

PUC

PRELIMINARE DI VARIANTE PIANO URBANISTICO COMUNALE



**COMUNE DI
SANTA MARIA
A VICO**
PROVINCIA DI CASERTA

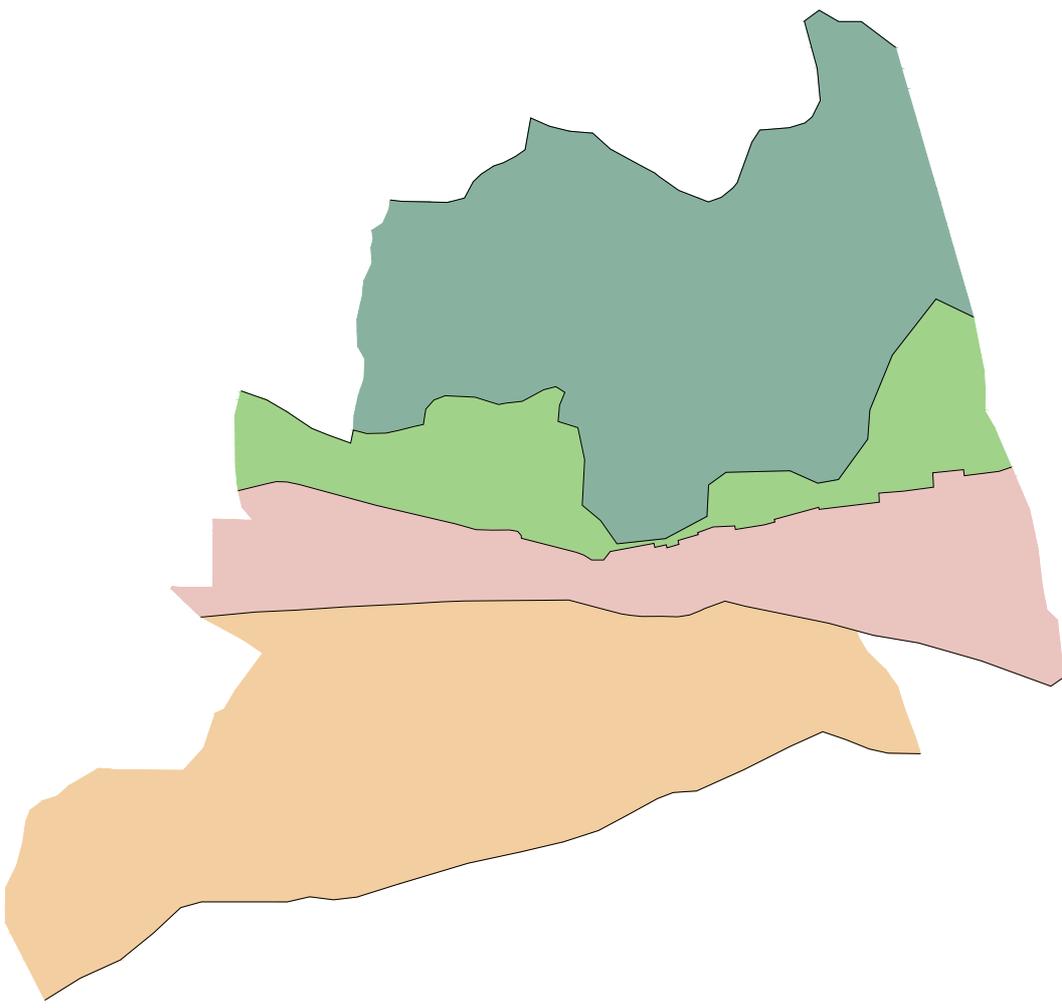
GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROF. ARCH. PASQUALE MIANO

CON
ARCH. GIUSEPPE RUOCCO
ARCH. CLAUDIA SORBO

SINDACO
RAG. ANDREA PIROZZI

RUP
ING. ROBERTO CUZZILLA



Documento operativo strategico

R1

DATA:

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Sommario

1. I CARATTERI E LE INVARIANTI	3
1.1 Santa Maria a Vico nel sistema territoriale casertano.....	3
1.2 Il Piano Territoriale Regionale della Campania	4
1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	6
1.4 Vulnerabilità del suolo e tutela delle risorse idriche: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Diretto idrografico appennino meridionale.....	9
1.5 Il quadro dei vincoli paesaggistici e culturali.....	10
2. CARATTERI ED INVARIANTI TERRITORIALI	12
2.1 Elementi ambientali e naturalistici di riferimento. La rete ecologica a livello comunale.....	12
2.2 Gli elementi paesaggistici di Santa Maria a Vico	14
2.3 La formazione storica degli insediamenti	15
2.4 Le risorse archeologiche e storico-culturali: gli elementi antropici del paesaggio.....	18
2.5 Le risorse del territorio agricolo	21
3. LA LETTURA MORFOLOGICA	22
3.1 I criteri di interpretazione del sistema paesaggistico ed insediativo: le unità di morfologia. I nuclei storici e le aree consolidate	22
3.2 La struttura morfologica degli insediamenti e il sistema degli spazi pubblici aperti.....	24
3.3 Le aree negate.....	25
4. LE DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI: RETI E ATTREZZATURE	27
4.1 Mobilità urbana.....	27
4.2 Le reti tecnologiche e le risorse energetiche	29
4.3 Le attrezzature di interesse generale e gli standard urbanistici esistenti.....	30
5. DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE	34
5.1 Aspetti demografici	34
5.2 L'economia locale	38
6. IL QUADRO STRUTTURALE PRELIMINARE	43
6.1 Obiettivi del preliminare di variante di Piano Urbanistico Comunale.....	43

COMUNE DI SANTA MARIA A VICO – PROVINCIA DI CASERTA

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

1. I CARATTERI E LE INVARIANTI

1.1 Santa Maria a Vico nel sistema territoriale casertano

Nella compatta aggregazione dei comuni disposti ad Est di Caserta, Santa Maria a Vico, in una posizione fortemente strategica, prossima all'antico passo delle Forche Caudine tra il Partenio ed il massiccio del Burrano, rappresenta un centro urbano caratterizzato da individualità legate alla storia dei luoghi ed alla specificità del paesaggio. Il comune di Santa Maria a Vico (10,80 km²) è posizionato in un ambito territoriale fortemente urbanizzato, ma ancora caratterizzato da importanti valori storici e paesaggistici: si tratta di un centro urbano composto da nuclei di origine rurale, la cui struttura urbana è stata interessata, negli ultimi decenni, da un progressivo accrescimento fino alla saldatura con l'insediamento lineare lungo la Statale Appia. Una saldatura pressoché completa di nuclei originariamente autonomi, che si è sviluppata prima lungo le vie di comunicazione intercomunali, poi sempre più fitta, attraverso piani o iniziative spontanee.

E' comunque ancora possibile leggere la rete policentrica degli insediamenti antichi grazie alla permanenza di aree agricole ai margini dei centri più compatti; tuttavia queste hanno assunto un carattere decisamente residuale. Tale processo è avvenuto tra i nuclei principali con modalità diverse. Mentre, infatti, tra i nuclei di Mandre, Figliarini e Papi si è avuta una sostanziale saldatura, Calzaretti e Rosciano, ad Est, e San Marco e Cementara, a Sud, presentano ancora una certa riconoscibilità.

La posizione territoriale fortemente strategica di Santa Maria a Vico ha fatto sì che il centro urbano sia stato abitato con continuità sin da epoca antica: la favorevole accessibilità, legata alla presenza della S.S. 7 rappresenta oggi anche una grande criticità poiché il centro urbano di Santa Maria a Vico è costantemente interessato dai flussi di traffico in movimento tra l'area di Napoli e Caserta e il beneventano.

L'intero sistema infrastrutturale di Santa Maria a Vico risulta in realtà fortemente connesso alla S.S.7 , itinerario che doppia l'antico tracciato della Statale Appia. Il territorio comunale è altresì attraversato dalla linea ferroviaria che collega Napoli e Benevento che si configura come una barriera per la parte a Nord dell'abitato, soprattutto in ragione del fatto che in molti punti ferrovia e viabilità ordinaria si intersecano a raso.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

1.2 Il Piano Territoriale Regionale della Campania

In attuazione della L.R. n.16/04, con Legge Regionale n.13 del 13 ottobre 2008 (pubblicata sul BURC n.45 bis del 10 novembre 2008) è stato approvato il Piano Territoriale Regionale. Il Piano, integrato dalle Linee Guida per il Paesaggio, presenta un carattere processuale e strategico e si propone come piano di inquadramento, di indirizzo e di sviluppo di azioni integrate. Gli obiettivi del PTR, in sintesi, sono:

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

Nell'ambito delle elaborazioni del PTR assumono quindi particolare rilevanza gli aspetti paesaggistici e gli aspetti ambientali.

Per quanto riguarda le connessioni ecologiche il PTR colloca il territorio comunale di Santa Maria Vico ancora nell'ambito dell'area di massima frammentazione eco - sistemica del sistema urbano – territoriale di Napoli e Caserta, in una posizione di frontiera poiché non lontana dalla direttrice appenninica della Rete Ecologica Regionale. D'altro canto il territorio comunale di Santa Maria a Vico si trova compreso tra il Sito di Interesse Comunitario del Partenio e quello del Taburno e del Camposauro.

Il comune di Santa Maria a Vico è compreso nell' *Ambito di paesaggio 14 – casertano* in parziale intersezione con l'*Ambito di paesaggio 49 – Partenio*. Il rapporto stretto con il capoluogo di provincia è evidenziato anche nella classificazione in Sistemi Territoriali di Sviluppo dove Santa Maria a Vico è compreso nel Sistema a prevalente vocazione urbana *D4 – Caserta –Antica Capua*.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Bisogna però rilevare che tale classificazione semplifica eccessivamente i caratteri prevalenti del territorio comunale, caratterizzati oltre che da una vocazione urbana, da aspetti rurali e paesaggistico – ambientali ancora rilevanti.

Nell’ambito dell’assetto territoriale proposto dal Piano Territoriale Regionale, dal confronto tra Visioning tendenziale e Visionig preferito non emergono particolari indicazioni poiché in entrambi gli elaborati il territorio comunale è compreso tra le *Aree vallive irrigue con tendenza a specializzazione produttiva*. Nel PTR si indica comunque la necessità di predisporre una strategia pianificatoria tesa a riqualificare da un punto di vista urbano e ambientale l’intero comprensorio inter - comunale.

Nella riorganizzazione policentrica proposta dal PTR assumono ruolo di riferimento Caserta, Santa Maria Capua Vetere ed Aversa. Inoltre Santa Maria a Vico viene compresa nel Campo Territoriale Complesso n. 2 - Area Casertana che si estende da Capua a Maddaloni, inglobando il capoluogo di Provincia. Dal punto di vista dei collegamenti stradali di primo livello, il campo è attraversato dall’asse autostradale Napoli – Roma e dalla strada statale S.S. 7 “Appia” ed è lambito, al confine meridionale, dalla S.S. 265 “di andata al Lavoro”.

Dal punto di vista ferroviario, è sede dell’importante nodo di Caserta nel quale confluiscono 4 linee: la Napoli-Aversa-Caserta e la Caserta-Benevento-Foggia che costituiscono la trasversale ferroviaria RFI tra la Campania e la Puglia, la Napoli-Cancello-Caserta e la Caserta-Cassino-Roma che costituiscono uno dei due collegamenti dorsali Campania-Lazio di rilevanza nazionale. Il CTC Casertano è inoltre attraversato dalla linea ferroviaria “Alifana”, facente parte delle linee gestite dall’ex Metrocampania Nord–Est. Tale ferrovia, che collega Napoli a Benevento attraversa in più punti il territorio comunale di Santa Maria a Vico.

Il potenziamento di tale linea, ma anche il miglioramento di alcuni aspetti di dettaglio, come quelli riguardanti le intersezioni con la rete di mobilità urbana, rappresentano nodi estremamente significativi per le previsioni del nuovo PUC.

Solo in parte significativo per Santa Maria a Vico è invece il programma infrastrutturale riguardante la Tangenziale di Caserta (variante S.S.7 – S.S. 265) che dovrebbe estendersi da Maddaloni fino a S.M. Capua Vetere, riconnettendosi all’autostrada A1 tra gli svincoli di Caserta Nord e Capua.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta, approvato con delibera di Consiglio Provinciale 26/2012, persegue le finalità di sviluppo culturale, sociale ed economico della realtà provinciale attraverso le seguenti strategie:

- il contenimento del consumo di suolo assicurando la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e la riqualificazione delle aree urbane e rurali degradate;
- la difesa del suolo;
- la tutela del paesaggio naturale e degli elementi identitari del territorio provinciale;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale del sistema di servizi ed, in particolare della rete della mobilità su ferro;
- il risparmio energetico e la produzione di energie alternative;
- il coordinamento delle politiche e degli strumenti urbanistici comunali e delle pianificazioni di settore.

Le disposizioni strutturali del PTCP richiamate all'art. 6 delle relative NTA sono state assunte quali invarianti strutturali per il PUC.

Il PTCP è articolato in elaborati conoscitivi ed elaborati strutturali - strategici a cui si affiancano le norme tecniche di attuazione ed una serie di schede per i progetti infrastrutturali e territoriali ritenuti rilevanti. Tra questi assume particolare importanza per il territorio comunale di Santa Maria a Vico, quello della "cintura verde urbana", che interessa i territori agricoli classificati come "complementari alla città" e per i quali si prevedono l'istituzione di parchi urbani metropolitani e la promozione di attività agricole polifunzionali, agrituristiche e di recupero ambientale.

In particolare per il comune di Santa Maria a Vico il PTCP introduce le seguenti casistiche:

Territorio rurale ed aperto a più elevata naturalità, che comprende le parti pedemontane del territorio comunale, per le quali si riconoscono alti valori di naturalità ed un importante ruolo nella costruzione delle Rete Ecologica Provinciale. Per queste motivazioni il PTCP prescrive il mantenimento della continuità ecologica, vietando la realizzazione di infrastrutture ed opere edilizie tali da frazionarne l'unitarietà, per cui tali interventi potranno essere realizzati solo ai margini di queste aree.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Territorio rurale ed aperto a preminente valore paesaggistico, che comprende la fascia pedemontana ad una quota più bassa delle aree classificate come a più elevata naturalità. Per questa parte di territorio il PTCP riconosce valori paesaggistici rilevanti, prescrivendo il mantenimento del carattere rurale delle aree. Vengono altresì introdotti vari indici applicabili alle differenti aree sulla base del tipo di coltura praticato.

Territorio rurale a preminente valore agronomico e produttivo, che comprende l'area del colle Puoti e dei dintorni a Nord, per la quale il PTCP prevede di sostenere le filiere agricole lunghe nel rispetto delle matrici ambientali agricole e dei grandi segni dell'infrastrutturazione rurale (filari, canali etc...). Vengono altresì introdotti vari indici applicabili alle differenti aree sulla base del tipo di coltura praticato.

Territorio rurale ed aperto complementare alla città, che comprende le aree a Sud del centro abitato. Per queste aree si prevede l'inedificabilità totale al fine di evitare qualsiasi fenomeno di saldatura dei centri urbani. Tali aree sono destinate alla formazione del green – belt intorno ai centri casertani ed aversani, rafforzando ed integrando il sistema delle attrezzature territoriali.

Centri e nuclei di impianto storico, comprendenti sia nuclei montani (Mandre, Figliarini, Maielli) che l'insediamento lineare lungo la statale Appia. Per queste parti urbane le NTA del PTCP prevedono la conservazione e, dove necessario, il ripristino dei caratteri formali e costruttivi del tessuto edilizio e degli spazi aperti con particolare riferimento alle tipologie ricorrenti, alle tecniche costruttive tradizionali e al rapporto tra spazi aperti e volume edificato. Il PTCP prescrive che nei PUC bisogna altresì individuare gli immobili contrastanti con i valori storici tutelati prevedendone anche la demolizione e la ricostruzione. Assumono altresì importanza l'individuazione di un contesto paesaggistico di pertinenza dei singoli centri e la conservazione della residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da attività commerciali ed artigianali;

Tessuti urbani di impianto recente prevalentemente residenziali corrispondenti alle parti urbane consolidate di saldatura tra i nuclei storici e alle parti urbane sviluppatesi lungo l'asse della S.S. 7. Per queste aree il PTCP prevede che venga effettuata una distinzione tra aree più o meno compiute per le quali si potranno prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica e di integrazione funzionale.

Le ***Aree negate con potenzialità insediative e con potenzialità ambientale*** corrispondenti a parti del territorio comunale dove è previsto "il recupero integrale prioritariamente attraverso interventi di

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

ristrutturazione urbanistica, destinandole ad usi residenziali, produttivi e di servizi” Tali aree assumono particolare rilevanza soprattutto in riferimento a quanto prescritto dal PTCP all’art. 65 delle NTA, in riferimento al contenimento dell’uso dei territori agricoli a fini insediativi. Queste parti urbane dovranno essere inoltre prioritariamente utilizzate ai fini insediativi e preferite, in ogni caso, a qualsiasi eventuale nuova area non ancora urbanizzata. Le aree negate con potenzialità ambientale sono invece soggette ad usi prioritari di tipo ambientale. Tra le aree negate con potenzialità insediative più rilevanti a Santa Maria a Vico il PTCP individua un’ampia area tra via Ponte Trave e il campo sportivo, alcune aree ai margini dei nuclei storici pedemontani ed una vasta area lungo via Libertà.

Rispetto a tale articolazione riportata nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato operato un approfondimento “di scala”, anche in riferimento all’art. 3 comma 4 delle NTA del PTCP, riportato negli elaborati grafici e nelle parti successive della presente relazione ed in uno specifico allegato. In particolare gli approfondimenti effettuati sono stati sviluppati nel modo seguente:

- per quanto riguarda i centri storici una più precisa perimetrazione dei nuclei, condotta sulla base di una sovrapposizione analitica di differenti cartografie storiche;
- per quanto i tessuti urbani di impianto recente prevalentemente residenziali l’approfondimento riguarda sia la distinzione, richiesta nell’ambito del PTCP, di parti più compiute da parti meno compiute, sia l’effettiva perimetrazione delle parti consolidate, con particolare riferimento ad alcune aree classificate nell’ambito delle zone “C” del PRG vigente, che presentano già attualmente inequivocabili caratteri urbani;
- per quanto riguarda le aree negate con potenzialità insediativa, l’approfondimento riguarda sia l’individuazione di nuclei interessati da fenomeni rilevanti di abusivismo edilizio, sia l’individuazione di ulteriori aree dismesse o sottoutilizzate, con particolare riferimento all’area dello stabilimento dismesso della “latte Matese” ed al suo depuratore.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

**1.4 Vulnerabilità del suolo e tutela delle risorse idriche: Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
Diretto idrografico appennino meridionale**

Il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico individua aree a pericolosità idrogeologica ed a pericolosità frana molto elevata, elevata, media e moderata e stabilisce le relative prescrizioni.

Tali areali di pericolosità sono state sostanzialmente confermate nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato, per il quale sono in corso le valutazioni delle osservazioni.

Importanti sono le aree a pericolosità idraulica, determinate dalla presenza delle reti di incisioni idrografiche nella parte montana. Sono aree non molto estese, ma piuttosto antropizzate, per cui la pericolosità tende a determinare rischi elevati. Tali situazioni ad alta pericolosità si collocano negli intorni di confluenza dei valloni e nelle propaggini montane orientali. Nelle norme del PAI sono contenute le limitazioni alle attività edilizie e le modalità di mitigazione dei rischi. Risulta evidente che per le aree caratterizzate da rischi elevati e molto elevato le norme del PAI limitano drasticamente l'attività edilizia e più in generale la modifica dell'assetto dei suoli.

In riferimento alle situazioni di pericolosità idraulica è possibile sintetizzare nel modo seguente la situazione di Santa Maria a Vico:

- nel borgo di Papi si rilevano alcune aree a pericolosità idraulica per esondazione molto elevata, elevata, media e moderata. In particolare a Nord del ponte della ferrovia si rileva un'area di pericolosità molto elevata, che a Sud diventa elevata. Nella medesima area si rileva, a seguire un'area a suscettibilità elevata;
- nel borgo di Rosciano si rilevano invece aree a pericolosità molto elevata, elevata, media e moderata derivante da fenomeni di flusso iperconcentrato;
- nel borgo di Calzaretti si rileva un'alta suscettibilità derivanti da elevato trasporto liquido e solido alluvionale;
- in tutta la fascia pedemontana si rileva una bassa suscettibilità derivante da elevato trasporto liquido e solido alluvionale.

Il PAI, in riferimento alle problematiche idrauliche rileva la presenza di due alvei strada, uno al confine comunale verso Maddaloni e l'altro a Calzaretti, per i quali si dovranno prevedere opere di eliminazione della promiscuità funzionale.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Un ulteriore aspetto è quello relativo ad alcuni punti di possibile crisi idraulica, in corrispondenza di ponti ed altri restringimenti di portata. Per tali aree, dovranno valutarsi le aree potenzialmente allagabili, la loro estensione areale e i livelli di pericolosità.

Per quanto riguarda le aree a rischio frana, queste sono concentrate nella parte alta dell'abitato. In particolare le ultime propaggini di Rosciano, Papi e Maielli sono interessate da pericolosità molto elevata da frana, mentre le ultime propaggini di Mandre sono caratterizzati da pericolosità moderata. I piedi del Monticello sono invece interessati da vari tipi di pericolosità da frana.

1.5 Il quadro dei vincoli paesaggistici e culturali

Un territorio ricco di specificità come quello di Santa Maria a Vico presenta un quadro vincolistico molto articolato.

Ampie aree montane sono vincolate con R.D.L. 3267/23. Tale vincolo può considerarsi più generico e meno approfondito rispetto alle più recenti perimetrazioni del PAI, sottolineando tuttavia il perdurare nel tempo di una vulnerabilità da rischio idro – geologico, che solo in tempi recenti ha ricevuto le dovute attenzioni.

Nella parte montana vi sono altresì vaste aree boschive vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004; inoltre secondo il medesimo disposto legislativo risultano vincolati i fiumi ed i torrenti riportati negli elenchi delle acque pubbliche. Si tratta, in particolare delle fasce di 150 m dei valloni Moro, Calzaretti e Rosciano.

Un secondo gruppo di prescrizioni è relativo alle aree interessate da ritrovamenti archeologici: si tratta di un aspetto è molto significativo per il comune di Santa Maria a Vico, per i ritrovamenti di resti e tracce dell'antica Via Appia e di resti archeologici del II e III secolo d.C. lungo via Astolella.

Già nell'ambito del PRG vigente, in ragione del valore archeologico complessivo del centro storico, è stata individuata un'area di attenzione archeologica. D'altra parte l'importanza di Santa Maria a Vico per la presenza di reperti archeologici sparsi sul territorio comunale, connessi all'antica Appia, è stata segnalata anche attraverso la tavola di analisi B3.3.1 del PTCP.

Molti sono gli edifici di particolare rilievo a Santa Maria a Vico, ma soltanto tre presentano un vincolo diretto tramite provvedimento specifico:

- *Villa Nuzzo-Mauro;*
- *Villa Mauro;*

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

- *antica casa a botte.*

Anche la *cappella annessa a Villa Mauro* risulta essere vincolata tramite provvedimento specifico. Al fine di preservare l'integrità del contesto in cui i beni culturali si inseriscono, sono stati apposti dal Ministero specifici "vincoli di completamento" e precisamente per l'area di pertinenza della Chiesa di San Marco Evangelista nella zona di San Marco e per l'area verde in cui si inseriscono Villa Nuzzo-Mauro e Villa Nuzzo.

Tra gli edifici vincolati di notevole interesse storico ed architettonico bisogna considerare anche quelli vincolati ope legis, poiché di proprietà pubblica o di enti religiosi. Tra gli edifici storici, risulta di proprietà comunale la scuola elementare "*Giacomo Leopardi*" ed il Municipio, mentre tra gli edifici di proprietà della Curia rientrano gli edifici religiosi presenti nel territorio comunale:

- *Chiesa di Sant'Anna*
- *Congrega Lauretana*
- *Chiesa di San Nicola Magno*
- *Basilica dell'Assunta*
- *Ex Convento Suore Carmelitane*
- *Convento Suore Carmelitane del Sacro Cuore*
- *Chiesa di San Vincenzo Ferreri*
- *Chiesa di San Marco Evangelista*
- *Cappella di Sant' Apollonia*
- *Chiesa di Rosciano*

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

2. CARATTERI ED INVARIANTI TERRITORIALI

2.1 Elementi ambientali e naturalistici di riferimento. La rete ecologica a livello comunale

La rete ecologica di Santa Maria a Vico si fonda sulla presenza e sulla prossimità di aree ad elevata naturalità connesse da aree tampone e corridoi ecologici, che rappresentano gli elementi che garantiscono la contiguità e la connessione tra i diversi paesaggi ad elevata naturalità. Trattandosi di un sistema in cui la presenza di connessioni è il dato distintivo e caratterizzante, la struttura della rete ecologica comunale deve essere valutata in riferimento alla rete ecologica regionale (RER) e provinciale (REP).

Elemento strutturante della RER della Regione Campania è il corridoio appenninico principale. La rete ecologica della provincia di Caserta pone pertanto in connessione il territorio provinciale non solo con le altre province campane, ma anche con la macroregione appenninica e centro meridionale, rispetto alle cui direttrici l'area casertana assume un importante ruolo di cerniera.

La rete ecologica provinciale, infatti, si connette alle due direttrici fondamentali di area vasta che costituiscono gli elementi di collegamento delle realtà extra-regionali: l'asse longitudinale della penisola italiana, per quanto riguarda il Corridoio Appenninico Principale e l'asse Tirrenico Adriatico (Corridoio Regionale Trasversale).

In questo senso il valore posizionale di Santa Maria a Vico è molto importante, configurandosi come snodo tra le reti ecologiche provinciali di Benevento in primo luogo, ma anche di Napoli (in corso di definizione) e di Avellino.

Per leggere correttamente l'importanza del territorio comunale nell'ambito della rete ecologica bisogna quindi allargare lo sguardo al sistema complessivo delle aree naturali e dei grandi spazi aperti contigui. In particolare a Sud del territorio comunale si trova il SIC–Dorsali dei monti del Partenio.

Il Partenio è un serbatoio di naturalità molto rilevante, il cui ruolo ecologico è rafforzato dalla prossimità ad alcune conurbazioni molto significative (la conurbazione nolana ed avellinese); rappresenta quindi un elemento di bilanciamento ecologico molto prezioso. Il Partenio è anche protetto dall'istituzione dell'omonimo Parco Regionale che rappresenta quindi un primo grande punto di riferimento per la rete ecologica a livello comunale.

A Nord, il territorio comunale di Santa Maria a Vico si dispone sulle pendici del monte Burrano, i cui livelli di naturalità sono sicuramente meno rilevanti del Partenio. Si tratta, infatti, di un'area maggiormente antropizzata, dove prevalgono aree coltivate, prevalentemente oliveti, rispetto ad aree a maggior grado di

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

naturalità. In ogni caso il monte Burrano rappresenta un secondo importante elemento di riferimento per la rete ecologica. Difatti nell'ambito della REP tale area è classificata nell'ambito delle Aree centrali del sistema ecologico provinciale (2004). Il ruolo del massiccio del Burrano potrà essere ulteriormente rafforzato attraverso l'istituzione del costituendo Parco Intercomunale di interesse Regionale della Dea Diana–Est Tifatino, che interessa i comuni di Arienzo, Arpaia, Cervino, Durazzano, Forchia, Maddaloni, Sant'Agata de'Goti e Valle di Maddaloni, oltre al comune di Santa Maria a Vico.

La connessione ecologica trasversale Nord – Sud rappresenta, quindi, il tema maggiormente rilevante per la rete ecologica di livello comunale, che si configura come corridoio - area di connessione tra il Partenio (area SIC, parco Regionale) ed il Burrano (parco intercomunale).

Tale tema appare ancora più rilevante se si prendono in considerazione gli elementi di discontinuità, il cui ruolo di barriere deve essere mitigato e ridotto, al fine di salvaguardare e rafforzare la rete ecologica.

Santa Maria a Vico si dispone in realtà lungo il più importante passaggio tra la piana casertana – nolana e la valle Caudina, urbanizzato fin dai tempi più remoti. Allo stato attuale la conurbazione sorta a partire dalla Appia antica e raddoppiata dal fascio infrastrutturale della S.S.7 bis, ad essa parallelo, si configura come un taglio trasversale che impedisce nettamente la connessione ecologica Nord–Sud. Alla conurbazione dell'Appia si affianca inoltre a Sud l'insediamento lineare di San Felice a Cannello, per cui si determina una doppia fascia di area urbanizzata che separa le due "core area" prima individuate.

Alla barriera lineare si affiancano alcuni elementi puntuali da considerarsi quali detrattori ambientali. Non vi sono, nel territorio di Santa Maria a Vico, rilevanti elementi di questo genere. Il PTCP individua due aree "attenzionate", per le quali si prevede il recupero ambientale: si tratta di due cave dismesse, che determinano un'interruzione della copertura vegetale, e rappresentano un elemento di rischio di inquinamento, se non opportunamente rinaturalizzate e recuperate.

Bisogna invece sottolineare l'assenza di stabilimenti a Rischio Rilevante (RIR)

In riferimento a questa situazione risulta opportuno definire alcuni elementi caratterizzanti, su cui è possibile impennare la rete ecologica di progetto:

- il rafforzamento di tutti i segni trasversali che possono contribuire alla connessione Nord – Sud, tra cui assumono particolare rilevanza i tre valloni di Mioro, Calzaretti e Rosciano;

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

- il rafforzamento del ruolo ecologico delle aree agricole disposte tra Santa Maria a Vico e San Felice a Canello, in ottemperanza anche alla previsione del PTCP della realizzazione di un "green belt" provinciale;
- la tutela delle aree verdi interstiziali nell'ambito dei tessuti urbani compatti, al fine di ridurre il ruolo di barriera ecologica degli insediamenti lineari;
- il recupero ambientale dei potenziali detrattori ambientali.

In questo senso la valutazione del grado di naturalità e del livello di connessione e ecologica del territorio di Santa Maria a Vico rappresenta un primo importante punto di partenza per la definizione della complessiva strategia pianificatoria posta alla base del PUC.

2.2 Gli elementi paesaggistici di Santa Maria a Vico

Dallo studio del territorio di Santa Maria a Vico emergono alcune caratteristiche strutturanti che sono state interpretate come elementi strategici per la formulazione del PUC, soprattutto alla luce della nuova visione del termine "paesaggio" espressa dalla Convenzione Europea del Paesaggio, laddove, con questo termine non bisogna più intendere solo quelle porzioni di paesaggio assimilabili ad una "scena fissa" da conservare, ma come *"una determinata parte del territorio, così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*.

In questa ottica un'importante operazione sviluppata al fine di definire la qualità delle trasformazioni territoriali compatibili, è consistita nell'individuazione delle caratteristiche strutturanti del paesaggio nel territorio comunale di Santa Maria a Vico . Questi aspetti, comprendenti valori visuali, valori orografico – morfologici, valori storico – ambientali, destinazioni di uso stratificate ed elementi agronomico – botanici rilevanti, sono state descritte in maniera sintetica attraverso "unità paesaggistiche".

Il territorio del comune di Santa Maria a Vico presenta paesaggi differenziati, sia perché si tratta di un territorio "di frontiera" tra ambiti paesaggistici montuosi e vallivi, sia perché è caratterizzata da un'articolazione urbana molto variegata, con nuclei storici in posizione di versante sorti parallelamente al grande segno territoriale della strada Appia. La stessa parte valliva si configura come un imbottito tra la piana casertana e la valle caudina, stretta tra il monte Burrano e il Partenio.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Al massiccio del monte Burrano si affiancano le più piccole emergenze orografiche del colle Panicara e più a valle del colle Puoti, elementi di riferimento del paesaggio locale e punti di vista privilegiati. Mentre il colle Panicara è caratterizzato da una particolare copertura di oliveto, il colle Puoti, come le stesse pendici del Burrano, è caratterizzato parzialmente da una copertura boschiva.

Sulla base dei principali caratteri del paesaggio di Santa Maria a Vico si sono quindi individuate le seguenti unità di paesaggio:

UP1 – Monte Panicara, che comprende tutta la parte montana a Nord del territorio comunale. Sono incluse le pendici dolci del monte Panicara, propaggine più avanzata del Burrano verso la piana, attraversata dai tre valloni di Moro, Rosciano e Calzaretti. Si tratta di un sistema prevalentemente agricolo, con poche aree boschive. Elemento particolare di tale sistema è il "Monticello", colle dalle pendici arrotondate ricoperto di ulivi, che si protende verso l'abitato, in posizione quasi baricentrica rispetto al territorio comunale.

UP2 – Sistema dei borghi storici del territorio collinare, che comprende gli insediamenti urbani sorti ai piedi dei rilievi montani. Si tratta dei nuclei di Papi, Mandre, Figliarini e Maielli ad Ovest del Monticello e di Calzaretti e Rosciano ad Est. In particolare i nuclei di Papi e Maielli ad Ovest e Rosciano e Calzaretti ad Est sono attraversati dai tre valloni che provengono dai monti. L'unità paesaggistica è altresì interessata dal passaggio della ferrovia ex Metrocampania che taglia, in senso Est-Ovest, due volte il territorio comunale. La linea della ex Metrocampania può essere considerata il limite verso la parte più montuosa della unità di paesaggio, a meno della parte nord dei nuclei di Mandre e Maielli che si trovano a cavallo della linea ferrata.

UP3 – Il sistema della via Appia, che comprende gli insediamenti urbani lungo lo storico asse dell'Appia e lungo il suo raddoppio a Sud; un insieme di edifici di origine storica e caratteri architettonici molto diversi, che comunque mantiene una specificità urbana ben riconoscibile;

UP4 – Sistema della piana a Sud, che comprende situazioni abbastanza articolate: la parte urbana a sviluppo prevalentemente lineare tra il nucleo di Cementara e quello di San Marco, l'emergenza orografica del colle Puoti e le aree agricole vallive maggiormente aperte verso il vallo di Arpaia.

2.3 La formazione storica degli insediamenti

Il centro di Santa Maria a Vico è di origini storiche molto antiche. I numerosi ritrovamenti archeologici emersi nel tempo ne sono, infatti, testimonianza.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

L'origine romana dell'abitato è legata alla presenza della strada Appia, costruita a partire dal 312 a.C., dopo la sconfitta subita dai Romani contro i Sanniti nella cosiddetta battaglia delle Forche Caudine.

La strada Appia, nata inizialmente a scopo militare, divenne importante strada di comunicazione soprattutto commerciale, caratterizzata da vari punti di stazionamento, per il riposo dei viaggiatori e dei mercanti. Quello "ad Novas" a dodici miglia dall'antica Capua, collocato nel tratto Calatia - Caudium, è stato probabilmente il primo nucleo insediativo, in epoca antica, di Santa Maria a Vico noto con il nome di "Viculus Novanensis". Si trattava, quindi di un borgo localizzato nelle prossimità della "statio ad Novas". Il Viculus Novanensis doveva, con tutta probabilità, riferirsi al più grande centro urbano di Suessola.

Con il susseguirsi delle invasioni barbariche, tutta la zona conobbe un profondo periodo di crisi culminato con la distruzione dei Saraceni tra il 879 e il 882 d.C. Dopo questi eventi i sopravvissuti si spostarono sulle colline tra Arienzo e San Felice in zone più facili da difendere. Anche se Suessola continuò ad essere in parte abitata, sarà Arienzo, denominata allora Terra Murata o Argentium, a diventare centro di riferimento per la vallata.

Il feudo di Arienzo, col passare del tempo sempre vasto ed articolato, era organizzato in "Curtes." Una di queste, detta del *Figliarino o Corte del Vescovo*, era composta dal *Figliarino* e dal *Viculus - Rosciano*.

Questa corte era costituita, a sua volta, da diversi casali. In particolare si ritrovano i nomi dei casali dei Priori, di Maielli, di Santa Maria di Loreto (la cui chiesa fu fondata nel 1607), il Figliarino, le Mandre, l'Olmo ed infine la Cementara. La maggior parte di questi casali si svilupparono lungo le direttrici naturali perpendicolari all'Appia. La natura policentrica del Viculus è quindi riscontrabile fin dalle prime fasi dell'organizzazione del sistema insediativo.

PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE

R1. Documento strategico



IGM 1954

L'origine del nome "Santa Maria a Vico" sembra doversi far discendere dalla presenza, lungo la via Appia, di un'antichissima edicola in cui era conservata l'effigie della Vergine. Successivamente, nel 1430, al posto dell'edicola fu eretta una chiesetta rurale chiamata Santa Maria dell'Assunzione. La chiesa, ingrandita nel 1492 per ordine di Ferdinando I di Aragona, diventerà luogo di pellegrinaggi contribuendo allo sviluppo del Casale di Vico.

Nel 1742 venne concessa l'autonomia amministrativa da Arienzo con il nome di Universitas di Santa Maria a Vico e Figliarini.

Verso la metà del XVII secolo, dall'altra parte dell'Appia Antica, si formò, ai piedi del colle Puoti, il casale San Marco, sorto intorno ad una chiesetta rurale edificata nel secolo precedente. Il centro rurale successivamente verrà smembrato tra i comuni di Santa Maria a Vico, San Felice a Cannello e Maddaloni.

In epoca pre-unitaria avvenne una forte evoluzione demografica: dei circa 3000 abitanti della metà del 1700 si passò ai 4568 del 1811, ed ai 5855 del 1861.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

2.4 Le risorse archeologiche e storico-culturali: gli elementi antropici del paesaggio

Nel territorio di Santa Maria a Vico si rivelano interessanti tracce e testimonianze della vicenda storico-insediativa, in relazione ai ritrovamenti archeologici, agli edifici di culto, ma anche agli insediamenti residenziali più stratificati che risalgono, per la maggior parte, al XVIII ed al XIX secolo.

Di particolare interesse sono i ritrovamenti archeologici, quasi tutti riferibili alla presenza della via Appia antica, il cui tracciato si collocherebbe poco più a Nord della via Appia. La strada chiamata *regina viarum*, costruita a partire dal 312 a.C. da Appio Claudio per collegare Roma a Brindisi all'atto della sua costruzione, presentava una larghezza di 4,1 metri. I rinvenimenti di Santa Maria a Vico, unitamente ad altri analoghi verificatisi nei comuni limitrofi, consentono di ricostruire in gran parte della provincia di Caserta, ai confini con quella di Benevento, il tracciato dell'Appia antica.

Nei tratti di Appia venuti alla luce, la strada è fiancheggiata da muretti di contenimento in opus incertum, mentre i tratti più antichi sono realizzati con blocchi di tufo. E'altresì rilevabile l'esecuzione, probabilmente di epoca tardo antica, di un ampliamento della carreggiata, che passa dai 4,1 m a circa 6 m.

I frammenti di Appia venuti alla luce si collocano prevalentemente in due punti, uno, più rilevante, disposto verso il confine con il comune di Maddaloni, l'altro posto al di sotto di un fabbricato in corso di completamento, lungo la Statale Appia

Oltre ai tratti di via Appia, in corrispondenza di Via Diana e Via Astolella sono stati rinvenuti alcuni resti relativi ad insediamenti del III secolo d.C., tra i quali parti di tombe, che fanno pensare ad un'antica necropoli. All'interno del sito sono stati recuperati resti di cocciame, a conferma del notevole interesse archeologico dell'area.

Per quanto riguarda il patrimonio storico-architettonico, testimonianza dell'importanza dell'abitato nei secoli successivi, assume particolare rilevanza il patrimonio religioso, molto ricco, costituito da diversi manufatti tra cui la *Chiesa di San Nicola Magno*, la *Basilica dell'Assunta*, la *Congrega Lauretana* e la *Chiesa di San Vincenzo Ferreri*, volendo citare solo alcuni esempi più significativi.

La *Chiesa di San Nicola Magno* si trova in pieno centro storico lungo la via Appia, nelle immediate vicinanze di Piazza Roma e risale alla seconda metà del XVIII secolo. La Chiesa, su progetto di Salvatore e Pietro Cimafonte, è a croce latina, su pianta rettangolare divisa in tre navate, di cui quella centrale coperta da una

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

volta a botte. L'incrocio della navata centrale con il transetto è sormontato da una cupola poggiate su quattro pilastri in pietra.

Proseguendo lungo la via Appia, in corrispondenza di Piazza Aragona, si trova la *Basilica dell'Assunta*, eretta a partire dal 1492 in stile gotico catalano; nella seconda metà del Settecento la chiesa venne rivisitata in stile barocco, pur rimanendo ancora visibili alcuni elementi di impianto più antico, come gli archi ogivali della Cappella dell'Assunta, i finestrini dell'abside, la bifora sulla facciata ed il campanile. Nell'interno trovano sede la cappella dell'Assunta e quella del Rosario. Nella cappella dell'Assunta, di stile gotico, è possibile ammirare la pala d'altare costituita da una pittura con l'immagine di Ferdinando d'Aragona, armato e in ginocchio, che fa da cornice al gruppo ligneo della Madonna custodito in una nicchia contornata da una pregevole composizione pittorica del pittore fiammingo Teodoro D'Errico. In alto spiccano gli stemmi araldici degli Stendardo, che edificarono l'originale tempio nella seconda metà del 1400, e quello degli Aragonesi. Nella Cappella del Rosario si evidenzia un pregevole dosso ligneo che contiene due prestigiose opere del D'Errico, dipinte ad olio, che raffigurano la Madonna del SS. Rosario, con 15 rappresentazioni della passione e morte di Gesù, nonché la Predica del Rosario di S. Domenico alla presenza di Papa Pio V e del Re Federico II. La pittura esistente nella basilica dell'Assunta è un punto di riferimento dell'arte fiamminga in tutto l'ex Regno di Napoli.

Negli anni '40 del secolo scorso venne restaurata la facciata principale della chiesa: la bifora gotica ed il portale con lo stemma degli Aragonesi di Napoli non furono oggetto di modifiche, mentre i quattro pinnacoli tipici dello stile gotico furono sostituiti con altrettante statue. In ogni caso, grazie ai restauri susseguitisi nel corso del tempo e ad una accurata manutenzione ordinaria, il complesso dell'Assunta si presenta in buone condizioni.

Sempre situata in Piazza Roma, è la *Congrega Lauretana*, dedicata a Santa Maria di Loreto e fondata nel 1743. La parte bassa della facciata è caratterizzata da due corpi avanzati, un tempo uffici del sodalizio. Il corpo avanzato di sinistra reca sulla sommità un piccolo campanile, mentre nella parte sottostante è situato uno degli ingressi all'ipogeo dove venivano sepolti i confratelli defunti. L'altro ingresso è stato trasformato in una piccola cappella in cui è custodito un crocifisso. Di particolare pregio è l'altare, ritenuto opera della Scuola Napoletana del primo settecento. Si presenta in forma quasi stilizzata a ripiani rettilinei senza rilievi, fatta eccezione del ciborio e dei laterali di fondo ed è realizzato in lastre marmoree. La controsoffittatura della

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Chiesa è caratterizzata da dipinti di autore ignoto che raffigurano la Vergine di Loreto. La Chiesa è attualmente chiusa al culto e non si presenta in buone condizioni dal punto di vista della conservazione.

In località Mandre, quasi di fronte alla settecentesca *Cappella dell'Addolorata* (annessa a Villa Mauro), si trova la *Chiesa di San Vincenzo Ferreri*. Fondata nel giugno del 1865, la Chiesa, con struttura ottagonale sormontata da una cupola, è un importante punto di riferimento urbano e religioso.

Tra gli edifici civili di particolare rilievo si può citare la *Scuola Elementare "Giacomo Leopardi"*, situata in Piazza Roma ed inaugurata nel 1929. Ancora oggi questa scuola costituisce il più grande edificio pubblico della città immutato nella veste esterna e nella struttura interna, a meno di finiture quali le modanature della facciata, semplificate nell'ambito dei diversi interventi di manutenzione.

Il patrimonio edilizio di Santa Maria a Vico risalente al XVIII, XIX secolo e XX secolo è molto interessante ed articolato: proprio in questi secoli è avvenuto lo sviluppo demografico più consistente dell'insediamento ed il conseguente passaggio dalla struttura rurale dei Casali a quella urbana. Come testimonianza del carattere rurale degli insediamenti di Santa Maria a Vico si citano le tipiche case a botte, di cui un esempio si ritrova in località Papi - Maielli. Il complesso della *casa a botte* in tale località è composto da un unico corpo di fabbrica che raggruppa ambienti di diversa stratificazione storica, ma che alla fine hanno assunto una configurazione architettonica unitaria. Il complesso rurale si dispone lungo un asse Est-Ovest ed è costituito dall'aggregazione a schiera di ambienti monovano. Un'altra casa a botte di dimensioni ridotte chiude lo spazio della corte longitudinale antistante. Gli edifici sono caratterizzati da elementi murari in tufo.

Tra i palazzi gentilizi e le ville rilevanti dal punto di vista storico e culturale, si ricorda *Villa Nuzzo-Mauro* in località Mandre, la cui costruzione risale al XVIII secolo. Il complesso edilizio a corte fu realizzato dai marchesi Nuzzo Mauro quale residenza di campagna. Il nucleo dell'edificio è composto da un corpo centrale a pianta rettangolare allungato in direzione est - ovest, da cui si dipartono in direzione sud due ali anch'esse a pianta rettangolare, che definiscono una corte centrale delimitata a Sud da un muro di recinzione, su cui si apre un interessante portale di ingresso. Da ricordare i caratteristici androni con sovrapposti terrazzi e balconate di vari livelli. L'edificio si presenta, tuttavia, in carenti condizioni di conservazione nella situazione attuale.

Oltre a Villa Nuzzo Mauro, nella prima metà del '700 in località Mandre fu costruita *Villa Mauro*, che costituisce un esempio di dimora di campagna di un'aristocrazia dedita all'agricoltura secondo le riforme

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

agrarie dei sovrani borbonici. Come si evince da un ceppo lapideo, la villa risale precisamente al 1736 ed è in stile neoclassico, in armonia con il gusto architettonico dell'epoca, dovuto soprattutto alla presenza sul territorio casertano di maestranze impegnate nella realizzazione della Reggia di Caserta e di architetti della scuola Vanvitelliana. Il complesso edilizio a corte presenta uno sviluppo prevalentemente rettangolare con andamento longitudinale secondo l'asse Nord-Sud. L'androne a pianta rettangolare è coperto da terrazzo, mentre in fondo alla corte interna si colloca un ampio loggiato su pilastri in muratura, con volte a crociera e archi. Interventi recenti hanno modificato la distribuzione degli ambienti, ma, nonostante ciò, il complesso presenta ancora l'immagine di facoltosa dimora di campagna. Annessa a Villa Mauro è la Cappella gentilizia dedicata alla Madonna della Pietà, realizzata nella prima metà del 700 e decorata con stucchi mistilinei tardo barocchi.

Percorrendo la Via Appia si ritrovano molti palazzi privati costruiti tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo, particolarmente interessanti dal punto di vista architettonico. Di notevole rilevanza è anche il complesso di Masseria Duchessa di proprietà dei padri Oblati, caratterizzato da un corpo di fabbrica risalente al XVII secolo ed un secondo realizzato nel XX secolo. Entrambi gli edifici attualmente versano in precarie condizioni di conservazione.

2.5 Le risorse del territorio agricolo

Le aree agricole del territorio comunale di Santa Maria a Vico si dispongono a nord ed a sud dell'abitato che si sviluppa lungo l'Appia. Di seguito si sintetizzano le caratteristiche del territorio rurale, rimandando, per ulteriori specificazioni, alla relazione agronomica allegata.

In generale nelle aree agricole prevale la coltivazione dei seminativi, tra cui è da segnalare la coltura del tabacco ed in particolare del tipo Burley e Maryland. Tale coltura assume particolare valore anche sotto il profilo paesaggistico. Si tratta, infatti, di una modalità di sfruttamento produttivo del suolo che risale al '700.

Tra le colture legnose si distingue l'olivo per estensione e caratterizzazione del paesaggio agrario. In particolare la presenza dell'olivo caratterizza la zona del Monticello. Altre colture legnose presenti sono la noce, il ciliegio e l'arancio.

La parte più a nord del territorio comunale, alle pendici del monte Burrano, è caratterizzata dalla più alta naturalità. Tuttavia le aree boschive non sono particolarmente estese e si concentrano lungo i tre torrenti. Si

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

rilevano invece aree prevalentemente a pascolo. Altre aree boschive sono localizzate alle pendici del colle Puoti.

3. LA LETTURA MORFOLOGICA

3.1 I criteri di interpretazione del sistema paesaggistico ed insediativo: le unità di morfologia. I nuclei storici e le aree consolidate

A Santa Maria a Vico si evidenzia una stretta interrelazione tra le componenti paesaggistiche e gli insediamenti urbani. Un elemento determinante nella caratterizzazione morfologica è costituita proprio dall'orografia, per cui è possibile distinguere:

- gli insediamenti collinari , di più antico impianto;
- gli insediamenti centrali legati all'Appia;
- gli insediamenti meridionali legati al sistema agricolo della pianura.

In realtà le parti collinari e quelle dell'Appia si sono reciprocamente saldate per cui il tessuto urbano di Santa Maria a Vico presenta una maglia piuttosto compatta, nella quale gli originari centri antichi in posizione pedemontana di Mandre, Papi, Figliarini e Maielli sono leggibili attraverso l'infittirsi del reticolo stradale e gli scarti nella qualità dell'edificato, ma sono ormai inglobati in un agglomerato urbano che prosegue ben oltre il confine amministrativo comunale. La cortina storica lungo l'Appia è stata interamente assorbita in un sistema urbano a sviluppo prevalentemente lineare, che si è dilatato , sia verso il sistema collinare che verso la pianura.

La S.S.7 e la linea ferroviaria per una cospicua parte dell'insediamento urbano corrono parallele, determinando un andamento dell'edificato a fasce trasversali compreso tra ferrovia e l' Appia e tra Appia e la S.S.7, che presenta le densità più alte nell'ambito dell'insediamento di Santa Maria a Vico.

Diversamente, nella parte Est del territorio comunale, nelle parti in cui la ferrovia scavalca l'Appia e la statale, l'edificato a monte diventa maggiormente discontinuo. Infatti i nuclei storici di Rosciano e Calzaretti, mantengono una certa riconoscibilità ed autonomia rispetto al sistema completo.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Dal sistema urbano dell'Appia si dirama la connessione a Sud verso i nuclei urbani di San Marco e di Cementara, caratterizzati da un'edificazione più recente maggiormente diradata, che rappresenta la parte urbana più consistente dell'insediamento delle pianure a Sud, molto più frammentato e discontinuo rispetto alle altre aree urbane di Santa Maria a Vico.

Da un punto di vista dell'organizzazione urbana è quindi possibile distinguere le seguenti casistiche:

1. **Nuclei di antico impianto nel territorio aperto e collinare**, suddivisibili in più sub-unità che comprendono i vari borghi storici collinari sorti a Nord della via Appia. I nuclei di Mandre e Figliarini risultano fortemente interconnessi con le parti urbane consolidate, mentre quello di Calzaretti e di Rosciano mantengono ancora una certa autonomia e riconoscibilità. I nuclei di Papi e di Maielli, posizionati nella parte più alta del centro urbano sono stati interessati dalla costruzione della linea ferroviaria, che ha determinato un'importante frattura nel tessuto urbano.
2. **Centro storico lineare**, che comprende la parte urbana corrispondente allo sviluppo lineare lungo l'Appia. Il tessuto urbano è caratterizzato dalla successione di palazzi e palazzetti, con spazi retrostanti costituiti da giardini, orti e pertinenze agricole. Attualmente l'area non costruita è solo *in parte* conservata: molti cortili, infatti, sono stati interessati da progressivi fenomeni di occupazione dello spazio aperto, con diverse nuove edificazioni poco coerenti rispetto alle parti di più antico insediamento.
3. **Nuclei di antico impianto a valle** - Suddivisibili in più sub-unità che comprendono i due nuclei sorti lungo via Napoli, principale collegamento verso Sud. Si tratta del nucleo rurale di Cementara e di quello di San Marco, originariamente unitario e oggi suddiviso amministrativamente tra Santa Maria, San Felice e Maddaloni.
4. **Tessuti urbani a monte del centro storico** – Si tratta delle parti urbane consolidate sorte a saldatura dei centri storici collinari, più dense tra i nuclei di Mandre e Figliarini e maggiormente sfrangiate verso Est.
5. **Tessuti consolidati a monte della via Appia e della linea ferroviaria** - Si tratta della fascia urbana compresa tra la statale Appia e la linea ferroviaria, caratterizzata da tessuti urbani piuttosto compatti con pochi vuoti interclusi;

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

6. **Tessuti consolidati tra la via Appia e la S.S.7** – Si tratta della fascia urbana compresa tra il vecchio ed il nuovo tracciato della statale Appia, sorta a ridosso delle cortine storiche. Questa parte urbana è caratterizzata da un tessuto urbano piuttosto compatto che solo in pochi punti, come ad esempio nei pressi di piazza Aragona, presenta alcuni vuoti urbani.
7. **Tessuti urbani a valle del centro storico** – Si tratta di tessuti urbani a sviluppo prevalentemente lineare organizzati lungo la S.S. 7 e lungo via Napoli.

A queste casistiche si aggiungono gli agglomerati non definiti, meno rilevanti nella parte settentrionale del territorio comunale rispetto all'area a valle, dove lungo i principali assi si riscontrano addensamenti urbani di modesta entità ma molto diffusi e ricorrenti. A questi si alternano alcuni piccoli recinti produttivi e commerciali.

3.2 La struttura morfologica degli insediamenti e il sistema degli spazi pubblici aperti

Fortemente connessa alla morfologia urbana è l'articolazione degli spazi aperti pubblici, la cui caratterizzazione, soprattutto nei nuclei storici, dipende fortemente dagli edifici pubblici di riferimento urbano che vi prospettano.

Nei borghi collinari il sistema degli spazi risulta molto articolato, con piccoli spazi che si interpongono nella cortina edilizia continua, slarghi piccoli, ma importanti ai fini dell'identità dei singoli luoghi. Si tratta di un sistema morfologico molto interessante da salvaguardare e valorizzare.

Attraversando il centro storico lineare che si sviluppa lungo l'Appia, si ritrovano una serie di spazi pubblici aperti caratterizzati da piazze, in corrispondenza degli edifici di maggior interesse con forma quasi sempre regolare, e slarghi, in corrispondenza dei ritagli urbani. Tra le principali piazze vi è, sicuramente, Piazza Roma, vaso urbano di grande importanza, nel quale la geometria rettangolare si apre da un lato verso la Scuola elementare "Giacomo Leopardi", diventando un punto di incontro tra studenti, e dall'altro verso l'Appia, con i suoi slarghi, sui quali prospettano il Municipio, la Congrega Lauretana e la Chiesa di San Nicola Magno. La piazza è caratterizzata da un parcheggio dalle dimensioni limitate posto lungo il lato corto della stessa, e da un grande spazio di aggregazione intervallato ad aree di verde attrezzato, determinandone il caratteristico aspetto di piazza alberata.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Procedendo lungo l'Appia si ritrovano , ancora, da un lato il sagrato della Basilica dell'Assunta e dall'altro Piazza Aragona, spazio pubblico di incontro, separato dalla strada da una fitta alberatura. La fine del percorso attraverso l'Appia antica e , poi , via Claudio è segnato dalla presenza dello spazio pubblico antistante l'Istituto Tecnico Commerciale Statale, la cui forma triangolare è dovuta all'andamento degli assi stradali.

L'interno del centro abitato ,che si sviluppa linearmente, è caratterizzato da vari slarghi e da una una piazza di maggiori dimensioni, in Via Lucio Cocceio su cui affaccia un edificio residenziale. Tale piazza , lungo la direzione di Via Lucio Cocceio, si configura come un podio, dato il dislivello che si trova a risolvere, garantendo , tuttavia, l'accessibilità tramite l'inserimento di rampe e scale. La piazza presenta una forma abbastanza regolare, con aree verdi ad aree pavimentate e si configura come un importante punto di ritrovo .

Al di fuori del centro abitato che si sviluppa linearmente lungo l'Appia, gli spazi pubblici sono molto carenti, soprattutto nel nucleo di San Marco, dove l'unico spazio di aggregazione è il sagrato della Chiesa di san Marco.

3.3 Le aree negate

Il tema delle aree negate è un tema centrale nell'ambito della strategia pianificatoria del PTCP, pertanto è stato trattato con grande attenzione nell'ambito del PUC.

Le differenti aree negate con potenzialità insediative suggerite dal PTCP sono state valutate puntualmente e ad esse si sono aggiunte ulteriori aree che presentano carattere di sottoutilizzo o di abbandono. In particolare il PTCP, definisce le aree negate, quelle parti di territorio urbano o rurale ed aperto prive di funzione definita e caratterizzate da evidenti stati di degrado. Rispetto a tale definizione da un lato si sono puntualmente verificate le condizioni delle aree negate individuate dal PTCP, dall'altro si è valutata l'inclusione di ulteriori aree che presentano analoghe caratteristiche. All'art. 76 le NTA del PTCP indicano che le aree negate possono essere:

- aree critiche urbane;
- aree critiche di pertinenza delle infrastrutture;
- aree critiche dello spazio aperto;
- cave;
- aree con accumulo di rifiuti.

Tali aree, secondo il PTCP posseggono sia potenzialità ambientali che potenzialità insediative, a seconda del loro posizionamento e della specifica natura.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Rispetto a tale casistica, nel PUC si individuano le seguenti aree con potenzialità ambientale:

- cave: si tratta di tre aree di cava, di cui una, di dimensione rilevante è collocata in località Tredici Monaci, una seconda, alle pendici del "Monticello" nei pressi di un immobile storico vincolato, un antico esempio di casa con volta a botte ed una terza cava, articolata in tre sotto zone, a ridosso della linea EAV - ex Metrocampania.

Le tre aree ricadono in territori molto differenti: la prima grande cava si colloca in pianura, non lontana dagli insediamenti urbani di San Marco e di loc. Marranielli. A nord e ad est di tale area sono stati realizzati due impianti sportivi privati. La seconda cava si trova nei pressi del centro storico di Maielli, ed è fortemente legata ad alcuni edifici storici limitrofi. La terza cava è articolata in tre piccole sotto zone, di cui la prima si trova in una posizione defilata, in parte separata dalla città dalla linea ferroviaria mentre la seconda e la terza si trovano al di sotto della linea ferrata e sono prospicienti a via Rosciano. Mentre la prima delle tre sottozone risulta completamente libera, le altre due presentano alcuni edifici realizzati proprio lungo la strada.;

- aree negate di pertinenza delle infrastrutture: si tratta di una piccola area interclusa tra due tornanti di via Panoramica. L'andamento della strada e la pendenza rilevante ha di fatto escluso quest'area del sistema delle aree agricole circostanti, determinandone l'abbandono ed il degrado. Tale area è stata individuata dal PTCP così come le tre precedenti aree.

In riferimento alla casistica del PTCP, nel PUC si individuano le seguenti aree con potenzialità insediativa:

-le aree critiche urbane: si tratta di tre aree dismesse collocate nella parte a sud dell'agglomerato urbano lungo la S.S. 7 bis: la prima area è relativa all'ex stabilimento del Latte Matese, da tempo dismessa e solo in parte recuperata attraverso una parcellizzazione dei grandi capannoni e la realizzazione di piccoli spazi produttivi. La seconda è l'area del depuratore dello stabilimento Latte Matese, collocata poco più ad est, di piccole dimensioni, ed attualmente abbandonata. La terza area è quella dell'ex centro Praxis, un centro sanitario da tempo chiuso. Oltre a tale centro abbandonato, sul medesimo lotto insiste una costruzione non terminata di rilevanti dimensioni.

Il valore posizionale di queste tre aree ne suggerisce una riqualificazione in termini insediativi legata a funzioni urbane di grande rilevanza. Tali aree non sono state individuate dal PTCP .

Relativamente alle aree critiche urbane un tema da segnalare a Santa Maria a Vico riguarda gli edifici non finiti, che è strettamente legato a quello delle aree sottoutilizzate. Si sono, infatti, rilevati numerosi edifici allo stato di rustico presenti nel territorio comunale per i quali dovranno prevedersi operazioni di recupero in tempi brevi o, in alternativa, di abbattimento.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

- le aree critiche dello spazio aperto: si tratta di una serie di spazi aperti sottoutilizzati che necessitano di riqualificazione. In ambito periurbano si individuano due aree a ridosso del nucleo di Papi, un'area a ridosso del nucleo di Mandre ed un'area a ridosso del nucleo di San Marco in contesti di indefinito passaggio tra borghi storici e campagna antropizzata. Lungo via San Marco, alle spalle di un'area di recente edificazione, vi è un'ampia area sottratta all'uso agricolo ed in parte legata all'urbanizzazione antistante. Analogamente, adiacente al complesso Bachelet, vi è un'area in parte interessata da operazioni edilizie interrotte. A sud, in via Tredici Monaci, nei pressi della cava prima richiamata, si trova una vecchia vasca di laminazione abbandonata. Infine, nell'ambito dell'area PIP vi è un'ampia area per la quale l'Amministrazione comunale propone la realizzazione del nuovo mercato. Si tratta di una geografia di aree molto composita nei confronti della quale il PUC opera precise scelte in base della strategicità del posizionamento, ed agli effettivi caratteri delle aree. Su tali aree il PTCP aveva già individuato la necessità di interventi di riqualificazione.
- gli spazi di pertinenza delle infrastrutture. In ambito urbano una area negata di grande rilevanza strategica è rappresentata dal recinto infrastrutturale relativo alla stazione dell'Eav - ex Metrocampania: spazi di deposito, binari non più utilizzati, aree di sosta dimezzi pesanti potrebbero essere ripensate in un ottica di potenziamento di questo importante nodo di accessibilità.

Infine, rispetto all'individuazione delle aree negate operata dal PTCP si rilevano ulteriori due casistiche:

- aree che, all'epoca del PTCP, erano interessate da attività edilizie e che, attualmente, risultano concluse. Ad esempio a via Schiavetti il PTCP riporta un'area dove erano in corso i lavori di realizzazione di un parco pubblico, oggi conclusi; lungo viale della Libertà e a nord del complesso dei Padri Oblati erano in corso lavori edilizi privati, che oggi risultano conclusi, così come su una parte dell'area negata a via San Marco;
- altre aree che non presentano effettivi fenomeni di degrado.

4. LE DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI: RETI E ATTREZZATURE

4.1 Mobilità urbana

La mobilità urbana si configura come uno dei problemi principali dell'insediamento di Santa Maria a Vico, che è cresciuto e si è sviluppato sulle infrastrutture statali e ferroviarie che finiscono per rappresentare un limite al buon funzionamento urbano.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Il sistema di mobilità urbana di Santa Maria a Vico è strutturato sull'asse Ovest-Est dell' Appia Antica e dal suo raddoppio a Sud della S.S.7. La statale si configura come un asse di connessione territoriale tra Benevento, Caserta e Napoli molto significativo. Il carico di traffico automobilistico di passaggio risulta molto intenso e ciò rappresenta una forte criticità rispetto alla parte urbana organizzata lungo quest' asse; anche per il notevole interesse commerciale delle aree prospicienti la S.S.7.

La commistione di traffici veicolari, locale e territoriale, genera forte disagio anche in riferimento ad una capacità della sezione stradale non sempre adeguata. I numerosi incroci con la viabilità urbana e con i principali assi di attraversamento Nord – Sud determinano una forte criticità, sia in riferimento allo stesso traffico lungo la statale sia in riferimento ai flussi in direzione ortogonale.

Inoltre la gestione di tale tratto, quasi interamente urbano, è passato negli ultimi anni dall'ANAS al comune di Santa Maria a Vico. Ciò ha determinato l'insorgenza di un notevole problema gestionale dovendosi affrontare la manutenzione di una strada attraversata da un considerevole volume di traffico, anche pesante.

Il sistema viario dell'Appia Antica e della Statale 7 si sviluppa in corrispondenza di S. M. a Vico parallelamente alla S.S. 162 che lambisce il Partenio. Tali itinerari paralleli sono collegati tra loro da una serie di assi Nord – Sud tutti sottodimensionati. Questi collegamenti potrebbero determinare alternative importanti alla connessione con la piana nolana.

A questo sistema storico a sviluppo longitudinale, di connessione territoriale attraverso la valle Caudina, si affianca altresì una direttrice secondaria lungo l'asse Nord-Sud, che collega il borgo storico di Mandre e Papi al borgo di San Marco.

Altro elemento fondamentale nel sistema dei collegamenti è costituito dalla presenza della ferrovia Napoli-Benevento, via valle Caudina, gestita dall'ex Metrocampania Nord-Est, che consente il collegamento diretto con il capoluogo regionale e, tramite il nodo di Cannello, con la direttrice Napoli-Roma. Tale sistema di trasporto, fortemente depotenziato negli ultimi anni, deve essere riletto in termini operativi come sistema metropolitano regionale di collegamento ad alta frequentazione tra i capoluoghi di provincia campani.

Dal punto di vista dell'organizzazione della mobilità locale possono distinguersi le seguenti casistiche:

- la maglie viarie a Nord della Appia antica, di connessione con i nuclei rurali , caratterizzati da pendenze anche rilevanti e da sezioni stradali spesso insufficienti e fortemente condizionate dall'attraversamento

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

della ferrovia. Gli assi maggiormente rilevanti sono via Astotelle e via Panoramica che confluiscono nell'asse Nord - Sud di via Loreto;

- le maglie viarie a Sud della S.S. 7 organizzate a partire da via Napoli, di recente formazione ma spesso caratterizzati da circuiti incompleti e da strade a cul-de-sac;
- le maglie viarie verso Calzaretti e Rosciano, poco organizzate nella parte più montuosa e più continue verso la S.S. 7;
- le strade rurali a Sud della S.S. 7, tutte da potenziare in un'ottica di più forte collegamento con il sistema urbano di San Felice a Canello.

4.2 Le reti tecnologiche e le risorse energetiche

A Santa Maria a Vico la presenza di reti idriche, fognarie, del gas, elettriche e di pubblica illuminazione risulta abbastanza articolate, anche in relazione alle particolari caratteristiche dell'insediamento.

Una buona dotazione di reti tecnologiche si riscontra prevalentemente nelle aree centrali. Risulta carente, invece, la presenza delle reti idriche ed elettriche nelle aree di San Marco, Ruotoli e Rusciano.

La rete idrica si sviluppa linearmente lungo gli assi definiti dalla Statale Appia e dall'Appia antica attraverso le tubazioni principali, per poi innervarsi trasversalmente e raggiungere tutte le zone del Comune. Allo stesso modo si sviluppa la rete del gas metano, che quindi serve tutti i centri urbani.

La rete fognaria si sviluppa omogeneamente nelle aree centrali di Santa Maria a Vico, risultando carente solamente nella zona di San Marco. I tronchi principali si concentrano lungo la direttrice Ovest-Est della via Statale Appia, innervandosi verso Nord attraverso le principali vie di comunicazione con le restanti zone.

Le aree pedemontane vengono servite sia dai collegamenti trasversali che partono dalla direttrice principale, sia da un collegamento che parte da via Moscati ed attraverso via Panoramica si ricollega all'Appia Antica.

La rete elettrica presenta uno sviluppo più articolato, poiché oltre i centri urbani interessa anche alcune aree agricole poste nella parte Sud del Comune.

La rete di pubblica illuminazione presenta uno sviluppo abbastanza articolato, coprendo buona parte dei centri urbani. Alcune strade, che attraversano parte dei centri storici, soprattutto nella zona Mandre e lungo i confini di Piazza Aragona, presentano corpi illuminanti caratterizzati da lanterne storiche.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Altre strade, come Via S. Apollonia ed una parte della statale Appia, presentano corpi illuminanti a sbraccio. In alcune diramazioni dell'Appia Antica e nei percorsi secondari che raggiungono le residenze in località come San Marco e Maielli, i corpi illuminanti sono a muro. La distribuzione dei corpi illuminanti su fune nel territorio comunale, è limitata ad alcuni isolati lungo l'Appia Antica ed in località San Marco. Per la restante parte dell'insediamento la rete è caratterizzata da illuminazione su palo.

Pochi sono gli interventi recenti finalizzati alla riduzione dell'inquinamento luminoso oppure alla valorizzazione dei centri storici e delle architetture emergenti. Per questo la rete, sviluppata in maniera abbastanza completa, dovrebbe essere oggetto di interventi di miglioramento, anche al fine di armonizzare l'illuminazione stradale con quella relativa agli spazi pubblici aperti.

4.3 Le attrezzature di interesse generale e gli standard urbanistici esistenti

Il livello delle attrezzature da standard di cui al D.M. 1444/68, rispetto agli abitanti censiti al 2022 pari a 14.289, risulta molto limitato, presentando un rapporto mq/ab pari a 7,93 ed una estensione complessiva pari a 113.350 mq.

ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI			
S1	Scuola media statale (Viale P.Carfora)	mq	11450
S1*	Ampliamento Istituto comprensivo (Viale P. Carfora)	mq	1472
S2	Scuola elementare e materna (strada Statale Appia)	mq	2644
S3	scuola materna (via Mandre)	mq	4360
S4	Scuola elementare (via Mandre)	mq	2378
S5	Scuola materna (via Mandre)	mq	624
S6	Scuola materna (via Appia Antica)	mq	251
S7	Scuola elementare (viale Libertà)	mq	3587
S8	Scuola materna (via Appia Antica)	mq	719
S9	Scuola elementare (via Fruggieri)	mq	4909
S10	Scuola elementare (via Rosciano)	mq	1813
S11	Scuola materna (via Rosciano)	mq	1800
S12	Scuola materna (contrada San Marco)	mq	313
	TOTALE ATTREZZATURE SCOLASTICHE		36.320
		mq/ab	2.54

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Verificando analiticamente lo standard inerente gli istituti scolastici, continua a registrarsi un deficit di questo servizio, nonostante in questi anni sia stata realizzata una scuola di progetto (Sn1*), quale ampliamento dell'Istituto Giovanni XXIII. Va inoltre ricordato che, attraverso lo stanziamento dei fondi PNRR, sarà costruito un nuovo edificio scolastico il località San Marco.

Sempre attraverso l'attivazione dei fondi PNRR, alcuni edifici scolastici saranno coinvolti da interventi di sostituzione edilizia. Benchè quindi si registri un importante interesse verso il tema della sicurezza scolastica, è da far presente che continua a registrarsi la necessità di implementare lo standard destinato a questa attrezzatura. Com'è noto, infatti, lo standard minimo fissato dal D.M. 1444/68 è di 4,5 mq/ab, contro gli attuali 2,54 mq/ab.

Ancora di tipo negativo è il riscontro dello standard inerente il verde attrezzato. Anche in questo caso, si riscontra, rispetto al precedente piano urbanistico, un lieve incremento dei mq delle aree destinate a verde. Nonostante ciò, però, il totale delle aree destinate a verde è di 44.734 mq (pari a 3.13 mq/ab), contro i minimi 9 mq/ab previsti dal sopracitato Decreto.

Si sottolinea, inoltre, che alcune di queste aree necessitano di interventi di manutenzione.

VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO ESISTENTE			
V1	Verde pubblico attrezzato piazza Umberto I	mq	828
V2	Verde pubblico attrezzato lungo via Appia antica	mq	2249
V3	Verde pubblico attrezzato località San Marco	mq	3532
V4	Verde pubblico attrezzato - via P.Catalani	mq	3463
V5	Campo sportivo	mq	25620
V6	Verde pubblico attrezzato via Novanese	mq	1490
V7	Verde pubblico attrezzato via Schiavetti	mq	4122
V8	Verde pubblico attrezzato in via Ruotoli	Mq	2080
V9	Verde pubblico attrezzato ex lottizzazione Maria SS Assunta	mq	1350
	TOTALE VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO		44.734
		mq/ab	3.13

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Di fatto solo il campo sportivo ad Est di via Torre rappresenta una significativa area pubblica sportiva. Per il resto si tratta di piccoli spazi di verde urbano dislocati in contenuti slarghi del preesistenti nel territorio comunale.

Il parametro dimensionali relativi alle aree di parcheggio (1,19 mq/ab) risulta molto basso rispetto ai 2,5 mq/ab minimi previsti . Prevalgono infatti le aree parcheggio a bordo strada, per cui le aree specificamente dedicate sono veramente esigue. Inoltre il parcheggio presso il campo sportivo è utilizzato attualmente anche come mercato

PARCHEGGI ESISTENTI			
P1	Parceggio piazza Umberto I (nord)	mq	447
P2	Parceggio piazza Umberto I (sud)	mq	537
P3	Parceggio via Appia antica	mq	1200
P4	Parceggio Largo Padre Pio	mq	592
P5	Parceggio via Appia antica	mq	1791
P6	Parceggio Campo sportivo /mercato	mq	5655
P7	parceggi via Carfora	mq	885
P8	Parceggio cimitero	mq	1700
P9	Parceggio traversa Via Nazionale	mq	582
P10	Parceggio Via San Gaetano	mq	347
P11	Parceggio Via Ferdinando D'Aragona	mq	345
P12	Parceggio Via Ferdinando D'Aragona	mq	346
P13	Parceggio in via P.Catalani	mq	250
P14	Parceggio Traversa I Via San Marco	mq	524
P15	Parceggio via Ferdinando d'Aragona	mq	756
P16	Parceggio ex lottizzazione Maria SS. Assunta	mq	300
	TOTALE PARCHEGGI		17.011
		mq/ab	1.19

Per quanto riguarda il sistema delle attrezzature di interesse comune sono presenti:

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI			
A1	Municipio	mq	261
A2	Uffici comunale distaccati	mq	498
A3	Ufficio postale	mq	300
A4	Ex Mercato (in corso si rifunzionalizzazione)	mq	1874
A5	Edificio polifunzionale in corso di realizzazione	mq	3000

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

	EDIFICI DI CULTO		
C1	Chiesa Maria SS. di Loreto	mq	539
C2	Cappella Villa Mauro	mq	769
C3	Chiesa San Vincenzo Ferreri	mq	280
C4	Chiesa S. Anna	mq	428
C5	Chiesa di Santa Croce e convento Carmelitane del Sacro Cuore	mq	3081
C6	Congrega Lauretana	mq	245
C7	Chiesa San Nicola Magno	mq	1436
C8	Cappella a Calzaretti	mq	121
C9	Basilica dell'Assunta e convento dei Padri Oblati	mq	7577
C10	Chiesa S.Marco	mq	739
C11	Chiesa di Rosciano	mq	114
	<i>totale edifici di culto</i>		<i>15329</i>
			<i>(0.86mq/ab)</i>
	TOTALE ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		18285
		mq/ab	1.28

Bisogna comunque sottolineare che nei complessi religiosi dei Padri Oblati e delle suore Carmelitane si vengono svolte effettivamente attività di interesse per la comunità. Per gli edifici di culto si sottolinea altresì il rispetto della L.R.9/90 poiché è verificato il parametro di 5000 mq da destinare a tale attrezzatura.

Completano la dotazione di attrezzature gli istituti superiori. In particolare a Santa Maria a Vico è presente un importante istituto superiore con due plessi: il plesso Bachelet prevalentemente dedicato agli istituti tecnici commerciale e per geometri e al plesso Majorana prevalentemente dedicato all'istituto professionale per l'industria e l'artigianato oltre a due plessi più piccoli a piazza Aragona e a via Carfora. Da rilevare, anche, la presenza della locale stazione dei Carabinieri.

Il cimitero di Santa Maria a Vico è in corso di ampliamento. A seguito di tale ampliamento risulta necessario potenziare la viabilità e soprattutto i parcheggi a supporto.

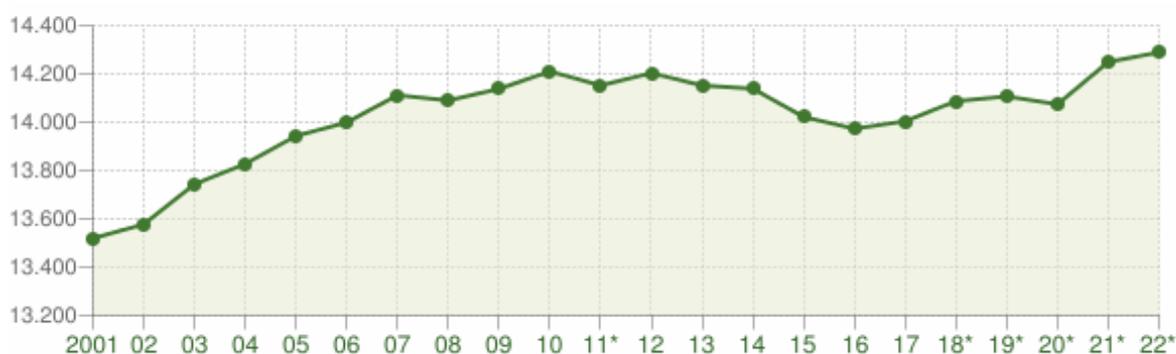
**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

5. DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

5.1 Aspetti demografici

Dal punto di vista demografico, Santa Maria a Vico ha visto progressivamente crescere la propria popolazione fino a 14.289 abitanti censiti nel 2022 (Demo – ISTAT).



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI SANTA MARIA A VICO (CE) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Così come il numero di abitanti, anche il dato relativo al numero di famiglie risulta in crescita, ma il dato altrettanto interessante risulta invece essere la media dei componenti per famiglia che è passata da 3,13 al 2003, arrivando a 2,70 al 2022.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	13.519	-	-	-	-
2002	31 dicembre	13.577	+58	+0,43%	-	-
2003	31 dicembre	13.743	+166	+1,22%	4.382	3,13
2004	31 dicembre	13.827	+84	+0,61%	4.458	3,09
2005	31 dicembre	13.943	+116	+0,84%	4.465	3,12
2006	31 dicembre	13.999	+56	+0,40%	4.541	3,08
2007	31 dicembre	14.112	+113	+0,81%	4.595	3,07

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

2008	31 dicembre	14.090	-22	-0,16%	4.560	3,09
2009	31 dicembre	14.138	+48	+0,34%	4.558	3,10
2010	31 dicembre	14.210	+72	+0,51%	4.507	3,15
2011 (1)	8 ottobre	14.258	+48	+0,34%	4.764	2,99
2011 (2)	9 ottobre	14.134	-124	-0,87%	-	-
2011 (3)	31 dicembre	14.152	-58	-0,41%	4.782	2,96
2012	31 dicembre	14.203	+51	+0,36%	4.866	2,91
2013	31 dicembre	14.152	-51	-0,36%	4.837	2,92
2014	31 dicembre	14.139	-13	-0,09%	4.870	2,90
2015	31 dicembre	14.022	-117	-0,83%	4.866	2,88
2016	31 dicembre	13.973	-49	-0,35%	4.882	2,86
2017	31 dicembre	14.004	+31	+0,22%	4.933	2,83
2018*	31 dicembre	14.087	+83	+0,59%	4.918,01	2,86
2019*	31 dicembre	14.107	+20	+0,14%	4.998,58	2,82
2020*	31 dicembre	14.074	-33	-0,23%	5.110,00	2,75
2021*	31 dicembre	14.249	+175	+1,24%	5.223,00	2,72
2022*	31 dicembre	14.289	+40	+0,28%	5.283,00	2,70

(1) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(2) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(3) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(*) popolazione post-censimento



Nel grafico inerente la “variazione percentuale della popolazione” sono evidenziate le variazioni annuali del Comune in questione, rapportati sia con i dati provinciali (Caserta), che con i dati regionali. In linea di massima

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

si riscontra che le percentuali a confronto risultano congruenti tra loro, mostrando delle “anomalie” o “inversioni di tendenza” soltanto in limitati casi. Infatti, ad esempio, nell’anno 2013 le percentuali comunali risultavano in decrescita, nonostante gli altri trend presi a riferimento evidenziano percentuali di tipo positivo; oppure si riscontra come nell’anno 2015 risulta una percentuale di variazione della popolazione in senso negativo superiore rispetto alle percentuali provinciali e regionali, registrando in tale anno un delta del 0,5% tra i dati comunali ed i dati regionali. Ad oggi, come detto in precedenza, si riscontra un trend di tipo positivo. Dai dati più recenti si riscontra un miglioramento del trend, riuscendo a arrivare ad una variazione assoluta di 175 unità in più tra l’anno 2020 ed il 2021.

All’interno di questa analisi, è importante anche analizzare i dati inerenti la struttura della popolazione, considerando le fasce di età. A tal proposito sulla base dei dati ISTAT, si considerano le seguenti fasce:

- giovani: 0-14 anni
- adulti: 15-64 anni
- anziani: 65 anni ed oltre.



In base alle diverse proporzioni fra le fasce di età. La struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tale rapporto è molto importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, per indirizzare il sistema lavorativo, quello sanitario ed assistenziale. In quest’ottica quindi il Piano può

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

contribuire ad indirizzare una politica sociale adatta per la popolazione prevalente, favorendo un sistema di attrezzature pubbliche più idoneo alle esigenze dei cittadini, ad esempio.

In questo caso si riscontra sempre una percentuale maggiore della popolazione definita adulta. Tuttavia, benchè questo dato risulti tendenzialmente simile nel corso degli anni, si riscontra una tendenza all'invecchiamento. Infatti, mentre nel 2004 la percentuale della popolazione anziana non arrivava al 13%, nel 2023 tale percentuale è arrivata al 17,6%. Si comprende, quindi, che il tipo di trend, è di tipo regressivo.

<i>Anno</i> 1° gennaio	<i>0-14 anni</i>	<i>15-64 anni</i>	<i>65+ anni</i>	<i>Totale</i> <i>residenti</i>	<i>Età media</i>
2002	2.798	9.072	1.649	13.519	35,9
2003	2.771	9.120	1.686	13.577	36,1
2004	2.770	9.226	1.747	13.743	36,5
2005	2.661	9.376	1.790	13.827	37,0
2006	2.627	9.454	1.862	13.943	37,2
2007	2.592	9.508	1.899	13.999	37,5
2008	2.573	9.585	1.954	14.112	37,8
2009	2.504	9.570	2.016	14.090	38,2
2010	2.513	9.598	2.027	14.138	38,5
2011	2.475	9.687	2.048	14.210	38,7
2012	2.472	9.588	2.092	14.152	38,9
2013	2.450	9.623	2.130	14.203	39,3
2014	2.434	9.529	2.189	14.152	39,6
2015	2.361	9.520	2.258	14.139	40,1
2016	2.372	9.390	2.260	14.022	40,2
2017	2.343	9.405	2.225	13.973	40,3
2018	2.324	9.430	2.250	14.004	40,5
2019*	2.260	9.547	2.280	14.087	40,9
2020*	2.219	9.552	2.336	14.107	41,3
2021*	2.203	9.465	2.406	14.074	41,5
2022*	2.180	9.593	2.476	14.249	41,9

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

2023*	2.107	9.666	2.516	14.289	42,2
--------------	-------	-------	-------	--------	-------------

(*) popolazione post-censimento

Riportando questa analisi sull'età media della popolazione si riscontra una variazione dell'età media che va dai 36 anni nel 2002, ai 42 anni nel 2023, registrando quindi una certa tendenza all'invecchiamento. Queste dinamiche non fanno parte di eventi isolati, ma sono in linea con le dinamiche nazionali.

3.2 L'economia locale

Un discorso particolarmente significativo per comprendere a fondo la realtà territoriale di Santa Maria a Vico riguarda gli aspetti legati alla forza lavoro ed alle attività economiche in atto.

Rispetto ai parametri più significativi che definiscono la struttura economica locale si notano significativi allineamenti con i livelli medi dell'intera provincia di Caserta.

Un primo aspetto riguarda il grado di istruzione relativo alla popolazione residente, anche in raffronto con i dati provinciali. Da tale confronto emerge una sostanziale conferma del trend provinciale per quanto riguarda i titoli di studio più alti, mentre si registrano leggere differenze per quanto riguarda l'incidenza delle popolazione analfabeta, priva di titolo di studio, e di quella con sola licenza elementare.

Popolazione residente di 6 anni e più per titolo di studio al 2011 (ISTAT)								
	Titoli Universitari	Diploma scuola secondaria superiore	Diploma terziario del vecchio ordinamento e diplomi A.F.A.M.	Licenza media inferiore o avviamento	Licenza scuola elementare	Alfabeti privi di titolo di studio	Analfabeti	Totale popolazione in età di 6 anni e più
Santa Maria a Vico	1197	3.696	18	4.080	2.551	1.346	314	13.202
%	9%	28%	>1%	31%	19%	10%	2%	100%
Provincia di Caserta	75.553	238.185	2.060	275.783	155.641	80.507	19.688	847.417
%	9%	28%	1%	32%	18%	10%	2%	100%

Un secondo aspetto rilevante riguarda la forza lavoro. Anche in questo caso dal confronto con il dato provinciale emergono solo piccoli scostamenti nelle percentuali della forza-lavoro e non forza-lavoro.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Popolazione residente per sesso e condizione professionale e non professionale 2011 (ISTAT)								
	FORZA LAVORO			NON FORZA LAVORO				
	occupati	in cerca di occupazione	totale	studenti	casalinghe/i	preettori di pensioni	altro	totale
Santa Maria a Vico	4.073	777	4.850	1.213	2.102	2.220	1.268	6.803
%*	35%	7%	42%	10%	18%	19%	11%	58%
Provincia di Caserta	260.643	74.896	335.539	71.668	128.387	143.597	73.947	417.599
%*	34%	11%	45%	9%	17%	19%	10%	55%
* le percentuali sono calcolate rispetto al numero di residenti con 15 anni e più, a Santa Maria a Vico pari a 11.653 e in provincia pari a 753.138								

A fronte di questi dati sostanzialmente omogenei a quelli provinciali, da alcune analisi di maggior dettaglio emergono problematiche da valutare adeguatamente. Dal censimento ISTAT 2011 si evince che 3.207 unità si spostano quotidianamente da Santa Maria a Vico per ragioni di lavoro. In particolare si evidenzia che più del 66% della forza lavoro complessiva, pari a 4.580 unità, è costretta a spostarsi per raggiungere il proprio posto di lavoro. Tale dato evidenzia una complessiva difficoltà del tessuto produttivo comunale ad assorbire la forza lavorativa locale.

D'altra parte, approfondendo tale aspetto, attraverso l'analisi dei dati della camera di Commercio del 2013, si rileva una contrazione complessiva del numero di imprese a Santa Maria a Vico. Tale dato è assai rilevante se si tiene conto che nella provincia di Caserta si riscontra, nel 2013, un tasso di crescita delle imprese pari a -0,1%, contro il -0,57% di Santa Maria a Vico.

In altri termini a Santa Maria a Vico si rileva una decrescita del numero di imprese più rilevante rispetto a quella riscontrabile nell'intera provincia, dove comunque il numero di imprese è in flessione.

Imprese ed imprese registrate al 31/12/2013 (CCIAA Caserta)				
Stock complessivo	Iscrizioni anno 2013	Cessazioni anno 2013	Saldo 2013	Tassi di crescita 2013
1212	80	87	-7	-0,57%

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Rispetto alle 89.774 imprese registrate nel 2013 nella provincia di Caserta, quelle di S.M. a Vico sono pari al 1,3 %. Tale dato è comunque positivo poichè tendenzialmente allineato con il peso demografico del comune rispetto alla popolazione residente in provincia, pari a circa 1, 5%.

Con riferimento ai dati del censimento 2011 è possibile analizzare nel dettaglio i settori produttivi e la dimensione delle imprese. In particolare è possibile notare un numero importante di piccole attività di riparazione e vendita di autoveicoli, mentre sono complessivamente poco rilevanti le attività manifatturiere che in ogni caso presentano un numero non elevato di addetti per azienda. Bisogna rilevare la significativa presenza di attività di costruzione, sempre riferibili a classi di addetti piccole.

Unità locali (ATECO) per classe di addetti (ISTAT 2011)									
	0	1	2	3-5	6-9	10-15	16-19	20-49	50-99
totale	31	541	111	83	40	10	3	5	4
agricoltura, silvicoltura e pesca	2	..	2	..	..	..	..	..	..
attività manifatturiere	4	32	13	9	8	3	1	3	1
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	..	..	1	1	..	..	..	..	..
costruzioni	9	41	16	15	5	1	..	..	..
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	5	249	44	27	12	2	..	2	..
trasporto e magazzinaggio	..	5	2	5	3	2	..	..	..
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	2	29	6	6	2	..	..	..	..
attività professionali, scientifiche e tecniche	2	101	6	6	1	1	..	..	..
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	2	6	3	3	..	..	2	..	3
istruzione	..	2	1	1	2	..	..	..	..
sanità e assistenza sociale	..	21	7	3	1	..	..	..	..
attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	..	1	2	..	..	..	..	..	..
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	..	2	..	..	2	..	..	..	..
altre attività di servizi per la persona	..	23	5	3	1	1	..	..	..

L'unico ramo nel quale si rilevano imprese con un numero elevato di addetti è quello legato ai servizi alle imprese ed al turismo.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Anche le attività professionali riguardano un numero di imprese, prevalentemente di tipo personale.

Analizzando nel dettaglio i settori maggiormente rilevanti bisogna sottolineare che, nel settore manifatturiero prevalgono la produzione alimentare, le lavorazioni artigianali del metallo e la lavorazione delle pelli, attività di per sé abbastanza specializzata. Va inoltre sottolineata la presenza di un'impresa rilevante nel settore del legno.

Unità locali (ATECO) per classe di addetti – attività manifatturiere (ISTAT 2011)									
	0	1	2	3-5	6-9	10-15	16-19	20-49	50-99
industrie alimentari	1	7	2	2	2	..	..	..	..
industrie tessili	..	..	2	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di articoli in pelle e simili	1	8	1	1	3	..	..	1	..
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	..	3	..	1	..	..	..	..	1
fabbricazione di carta e di prodotti di carta	..	..	..	..	..	..	..	..	..
stampa e riproduzione di supporti registrati	..	1	2	1	1	..	..	..	..
fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio	..	..	..	..	1	..	..	..	..
fabbricazione di prodotti chimici	1	..	2	..	..	1	..	..	..
fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	..	1	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	..	..	1	1	..	1	..	..	..
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)	1	5	2	2	..	1	..	1	..
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	..	3	..	..	1	..	..	..	..
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	..	..	1	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di mobili	..	1	..	..	..	..	..	..	..
altre industrie manifatturiere	..	2	..	..	..	..	1	..	..
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	..	1	..	1	..	..	..	..	..

L'agricoltura rappresenta senza dubbio un'attività significativa nell'ambito dell'articolazione del tessuto economico locale. Per l'illustrazione della situazione nel settore agricolo si rinvia allo studio agronomico allegato al PUC.

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

Il decremento di SAT (Superficie Agricola Totale) nel decennio 2000 - 2010 è poco rilevante poiché, contenuto nel 5% in dieci anni e può essere interamente riconducibile all'attività di urbanizzazione ed espansione edilizia relativa all'attuazione delle previsioni del PRG vigente. L'incremento di SAU (Superficie Agricola Utilizzata) nel decennio rappresenta un dato certamente positivo.

La diminuzione del numero di aziende agricole rappresenta invece un dato molto rilevante poiché evidenzia un processo ricorrente in tutto il territorio casertano, di progressivo abbandono delle attività agricole produttive. Tale aspetto deve essere tenuto in considerazione poiché a tale dinamica corrisponde la riduzione di presidio delle campagne e un potenziale innalzamento del rischio di urbanizzazione, inquinamento e depauperamento dei suoli.

Tuttavia tale dato, se letto sinotticamente con l'incremento di SAU, può anche rilevare una progressiva ottimizzazione dell'organizzazione delle aziende agricole. Tale aspetto risulta confermato dall'analisi della dimensione aziendale media riferita alla SAU: nel 2000 la SAU media per azienda era pari a circa 1,27 ettari mentre nel 2010 è pari a 2,55 ettari.

Aziende agricole, superficie agricola utilizzata e superficie agricola totale negli anni intercensuari								
Aziende agricole			SAU			SAT		
2010	2000	%	2010	2000	%	2010	2000	%
254	467	-45,6	646,87	594,67	8,78	663,54	699,06	-5,08

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

6. IL QUADRO STRUTTURALE PRELIMINARE

6.1 Obiettivi del preliminare di variante di Piano Urbanistico Comunale

Con determina n.762 del 26/07/2022 è stata affidato l'incarico tecnico per la redazione della variante di PUC. All'interno dello stesso documento sono stati riportati i punti salienti della variante dello strumento urbanistico approvato con Delibera di Consiglio n. 44 del 16/12/2016. Tali punti sono stati la base di partenza per indagare ed approfondire i temi inerenti il Preliminare di variante di Piano.

Preliminarmente sono state avviate le opportune verifiche propedeutiche all'aggiornamento del PUC. Attraverso la base cartografica, la CTR della Regione Campania del 2015, ed attraverso l'analisi dell'ortofoto AGEA 2020, si è pervenuti ad una prima ricognizione dello stato di fatto. Tale ricognizione sarà ulteriormente approfondita attraverso la verifica dei Permessi di Costruire rilasciati dal 2020 al 2025, dall'analisi dei database catastali e dalle indagini e sopralluoghi in loco.

Particolare attenzione riguarderà l'analisi del patrimonio edilizio inerente gli "edifici esterni al perimetro dei centri storici" individuati dal PUC vigente al fine di effettuare una verifica più aggiornata, che punterà ad comprendere le effettive condizioni degli edifici.

L'aggiornamento vero e proprio del PUC riguarderà aspetti normativi sia aspetti previsionali.

Per quanto riguarda l'aspetto normativo la variante di piano porrà l'attenzione alla compatibilità delle piccole attività artigianale nelle zone urbane consolidate; al tema degli asservimenti nelle zone agricole; al tema delle monetizzazioni degli interventi per i comparti perequativi oltre che al coordinamento con il Censimento Case a Botte elaborato dall'Ente affrontando altresì il tema del Piano Colore.

Importante è il riallineamento della normativa del PUC rispetto alle novità introdotte dalla L.R. 13/2022 ma anche agli ultimi aggiornamenti del D.P.R. 380/2011.

Per quanto riguarda gli aspetti le previsioni progettuali il Piano approfondirà i seguenti temi:

**PRELIMINARE DI VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R1. Documento strategico

- l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche alla luce degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico del vallone Moiro e delle aree a monte di Rosciano;
- la valorizzazione dei borghi collinare mediante la previsioni di aree pubbliche, solo in parte già previste dal PUC, per i borghi di Mandre, Papi (zona Loreto) e Rosciano;
- realizzazione di una scuola dell'infanzia comunale in località San Marco con conseguente eventuale revisione di altre previsioni per l'area;
- previsione di un' isola ecologica nell'ambito della cittadella produttiva e più in generale approfondimento delle modalità attuative della cittadella produttiva;
- miglioramento delle modalità attuative del Parco Sportivo e presa d'atto degli interventi di cui al Decreto VIA n. 31 del 01/03/2019 e Decreto PAUR n.94 del 12/07/2019;
- Risoluzione di piccoli problemi puntuali nelle aree centrali lungo l'Appia, in termini di aree di sosta e marciapiedi.

In assenza di un aggiornamento dei tetti di crescita previsti dal PTCP, la Variante al PUC non andrà ad incidere sulla previsione inerente il fabbisogno residenziale complessivo.

Attraverso le fasi di partecipazione dei cittadini potranno intorte evidenziarsi ulteriori temi da affrontare.