



# Comune di Santa Maria a Vico

*Provincia di Caserta*

*Unità di Progetto "Ufficio PUC – Cimitero"*

S. Maria a Vico, 30 NOV 2016

## **PUC – PIANO URBANISTICO COMUNALE** **LE STRATEGIE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO** **tutela, peculiarità e snellimento di procedure di attuazione**

### **RELAZIONE DI SINTESI**

Il PUC nasce sulla esigenza di adeguare la programmazione territoriale urbanistica, prescritta dalla legge Regionale n. 16/2004, tenendo conto del PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Caserta – che a sua volta è in accordo con il sovraordinato PTR – Piano Territoriale Regionale.

#### **prescrizioni del PTCP**

Intanto Il PTCP - individua inderogabilmente alcuni nuclei storici da tutelare, ed in particolare:

- Mandre;
- Papi;
- Figliarini;
- Maielli;
- Calzaretti;
- Rosciano;
- Cementara;
- San Marco;

oltre al nucleo lineare della via Appia.

## **innovative possibilità**

Rispetto a questa indicazione del PTCP, che avrebbe potuto comportare un vincolo completo ed indiscriminato su tutti questi nuclei, il PUC ha introdotto una particolare normativa che consente ai singoli privati di motivare analiticamente quale intervento attuare, prevedendo un'ampia casistica che va dal restauro architettonico alla riconfigurazione volumetrica, dove è consentito anche l'ampliamento dei volumi. Attraverso questo accorgimento normativo è stato possibile rispettare il PTCP ed al tempo stesso non introdurre vincoli troppo ampi e generici.

## **agevolazioni**

Nell'ambito dei territori urbani di recente formazione non compiutamente definiti è stato introdotto un lotto minimo di estensione inferiore rispetto al quello previsto dal PRG per le zone B (*300 mq previsti dal PUC contro i 500 mq previsti dal PRG*), al fine di facilitare gli interventi nell'ambito delle zone consolidate secondo il principio della densificazione.

## **comparti perequativi soppressione obbligo "accesso diretto"**

Attraverso l'introduzione dei comparti perequativi è stato possibile risolvere il problema dei lotti "senza accesso diretto su strada pubblica" per i quali, nel PRG, non si potevano realizzare gli interventi previsti. Infatti nei comparti perequativi del PUC attraverso l'accordo tra proprietari è possibile realizzare tutti i necessari accessi ed infrastrutture, senza predisporre i Piani di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica previsti dal PRG vigente. Attraverso lo spontaneo accordo tra i proprietari e semplici permessi di costruire convenzionati in tutti i lotti edificabili si potranno attuare facilmente le previsioni di piano.

### **estensione di comparti perequativi**

Ai sensi del D.M. 1444/68 nelle zone "C" o ad esse equiparabili bisogna prevedere l'attuazione previa Piano attuativo. Ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. tali interventi devono essere imperniati su logiche perequative.

Al fine di evitare il rimando sistematico all'attuazione dei Piani attuativi, sempre difficili da predisporre, nel PUC sono contenute le schede guida per la realizzazione degli interventi nei comparti. Seguire le indicazioni planovolumetriche contenute nelle schede permette di attuare gli interventi previa Permesso di costruire convenzionato, strumento molto più snello rispetto al PUA. Il PUA potrà essere redatto solo se non si intendono seguire le indicazioni delle schede. In questo modo si offre un notevole strumento di semplificazione dell'attuazione degli interventi, che altrimenti, secondo la legge, sarebbero dovuti essere attuati con Piano attuativo. Tale semplificazione è stata introdotta anche per le aree commerciali.

### **semplificazione per l'attuazione del PIP**

Nell'ambito del PUC sono stati introdotti meccanismi semplificati anche per l'attuazione del PIP, per il quale si è prevista una divisione in sottounità di dimensione conforme, facili da attuare e tali da garantire, attraverso il meccanismo del Permesso di costruire convenzionato, la realizzazione delle necessarie attrezzature. Tali meccanismi porteranno ad una attuazione rapida, semplice ed efficace degli interventi.

### **variante S.S.7 per la decongestione del traffico**

L'ingente flusso di traffico che quotidianamente percorre la ex S.S. 7 bis rappresenta uno dei principali nodi per l'assetto urbano di Santa Maria a Vico. Al fine di alleggerire tale flusso di traffico è stata prevista una variante stradale a sud, che consente lo spostamento in senso est – ovest. Tale variante è stata prevista potenziando molti tratti esistenti e prevedendone alcuni nuovi. Tale importante asse stradale consentirà di alleggerire il flusso di traffico, in un'ottica di "strada parco" evitando che, con il tempo, l'edificazione di ulteriori edifici sul bordo ne causi cali di efficienza funzionale;

## Campus Scolastico

Al fine di risolvere il problema dell'organizzazione dei plessi scolastici in maniera organica ed ordinata è stato previsto un nuovo Campus scolastico, in una posizione strategica rispetto al centro urbano e collegato fortemente al Palasport in corso di realizzazione. Con questa nuova scuola potranno notevolmente migliorarsi i servizi scolastici esistenti.

## Opere Pubbliche in convenzione con privati

Al fine di rendere più efficace la politica di attuazione degli interventi per attrezzature, nelle norme sono contenuti importanti strumenti per l'attuazione convenzionata di opere pubbliche anche da parte di soggetti privati, in modo da permettere la realizzazione di tali importanti attività in maniera rapida ed efficace.

## strategie per il verde e per i parcheggi

Nel PUC si è operata una attenta strategia di posizionamento delle aree verdi e dei parcheggi. Le aree verdi rappresentano un elemento necessario a garantire la vivibilità dei centri urbani, il gioco per i bambini, spazi di socializzazione anche per i soggetti più deboli. Una corretta politica di organizzazione degli spazi verdi deve portare "il verde in città". Anche grazie alla perequazione è stato possibile nel PUC prevedere aree verdi centrali ed in prossimità delle abitazione, senza penalizzare con l'esproprio i proprietari. Discorso analogo è stato fatto per le aree di parcheggio reperite sempre nelle aree urbane centrali sempre grazie al principio della perequazione.

---

***Il Responsabile***  
*dell'Unità di Progetto "Ufficio PUC – Cimitero" – RUP*  
***ing. Gennaro Isoletti***