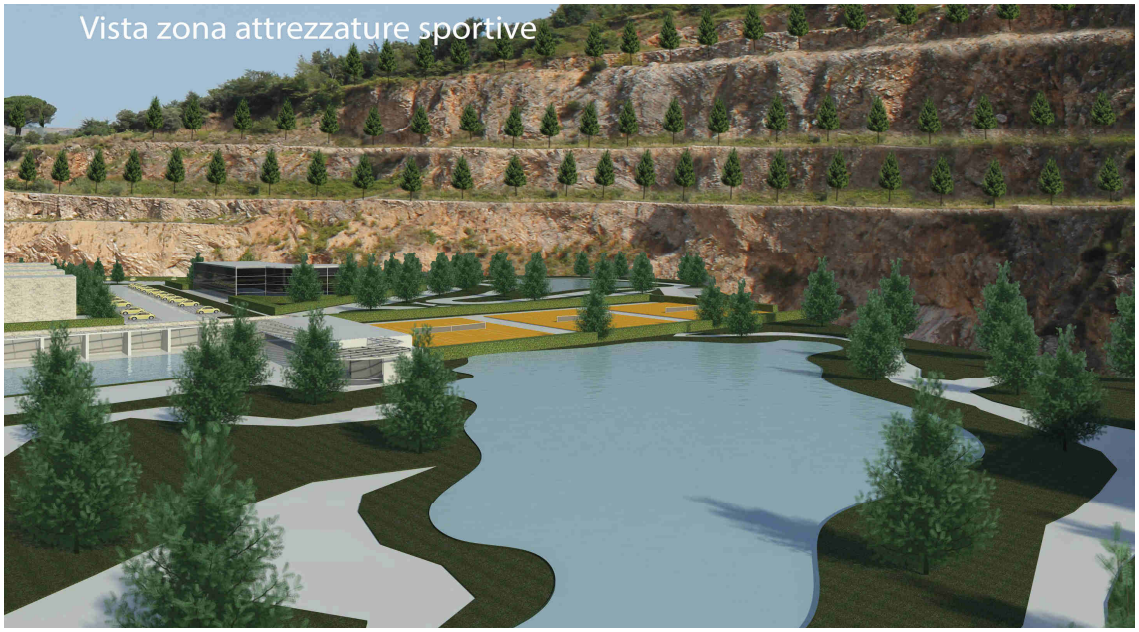
- rinaturalizzazione e/o restauro paesaggistico/ambientale dei siti utilizzati dall'attività estrattiva;
- riqualificazione/valorizzazione paesaggistico/ambientale;
- riqualificazione/valorizzazione dell'assetto territoriale e urbanistico;
- valorizzazione/potenziamento delle funzioni urbane della rete e dei servizi;
- lo sviluppo socioeconomico delle aree di riferimento.

Il recupero dell'area attualmente occupata dagli impianti di frantumazione consentirà l'utilizzo di una ampia superficie contigua alla strada statale S.S. 265. La duplice esigenza di smorzare l'impatto dell'opera di escavo nella cornice globale del paesaggio collinare e il bisogno di garantire il mantenimento dell'intervento di ritombamento dell'intera area di cava, suggeriscono di creare una sacca di essenze arboree con apparato radicale esteso e avvolgente, quali gli ulivi che saranno principalmente sistemati sui gradoni più in basso, mentre sulla restante parte dei gradoni ed in particolare sugli ultimi due, che andranno realizzati nella zona a vincolo paesaggistico, saranno impiantate essenze arboree ed arbustive autoctone, in continuità con il paesaggio circostante.
Il luogo si presta perfettamente alla creazione di una piccola oasi, poiché l'affaccio sulla vallata consente non solo di "respirare" un paesaggio quanto mai suggestivo nella sua globalità, ma anche di apprezzare lo skyline dei Monti di Durazzano, anche se nella loro parte più periferica.
Se ora l'immagine globale che offre la collina, con il profondo scavo, conseguenza dell'attività di estrazione, non è delle più felici, a lavoro di ripristino attuato e definito, l'area rappresenterà un vero parco attrezzato in linea con le previsioni del PTR Campania e del

PTCP della Provincia di Caserta.
La matrice della variante tiene fortemente in considerazione della morfologia esistente, che diventa la base per l'introduzione di nuove funzioni. Il primo passo per il recupero del piazzale di cava è un attento e specifico piano di bonifica che permetterà di sfruttare al meglio le risorse dell'area, favorendo la funzionalità dell'ecosistema ed un adeguato inserimento paesaggistico. Si prevede una localizzazione integrata di attività commerciali,

ricettive, ricreative sportive e del tempo libero e si sviluppa su una superficie di **mq. 104.049.**

L'intenzione è di offrire una sistemazione dell'area particolarmente interessante per il tempo libero, con spazi di sosta e di passeggio, utilizzando al meglio anche le variazioni di quota lasciate dal taglio dei gradoni, nei fronti di cava e dalle piste utilizzate per la movimentazione veicolare.
Questo aspetto è facilmente prospettabile nella sua completezza negli elaborati grafici allegati, può essere espressa pienamente, con i modelli digitali allegati.



Per la realizzazione dei due laghetti si utilizzerà a grandi linee l'area interessata dal piazzale di cava riservato al deposito per l'alimentazione all'impianto di frantumazione ciò al fine di garantire , anche in periodi di estrema siccità, una scorta di acque piovane da utilizzare per l'irrigazione delle specie delle essenze arboree e arbustive da piantare.

Preliminarmente, l'intera area del piazzale di cava sarà ritombata con materiale di riporto costituito da terreno naturale presente nel giacimento o da scavi esterni, come già detto, fino a raggiungere la quota di 104 metri s.l.m.

Il livello massimo di riempimento dei due laghetti raggiungerà la quota di 5 metri per una superficie di 800 mq. ognuno per un volume complessivo di circa 8.000 mc. di acqua. Gli alberi messi a dimora saranno quelli già individuati come preesistenti e comunque autoctoni quali l'ulivo, il pino d'Aleppo, l'eucalipto, il cipresso, il leccio; le essenze tipiche della macchia mediterranea, quali le ginestre, invece, arricchiranno l'intera area con cespugli e maculazioni..

La proposta plano volumetrica è stata sviluppata prevedendo la separazione tra le aree destinate ad attività commerciali e quelle destinate alla localizzazione di attività industriali ed artigianali, all'uopo a fronte SS 265 saranno ubicati prevalentemente gli insediamenti artigianali e commerciali, mentre nelle aree interne saranno localizzati gli insediamenti artigianali.

Il nuovo spazio urbano che si viene a configurare come uno spazio industriale, artigianale e produttivo, risulterà, pertanto aperto al contesto in cui esso si colloca. La disposizione planimetrica degli edifici è stata operata con l'intento di coniugare l'esigenza commerciale, industriale e artigianale con la fruizione degli spazi a parcheggio, nonché la possibilità di coniugare tali esigenze con spazi aperti verdi ed attrezzature sportive e servizi di tipo secondarie, quali struttura polivalente ed attività ricettive.

La variante urbanistica al P.R.G., pertanto stabilisce la possibilità di differenziazione delle attività produttive ospitabili negli agglomerati, non più limitate alle iniziative industriali, ma estese alle altre attività del settore terziario che concorrono alla crescita del sistema economico complessivo, includendo i servizi alle imprese e le attività complementari e/o di sostegno, per superare lo stereotipo della zona industriale quale"ghetto" isolato e

meccanico, deputato esclusivamente alla produzione, ma privo di qualsiasi attrattiva o gradevolezza urbana.
La variante si pone quale **obiettivo generale** il **riordino** e la **riqualificazione dell'area di cava, che** considerate le caratteristiche del territorio nonché le vivaci dinamiche socio-economiche presenti, **sappia adeguatamente coniugare tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale con le esigenze delle popolazioni locali**, al fine di perseguire uno sviluppo del territorio realmente sostenibile.
Inoltre, l'area della zona produttiva assume nelle politiche di riequilibrio, di razionalizzazione e di valorizzazione dell'apparato produttivo dell'area orientale del Comune di Maddaloni un ruolo strategico ed assolutamente nevralgico per le potenzialità dettate dalla sua specifica localizzazione.

2 VERIFICA CON LE DISPOSIZIONI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

In particolare, nella definizione degli indirizzi e degli obiettivi strategici perseguiti con la variante è stato fondamentale il riferimento al PTR - Piano Territoriale Regionale - approvato con L.R. n.13 del 13.10.2008, gli indirizzi di PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta e il Piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania.
Alla luce degli indirizzi di pianificazione sovraordinata e tenuto conto degli obiettivi di pianificazione urbanistica definiti dalla L.R. 16/2004, nonché delle caratteristiche ambientali al contorno dell'area di intervento e delle dinamiche socio-economiche, il Piano è attento a definire un nuovo assetto che sia ambientalmente e socialmente sostenibile.
L'esame degli strumenti di pianificazione territoriale sovracomunale, hanno permesso di cogliere le relazioni a cui fare riferimento nella definizione della variante al P.R.G. vigente del Comune di Maddaloni.
In questo capitolo sono indicate le informazioni che riguardano l'interazione della variante al PRG con i Piani ed i Programmi pertinenti, ovvero di quegli strumenti di pianificazione e programmazione che, secondo un criterio di rilevanza, possono interagire in maniera significativa con la proposta di variante al P.R.G. vigente, contribuendo ad attuarne gli obiettivi, o piuttosto costituendo un vincolo all'attuazione degli stessi.
In quest'ottica, si ritiene opportuno prendere in considerazione solo i piani e programmi che, per le finalità perseguite e l'ambito territoriale di riferimento, si dimostrino potenzialmente in grado di produrre significative interazioni – positive o negative – con la variante in oggetto.
Si possono, pertanto, considerare rilevanti quegli strumenti di programmazione e pianificazione settoriale, in materia ambientale, che rappresentano il quadro pianificatorio di riferimento, per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, specificamente pertinenti alle componenti ambientali considerate nella presente relazione.
Il territorio di Maddaloni è interessato dai seguenti Piani Territoriali che interagiscono con le scelte programmatiche della variante al PRG vigente del Comune di Maddaloni:
A. **Piano Territoriale Regionale**;
B. **Piano Territoriale della provincia di Caserta**;
C. **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Campania Nord Occidentale**.

2.1 INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PTR

La Regione Campania nel dicembre 2000 ha dato inizio al processo di pianificazione territoriale con la predisposizione del Piano Territoriale Regionale.

Il processo di pianificazione si è articolato in tre fasi: una prima fase si è conclusa con l'approvazione nel settembre 2002 delle Linee Guida per la pianificazione territoriale regionale sulla base degli Indirizzi per la redazione del PTR approvati nel giugno2001;

una seconda fase ha portato alla predisposizione del quadro di riferimento con la formazione della Proposta di piano territoriale regionale presentata nel settembre2004.

Il Piano Territoriale Regionale è stato aggiornato alla luce della Convenzione europea del paesaggio, del Codice Urbani e dell'Accordo tra Stato, Regioni e Giunta Regionale della Campania e riadottato nel novembre 2006 integrando al suo interno le Linee guida per il paesaggio in Campania e la Carta dei paesaggi della Campania.

Il PTR, infine, è stato approvato il ***13 ottobre 2008 con la legge n. 13***.

Il Piano Territoriale Regionale della Campania di fatto è un piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate.

Il Piano, con l'obiettivo di fornire gli elementi necessari, in termini di conoscenza e interpretazione del territorio, propone 5 Quadri Territoriali di riferimento:

1. Il Quadro delle reti: la rete ecologica, la rete dell'interconnessione (mobilità e logistica) e la rete del rischio ambientale che attraversano il territorio regionale.
2. Il Quadro degli ambienti insediativi, individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama insediativa.
3. Il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS), individuati in numero di 45.
4. Il Quadro dei campi territoriali complessi, individuati come sovrapposizione intersezione dei precedenti Quadri Territoriali di Riferimento che mette in evidenza degli spazi di particolare criticità, dei veri "punti caldi" (riferibili soprattutto a infrastrutture di interconnessione di particolare rilevanza, oppure ad aree di intensa concentrazione di fattori di rischio) dove si ritiene la Regione debba promuovere un'azione prioritaria di interventi particolarmente integrati.
5. Il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale tra i Comuni minori e delle raccomandazioni per lo svolgimento di "buone pratiche".

L'obiettivo è quello di contribuire allo sviluppo, secondo una visione che attribuisce al territorio il compito di mediare tra la materia della pianificazione territoriale delle componenti di natura paesistico-ambientale e quella della promozione e della programmazione dello sviluppo.

In tal senso, gli indirizzi strategici proposti dal PTR costituiscono tanto un riferimento per la pianificazione territoriale della Regione (piani di settore), delle Province e dei Comuni, quanto un riferimento per politiche integrate di sviluppo, che coinvolgono più complessivamente l'azione degli Enti Locali.

Di seguito si analizzano le principali indicazioni del PTR che costituiscono linee d'indirizzo per la variante al PRG vigente di Maddaloni.

Il 2° Quadro territoriale di riferimento individua 9 ambienti insediativi.

Il Comune di Maddaloni si colloca **nell'Ambiente insediativo n. 1** "**Piana campana**".

Descrizione sintetica di problemi, potenzialità e risorse "Nonostante la massiccia urbanizzazione, la presenza di 26 SIC, 6 riserve naturali, 2 parchi regionali e 1 nazionale, strettamente interrelati grazie alla permanenza di territori ad uso agricolo di alto valore economico, paesaggistico ed ecologico, consente ancora la creazione di un sistema di aree

naturali fortemente interrelato, armatura della rete ecologica regionale(RER). Anche sulla costa, dove la situazione sembrerebbe disperata, la presenza di ampi tratti liberi da edificazione sulla costa (complessivamente una quindicina di km di fascia dunale; il tratto continuo medio è invece di 3,5 km) costituisce una grossa opportunità di riqualificazione e connessione con il sistema di aree protette più interno.
Altro fattore di potenziale recupero di condizioni di vivibilità e riqualificazione nelle aree più compromesse è la presenza di numerosi manufatti industriali dismessi o in via di dismissione.
La pressione del sistema insediativo, però, è forte e i principali fattori di pressione sull'ambiente sono dovuti:
· alla grande vulnerabilità delle risorse idriche fluviali, sotterranee e costiere per inquinamento e cementificazione;
· allo smaltimento illegale di rifiuti e alla presenza di numerose discariche abusive(bacini CE2,CE3, NA1 e NA2);
· alle attività estrattive, spesso abusive, di sabbia e ghiaia sul litorale e lungo i corsi d'acqua che creano laghi artificiali costieri, recapiti di sversamenti abusivi;
· all'inquinamento dei terreni ad uso agricolo dovuto all'uso incontrollato di fitofarmaci;
· al rischio, in parte già tradotto in realtà, di ulteriore consumo di suoli agricoli dovuto alla scelta di situare nella piana nuove grandi infrastrutture: interporto di Maddaloni-Marcianise, aeroporto di Grazzanise, linea alta velocità e villaggio USA a Gricignano;
· ***alla diffusione di un'attività estrattiva, per la maggior parte in zone pedemontane e nella piana casertana, che per il decremento d'uso risulta in gran parte interrotta (fascia pedemontana che delimita la piana casertana da Capua a Maddaloni);*** *cave a Mondragone alle pendici del Massico; cave a pozzo nell'area a nord di Napoli) generando un notevole impatto ambientale che rischia sempre più di depauperare le qualità del paesaggio;*
· alla costante crescita della popolazione dovuta al trasferimento di popolazione da Napoli e all'immigrazione di popolazione extracomunitaria che qui trova un ampio bacino d'occupazione come mano d'opera agricola stagionale, alimentando il mercato del lavoro sommerso.
Le pressioni maggiori riguardano, dunque, gli equilibri ecologici, che sono messi a dura prova dallo sfruttamento intensivo del suolo, dalla pressione demografica e dall'inquinamento."

Lineamenti strategici di fondo
"Emerge chiaramente dai documenti di pianificazione e programmazione provinciali (PSSE di Caserta, PTCP e DPSE di Napoli) che il problema più sentito, legato alla presenza di Napoli, è il forte squilibrio nello sviluppo economico e territoriale che si ripercuote sui territori limitrofi.
Da qui la ricerca di un'armatura territoriale fatta di reti costituite da città o da ambiti sovracomunali armonioso e di promuovere politiche sinergiche che potenzino le specificità endogene e accrescano la competitività tra le aree.
Nella maggior parte dei casi essi hanno fortemente orientato i documenti di programmazione provinciali, come per il DPSE e il PTCP della Provincia di Caserta che, oltre ad accoglierne le linee fondamentali di sviluppo, hanno anche definito in base ad essi i propri ambiti d'assetto territoriale.

La crisi in atto nei tradizionali settori economici ha sviluppato la coscienza che un nuovo modello di sviluppo non può che avere come fulcro la capacità di sviluppare la Biodiversità (topologica, culturale, scientifica, materiale) attivando politiche e strategie di azioni, differenti per ambiti territoriali, capaci di favorire lo sviluppo di sistemi locali eco-compatibili e competitivi imperniati sull'integrazione di risorse endogene ed esogene e sul rapporto equilibrato tra benessere ambientale e benessere economico.
Ecco, quindi, che molti dei STS della piana campana sono spinti a cercare nuovi modelli di sviluppo che puntano sulla promozione e il sostegno al rilancio del territorio, che prenda le mosse dalle tradizioni e dalle specificità esistenti e che, conseguentemente, sia compatibile con la risorsa ambiente da cui è impossibile prescindere.
Si assiste, dunque, a progetti di deindustrializzazione nei settori industriali a favore del rilancio del settore turismo, legato alla valorizzazione del patrimonio storico.
Altro settore che si tenta di rilanciare è quello dell'agricoltura di qualità e della zootecnia interfacciandolo con il sistema agro-industriale e con lo sviluppo dell'agriturismo.
Con ciò non si vuole affermare che sia in atto una totale deindustrializzazione. Nella piana sono presenti i Distretti Industriali di Grumo Nevano-Aversa e S. Giuseppe Vesuviano, fortemente sostenuti dalla Regione con il P.O.R che tiene conto anche delle specializzazioni settoriali presenti, tra le quali si evidenzia, ad esempio, nella Provincia di Caserta il settore delle macchine elettriche, che comprende il comparto delle telecomunicazioni.
Tra le proposte progettuali dal punto di vista infrastrutturale appaiono rilevanti quelle riguardanti la realizzazione di una rete di trasporto metropolitano regionale e la ridefinizione dei principali nodi di interscambio.
Partendo dalle ipotesi di riordino della rete ferroviaria regionale in seguito alla realizzazione della TAV, viene individuato, ad esempio, un tracciato che, integrando i tratti della linea ferroviaria Alifana con quelli della linea ferroviaria FF.SS. Roma-Caserta, riesce a costituire una linea metropolitana capace di servire i comuni dell'intera "conurbazione" napoletana e casertana.
Importanti, inoltre, nell'assetto della piana la dislocazione dei poli universitari di Aversa, Caserta, S. M. Capua Vetere e Capua: la nascita e crescita dell'Università sta diventando elemento essenziale per lo sviluppo, poiché produce e diffonde innovazione accanto produce e diffonde innovazione accanto all'essenziale funzione di alta formazione.

Elementi essenziali di visioning tendenziale e preferito
Sinteticamente l'assetto della piana campana è caratterizzato da:
- una intensa infrastrutturazione del territorio dovuta alla realizzazione di grandi opere miranti all'accrescimento di "attrattività economica" e al rilancio dell'intera regione;
- conseguente drastica riduzione della risorsa terra, con crisi occupazionale del settore agricolo, nonché crescente degrado ambientale;
- grande emergenza ambientale dovuta alla vulnerabilità delle risorse idriche fluviali, sotterranee e costiere per inquinamento e cementificazione e all'inquinamento dei residui terreni ad uso agricolo;
- *conurbazioni territoriali ad alta densità abitativa e degrado a ridosso dei due capoluoghi.*
- *In esse si assiste alla scomparsa dei caratteri identitari dei sistemi insediativi che rimangono riconoscibili solo in aree a forte caratterizzazione morfologica.*

Concludendo, è evidente, per la piana campana, come la maggior parte delle problematiche sia connessa alla dicotomia e incomunicabilità tra assetto territoriale ed economia. Le possibili scelte per il futuro qui indicate, in un'ottica di pianificazione strategica, non possono prescindere dal farsi carico di una verifica di coerenza tra programmazione economica e assetto del territorio e dall'attivazione di un processo concertativo con tutti gli attori locali."

Il 3° Quadro territoriale di riferimento, dedicato ai Sistemi Territoriali di Sviluppo, propone un primo tentativo di territorializzazione degli indirizzi strategici definiti dal piano.

I STS rappresentano dei luoghi di esercizio di visioni strategiche condivise: ambiti di programmazione di interventi sul territorio e di condivisione di obiettivi di sviluppo e valorizzazione di risorse eterogenee. Per ciascun STS è stata quindi definita una matrice degli indirizzi strategici determinanti per lo sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento.

Essa, pertanto, va considerata come un quadro di riferimento, che si limita ad una registrazione della presenza di possibili effetti degli indirizzi strategici e ad una prima valutazione della loro incidenza, fornendo indicazioni da correggere e qualificare in base ad ulteriori approfondimenti conoscitivi. Il PTR individua in Campania 45 STS identificati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di autoorganizzazione dello sviluppo, confrontando il "mosaico" della geografia afferente all'attuazione della programmazione negoziata.

Nella suddivisione in Sistemi territoriali, il comune di Maddaloni rientra nel Sistema Territoriale **D4, denominato Sistema Urbano Caserta e Antica Capua**, sistema a dominante urbana.

L'STS D4 - Sistema Urbano Caserta e Antica Capua comprende i seguenti comuni:
Arienzo, Capodrise, Capua, Casagiove, Casapulla, Caserta, Castel Morrone, Cervino, Curti, Durazzano (BN), Macerata Campania, **Maddaloni**, Marcianise, Portico di Caserta, Recale, San Felice a Cancello, San Marco Evangelista, San Nicola la Strada, San Prisco, San Tammaro, Santa Maria a Vico, Santa Maria Capua Vetere e Valle di Maddaloni.

<u>Indirizzi generali:</u>
<u>Accessibilità</u>
È costituito dal capoluogo provinciale più altri ventidue comuni contermini.
La rete stradale principale è costituita da:
*- **la SS 265 dei Ponti della Valle a sud in prossimità della zona industriale di Marcianise**;*
- la SS 7 bis di Terra di Lavoro ad ovest, per S. Maria Capua Vetere;
- dall'Asse di Supporto (SS 7 bis dir), a carreggiate separate, in prossimità del confine sud del sistema territoriale;
- la SS 7 via Appia a nord-est;
- la SS 87 Sannitica che attraversa l'abitato di Caserta;
- dall'autostrada A1 Napoli – Roma;
- dall'autostrada A30 Caserta – Salerno;
- dal raccordo autostradale A1-A3.
La rete ferroviaria è costituita dalle seguenti linee:
- la Caserta – Cassino – Roma con le stazioni di Caserta, S. Maria Capua Vetere e Capua;
- la Caserta – Benevento con le stazioni di Maddaloni Superiore e Valle di Maddaloni;
- la Cancello – Caserta - Aversa con le stazioni di Maddaloni Inferiore, Caserta, Recale e Marcianise.
Attualmente l'aeroporto più prossimo è quello di Napoli-Capodichino. Per raggiungerlo bisogna percorrere, a partire dalla barriera di Napoli Nord, circa 18 km raccordo A1-A3.
Programmazione
Per il sistema stradale le principali invarianti progettuali sono:
- collegamento tra la A1 (codice intervento), l'aeroporto di Grazzanise e il litorale Domitio;

- raddoppio della variante di Caserta nel tratto SS 265 - svincolo Policlinico;
- completamento della variante ANAS di Caserta fino allo svincolo di S.M.C. Vetere;
- svincolo autostradale di Santa Maria Capua Vetere;
- prolungamento della variante ANAS di Caserta nel tratto Capua-S. Maria C.V. (circonvallazione di Capua);
- realizzazione dell'asse attrezzato Est al Polo dei Servizi (Policlinico-S. Gobain);
***-collegamento autostradale Caserta-Benevento e bretelle di raccordo con la viabilità preesistente**;*
- collegamento tra lo svincolo autostradale di S. M. Capua Vetere e l'asse Capua - VillaLiterno;
*- **collegamento tra la variante ANAS di Caserta e l'autostrada Caserta-Benevento**;*
- realizzazione di un collegamento lungo il fiume Volturno tra la SP Galatina e la SS 264 e adeguamento della SP 5 - Galatina 1° e 2° tratto;
- ammodernamento e adeguamento funzionale della SP Carditello - La Foresta;
- adeguamento della sede stradale della SP 3 - Via Brezza;
- SP 257; SP 217; SP 264 - Vaticali/Castel Volturno e prolungamento Vaticali-Castel Volturno (aeroporto di Grazzanise): adeguamento della sede viaria.
Per il sistema ferroviario gli invarianti progettuali sono:
- velocizzazione del collegamento Napoli-Bari: tratta Cancello-Benevento via Valle Caudina;
- servizio Metropolitano di Caserta: nuove stazioni sulla tratta Capua – Maddaloni ;
- interventi su rete Alifana:
- completamento tratta Piscinola-Aversa Centro;
- nuova tratta Aversa Centro-S.M.C.Vetere;
In futuro l'aeroporto più prossimo sarà quello di Grazzanise, raggiungibile percorrendo circa 20 km di autostrada A1 dallo svincolo di Caianello a quello di Capua, proseguendo poi sul nuovo asse autostradale Capua - Villa Literno.

Matrice delle strategie per la STS D4 - Sistema Urbano Caserta e Antica Capua

STS_Da	A.1.	A.2.	B.5.	C.2.	C.6.	D.2.	E.1.	E.3.
4 punti								
3 punti								

L'indirizzo costituisce una scelta prioritaria da consolidare

L'indirizzo riveste un rilevante valore strategico da rafforzare

· A.1. _ Interconnessione – Accessibilità attuale;
· A.2. _ Interconnessione – Programmi;
· B.5. _ Recupero delle aree dismesse;
· C.2. _ Rischio Sismico;
· C.6. _ Rischio attività estrattive;

· *D.2. _ Riqualificazione e messa a norma delle città;*
· *E.1. _ Attività produttive per lo sviluppo industriale;*
· *E.3. _ Attività produttive per lo sviluppo turistico.*

Tale sistema costituisce indubbiamente il nucleo territoriale principale della provincia di Caserta. Basti pensare che la popolazione in esso residente costituisce (senza contare il Comune di Durazzano appartenente alla provincia di Benevento) oltre il 40% della popolazione provinciale casertana e che tale dato nel decennio 1991-2001 ha fatto registrare un incremento tra i più elevati della provincia. La presenza di un consistente apparato produttivo terziario e industriale e la concentrazione di numerose funzioni di livello territoriale rappresentano un altro elemento di centralità della conurbazione casertana, peraltro attraversata , come già precedentemente accennato, dalle principali linee di collegamento autostradale e ferroviario di lunga percorrenza che la connettono alla direttrice settentrionale dell'area metropolitana di Napoli e, attraverso la SS 7 Appia, al sistema beneventano meridionale.

L'assetto della programmazione strategica contenuta nel P.T.R., inoltre, si incentra sulla individuazione di ambiti prioritari d'intervento, interessati da criticità per effetto di processi di infrastrutturazione funzionale ed ambientale particolarmente densi. Tali ambiti sono denominati "Campi Territoriali Complessi" (CTC). Il Comune di Maddaloni rientra nel **Campo Territoriale Complesso n. 2 "Area Casertana",** difatti si estende da Capua a Maddaloni, inglobando il capoluogo di Provincia. **Il tema territoriale che caratterizza il campo n.2** è quello della **riqualificazione insediativa ed urbana** attraverso la costruzione di un sistema integrato di mobilità su ferro e su gomma in grado di migliorare il sistema della mobilità, diminuendo la congestione ed il traffico e migliorando il collegamento tra alcune grandi funzioni attrattive ed il sistema urbano. Pertanto **obiettivo del CTC n.2** sono il consolidamento della rete dei collegamenti che può essere orientato alla riqualificazione fisica oltre che funzionale del territorio attraversato che, nelle aree marginali, periferiche, interstiziali tra città consolidata e territorio agricolo, mostra caratteri di degrado, di dispersione insediativa, di carenza di spazi pubblici e collettivi e di depauperamento delle valenze ambientali (che riguarda in particolare il nostro caso specifico).

2.2 LINEE GUIDA PER IL PAESAGGIO – PTR

Il PTR, in particolare con le Linee guida e la relativa Carta dei paesaggi, ha inteso definire una prima applicazione operativa dei principi della Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con L. 9.1.2006 n. 14 ed entrata in vigore il primo settembre 2006, nel quadro delle disposizioni dettate, ai sensi dell'art. 9, secondo comma della Costituzione, dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, così come integrato e modificato dal D. Lgs. 24.3.2006 n. 157.

Le Linee guida per il paesaggio in Campania e la cartografia di piano, sono il quadro di riferimento unitario per la pianificazione paesaggistica nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nei Piani Urbanistici Comunali (PUC), nonché per la verifica di coerenza e la valutazione ambientale strategica di detti strumenti di pianificazione e dei piani di settore di cui all'art. 14 delle L.R 16/2004.

Gli obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica, espressamente precisati all'art. 2, si connotano per la netta ispirazione ai principi delle direttive europee in materia di tutela unitaria e globale del territorio e si attuano:

a. ***nell'uso razionale e nell'ordinato sviluppo del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo****;*
b. nella salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
c. nella tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, attraverso lavalorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, ***la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi****;*
d. nel miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
e. nel potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale in termini di sostenibilità ;
f. nella tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
g. nella tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse

Tutto ciò costringe le politiche del paesaggio a confrontarsi direttamente con i caratteri e le dinamiche degli "ambienti insediativi" e dei "sistemi di sviluppo territoriale" delineati dal PTR. In questo senso le Linee guida ed in particolare gli "ambiti di paesaggio" individuati secondo il Codice dei beni culturali e del paesaggio, non possono evitare di assumere un carattere "trasversale" rispetto ai quadri di riferimento territoriale proposti per il PTR.

Specificamente gli indirizzi e le linee strategiche individuate nelle Linee guida per gli Ambiti paesaggistici devono essere recepite con i necessari adeguamenti e precisazioni nel quadro delle specifiche prescrizioni e previsioni che il piano provinciale deve redigere ordinate, secondo l'art. 135 del Codice dei beni culturali e del paesaggio:

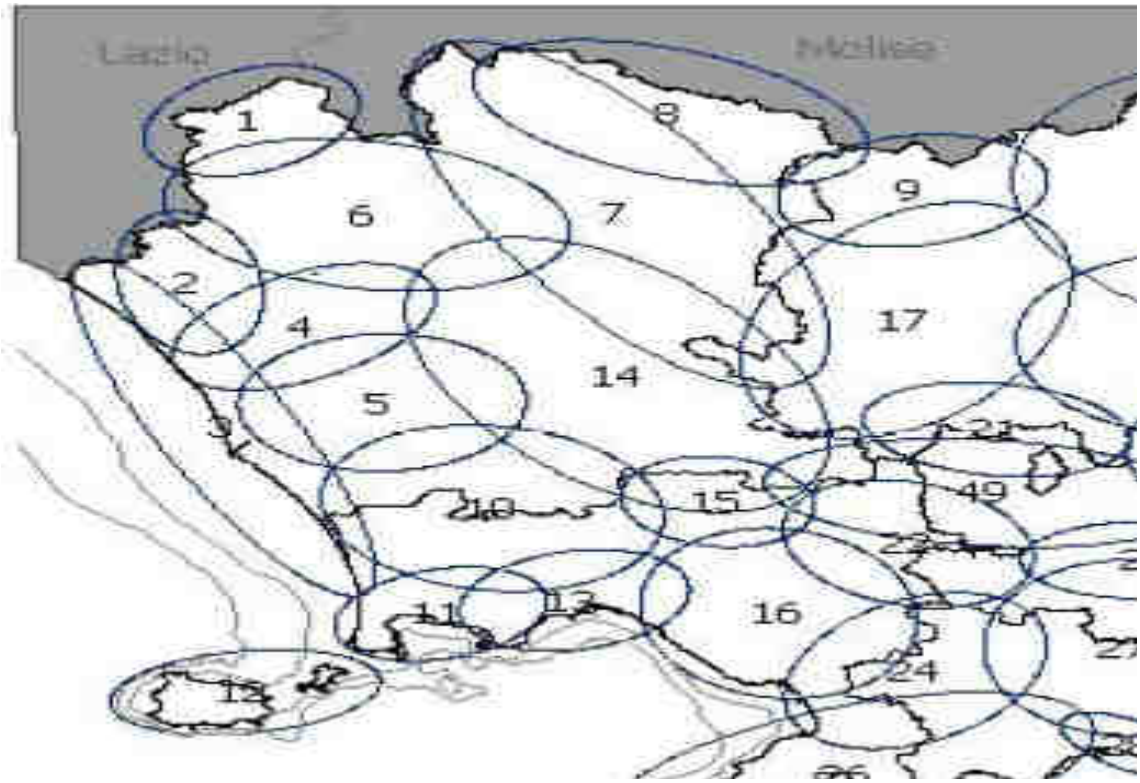
a) al mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
b) all'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e con il principio del minor consumo del territorio, e comunque tali da non diminuire il pregio paesaggistico di ciascun ambito, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;
c) al recupero e alla riqualificazione degli immobili e delle aree compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, nonché alla realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati;
d) all'individuazione di altri interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione ai principi dello sviluppo sostenibile.

Lo schema di articolazione dei paesaggi della Campania, rappresenta un primo contributo all'identificazione dei paesaggi regionali (o "ambiti paesaggistici", nella definizione degli artt. 135 e 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio).

L'individuazione dei paesaggi si basa sull'incrocio delle letture riguardanti le strutture materiali del *paesaggio regionale.*

Lo schema di articolazione dei paesaggi della Campania costituisce un inquadramento preliminare degli ambiti paesaggistici, a partire dal quale le Province procedono all' identificazione degli ambiti paesaggistici provinciali, sulla base degli indirizzi metodologici e degli inquadramenti strutturali contenuti nelle Linee guida.

Il comune di Maddaloni viene collocato nell'ambito di paesaggio n. 14 Casertano (cfr. figura seguente)



Paesaggi, strutture materiali e linee strategiche

Nella tabella, relativamente alla **STS D4**, *della quale fa parte il comune di Maddaloni*, vengono riassunte le linee strategiche degli ambiti paesaggistici delineati nello Schema di articolazione dei paesaggi della Campania.

Le linee strategiche fanno riferimento, con alcune modifiche conseguenti alla riformulazione dell'asse B «Difesa e recupero della "diversità" ambientale e paesistica», agli "indirizzi strategici" del PTR relativi ai STS e legati agli obbiettivi di «Difesa e recupero della diversità territoriale e della costruzione della rete ecologica».

2.3 INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - PTCP

Successivamente all'inoltro alla Regione Campania del Documento di sintesi e osservazioni al Piano Territoriale Regionale, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 21 del15.5.2006, col quale il C.P. forniva un contributo critico al PTR con spunti utili per la pianificazione del territorio provinciale, fu varato il Preliminare di PTCP sulla base del Piano di Sviluppo Socio Economico.

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

La successiva Amministrazione provinciale ha provveduto alla definizione del Documento di Indirizzi pubblicato nel maggio 2007 per l'avvio di un nuovo PTCP.

Nella sintesi del documento si dichiara la scelta di una stretta intesa con gli uffici del Piano Territoriale Regionale, cui già si rifanno talune impostazioni analitiche descritte nel

documento stesso. Nel paragrafo dedicato alle aree di pianura si definisce la loro strategicità ai fini degli assetti ambientali, ragione per la quale vanno contenute le dinamiche di consumo dei suoli ai quali è legata l'identità millenaria della provincia e della regione. Esse rappresentano una risorsa chiave per la costruzione di reti ecologiche in ambiente urbano. Viene evidenziata la scarsa qualità degli insediamenti, elemento che giustifica una diffusa riqualificazione con l'integrazione di attrezzature e servizi successivamente al reperimento delle superfici necessarie

Nell'ambito dell'area metropolitana vengono richiamati i sistemi già definiti nella proposta di PTR, tra i quali l'area casertana, caratterizzata da una conurbazione piuttosto caotica e da alti valori di densità demografica, strettamente interrelata a Napoli attraverso gli agglomerati industriali ASI di Marcianise e di Caivano. L'elaborazione si conclude con la prospettazione dei contenuti, degli elaborati e della tempistica per la costruzione del PTCP.

Nel gennaio 2009 è stata completata la redazione del Rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del PTCP in conformità all'art. 13, comma 1, del D.lgs n. 152/2006 (Testo Unico Ambiente) e ss.m.ii.

Il Rapporto contiene la puntuale ricognizione degli strumenti e delle norme di rilevanza ambientale che interessano il territorio della Provincia di Caserta.

Il Rapporto si rifà ovviamente alla suddivisione in STS e Ambienti insediativi individuati dal vigente PTR e, in merito al **STS D4** (Sistema urbano Caserta e antica Capua), si osserva che esso risulta isolato, sia rispetto alle reti, sia rispetto agli altri sistemi territoriali, rendendo difficile impostare un corretto progetto di riqualificazione.

Si osserva che la ridefinizione dei limiti del STS dovrebbe riguardare Castel Morrone (che dovrebbe passare nel STS B7) e la valle di Suessola (Cervino, Santa Maria a Vico, San Felice a Cancello, Arienzo), non omogenea alla restante parte del sistema.

Per quanto riguarda le esigenze ambientali si indicano: la riorganizzazione dei distretti industriali di Marcianise e di Maddaloni, col recupero delle aree dismesse;

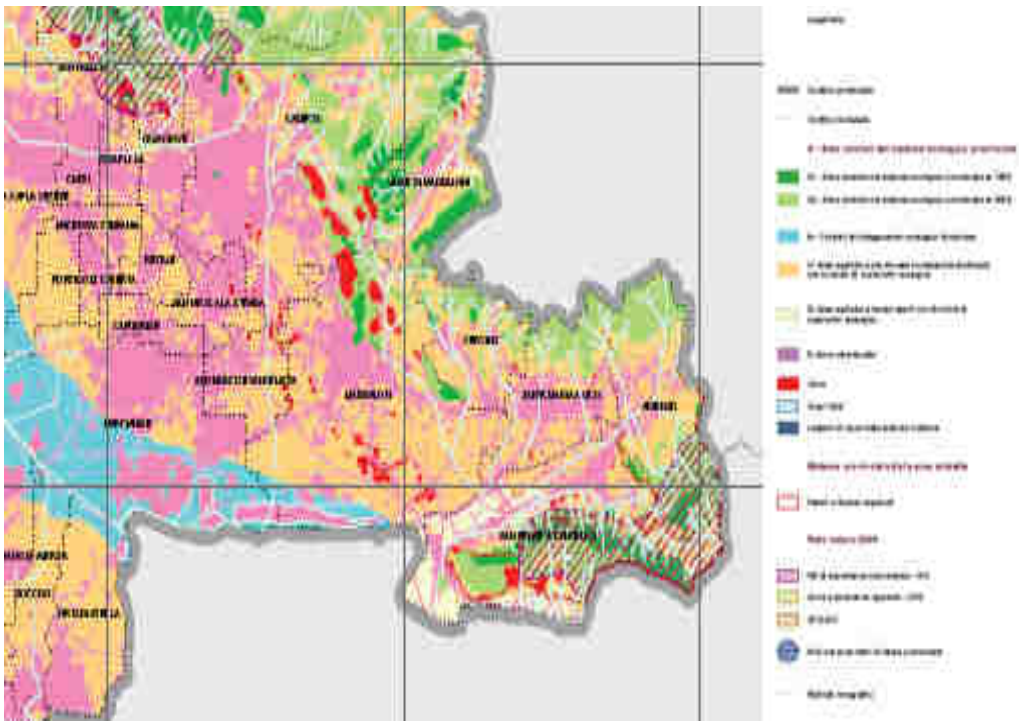
l'istituzione del parco urbano dei Monti Tifatini per tutelare la biodiversità, recuperare le aree degradate e i siti compromessi, il patrimonio culturale e promuovere la fruibilità del paesaggio; destinare l'area ex Macrico di Caserta ad area verde con orto botanico e attività culturali.

In merito all'Ambiente insediativo n. 1 – Piana campana, va tutelato il terreno agricolo superstite promuovendo la sperimentazione di modelli di agricoltura sostenibile (estensiva e a basso consumo energetico). Gli obiettivi ambientali sono i seguenti: la realizzazione di una rete ecologica anche con le aree fluviali, una rete di zone umide, una rete costiera e dei parchi naturali; un'efficiente rete fognaria; l'adeguamento al rischio idraulico dell'aeroporto di Grazzanise, valutando l'alternativa dell'aeroporto di Capua; la riqualificazione urbana con l'arresto del consumo di suolo; la rinaturalizzazione delle aree di cava dismesse e la delocalizzazione dei cementifici in ambito urbano; la realizzazione dei grandi servizi (policlinico, orto botanico) e il fermo alla costruzione dei grandi centri per la distribuzione; la nascita di un modello urbano casertano che tenga conto della presenza del sito UNESCO; l'assunzione dell'università come risorsa fondamentale del territorio.

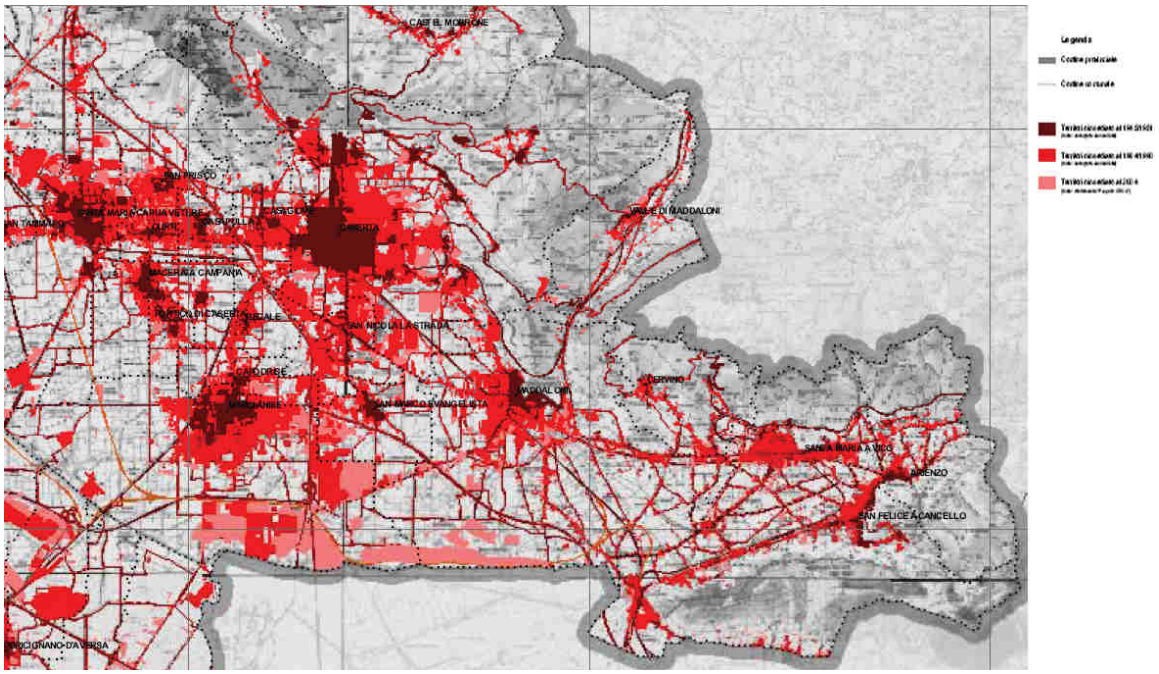
Il PTCP contiene un quadro conoscitivo ampio e articolato della provincia con dati ed elaborazioni relativi alla demografia, alla struttura della popolazione residente, ai beni culturali e paesaggistici, alle attività produttive, al settore agricolo, al sistema insediativo, al patrimonio edilizio, allo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

IL PTCP propone sei ambiti insediativi:

· Aversa
· Caserta
· Mignano Montelungo
· Piedimonte Matese
· Litorale Domitio
· Teano



Stralcio PTCP Caserta – Sistema ecologico



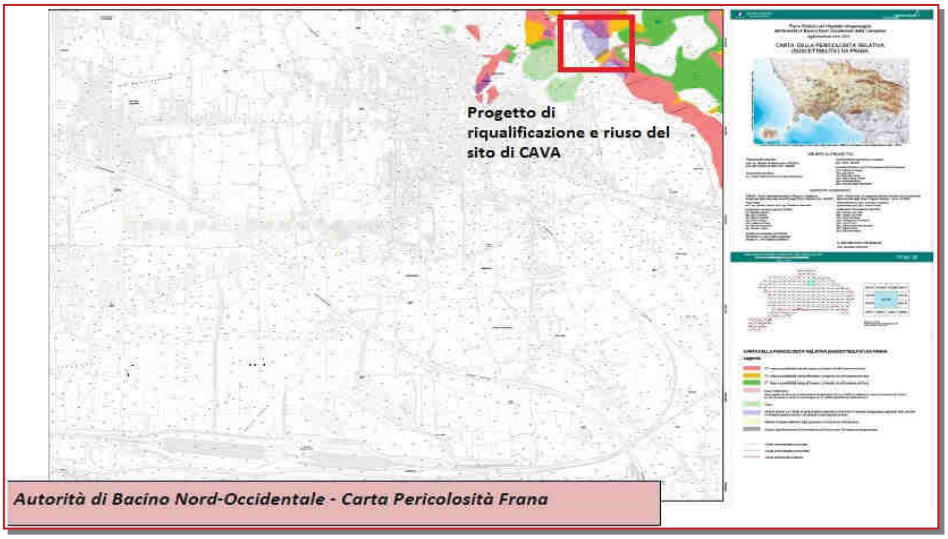
Stralcio PTCP Caserta – L'evoluzione degli insediamenti

La Proposta di Piano di Coordinamento Provinciale della Provincia di Caserta di cui alla ***delib. C.S. n. 13 del 09.02.2010*** prevede dal punto di vista del sistema insediativo, quale

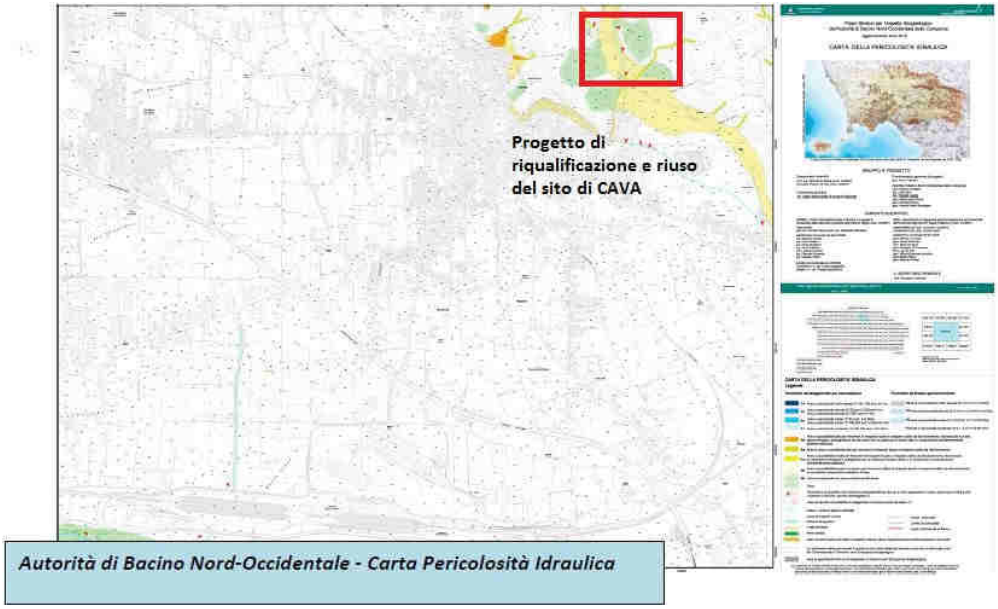
obiettivo principale del PTCP di Caserta di delineare una struttura in cui, accanto ai due sistemi metropolitani del casertano e dell'Aversano, emergano altri sistemi insediativi forti di una propria identità, in grado di svolgere un ruolo organizzatore della rete insediativa minore e di attivare relazioni sociali ed economiche di qualità urbana. Il PTCP individua sei sistemi o ambiti insediativi che possono essere articolati al loro interno in diversi sub-sistemi; in particolare, il Comune di Maddaloni fa parte dell'ambito insediativo Casertano.
L'ambito insediativo di Caserta comprende la conurbazione casertana, formata dall'intreccio di insediamenti cresciuti attorno alla via Appia: da San Felice a Cancello a Caserta e Marcianise, a Santa Maria Capua Vetere fino alla Capua moderna.
Per gli ambiti appartenenti alle grandi conurbazioni di Aversa e Caserta - di cui Maddaloni fa parte_ e specificatamente per "i tessuti urbani di recente formazione prevalentemente produttivi", la Proposta di PTCP di Caserta ravvisa tra gli obiettivi, la realizzazione di un adeguamento normativo– funzionale, necessario a ridurre la pressione sull'ambiente e realizzare un miglior rapporto con il tessuto residenziale, e il rilancio dei sistemi insediativi che dovrà concorrere alla formazione di una nuova qualità urbana nelle aree metropolitane.

2.4 PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO CAMPANIA NORD OCCIDENTALE

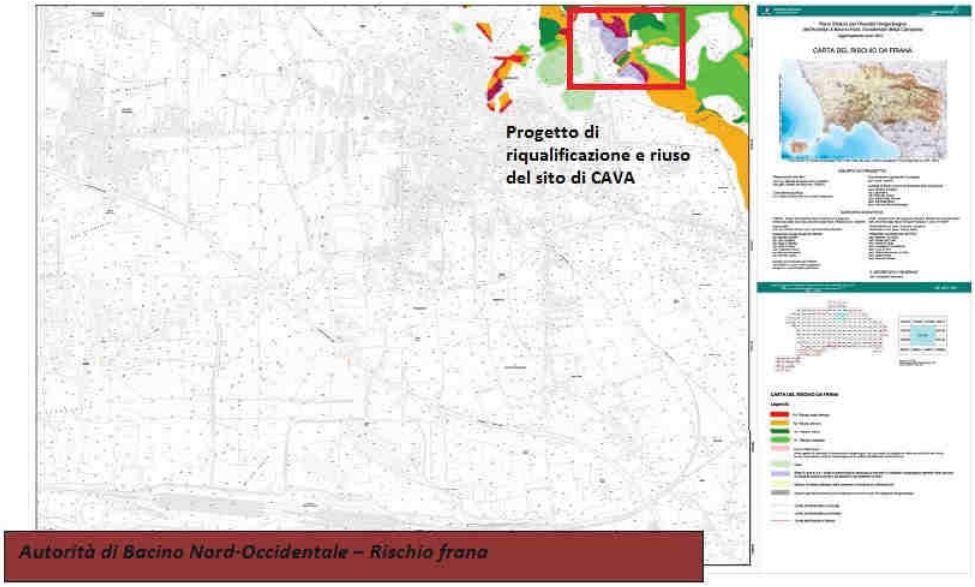
Il territorio di Maddaloni è compreso nel Bacino della Campania Nord Occidentale.
Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania è stato adottato con delibera del Comitato Istituzionale n.11 del10/05/2002 (BURC n.26 del 27/05/2002) ed è stato aggiornato con Delibera Comitato Istituzionale nel 2010. Il Piano persegue l'obiettivo di garantire al territorio del Bacino un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti idraulici e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni.
La tavola del rischio idraulico del PAI individua fascia di rischio anche molto elevato sulle pendici meridionali del Monte San Michele, che segna il confine nord-orientale del territorio comunale.
Nello stesso ambito la pianificazione dell'Autorità individua condizioni di rischio di frana. Tali individuazioni comporteranno la necessità di una specifica analisi delle relative problematiche insediative, basata fondamentalmente sul confronto tra il grado di pericolosità idraulica e da frana classificato dalla stessa Autorità di Bacino e la suscettibilità di generare condizioni di rischio collegata alle diverse opzioni pianificatorie.
Di seguito si riportano stralci della Carte della pericolosità da frana, carta del Rischio Frana e la Carta della Pericolosità Idraulica:



Autorità di Bacino Nord-Occidentale - Carta Pericolosità Frana



Autorità di Bacino Nord-Occidentale - Carta Pericolosità Idraulica



Autorità di Bacino Nord-Occidentale – Rischio frana

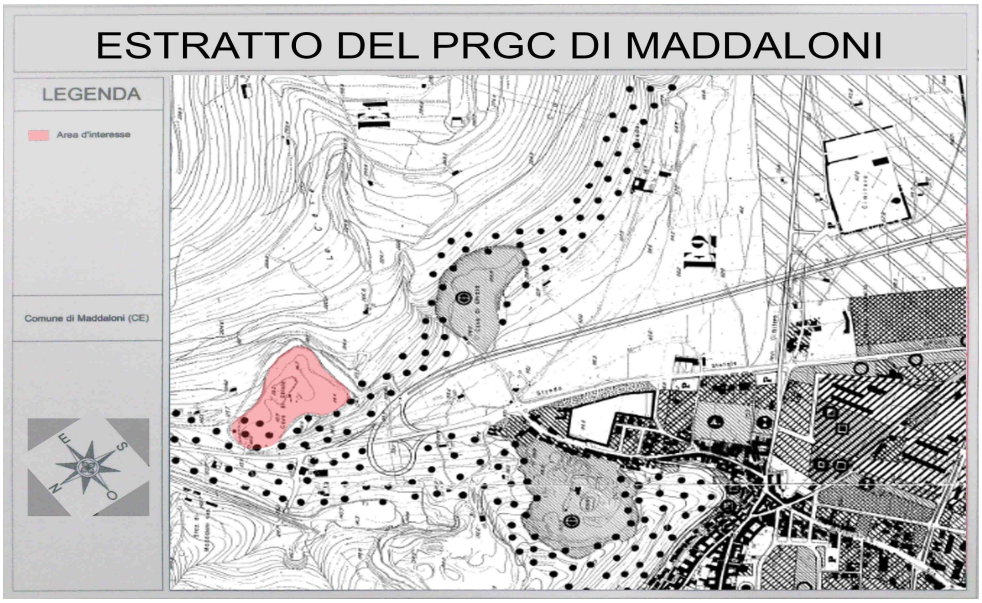
3 DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

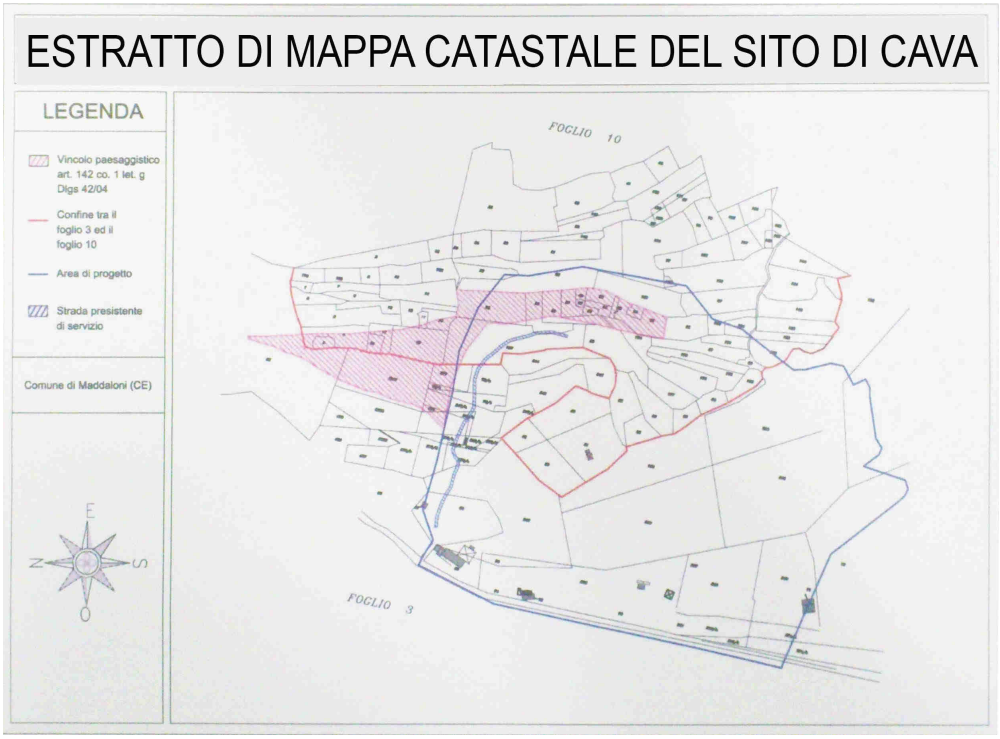
In considerazione dei contenuti della variante e delle motivazioni indicate nei paragrafi precedenti della presente relazione, si procede ad analizzare in modo dettagliato i contenuti della variante urbanistica proposta.

L'area di cava, rientra nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maddaloni in zona definita "agricola E1" in larga parte e zona definita "agricola E2" per una porzione limitata. La normativa di attuazione per le due zone è di seguito esplicitata:

Zona agricola E1 - territorio rurale collinare di salvaguardia paesistica: *- territorio agricolo collinare mortificato dalle erosioni di cave calcaree e da*

incendi boschivi. Deve essere prevalentemente oggetto di rimboschimento e di regimazione delle acque piovane. L'unica attività consentita è quella agricola; sono vietate le edificazioni di nuove costruzioni
anche di carattere provvisorio, nonché l'apertura di cave calcaree. Ricadendo su tale territorio le emergenze monumentali costituite dalle torri quali quella Angioina, Normanna e Longobarda, nonché dal Castello Normanno e dall' Eremo di San Michele, sono consentite opere promozionali per la valorizzazione turistica di tale territorio, mediante la realizzazione di parchi, cammini pedonali, carrai e spazi di sosta.
In particolare i pendii calcarei a ridosso dell'abitato, dalla Località alla frazione Montedecoro, dovranno essere oggetto di risanamento geologico.
Zona agricola E2 ed E'2 — territorio agricolo:
Territorio a destinazione agricola: seminativi irrigui e frutteti. L'unica attività consentita e' la coltivazione dei fondi. Nei riguardi delle costruzioni esistenti sono ammesse operazioni di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, necessarie all'adeguamento antisismico ed igienico sanitario delle strutture.
Le sole costruzioni a destinazione agricola esistenti, possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% del loro volume, purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo, opportunamente documentata. E' altresì ammessa la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione agricola e di tutti quei manufatti necessari alla regolazione del regime idrogeologico delle aree, con riferimento alla seguente volumetria:
- Aree seminative e a frutteto (omogenea E2) if max mc/mq 0.03
- Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva(omogenea E2) if max mc/mq 0,05





In estrema sintesi la proposta di variante suddivide il piazzale di cava in 4 macroaree principali:

Area per attività sportive:

- Maneggio
- Laghetti per pesca sportiva
- Pedana per tiro a piattello
- Campi da calcetto, tennis, basket e piscina
- Pista di moto e go kart

Area per attività commerciali:

- Capannoni per attività commerciali all'ingrosso e/o artigianali
- Frantoio

Area per il tempo libero:

- Cinema multisala
- Parco Attrezzato
- Esposizione per la promozione dell'olio extra vergine d'oliva

Area per attività ricettive:

- albergo, ristorante, bar, sala convegni
- residence

Il progetto interessa complessivamente una superficie di mq 26.205 per l'area da destinare alla "D9" , mq 11.513 per l'area da destinare alla "D7" e mq 66.331 per l'area da destinare alla "D8".

Queste superfici producono una volumetria edificabile possibile descritta nella seguente tabella:

Zona Omogenea Proposta	It	If	Rc	Volumetria
Area D9 : mq 26.205	mc/mq 2.00	mc/mq 3.0	mq/mq 0,5	mc 52.410

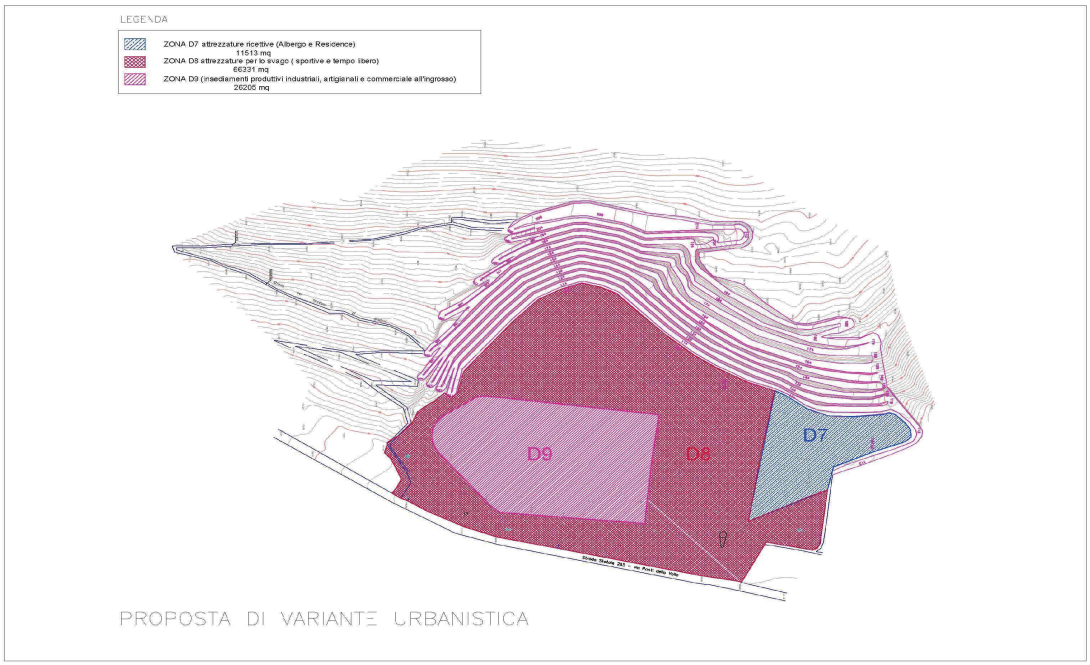
Area D7: mq 11.513		mc/mq 5.00	mq/mq 0,3	mc 57.565
Area D8: mq 66.331	mc/mq 0.20		mq/mq 0,1	mc 13.266

La destinazione ad attività commerciali (zona omogenea D9)
Il progetto prevede la realizzazione di n. 9 opifici industriali i quali devono rappresentare il "cuore" pulsante dell'intervento sia dal punto di vista economico e sia per la fruibilità di tutte le attività previste. La separazione fra le aree con destinazioni diverse avviene attraverso la messa a dimora di macchie arbustive da fiore, privilegiando specie autoctone. Saranno impiegati materiali organici per la realizzazione del costruito compatibili con il contesto a basso impatto.

La destinazione ad attività sportiva all'aperto (zona omogenea D8)
Il progetto prevede la realizzazione di un maneggio, laghetti per pesca sportiva, pedana per tiro a piattello, campi da calcetto, tennis, basket , piscina e una pista di moto e go kart. Risulta particolarmente importante che le attività previste si inseriscano in modo armonico nell'area entro cui sorgono, in maniera tale da formare un nuovo tipo di paesaggio, valido sia in termini naturalistici che in rapporto al tradizionale uso umano del suolo.

La destinazione ad attività per il tempo libero (zona omogenea D8)
A ridosso delle attività commerciali è previsto la realizzazione di una multisala che funge da filtro tra l'area commerciale e quella del tempo libero. In quest'ultima area è previsto un ampio parco urbano al fine di mitigare le volumetrie previste e dare un impronta prettamente valida in termini naturalistici.

Le attività ricettive (zona omogenea D7)
Sono previste varie tipologie di attività ricettive distribuite sull'area.
Albergo: l'edificazione per le destinazioni ricettive sarà articolata in uno o più edifici localizzata nell'area sud-est con una disposizione planimetrica articolata e riservata,al fine di poter fruire di un piccolo parco ad uso esclusivo dei clienti.
Residence: sarà realizzato un complesso composto da una serie di edifici destinati all'uso ricettivo caratterizzati da appartamenti per vacanze di vario taglio disposti a formare un piccolo borgo e serviti da un parcheggio.
Inoltre, in fase progettuale si terrà conto degli aspetti legati al consumo di risorse idriche ed energetiche in modo da estendere la compatibilità ambientale dell'intervento, che per una destinazione ricettiva possono avere una considerevole incidenza; occorrerà approntare uno studio specifico, con eventuali individuazione delle fonte energetiche alternative e/o rinnovabili e delle modalità necessarie a garantire il risparmio energetico e la migliore compatibilità ambientale dell'intervento



4 DIMOSTRAZIONE DI CONGRUITÀ DELLA VARIANTE

Si rileva che la variante interessa una superficie complessiva di mq. 104.049 con la creazione di 4 macroaree: **area per attività sportive, area per attività commerciali, area per il tempo libero, area per attività ricettive.**

Il progetto investe una superficie di mq 26.205 per l'area da destinare alla "D9", mq 11.513 per l'area da destinare alla "D7" e mq 66.331 per l'area da destinare alla "D8".
Il fabbisogno di standard complessivo da reperire all'interno dell'area risulta essere pari al 60% della superficie complessiva (circa mq 62.429). In tale area sono previste attività sportive, attrezzature a verde, parcheggi, viabilità interna, e un sistema integrato di percorsi pedonali che soddisfano abbondantemente il fabbisogno complessivo degli standard.
Inoltre, la volumetria proposta è di mc 123.241 su un'area di mq 104.049 che dà luogo ad un indice territoriale pari 1,18 mc/mq.

Allegati:
TAV. 1 Inquadramento territoriale
TAV. 2 Estratto del PRGC di Maddaloni
TAV. 3 Estratto Mappa Catastale del sito di Cava
TAV. 4 Proposta di variante al PRGC di Maddaloni (Progetto del piazzale di Cava)

Progettista
Arch. Carmine Addesso