

# **PIANO URBANISTICO COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE, VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E PIANI DI SETTORE DEL COMUNE DI SANTA MARIA A VICO (CE)**

**DETERMINA DI INCARICO N. 174 DEL 21/02/2007**

**ADOTTATO CON DELIBERA DI G.C. N° 12 DEL 27/01/2015**

**APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 44 DEL 16/12/2016**

## ***PUC di Santa Maria a Vico nel quadro normativo e previsionale regionale e provinciale***

In riferimento alla Norme di attuazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale di Caserta il PUC di Santa Maria a Vico si è posto quali obiettivi irrinunciabili quelli espressi dall'art. 1 comma 1, ovvero:

- il contenimento del consumo di suolo, assicurando contestualmente la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e la riqualificazione delle aree urbane e rurali degradate;
- la difesa del suolo, con particolare riferimento alla sicurezza idraulica, alla stabilità dei versanti ed all'integrità della linea di costa e della fascia costiera;
- la tutela del paesaggio naturale e degli elementi identitari del territorio provinciale;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale del sistema dei servizi, ed in particolare, della rete di mobilità su ferro;
- il risparmio energetico e la promozione delle energie alternative;
- il coordinamento delle politiche e degli strumenti urbanistici comunali e delle pianificazioni di settore.

L'attuazione di tali obiettivi generali e specifici si intreccia con la volontà di dare a Santa Maria a Vico un nuovo disegno urbano e territoriale coerente con la struttura storica e con i valori paesaggistici presenti. La predisposizione del quadro strutturale coincide con la definizione di un programma organico di interventi strutturati per favorire la definizione di un nuovo assetto urbano, sul quale innestare diverse iniziative tra loro coerenti. D'altra parte il quadro strutturale è articolato in rapporto stretto con le previsioni del PTCP. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale fissa, infatti, precisi punti di riferimento per lo sviluppo urbano.

Obiettivi, strategie e morfologia sono stati sintetizzati quindi in un coerente programma di interventi. E' chiaro che la questione emergente, a Santa Maria a Vico riguarda la riqualificazione degli spazi sottoutilizzati, la riprogettazione degli spazi aperti interstiziali e residuali e il ridisegno delle irrisolte aree di frangia, alle varie scale e nei diversi ambiti, con tecniche, articolazioni e funzioni diverse. Attraverso la rilettura della morfologia urbana viene definita una nuova ed articolata "città pubblica", capace di diventare il nuovo riferimento per le operazioni di trasformazione della compatta città esistente e per la riconfigurazione degli indefiniti margini urbani. L'articolazione del PUC di Santa Maria a Vico ha dovuto tener conto di una forte criticità, legata ad una insufficiente presenza di aree pubbliche (attrezzature da standard e di interesse generale). L'attuazione degli interventi edilizi privati residenziali, terziari e

produttivi è stata quindi consentita solamente in pochi casi al di fuori di meccanismi perequativi. Infatti l'istituto della perequazione rende possibile intrecciare la realizzazione di interventi di interesse privato (realizzazione di nuove volumetrie, cambi di destinazione d'uso o riqualificazioni con ampliamenti di consistenti complessi edilizi) con la cessione e la realizzazione di viabilità, verde pubblico e parcheggi.

Lo sviluppo di Santa Maria a Vico nel prossimo decennio è stato strutturato sulla base di strategie di conservazione (intesa come normativa sulle trasformazioni compatibili) dei territori urbani di impianto storico, di completamento puntuale dei territori urbani di impianto recente, accompagnate dalla perimetrazione di un articolato sistema di aree di riqualificazione, da valutarsi nell'ambito del territorio negato, degli insediamenti urbani interessati da rilevanti fenomeni di abusivismo edilizio e dei rilevanti vuoti interstiziali nell'ambito delle maglie urbane maggiormente compiute, nell'ambito dei quali sarà possibile operare trasformazioni e completamenti edilizi e realizzare nuove attrezzature.

Tali obiettivi sono stati perseguiti attraverso opportune strategie, in linea con le innovazioni introdotte dalla L.R. 16/2004 e con le esperienze più avanzate in materia di pianificazione urbanistica, ritenute valide anche nello specifico caso di Santa Maria a Vico:

- la mixità funzionale, finalizzata alla realizzazione di parti urbane complete ad articolate sotto il profilo delle funzioni e sotto il profilo dell'impatto sociale ;
- la perequazione urbanistica, come meccanismo inteso ad assicurare la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche e di edilizia privata;
- la sussidiarietà pubblico - privato nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche come strategia di incremento delle capacità attuative e finanziarie della pubblica amministrazione;
- l'adeguamento e il riuso di aree dismesse o caratterizzate dalla presenza di destinazioni d'uso tra loro non compatibili, in modo da ridurre l'erosione degli spazi agricoli e l'ottimizzazione della risorsa - suolo;
- il completamento come tecnica di riqualificazione delle aree urbane di frangia e dei punti non risolti del tessuto urbano consolidato.

Tale programma si è misurato con le attuali dinamiche demografiche rispetto alle quali bisogna introdurre opportune strategie di sviluppo economico per tradurre in termini di riordino o riqualificazione urbana la spinta alla crescita demografica che, costantemente, si è rilevata nella realtà di Santa Maria a Vico incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio e di progressiva riconversione di alcune unità immobiliari necessaria.

#### ***L'intreccio tra disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche.***

Ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i piani si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato e del piano programmatico. La particolarità della legislazione campana prevede, quindi, un unico strumento urbanistico, il PUC, a doppia valenza, strutturale e programmatica. A sua volta,

anche il PTCP presenta sia valenza strutturale che programmatica. In particolare l'art. 6 delle NTA del PTCP prevede che le disposizioni strutturali del PTCP siano assunte quali invarianti dai PUC, configurandosi quale contenuto strutturale anche dei PUC. In particolare sono disposizioni strutturali del PTCP:

- quelle che individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale provinciale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, paesaggistici, rurali, storico culturali, insediativi ed infrastrutturali;
- quelli che individuano le zone in cui è più opportuno istituire la tutela di nuove aree naturali di interesse provinciale e locale;
- quelle che indicano i territori da preservare da trasformazioni insediative e infrastrutturali;
- quelle che determinano i criteri e gli indirizzi per l'individuazione dei carichi insediativi ammissibili;
- quelle che definiscono iniziative da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali e di quelli di origine antropica.

Pertanto il PUC ha assunto quali invarianti tutte le previsioni del PTCP riguardanti gli aspetti ambientali, paesaggistici, rurali, storico culturali, le previsioni insediative ed infrastrutturali nonché tutti gli aspetti relativi ai rischi derivanti da calamità naturali con particolare riferimento a quelli individuati dall'Autorità di Bacino. Alla luce di tali indicazioni il PUC ha individuato e nominato specificamente le seguenti previsioni di valore strutturale:

- le previsioni relative alle aree interessate da elevate pericolosità idrogeologiche e da frana;
- la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici, dei beni di importanza culturale, delle aree archeologiche e degli edifici storici isolati esterni ai perimetri dei centri storici;
- la perimetrazione dei territori urbani di recente formazione e quelli con potenzialità insediativa ;
- la perimetrazione delle aree destinate allo sviluppo economico e produttivo
- l'individuazione e la caratterizzazione dei territori rurali ed aperti;
- l'articolazione del sistema degli spazi pubblici;
- le previsioni infrastrutturali.

Hanno altresì valore strutturale tutte le indicazioni vincolistiche derivanti da leggi e regolamenti sovraordinati riportate nelle tavole del PUC e la determinazione dei carichi insediativi massimi, derivante dalle indicazioni del PTCP ha egualmente valore strutturale.

La parte programmatica del PUC, in base alle indicazioni dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Attuativo 5/2011 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. è stata articolata:

- nelle Norme di Attuazione;
- nelle schede esplicative dove si sono definite le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione urbana relativa alle tre tipologie di comparti perequativi, con indicazione delle aree da cedere in via preferenziale, delle tipologie edilizie, degli indici e dei parametri urbanistici;

- negli Atti di programmazione degli interventi dove si è definita l' articolazione in Progetti Urbani degli interventi pubblici, specificandone altresì le forme di partecipazione del settore privato attraverso l'attuazione prioritaria di alcuni comparti perequativi.

### ***La rete ecologica di progetto al livello comunale***

Nell'ambito delle previsioni strutturali ha assunto, a Santa Maria a Vico, particolare importanza la definizione della rete ecologica comunale, imperniata sul potenziamento delle risorse ambientali presenti nel territorio comunale e sulla base delle indicazioni dell'art. 64 comma 6 delle NTA del PTCP. In particolare l'architettura della Rete ecologica a livello comunale è stata così articolata:

- aree centrali: nell'ambito del territorio comunale non ricadono habitat protetti (rete Natura 2000). Tuttavia a livello comunale assume ruolo di "core area" il parco della Dea Diana.
- corridoi: il collegamento tra la "core area" del parco e le aree a valle è stato garantito attraverso la tutela dei livelli di permeabilità e naturalità delle aree verdi interne all'edificato compatto, unitamente ad una serie di aree di verde pubblico ad alto potenziale ecologico. La tecnica del "collegamento discreto" ha permesso di superare il tessuto edificato compatto e di realizzare attraverso di esso un collegamento ecologico con la pianura. Tale aspetto ha trovato puntuale riscontro nelle NTA dove si è introdotta una normativa di dettaglio per gli spazi aperti e alti indici di permeabilità per le aree soggette a trasformazione edilizia ;
- zone cuscinetto: hanno assunto carattere di zone di intermediazione tra "core area" ed edificato il territorio agricolo di valorizzazione paesaggistica dove nelle norme si sono introdotti opportuni accorgimenti per garantire alti standard ambientali.
- zone di recupero ambientale: il PTCP ha segnalato alcune aree negare con potenzialità ambientali. Si tratta di un'ampia cava a sud, in località Tredici Monaci e di un'area, raggruppata in tre cave, a cavallo della ferrovia ex Metrocampania oltre che una piccola area interclusa tra i tornanti di via Panoramica. Per l'area della ex cava a sud è stata prevista una riqualificazione legata alla realizzazione di un parco pubblico mentre per le aree a nord si sono previste operazioni di recupero ambientale legate agli interventi nel parco della Dea Diana;
- green belt: il PUC ha recepito la previsione del PTCP relativa alla tutela del verde agricolo complementare alla città, promuovendone la valorizzazione ed escludendo qualsiasi possibilità edificatoria.

### ***Il sistema delle attrezzature. I Progetti Urbani***

Il piano di Santa Maria a Vico, può essere letto a partire dall'articolazione delle unità di paesaggio. Se da un lato la classificazione per "zone omogenee" tende a ripercorrere la classificazione del PTCP, mettendo in evidenza modalità di intervento, modalità attuative, norme e regole generali, una lettura sulla base delle unità di paesaggio mette in maggiore evidenza l'interconnessione degli interventi proposti e la loro

capacità di definire un nuovo sistema portante della struttura urbana di Santa Maria a Vico. Tale aspetto assume particolare rilevanza nell'ambito dei progetti pubblici, dove una strategia di coordinamento è necessaria al fine di superare l'estemporaneità dei singoli interventi. In questo senso negli Atti di programmazione degli interventi si sono introdotti gli elementi per un coordinamento delle attività pubbliche relative alla costruzione del sistema delle attrezzature, unitamente al sistema infrastrutturale.

E' stata quindi composta una strategia articolata per Progetti urbani. Come accennato, con tale strumento è stato possibile fornire all'Amministrazione la possibilità di coordinare i vari interventi pubblici unitamente a quelli privati più rilevanti, programmando in maniera strategica la progressiva attuazione degli interventi pubblici.

Il primo tema affrontato è quello della parte montana, dove il progetto urbano ha assunto un ruolo di progetto "di interfaccia" tra i bordi urbani a nord le aree a più elevata naturalità, rafforzando l'accessibilità verso il parco intercomunale della Dea Diana.

Il secondo tema progettuale affrontato è quello della valorizzazione dei borghi collinari e delle parti urbane consolidate strette tra la collina e il sistema della via Appia. Attraverso la realizzazione di un sistema di aree pubbliche a servizio dei borghi è stato possibile strutturare una rete di aree di verde pubblico finalizzata al riequilibrio del rapporto tra spazi pubblici e privati ed alla tutela dei dintorni di pertinenza ambientale. Si tratta di un sistema di giardini pubblici e piazze alberate concepite come spazi di socializzazione e di aggregazione.

Per quanto riguarda il sistema della via Appia, a partire dall'asse storico si è operato in una logica di rafforzamento del sistema lineare esistente in alcuni punti di particolare interesse. In particolare hanno assunto particolare rilevanza le due aree archeologiche.

Un secondo punto di grande rilevanza è quello relativo alla stazione dove si intende riqualificare l'intera area, che comprende anche una scuola media ed altri spazi pubblici di dimensione minore. E' risultato quindi importante riqualificare e potenziare tale polo, attraverso alcuni specifici interventi.

Un terzo punto ha riguardato l'area delle ex mercato comunale per il quale si è prevista la riqualificazione, con la realizzazione di un parco urbano molto importante, in una parte urbana densamente abitata.

Al tema della riqualificazione e del rafforzamento del ruolo dell'Appia si legano i due interventi relativi alla cittadella artigianale e al polo commerciale, posti ai due Estremi dell'asse.

In definitiva i Progetti Urbani lungo l'Appia sono stati concepiti secondo una logica tesa a potenziare le due "porte" di accesso alla città e il nodo di accessibilità della stazione, ma anche a valorizzare gli spazi centrali storici lungo l'Appia ed a ridefinire il bordo tra il sistema dell'Appia e le parti urbane disposte a sud. Oltre ad alcuni comparti, le cui aree da cedere concorreranno alla formazione dei nuovi spazi pubblici urbani, sono stati importanti alcuni interventi di iniziativa privata tesi a incrementare la mixité funzionale e l'attrattività delle aree oggetto dei Progetti Urbani. Così l'area commerciale ad ovest assumerà un ruolo strategico rispetto alla riqualificazione più ampia di tutta parte urbana disposta a

confine di Maddaloni, ivi comprese le due aree archeologiche. Al tempo stesso, ad est, la riqualificazione della masseria Duschessa e l'attuazione prioritaria di una parte delle aree comprese nella cittadella produttivo-artigianale-commerciale potranno favorire la realizzazione, anche sotto il profilo delle attività insediate, delle parti urbane a confine con Arienzo.

Per quanto riguarda l'area a valle si è lavorato sul rafforzamento e sull'integrazione dei due nuclei di Cementara e San Marco.

Per la parte a Sud ha assunto particolare rilevanza anche il progetto del parco sportivo, dove l'intervento esclusivamente pubblico ha riguardato la riqualificazione della cava per la realizzazione di un parco urbano, nell'ambito del quale potranno essere valutate positivamente le possibilità di realizzare un biolago, e un auditorium.

Fortemente legato al ridisegno della parte meridionale è la previsione della strada - parco: un asse di collegamento intercomunale concepito con la finalità di snellire il traffico lungo la S.S. 7 bis, in un'ottica di infrastrutturazione fortemente legata ai valori paesaggistici locali.