



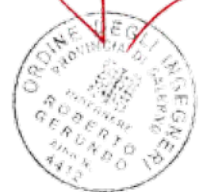
(Lr 16/2004 - Lr 14/1982 - Dgr 214/2011- Reg 5/2011- Dgr 659/2007)

Elaborato

R_1



John Apple



Timbro

PREMESSA	4
1. RIFERIMENTI NORMATIVI	5
1.1 LEGGE REGIONALE 16/2004: NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO	5
1.2 GLI STRUMENTI DELLA LEGGE 16/2004	6
1.2.1 Il Piano urbanistico comunale	6
1.2.2 Il Preliminare di Piano	7
1.2.3 Il Regolamento urbanistico e edilizio comunale	8
1.2.4 Gli Atti di programmazione degli interventi	9
1.2.5 La Valutazione ambientale strategica	10
1.3 GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI SETTORE	11
1.3.1 La Zonizzazione acustica (Za) – L. 447/1995, DGR 2436/2003	11
1.3.2 La Carta dell'uso agricolo del suolo – LR 14/1982	12
1.3.3 Lo Strumento di intervento per l'apparato distributivo (Siad) – LR 1/2014	13
1.4 IL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	14
1.5 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI CASTEL VOLTURNO	15
IL SISTEMA DELLE CONOSCENZE	16
2 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	17
2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	17
2.2 PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO	22
2.3 PIANO STRALCIO EROSIONE COSTIERA	23
2.4 MISURE DI SALVAGUARDIA DELLA RETE NATURA 2000 – SITI SIC E ZPS	24
2.5 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	25
3. LA PROGRAMMAZIONE SPECIALE	29
3.1 IL PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI CASERTA COMPROMESSO DALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA	29
3.2 L'ATTO TRANSATTIVO	34
3.3 LA PORTUALITA' TURISTICA DELLA REGIONE CAMPANIA E IL PROGETTO DEL PORTO IN LOCALITA' PINETAMARE	35
4. IL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO	38
IL SISTEMA DELLE SCELTE	40
5. GLI OBIETTIVI DEL PUC	42
6. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE	44
6.1 DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC – PIANO STRUTTURALE	46
6.2 DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC – PIANO OPERATIVO	58
6.2.1 L'impianto generale del Piano operativo	58
6.2.2 Modalità di intervento nelle aree urbanizzate a carattere residenziale	60
6.2.3 La zonizzazione	62

7. LE STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA	81
7.1 RIGENERAZIONE: DESTRA VOLTURNO E BAGNARA	82
7.2 RECUPERO E RICUCITURA: CENTRO STORICO	84
7.3 PARCO ECOTURISTICO: LAGUNA VOLTURNO	85
7.4 SISTEMAZIONE WATERFRONT: PINETAMARE	87
7.5 RIORGANIZZAZIONE DOMITIA VILLAGE SEQUESTRATO	88
7.6 RECUPERO PARCO FABER CONFISCATO	90
7.7 RIUSO HOTEL INCOMPIUTO DI PROPRIETA' COMUNALE	91
7.8 TUTELA PARCO DUNALE DI PROPRIETA' DEMANIALE	93
7.9 COLLEGAMENTO OASI WWF DEI VARICONI	94
8. IL DIMENSIONAMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO A MEDIO E LUNGO TERMINE	97
8.1 PROIEZIONI DEMOGRAFICHE	98
8.2 IL CARICO INSEDIATIVO RESIDENZIALE PER CASTEL VOLTURNO	102
9. IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI	105
LE VERIFICHE DI COERENZA	108
10. LA COERENZA DEL PUC CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA	108
10.1 LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI CASERTA	109
10.2 LA VERIFICA DI COERENZA PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO	110
10.3 LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRALCIO DELL'EROSIONE COSTIERA LITORALE DOMITIO	112
10.4 LA VERIFICA DI COERENZA PER L'ASSETTO SISMICO DEL TERRITORIO	112
10.5 LA VERIFICA DI COERENZA PER L'ASSETTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	113
INDICE FIGURE	115
INDICE TABELLE	116
ELENCO SIGLE	117

ALLEGATI

Allegato 1_Elenco elaborati del Puc

Allegato 2_ Esiti della *swot analysis* partecipata elaborata per Castel Volturno

Allegato 3_Matrice strategica_Obiettivi generali-Obiettivi specifici-Azioni del Puc

PREMESSA

Il Comune di Castel Volturno ha avviato, ai sensi della Legge della Regione Campania (Lr) 16/2004, la redazione del *Piano urbanistico comunale (Puc)* e degli elaborati connessi.

Con convenzione sottoscritta in data 9 dicembre 2015 ne ha affidato l'elaborazione al proprio Ufficio Tecnico Comunale con il supporto tecnico-scientifico dell'Università di Salerno.

Il percorso che porta al nuovo *piano urbanistico comunale* di Castel Volturno si è articolato in tre fasi fondamentali: la definizione dei nuovi strumenti introdotti dalla Lr 16/2004 che integrano il Puc; la messa a punto e l'utilizzo di strumenti metodologici conoscitivi del territorio e partecipativi nei confronti della comunità insediata; la formulazione di politiche di settore per la casa, i servizi, la produzione, il commercio, il territorio agricolo e la mobilità.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il corpo normativo regionale in materia di governo del territorio si pone l'obiettivo di coniugare le esigenze della tutela dell'ambiente e del paesaggio con quelle legate allo sviluppo produttivo. I punti essenziali possono essere riassunti nello snellimento procedurale, nella partecipazione dei cittadini e nella concertazione, nonché nella sussidiarietà della pianificazione. Obiettivi della pianificazione sono, innanzitutto, l'uso razionale del territorio, la tutela dai rischi naturali, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio, anche agricolo e costiero, degli ecosistemi e delle risorse storico-culturali.

1.1 LEGGE REGIONALE 16/2004: NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO

La legge regionale 16/2004 articola la pianificazione territoriale ed urbanistica su tre livelli: regionale (Ptr- Piano territoriale regionale, piani settoriali regionali), provinciale (Ptcp – Piano territoriale di coordinamento provinciale, piani settoriali provinciali) e comunale (Puc – Piano urbanistico comunale, Ruec – regolamento urbanistico edilizio comunale e Pua - Piani urbanistici attuativi delPuc) e restituisce agli organismi democraticamente eletti la responsabilità della pianificazione e tutela del territorio.

Introduce il concetto di *flessibilità della pianificazione* (art. 11), secondo cui ciascun Ente territoriale può proporre, nel corso del procedimento preordinato all'approvazione di uno strumento di pianificazione di propria spettanza, la modifica di altri strumenti di pianificazione sovraordinata.

All'art. 3 introduce l'articolazione dei processi di pianificazione in base alla quale la pianificazione provinciale e comunale si attua mediante:

- *disposizioni strutturali*, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.
- *disposizioni programmatiche*, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Per la normativa regionale, il Puc rappresenta lo strumento per l'armonizzazione delle opzioni locali con la strumentazione urbanistica sovraordinata (Ptr e Ptcp) ed è rivolto ad indirizzare e coordinare i diversi strumenti di pianificazione e programmazione operativa (Ruec, Api, Pua, ecc.)

in una logica processuale e concertativa rivolta alla ricerca di un'integrazione reciproca fra i diversi livelli pianificatori e programmatori.

In linea con quanto previsto dalla Lr16/2004, l'organizzazione del territorio, di cui il Puc e il Ruec ne rappresentano gli strumenti fondamentali di pianificazione comunale, deve avere come obiettivo principale lo sviluppo socio-economico, in coerenza con i modelli di sostenibilità, partecipazione e concertazione.

Essa, inoltre, stabilisce la necessità di cooperazione tra i vari soggetti pianificatori e la necessità di garantire nei processi di pianificazione la pubblicità e la partecipazione dei cittadini *“anche in forma associata, in ordine ai contenuti della pianificazione”*.

Al fine di accelerare le procedure per la realizzazione di opere pubbliche previste anche dai piani urbanistici e di interventi privati di interesse pubblico è previsto, inoltre, il ricorso agli accordi di programma tra *“i soggetti pubblici e privati, interessati all'attuazione degli interventi oggetto dell'accordo, nonché dei soggetti portatori di interessi diffusi”*.

1.2 GLI STRUMENTI DELLA LEGGE 16/2004

La Lr 16/2004 ha introdotto nuovi strumenti per il governo del territorio comunale: all'art.23 il *piano urbanistico comunale* (Puc), all'art.28 il *regolamento urbanistico e edilizio comunale* (Ruec), all'art.25 gli *atti di programmazione degli interventi* (Api) e all'art.47 la *valutazione ambientale* (Va).

1.2.1 Il Piano urbanistico comunale

All' art. 23 la Lr 16/2004 definisce i contenuti del *piano urbanistico comunale* (Puc).

Il Puc è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

In coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp, il Puc:

- a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;

- c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b);
- d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

Il Puc si correda di *norme tecniche di attuazione* (Nta), riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

1.2.2 Il Preliminare di Piano¹

Il Preliminare di Piano urbanistico comunale (PdIP), secondo quanto stabilito dall'art. 3 della Lr 16/2004, deve contenere le indicazioni strutturali del piano, ossia quelle "con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità".

Il comma 5 dell'art. 9 del Regolamento 5/2011 stabilisce che "*il piano strutturale del Puc fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3, precisandoli ove necessario*".

Gli elementi del suddetto comma 3 sono:

- a. l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;

¹ L'Ac ha approvato il PdP con Delibera di Giunta n.35 del 20.4.2018

- b. i centri storici così come definiti e individuati dagli artt. 2 e 4 della Lr 26/2002 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);
- c. la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d. la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei di sviluppo industriale e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e. l'individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f. la ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g. le infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

1.2.3 Il Regolamento urbanistico e edilizio comunale

La Lr 16/2004, all'art.28 introduce il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec).

Il Ruec:

- individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani; in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.

La Delibera di Giunta Regionale (Dgr) n. 659 del 18 aprile 2007 concerne indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Ruec.

Tali indirizzi, contengono obiettivi strategici, obiettivi generali e obiettivi specifici.

Gli obiettivi strategici, o di indirizzo, riguardano: la pianificazione integrata, che miri al raggiungimento dell'efficienza energetica dell'involucro e degli impianti, con conseguente minore emissione di gas climalteranti; i criteri affinché vengano impiegate le fonti energetiche rinnovabili; l'applicazione, che riguarda l'edilizia sovvenzionata-convenzionata, quella pubblica e privata di nuova edificazione e di ristrutturazione totale, gli interventi di ristrutturazione, recupero e restauro su edifici pubblici, in particolare comunali.

Gli obiettivi generali, discendono dai primi e sono 5: uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche; uso razionale delle risorse idriche; controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione; bio-edilizia ed ecologia urbana, benessere ambientale.

Gli obiettivi specifici, attuabili attraverso interventi concreti, sono 9: miglioramento efficienza impianti termici; miglioramento efficienza impianti elettrici; impiego di fonti energetiche rinnovabili; miglioramento del benessere ambientale e del comfort estivo; miglioramento della qualità ambientale ed abitativa; riduzione effetto gas radon; contenimento consumi acqua potabile; riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani.

Le indicazioni sull'obbligatorietà delle norme prevedono 3 tipologie: norme prescritte od obbligatorie, misure che per gli obiettivi assunti, normativa, condizioni climatiche locali, tecnologie disponibili, si rendono obbligatorie; norme raccomandate o facoltative o di consiglio, misure che possono essere assunte di orientamento per una progettazione sostenibile; norme incentivate, misure sostenute da diverse forme di incentivazione, definibili dagli enti locali e applicabili unicamente nelle ipotesi in cui si raggiungano livelli significativi di risparmio energetico.

Gli incentivi possono essere di natura economica e di natura edilizio-urbanistica, prevedendo la possibilità di sconti sugli oneri di urbanizzazione, sull'Imposta unica comunale (Iuc) e la priorità nella assegnazione di finanziamenti in bandi pubblici. Quelli edilizio-urbanistici prevedono di non computare la maggiore volumetria derivante dallo spessore delle tamponature eccedente i 30 cm nonché quella derivante dal maggior spessore dei solai per il conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico. Gli indirizzi delineano altresì una procedura per la progettazione sostenibile.

1.2.4 Gli Atti di programmazione degli interventi

La Lr 16/2004, all'art.25 ha introdotto gli Atti di programmazione degli interventi (Api).

Con Delibera di consiglio comunale (Dcc) è adottata², in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Gli Api, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;

² Gli Api sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del Puc.

- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

10

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Api comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli Api stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

1.2.5 La Valutazione ambientale strategica

L'art. 47 della Lr 16/2004 introduce, per la prima volta in Campania, con riferimento al nuovo sistema di pianificazione regionale, la *valutazione ambientale* dei piani territoriali di settore e dei piani urbanistici, detta anche Valutazione ambientale strategica (Vas) come previsto dalla direttiva europea in materia³, da effettuarsi durante tutto il processo di formazione dei piani stessi⁴.

Tale Vas è, infatti, da effettuarsi durante la fase di redazione dei piani e scaturisce da un Rapporto ambientale (Ra) in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale di riferimento del piano.

La procedura di Vas, da concludersi anteriormente all'approvazione del Puc, scaturisce dalla elaborazione del Ra e da una relazione ambientale non tecnica, per comunicare ai portatori di interessi i criteri di salvaguardia adottati e le relative soluzioni adottate. Il Ra riferisce circa l'iter di formazione del piano descrivendo i criteri e le motivazioni delle scelte adottate, in ordine allo

³ La Vas, introdotta dalla direttiva 42/2001/Ce del 27.6.2001, ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

⁴ Articolo 47 - Valutazione ambientale dei piani:

1. I piani territoriali di settore ed i piani urbanistici sono accompagnati dalla valutazione ambientale di cui alla direttiva 42/2001/CE del 27 giugno 2001, da effettuarsi durante la fase di redazione dei piani.

2. La valutazione scaturisce da un rapporto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale di riferimento del piano.

3. La proposta di piano ed il rapporto ambientale sono messi a disposizione delle autorità interessate e del pubblico con le procedure di cui agli articoli 15, 20 e 24 della presente legge.

4. Ai piani di cui al comma 1 è allegata una relazione che illustra come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale di cui al comma 2.

scenario dei fattori e delle componenti ambientali, illustrando lo svolgimento delle attività di concertazione e di partecipazione.

11

Il Ra individua, descrive e stima gli effetti dell'attuazione del Puc sull'ambiente e, in generale, sul contesto ambientale ed urbanistico territoriale, evidenzia le alternative possibili alla luce degli obiettivi del piano e dell'ambito territoriale.

1.3 GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI SETTORE

L'intero apparato di strumentazione urbanistica per il Governo del territorio si correda di una serie di strumenti di settore che contribuiscono ad approfondimenti ed elaborazioni di scelte di trasformazione/conservazione del territorio più efficaci e sostenibili.

1.3.1 La Zonizzazione acustica (Za) – L. 447/1995, DGR 2436/2003

La Zonizzazione acustica (Za), introdotta dal Dpcm 1.3.1991, primo atto legislativo nazionale relativo all'inquinamento acustico in ambiente esterno, prevede la classificazione del territorio in zone acustiche, mediante la definizione di limiti massimi di esposizione al rumore, in funzione della destinazione d'uso.

La normativa si propone di sanare in via transitoria la grave situazione d'inquinamento acustico riscontrabile nell'ambito del territorio nazionale ed in particolare delle aree urbane.

Essa, in particolare, prevede l'obbligo dei comuni di attuare la classificazione in zone acustiche del territorio; il criterio di limite differenziale del rumore; lo strumento del piano di risanamento acustico applicato alle aziende ed ai comuni.

I comuni sono tenuti a classificare in sei zone, aventi limiti differenti di accettabilità, l'intero territorio comunale: le sei zone vengono descritte facendo uso di descrittori urbanistici di carattere generale.

La Za si compone di una prima fase di analisi dell'intero territorio comunale, caratterizzata da ricerche socio-economiche, indagini riguardanti la popolazione, le attività commerciali, le attività produttive e direzionali, con riferimento ai dati del censimento Istat o dati provenienti da fonti ufficiali sia di carattere comunale che provinciali e regionali.

Inoltre, viene svolta una precisa analisi sugli strumenti urbanistici comunali e sugli strumenti di pianificazione territoriale a carattere provinciale, come il Ptcp, i Piani della Mobilità e dei trasporti e gli altri strumenti attinenti con la ricerca ed infine effettuata una precisa analisi sulla rete viaria comunale, quantificando il flusso veicolare nelle principali strade urbane. Nella fase di pianificazione, a seguire, dai dati acquisiti nello stadio di analisi viene approntata la zonizzazione

acustica del territorio e vengono verificate le aree ed i punti di criticità, ovvero le aree dove il livello di rumore misurato supera i limiti previsti dal Piano di zonizzazione acustica.

La redazione della zonizzazione acustica è accompagnata da una relazione illustrativa e da un regolamento comunale di attuazione che specifica le finalità, gli obblighi, le competenze, i soggetti promotori, gli organi per il controllo ed infine le sanzioni, oltre a contenere anche specifiche norme di prevenzione.

In sintesi, la zonizzazione acustica diviene il perno attorno al quale far ruotare tutta l'attività di prevenzione e risanamento nei confronti dell'inquinamento acustico, nonché, più in generale, di qualificazione ambientale delle aree.

1.3.2 La Carta dell'uso agricolo del suolo – LR 14/1982

L'analisi agronomica riveste un ruolo centrale nella pianificazione e nell'organizzazione di un territorio.

Tale studio viene effettuato con grande attenzione e precisione, in quanto i risultati derivanti da esso condizionano fortemente le scelte urbanistiche.

La carta dell'uso agricolo del suolo, che rappresenta lo strumento principale di sintesi dell'analisi agronomica, ha l'obiettivo di suddividere l'intero territorio comunale in aree omogenee individuate per tipo di utilizzazione agricola.

Ai fini dell'analisi agronomica, il punto di partenza fondamentale è rappresentato dalla classificazione convenzionale definita dal programma europeo Corine land cover (Clc), in base alla quale il territorio comunale è ripartito in zone differenti a seconda dell'uso agricolo rilevato.

La legenda della Clc si articola su 3 livelli, il primo dei quali comprende 5 voci generali che abbracciano le maggiori categorie di copertura sul pianeta (territori modellati artificialmente, territori agricoli, territori boscati e ambienti semi-naturali, zone umide, corpi idrici⁵), il secondo 15⁶ e il terzo 44, con voci più dettagliate⁷. La legenda, proposta come immutabile per ragioni di omogeneità a livello europeo, può essere integrata da successivi livelli di approfondimento desiderati dagli esecutori, i cui dati peraltro non devono figurare a livello comunitario.

⁵ In particolare, si individuano: le superfici artificiali (tessuto urbano continuo, discontinuo, aree industriali o commerciali, rete ferroviaria, aree estrattive, cimitero, aree sportive e ricreative, ecc.), le superfici agricole utilizzate (seminativi in aree irrigue, vigneti, oliveti, frutteti e frutti minori, prati stabili, sistemi colturali complessi, ecc.), i territori boscati e gli ambienti semi-naturali (boschi di latifoglie, boschi ripariali, aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione, aree percorse da incendi, ecc.), le zone umide (paludi, torbiere, saline, ecc.) e i corpi idrici (corsi d'acqua, bacini d'acqua, ecc.).

⁶ Adatte ad una rappresentazione a scale di 1:500.000/1.000.000.

⁷ Adatte ad una scala di 1:100.000.

Attraverso tale classificazione si è in grado di definire l'uso del suolo di ciascuna porzione omogenea di terreno in modo uniforme agli standard europei.

Per tale analisi relativa al territorio di Monteforte Irpino si rimanda alle tavole tematiche redatte dall'agronomo incaricato.

1.3.3 Lo Strumento di intervento per l'apparato distributivo (Siad) – LR 1/2014

L'insediamento sul territorio comunale di attività di commercio al dettaglio in sede fissa o itinerante, su aree sia private sia pubbliche, è disciplinato dal Siad, costituente strumento comunale integrato del Prg (oggi Puc), ai sensi del Dlgs 114/1998 e della Lr 1/2014.

La Regione Campania ha definito nella Lr 1/2014 gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, perseguendo gli obiettivi di cui all'art. 6, del Dlgs 114/1998 e tenendo conto delle finalità enunciate all'art. 1 del medesimo DLgs, nonché della:

- compatibilità in termini di impatto territoriale ed ambientale degli insediamenti commerciali, riguardo specialmente alla mobilità, al traffico ed all'inquinamento;
- valorizzazione della funzione commerciale anche in vista della riqualificazione del tessuto urbano, tanto nei centri storici, quanto nelle zone urbane degradate;
- salvaguardia degli insediamenti commerciali ove sia previsto il recupero delle piccole e medie imprese presenti nel territorio;
- necessità di realizzare un sistema coordinato di monitoraggio della rete distributiva, in collaborazione con i comuni e le camere di commercio.

La legge fissa i criteri di programmazione urbanistica concernenti le attività commerciali, ai quali criteri si devono ispirare gli strumenti urbanistici comunali.

Il Comune è tenuto, dunque, ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed il regolamento di Polizia locale e lo strumento d'intervento per l'apparato distributivo, se vigente, oppure deve dotarsi dello stesso strumento, se ancora non vigente, recependo i criteri e gli indirizzi di programmazione stabiliti dalla presente legge entro centottanta giorni dalla sua entrata in vigore.

Lo Siad deve realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, nell'ambito di progetti di valorizzazione del territorio e in rapporto alle esigenze dei consumatori e agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione, deve salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, soprattutto del centro storico, attraverso

l'eventuale divieto di vendita di determinate merceologie, favorire la nascita di nuove iniziative attraverso la riconversione delle strutture distributive meno produttive già esistenti sul territorio e promuovere la valorizzazione delle aree periferiche attraverso lo sviluppo delle attività commerciali anche mediante specifiche previsioni urbanistiche o piani di intervento globale di recupero e di rilancio di dette aree.

1.4 IL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Così come espresso nell'art. 1 di tale Regolamento, esso disciplina i procedimenti amministrativi di formazione dei piani, territoriali, urbanistici e di settore, previsti dalla legge regionale 22 dicembre 2004. n. 16 (Norme sul governo del territorio), ai sensi dell'articolo 43 bis della stessa legge.

Con ulteriore Regolamento di attuazione in materia edilizia si provvede a disciplinare gli articoli 41 (Sportello unico dell'edilizia) commi 2 e 3, e 43 (accertamenti di conformità delle opere abusive) della legge regionale n.16/2004.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si applicano ai su menzionati piani le disposizioni della legge statale e regionale in materia di ambiente, urbanistica, edilizia, la legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), e del Regolamento emanato con Dpgrc n. 17/2009.

Al fine di indirizzare e aiutare a risolvere le problematiche concrete con le quali si confrontano le Pubbliche Amministrazioni e gli operatori del settore, nell'ambito della pianificazione urbanistica e, in generale, della gestione del territorio, la Regione Campania inaugura una nuova modalità di accompagnamento e sostegno agli Enti locali nell'espletamento delle attività amministrative di loro competenza con la pubblicazione dei Quaderni del Governo del Territorio.

Tra quest'ultimi è stato istituito il "Manuale operativo del Regolamento del 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della Lr 16/2004 in materia di governo del territorio".

Questo Manuale contiene indicazioni di carattere operativo sull'applicazione delle norme procedurali introdotte dal Regolamento e consente di visualizzare schematicamente le nuove procedure e di individuare agevolmente i tempi, le azioni, i provvedimenti, le competenze ed i contenuti progettuali di ciascuna fase del processo di formazione ed approvazione dei piani urbanistici.

In riferimento all'art. 2 comma IV della Lr 16/2004, il Manuale fornisce specifiche indicazioni sul Preliminare di Piano, precisando che esso *"è composto da un quadro conoscitivo e da un*

documento strategico”, formato con la procedura ritenuta idonea dalla singola Amministrazione precedente. Attraverso il preliminare si avvia la verifica di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore.

Il documento strategico prevede linee d’azione, interattive, dedicate al rafforzamento del tessuto urbano e territoriale tramite interventi migliorativi per l’aspetto fisico, funzionale e ambientale della città.

Il documento prevede di rompere condizioni di perifericità territoriale e invertire tendenze di sviluppo duale all’interno della città e dell’area vasta, intervenendo sulla riqualificazione delle aree fisicamente e socialmente degradate.

Inoltre, il Manuale dà specifiche indicazioni sulle disposizioni strutturali del Piano (Psc), le quali sono costituite di base da una serie di documenti e cartografie tra loro integrati, quali:

- il quadro degli obiettivi e delle strategie;
- il quadro delle regole;
- il quadro delle scelte pianificatorie.

Infine il Manuale dà descrizioni dettagliate riguardo la componente programmatica/operativa del Puc, che contiene sia l’individuazione delle zone di trasformazione, con l’indicazione delle modalità attuative, sia gli atti di programmazione degli interventi da attuare nell’arco temporale di tre anni, come previsto dall’art.25 della Lr n. 16/2004.

1.5 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI CASTEL VOLTURNO

L’intero lavoro di Puc si è sostanziato nella produzione di una serie di elaborati di analisi, di pianificazione strutturale e operativa. L’elenco è riportato nella sua interezza in allegato alla relazione (*Allegato 1*).

IL SISTEMA DELLE CONOSCENZE

16

La legge regionale 16/2004 articola la pianificazione territoriale ed urbanistica su tre livelli: regionale, provinciale e comunale.

Una corretta pianificazione comunale non può prescindere da un attento studio della pianificazione sovraordinate, regionale e provinciale appunto, e in ogni fase di elaborazione del Piano lo stesso deve assicurare coerenza con quanto disciplinato dai piani sovraordinati.

Due i canali preferenziali attraverso cui si è formato l'intero sistema delle conoscenze per il comune di Castel Volturno:

- 1) un mirato approfondimento del Piano territoriale regionale e dell'insieme dei Piani settoriali regionali, del Piano territoriale di coordinamento provinciale, di cui il Puc recepisce sia gli obiettivi che le indicazioni di formazione e dimensionamento. Nel caso specifico di Castel Volturno, inoltre, fondamentale è risultato lo studio della Programmazione speciale che ha dettato nel corso degli ultimi anni gli indirizzi di trasformazione e sviluppo del territorio;
- 2) un nutrito percorso di partecipazione, assicurato in tutte le fasi di elaborazione, che ha consentito una conoscenza dei luoghi attraverso un confronto diretto con la comunità, gli operatori di settori e tutti coloro che a vario titolo gravitano attorno al territorio castellano.

A questi due canali prioritari, si sono affiancate attività di sopralluogo in loco e lo studio dei dati e di tutto quanto gli Uffici comunali hanno condiviso con il Gruppo di consulenza scientifica.

Per completezza di trattazione, infine, si evidenzia che la mancata approvazione nel corso degli anni di un qualsiasi strumento di pianificazione urbanistica, prima, e, dopo il 2004, del Piano Urbanistico Comunale, ha determinato l'applicazione a tutto il territorio comunale delle norme di salvaguardia previste dalla normativa vigente, applicate in riferimento alla perimetrazione del centro abitato.

2 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Come accennato precedentemente, la legge regionale 16/2004 articola la pianificazione territoriale ed urbanistica su tre livelli: regionale (Ptr- Piano territoriale regionale, piani settoriali regionali), provinciale (Ptcp – Piano territoriale di coordinamento provinciale, piani settoriali provinciali) e comunale (Puc – Piano urbanistico comunale, Ruec – regolamento urbanistico edilizio comunale e Pua - Piani urbanistici attuativi del Puc).

2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il P.T.R., approvato dal Consiglio Regionale con Legge n.13 del 13 ottobre 2008 (come pubblicata con rettifiche sul BURC n.48 bis del 1 dicembre 2008), è volto a garantire la coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale, nel rispetto della legislazione statale e comunitaria vigente nonché della Convenzione Europea del Paesaggio e dell'accordo Stato-Regioni, in armonia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale e in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionale.

Il PTR si propone come un piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate ed ha elaborato cinque *Quadri Territoriali di Riferimento* utili ad attivare una pianificazione d'area vasta concertata con le Province. I cinque Quadri Territoriali di Riferimento sono i seguenti: il Quadro delle Reti; il Quadro degli Ambienti Insediativi; il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS); il Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC); il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di "buone pratiche".

Quadro delle Reti

Le reti, e in primo luogo la *rete ecologica regionale* (Rer), costituiscono il riferimento per l'integrazione delle politiche locali e di quelle settoriali nel contesto più ampio delle politiche regionali.

In particolare attraverso la costruzione della rete ecologica ai diversi livelli (regionale, provinciale e locale) si manifesta la concreta possibilità di sviluppare politiche attive di tutela dell'ambiente e del paesaggio, coinvolgendo in ciò anche la pianificazione di settore. La rete ecologica si configura così come uno strumento programmatico che consente di pervenire ad una gestione integrata delle risorse e dello spazio fisico-territoriale regionale, ivi compreso il paesaggio.

Il Comune di Castel Volturno è il terminale del *corridoio regionale trasversale* che segue l'intero corso del fiume Volturno. (figura 1)

É stato chiaro fin da subito che qualsiasi previsione strutturale di assetto urbanistico per il comune avesse dovuto attenzionare tale peculiarità ambientale e potenzialità ecologica.

Tale schema di rete ecologica, infatti, segnala da un lato la presenza di luoghi di connessione biologica, che vanno tutelati e migliorati nella loro funzione, attenuando e/o rendendo compatibili le disconnessioni attuali, e, dall'altro, punta l'attenzione sui luoghi in cui le dinamiche di sviluppo hanno dato luogo a forme di usi impropri delle risorse ambientali, considerate solo al fine di sostenere attività di immediato interesse economico.

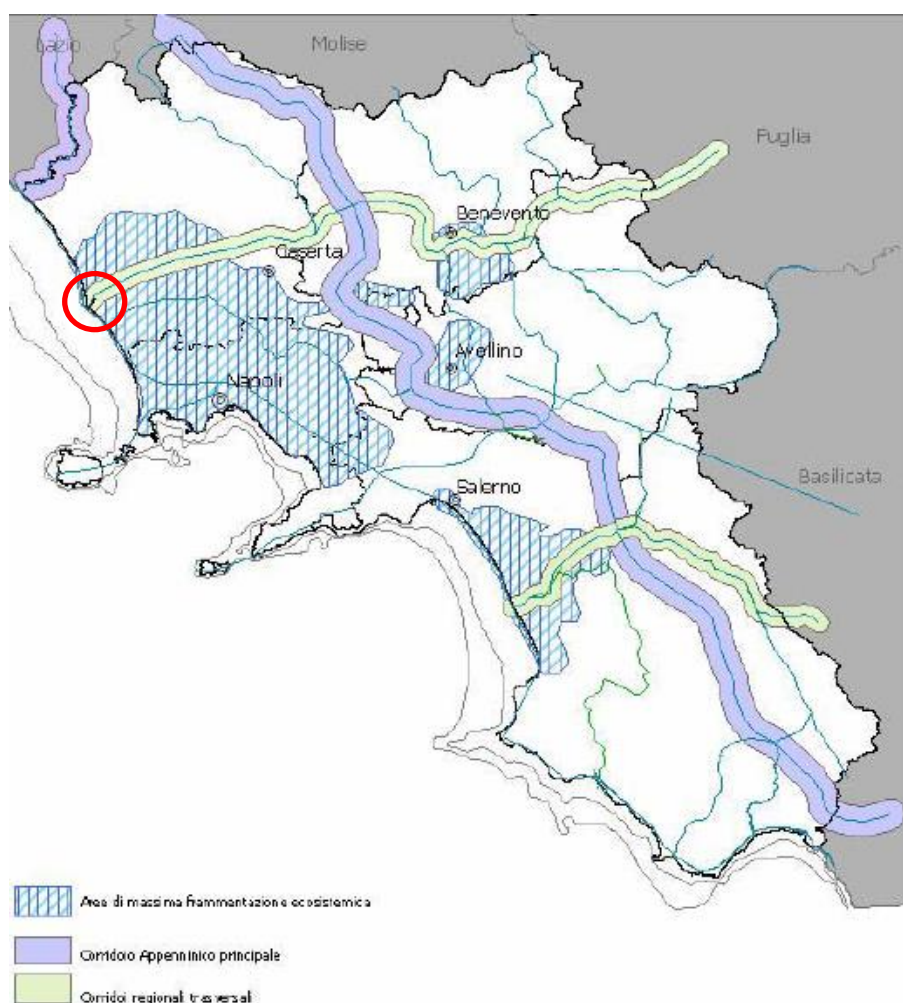


Figura 1- PTR_Quadro delle Reti

Quadro degli Ambienti Insediativi

Contiene specificazioni per 9 ambienti insediativi Individuati in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama insediativa e si sostanzia con quadri di *visioning* che devono

guidare le scelte pianificatorie al fine di raggiungere un assetto policentrico della regione in una logica di valorizzazione reticolare delle complementarità fra identità locali.

Gli ambienti insediativi vengono individuati secondo limiti del tutto indicativi/allusivi, in ogni caso assolutamente non riportabili a confini amministrativi e possono logicamente raggrupparsi in 4 “tipi”. Al primo “tipo”, di interesse perché ingloba il comune di Castel Volturno, si ascrive l’ambiente insediativo n. 1, costituito dalla *Piana campana*, ambiente vasto, per il quale risultano indispensabili opportune sub articolazioni, anche sulla base delle elaborazioni per i Ptcp, e uno studio delle questioni interprovinciali quali le relazioni napoletano-Casertano.

Un ambiente caratterizzato da una sensibile riduzione della risorsa suolo generata da un’intesa infrastrutturazione, con crisi occupazionale del settore agricolo, degrado ambientale, vulnerabilità delle acque fluviali e conurbazioni molto dense.

Inevitabile, pertanto, la linea strategico-programmatoria della riqualificazione e messa a norma delle città, intesa anche come attenuazione delle dipendenze funzionali dovute alle carenze di dotazioni di infrastrutture e attrezzature essenziali inserendovene in quantità e qualità opportune.

Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo

Tale quadro si basa sulla geografia dell’autoriconoscimento delle identità locali e dell’autoorganizzazione dei processi di sviluppo in atto o preesistenti. I sistemi sono classificati in funzione di dominanti territoriali che non costituiscono indirizzi preferenziali d’intervento ma si collocano all’interno di una matrice di indirizzi strategici e obiettivi d’assetto.

Il Comune di Castel Volturno appartiene as STS F1 Litorale Domitio, che si estende lungo la costa dal Garigliano al Volturno. (*figura 2*)

Per il *Sistema Territoriale di Sviluppo F1 Litorale Domitio* - sistema costiero a dominante paesistico-ambientale- si evince dalla matrice che gli indirizzi⁸ B3 (Riqualificazione costa), B4 (Valorizzazione Patrimonio culturale e paesaggio), C5 (Rischio rifiuti), C6 (Rischio attività estrattive), E2a (Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Sviluppo delle Filiere), si rivelano prioritari e dunque rappresentano per il comune di Castel Volturno elementi attorno ai quali sviluppare il nuovo assetto strategico-territoriale. (*figura 3*)

Da potenziare invece risultano gli indirizzi A2 (Interconnessione - Programmi), B1(Difesa della

⁸ la *matrice delle strategie* mette in relazione gli indirizzi strategici e i diversi Sts, ai fini di orientare l’attività dei tavoli di co-pianificazione e evidenzia la presenza e il peso relativo (valore attribuito) che quell’indirizzo assume in un determinato Sts in rapporto agli altri. In termini generali i valori attribuiti corrispondono al massimo a 5 categorie (elevato, forte, medio, basso, nullo).

biodiversità), E3 (Attività produttive per lo sviluppo- turistico).

Il Puc fa propri tali indirizzi prioritari e li sviluppa nell'ambito di una precisa strategia urbanistico-territoriale di medio e lungo termine.



Figura 2 - PTR_Sistemi territoriali di sviluppo

Quadro dei Campi territoriali complessi

Un ulteriore contributo alla pianificazione territoriale è rappresentato dai campi territoriali complessi, “punti caldi” del territorio regionale, aree oggetto di trasformazioni intense e in alcuni casi in fase di realizzazione, che consentono di evidenziare i processi più rilevanti in atto, di valutarne gli effetti, e di suggerire indirizzi di sviluppo ed orientamenti per la trasformazione, esplicitando i nodi critici e le potenzialità per ogni azione specifica.

Il campo territoriale complesso in cui ricade il Comune di Castel Volturno è il numero 8: Litorale Domitio, che si trova nel settore nord-occidentale del territorio regionale, lungo la fascia costiera compresa tra il Lago Patria ed il Garigliano ed interessa aree caratterizzate da insediamenti residenziali e produttivi. Il sistema di trasporto viario extraregionale a servizio di questo campo è costituito dalla SS 7 quater “Domitiana” e dalla SS 7 “Appia”.

Tema centrale per tale CTC è il rafforzamento del sistema della mobilità e delle potenziali interconnessioni dovute all’incremento della SS Domitiana ed all’ampliamento del sistema portuale. Obiettivo generale è rafforzare il collegamento di quest’area con il sistema urbano metropolitano e di potenziarne una vocazione tesa a valorizzare le valenze paesistico–ambientali: in tal senso si è resa evidente la necessità di sperimentare un nuovo modello di sviluppo basato sulla capacità di questo territorio di elevare il suo livello di attrazione turistica.

A tutto ciò, chiaramente, è risultato necessario affiancare una strategia di risanamento socio–economico ed insediativo in uno degli ambiti regionali che presentano i più alti livelli di disagio sociale e di degrado insediativo.

Costieriadominantepaesistico-culturale-ambientale																			
		A1	A2	B.1	B.2	B.3	B.4	B.5	C.1	C.2	C.3	C.4	C.5	C.6	D.2	E.1	E.2a	E.2b	E.3
38	F.1LitoraleDomizio								-						-				
39	F.2AreaFlegrea																		
40	F.3Migliod'oro–Areatorresestabiase															-			
41	F.4Penisolasorrentina											-	-		-				
42	F.5Isoleminori											-	-		-	-			
43	F.6MagnaGrecia								-			-	?		-				
44	F.7Penisolaamalfitana								-			-	-		-	-			
45	F.8PianadelSele								-			-			-				

	1 punto	ai STS per cui vi è scarsa rilevanza dell’indirizzo.
	2 punti	ai STS per cui l’applicazione dell’indirizzo consiste in interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico.
	3 punti	ai STS per cui l’ indirizzo riveste un rilevante valore strategico da rafforzare.
	4 punti	ai STS per cui l’indirizzo costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare.
	?	Aree su cui non è stato effettuato alcun censimento.

Figura 3 - PTR_Matrice indirizzi strategici e STS

Le linee guida per il Paesaggio

Le Linee guida, quale parte integrante del PTR, indicano i *principi fondamentali* e definiscono *strategie per il paesaggio* esprimendo indirizzi di merito per la pianificazione provinciale e comunale. Infatti, la L.R. 13/2008 di approvazione del PTR afferma che la Carta dei paesaggi della

Campania rappresenta il quadro di riferimento unitario per la pianificazione territoriale e paesaggistica, per la verifica di coerenza e per la VAS dei PTCP e dei PUC.

Con le *Linee guida per il paesaggio in Campania*, la Regione applica all'intero suo territorio i principi della *Convenzione europea del paesaggio*, definendo nel contempo il quadro di riferimento unitario della pianificazione paesaggistica regionale, in attuazione dell'art. 144 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Tematica particolarmente pertinente per il comune di Castel Volturno e alcuni degli obiettivi, tra i quali salvaguardare i grandi paesaggi costieri, proteggere e riqualificare i corridoi fluviali, arrestare la dispersione insediativa e il consumo di suolo, sono sin dall'inizio diventati obiettivi per il Puc.

2.2 PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO⁹

Il territorio di Castel Volturno è compreso nei bacini idrografici di competenza della ex Autorità di Bacino Nazionale Liri-Garigliano e Volturno ed ex Autorità di Bacino regionale Campania centrale, oggi accorpati nell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale.

Dal punto di vista dei fenomeni franosi, il territorio non presenta aree di rilevante interesse.

Dal punto di vista del rischio idraulico, risultano invece, per quanto riguarda il Piano stralcio dell'ex Autorità Campania Centrale, alcune aree caratterizzate da rischio idraulico moderato (R1) nel tratto a partire dal canale dei Regi Lagni fino alla zona più estrema a sud al confine con Giugliano in Campania.

Le aree a rischio idraulico R1 sono definite nelle norme del Piano stralcio come aree per le quali danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale sono marginali.

Per quanto riguarda invece la disciplina dell'ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno è da richiamare il *Piano stralcio di difesa dalle alluvioni del Basso Volturno (Psda)* (progetto in variante elaborato a seguito di uno studio idraulico di dettaglio nel 2004).

Il piano, ai fini della messa in sicurezza, ha definito gli interventi strutturali sul corso d'acqua ritenuti prioritari e, in particolare sono state indicate come priorità assoluta:

- Il completamento delle opere idrauliche già in corso di realizzazione;
- La manutenzione ordinaria e straordinari degli argini maestri e dell'area golenale;
- La realizzazione di nuove opere di difesa

⁹ Tavola grafica n.11 – B.1 del Puc

Essendo trasversalmente attraversata dal Fiume Volturno, Castel Volturno è interessata da una consistente parte di territorio, in particolare quella ricadente ai margini del fiume, ricadente in *Fascia A* individuata dal Psda che per definizione è la parte di alveo che assicura il libero deflusso della piena centennale.

Vi è poi il tratto di fascia costiera che è equiparato di fatto al regime di tutela della *fascia A* e le aree di retroargine che risultano suddivise in sottofasce relative all'area di laminazione con tirante che varia dai 90 cm ai 30 cm.

Nella *carta della zonazione e individuazione degli squilibri*, invece, sono individuate le intensità degli squilibri di area e le relative destinazioni di uso.

E' importante sottolineare che nella zona di destra Volturno in pieno centro urbano la *carta* individua uno squilibrio *gravissimo*, mentre nelle zone lungofiume degli squilibri *moderati*.

La classificazione dello squilibrio tiene conto del fattore di rischio dell'evento alluvionale, delle trasformazioni del territorio di natura antropica che a volte aumentano la pericolosità dell'evento stesso, e infine del danno che gli elementi di valore subiscono e del loro grado di protezione.

Partendo dalle condizioni accettabili di rischio, le aree sono state classificate secondo tre *livelli di squilibrio*: squilibrio *moderato*, *grave* e *gravissimo*, in funzione sia del fattore di pericolo intrinseco dell'evento naturale che in relazione all'uso attuale del territorio e quindi alla presenza degli elementi di valore.

Costituiscono situazioni di squilibrio gravissimo quelle caratterizzate dalla presenza di centri e nuclei urbani nella Fascia A (*area a Destra Volturno*).

Nella *fascia A* in condizioni di squilibrio gravissimo (presenza di centri e nuclei urbani) i Comuni devono prioritariamente valutare il posizionamento delle aree di squilibrio¹⁰ gravissimo all'interno della fascia per definire la tipologia degli interventi ammissibili.

2.3 PIANO STRALCIO EROSIONE COSTIERA¹¹

L'ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno ha predisposto il *Piano stralcio per l'erosione costiera – litorale Domitio (Psec)* che interessa la fascia costiera che si estende dalla località Torre Scauri a nord nel territorio comunale di Formia e la località Torre Gaveta a sud nel Comune di Bacoli.

¹⁰ Comma 2 art.29 Nta Psda

¹¹ Tavole grafiche n.12-B.2 e n.13-B.3 del Puc

Castel Volturno con i suoi 27 km di costa è in posizione baricentrica rispetto all'area di interesse del Psec. L'obiettivo è il raggiungimento di un alto valore del rapporto *sicurezza/rischio* nell'ambito di una zonazione territoriale ed un'individuazione delle linee di intervento, sia strutturali che non strutturali, finalizzate alla mitigazione del processo di erosione costiera.

Il Psec contiene la delimitazione delle aree a differente pericolosità (A, P1, P2, P3).

Castel Volturno è interessato lungo l'intera costa da un'area P3 a cui in alcuni tratti si abbinano aree a pericolosità P2.

2.4 MISURE DI SALVAGUARDIA DELLA RETE NATURA 2000 – SITI SIC E ZPS

La rete Natura 2000 è composta da due tipi di aree: le Zone di Protezione Speciale (ZPS), previste dalla direttiva *Uccelli* (79/409/CEE) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) introdotti dalla direttiva *Habitat*. Le due direttive sono importanti per ricucire gli strappi di un territorio, come quello europeo, che ha subito la frammentazione degli ambienti naturali a favore dell'urbanizzazione, dell'industria, dell'agricoltura intensiva, delle infrastrutture. Il recepimento della direttiva *Habitat* è avvenuto in Italia attraverso il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357.

Diverse le zone di questa tipologia all'interno dei confini comunali:

- Area dei Variconi (Zps e zona umida)
- Pineta di Castel Volturno (Sic)
- Foce Volturno-Variconi (Sic)
- Lago di Patria (Sic) – per la parte che rientra nel territorio di Castel Volturno.

Aree che rientrano nella Riserva Naturale Regionale “Foce Volturno – Costa di Licola” che si sviluppa su un'area di circa 1550 ha tra i comuni di Castel Volturno in provincia di Caserta e Giugliano in Campania in provincia di Napoli.

Per i siti SIC e ZPS vigono le misure di salvaguardia previste dal Decreto del Ministero dell'Ambiente del 17 ottobre 2007 e dalla Regione Campania, come approvate con Deliberazione n.2295 del 29/12/2007.

Per la disciplina delle *aree di riserva* si fa riferimento alle Norme di Salvaguardia allegate alle Delibere di Giunta Regionale della Campania che istituiscono le Riserve Naturali Regionali “Foce Volturno-Costa di Licola” e “Lago Falciano”.

Per la presenza di siti SIC e ZPS è stato necessario attivare, nell'ambito della procedura di VAS, anche la Valutazione di Incidenza prevista dal DPR 357/1997, cui si rimanda.

2.5 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

25

Con la deliberazione di Consiglio Provinciale n. 26 del 26/04/2012 la Provincia di Caserta ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento (Ptcp).

Esso persegue le finalità di sviluppo culturale, sociale ed economico della comunità provinciale, attraverso il contenimento del consumo di suolo, la tutela del paesaggio naturale e la difesa del suolo, nonché il potenziamento del sistema dei servizi, il risparmio energetico e la promozione di energie alternative.

Il Ptcp classifica il territorio di sua competenza in sei ambiti insediativi, gruppi di comuni assimilabili in base alle dinamiche demografiche e accomunati da simili proposte di sviluppo. (figura 4). Castel Volturno appartiene all'ambito insediativo *Litorale Domitio*¹², un ambito caratterizzato da ritmi di crescita sostenuti per la maggior parte captati dai Comuni di Castel Volturno, Sessa Aurunca e Mondragone¹³. (figura 5)



Figura 4 -Ptcp_Ambiti insediativi
(elaborazione provinciale stralciata dalla Relazione a supporto del Piano)

¹² Fanno parte dell'ambito Litorale Domitio: Cellole, Mondragone, Sessa Aurunca, Roccamonfina, Castel Volturno, Carinola, Cancellor Arnone, Falciano del Marsico.

¹³ Nel Litorale Domitio risiede l'11% dell'intera popolazione provinciale.

Castel Volturno, in particolare, rispetto alla dinamica migratoria, presenta tra tutti i comuni la variazione positiva più ampia, risulta ossia un territorio in grado di attirare notevoli flussi in entrata da altri territori, composti da popolazione relativamente più giovane della media, dunque con tassi di mortalità più bassi e con una maggiore tendenza alla riproduzione.

Il Litorale risulta anche essere l'ambito caratterizzato da una maggiore presenza di stranieri (sono stanziati vere e proprie comunità di stranieri, regolari e non: quelle nigeriane a Castel Volturno o quelle ucraine a Mondragone).

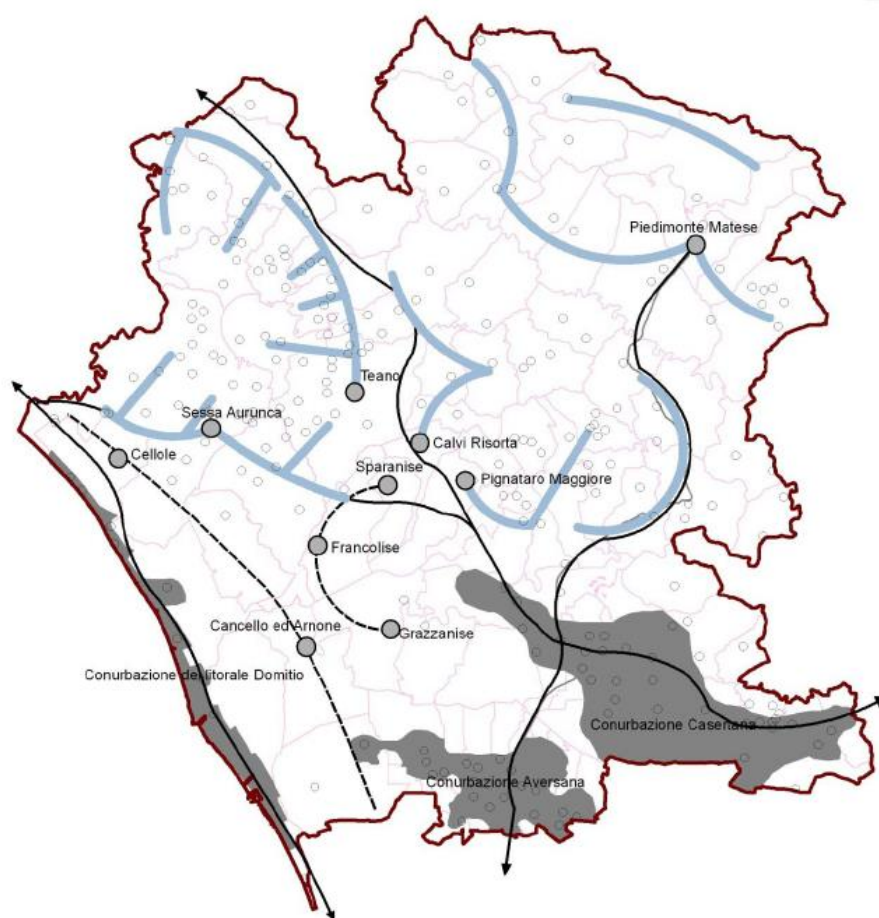


Figura 5 - Ptcp_Ambiti e sub-sistemi insediativi
(elaborazione provinciale stralciata dalla Relazione a supporto del Piano)

Dal un punto di vista del *sistema ambientale*, è un ambito, così come definito dal Ptcp, con dominante territoriale paesistico-ambientale e culturale, per la presenza di notevoli risorse ambientali di pregio.

Per il sistema ambientale, il Ptcp si pone gli obiettivi della mitigazione del rischio ambientale ed antropico, oltre che dell'azzeramento del consumo di suolo e della formazione di una rete ecologica provinciale.

Il contenimento del consumo di suolo, è perseguito dal Ptcp mediante una chiara strategia che mette in luce l'intero territorio, così come lo chiama il Piano stesso, dell'*illegalità*.

Il Ptcp individua infatti in modo dettagliato le *aree negate*¹⁴, aree soggette a fenomeni di degrado ambientale e sottoutilizzate, e le classifica in base a cinque tipologie: aree urbane; aree di pertinenza delle infrastrutture; aree dello spazio aperto¹⁵; cave; aree di accumulo rifiuti.

Dal confronto tra i Comuni in ragione delle superfici coinvolte, emerge che Caserta, Castel Volturno e Villa Literno presentano la maggiore estensione di aree negate sui loro territori¹⁶ pur presentando un numero inferiori. (figura 6)

Litorale domitio	Comune	Numero dei siti	Superficie (ha)
	Mondragone	178	241,98
	Cancello ed Amone	172	64,83
	Castel Volturno	155	437,17
	Sessa Aurunca	146	148,91
	Cellole	92	97,83
	Carinola	52	44,61
	Falciano del Massico	32	63,6
	Roccamonfina	17	3,42

Figura 6 - Ptcp_Numero dei siti e superfici delle aree negate per i Comuni del Litorale Domitio

La strategia provinciale di riassetto territoriale individua due tipologie di *aree negate*:

1. *aree negate con potenzialità ambientale;*
2. *aree negate con potenzialità insediativa*

Per le prime, il Ptcp promuove interventi di rinaturalizzazione e ripristino dei caratteri naturalistici preesistenti.

Per le seconde, invece, prevede che, una volta verificato lo stato, le scelte insediative siano indirizzate proprio su esse, garantendo così una loro riqualificazione secondo il principio che ogni intervento di trasformazione deve essere rivolto anche, e soprattutto, al recupero di una situazione critica preesistente. (figura 7)

Per il sistema insediativo gli obiettivi del Ptcp sono: il riequilibrio dei pesi insediativi, il recupero dei centri storici e la riqualificazione degli insediamenti.

¹⁴ La rappresentazione cartografica del degrado diffuso in provincia.

¹⁵ I comuni litoranei di Villa Literno, Castel Volturno e Mondragone presentano sui loro territori la maggiore estensione della tipologia di aree negate dello spazio aperto.

¹⁶ Per Castel Volturno risultano circa 437,17 ha.

Al fine di perseguire la costituzione di un sistema insediativo policentrico maggiormente equilibrato tra aree di pianura ed aree interne, il Ptcp modifica le stime tendenziali relative al dimensionamento degli alloggi aggiuntivi al 2022 e, ad un contenimento dell'offerta per alcune aree¹⁷, affianca un incremento negli ambiti delle Aree interne (10,1% invece del 3,7%) e nelle aree di Caserta (25,1% invece del 19,5%).

Ambiti insediativi	Aree negare					totale
	urbane	di pertinenza di infrastrutture	dello spazio aperto	cave	con accumulo rifiuti	
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
1 Piedimonte Matese	70	8	75	134	-	288
2 Mignano Monte Lungo	7	1	13	97	-	118
3 Teano	38	9	33	112	-	192
4 Litorale domitio	247	45	557	235	18	1.102
5 Caserta	747	158	348	750	79	2.186
6 Aversa	508	233	476	17	56	1.289
TOTALE	1.617	455	1.502	1.345	153	5.071
	31,2%	8,8%	29%	28%	3%	100%
	[n.]	[n.]	[n.]	[n.]	[n.]	[n.]
1 Piedimonte Matese	196	37	176	109	-	518
2 Mignano Monte Lungo	31	5	14	33	-	83
3 Teano	90	28	59	46	-	223
4 Litoraledomitio	324	73	385	59	3	844
5 Caserta	892	309	484	186	12	1.883
6 Aversa	606	400	405	7	1	1.419
TOTALE	2.139	852	1.523	440	16	4.970

Figura 7-Ptcp_Articolazione del territorio negato per ambiti provinciali

Una volta fissato il carico insediativo per ciascun ambito, assegna la quota dei nuovi alloggi al 2018¹⁸ ai singoli comuni dell'ambito: per Castel Volturno sono prescritti 750 nuovi alloggi.

Precisa inoltre che negli ambiti di Caserta, Aversa e del Litorale Domitio, almeno il 30% del dimensionamento complessivo deve essere riservato all'edilizia sociale e al sistema dei servizi, come definiti nella Dgr 572/2010 e che i nuovi alloggi devono essere prioritariamente localizzati nelle *aree negare urbane* e negli aggregati urbani degradati.

Tutto ciò con l'obiettivo più generale di *completamento e densificazione* delle aree già edificate, al fine di migliorare la condizione urbana complessiva.

¹⁷ Nell'area di Aversa propone il 20,1% del fabbisogno a fronte di un 28,7% e per il Litorale Domitio 6,6% a fronte del 12,2%.

¹⁸ Arco temporale di riferimento 2007-2018

3. LA PROGRAMAMZIONE SPECIALE¹⁹

29

All' inizio degli anni 2000, e per all'incirca un decennio, Castel Volturno è stato interessato da una *programmazione speciale* che si configurava a vario titolo con precise strategie di sviluppo territoriale e riqualificazione ambientale.

Risale al 2003, per esempio, anche il «*Piano di riqualificazione per il risanamento eco-ambientale e il rilancio socio-economico per la località Pinetamare di Castel Volturno ed aree attigue*», un accordo di programma tra il Comune di Castel Volturno, Comune di Villa Literno, Regione Campania, Provincia di Caserta e imprenditori locali che prevedeva la realizzazione di diversi interventi, tra cui anche una serie di opere di interesse pubblico (ad esempio, la riqualificazione e messa in sicurezza della via Domitiana, la riqualificazione del Borgo San Castrese e il restauro del diruto Castello, ecc.).

Un piano di riqualificazione che nei suoi esiti consolidati alla data attuale, in termini di opere realizzate o di atti amministrativi (permessi a costruire) rilasciati e vigenti, viene recepito nel Puc.

Appare opportuno specificare in questa sede che tutta la *programmazione speciale* in questo capitolo trattata viene inquadrata all'interno dell'intervenuto quadro normativo e programmatico.

La Legge regionale 16/2004 sul Governo del Territorio, prima, e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta (DCP 26/2012), poi, hanno disciplinato e tracciato specifici orientamenti e strategie, tutti rispondenti ad un quadro unitario e omogeneo di sviluppo territoriale, ora a carattere più esteso regionale, ora più provinciale.

A tale quadro fa riferimento il Puc, così come già ampiamente specificato nei capitoli precedenti.

3.1 IL PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI CASERTA COMPROMESSO DALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA

Per fronteggiare lo stato di emergenza regionale in materia di gestione dei rifiuti, di bonifica dei suoli, di risanamento ambientale e idrogeologico e di tutela delle acque, per effetto dell'art. 11 dell'O.M. 3100/2000, il Commissario di Governo per l'Emergenza Rifiuti, Bonifiche e Tutela delle Acque in Campania ha predisposto ed approvato, con deliberazione n. 68 del 2004, il «*Piano di recupero ambientale del territorio della provincia di Caserta compromesso dall'attività estrattiva delle cave abbandonate, abusive o dismesse*».

¹⁹ Tavola grafica n.27 – D.4 del Puc

Il piano mira ad inquadrare gli interventi di recupero *“entro una strategia complessiva di razionale sviluppo del territorio”*, così recita il comma 1 dell’art. 13 delle norme tecniche.

Il sito di cava, infatti, è visto come *potenziale presidio di sviluppo locale sostenibile* fondato sulla valorizzazione dell’identità territoriale e perciò il piano ha come obiettivo non tanto e non solo un mero recupero dei siti di cava, ma una vera e propria riqualificazione ambientale dell’intero territorio compromesso, ridefinendone gli assetti in modo coerente ai caratteri paesistici e insediativi dell’intorno, onde valorizzarne le potenzialità d’uso.

Si individuano, per l’intero territorio attenzionato, oltre che le varie tipologie di cava, anche dei Sistemi di Paesaggio (*SdP*), a prevalente connotazione geomorfologico-strutturale, e delle Unità di Paesaggio (*UdP*) e per ciascuno di essi il piano specifica dei caratteri costitutivi che vengono considerati come invarianti territoriali e pertanto assunti come inderogabili nell’attuazione degli interventi.

Tre le categorie di intervento riconosciute:

- recupero della cava;*
- riuso del sito di cava;*
- riqualificazione territoriale.*

Quelli di recupero si individuano come obbligatori in tutte le cave; gli altri due interventi, invece, sono subordinati al completamento delle attività di recupero.

La classificazione di siti di cava avviene rispetto a cinque classi di priorità²⁰, individuate con l’obiettivo di caratterizzare i siti di cava con un giudizio sintetico che racchiude in maniera semplice ed efficace le varie problematiche.

Il comune di Castel Volturno rientra nel *sistema di paesaggio Litorale Domitio* e, come si può vedere dalla *tavola D.4 del Puc*, entro i confini comunali il Piano di recupero ambientale individua un certo numero di cave, quasi tutte classificate quali *aree di attenzione fisico/ambientale*, ossia aree per le quali è auspicabile predisporre adeguati interventi di recupero e riqualificazione ambientale.

Tali cave individuate sono raggruppate in comparto, ossia, come si legge nelle norme tecniche del piano in esame, considerate come un *“gruppo di cave per i quali si ritiene indispensabile sviluppare progetti unitari di recupero, riuso e riqualificazione”*.

²⁰ Classe I di allarme fisico/ambientale, classe II di emergenza fisico/ambientale, classe III di attenzione fisico/ambientale, classe IV di bassa attenzione, classe V di impatto ambientale nullo.

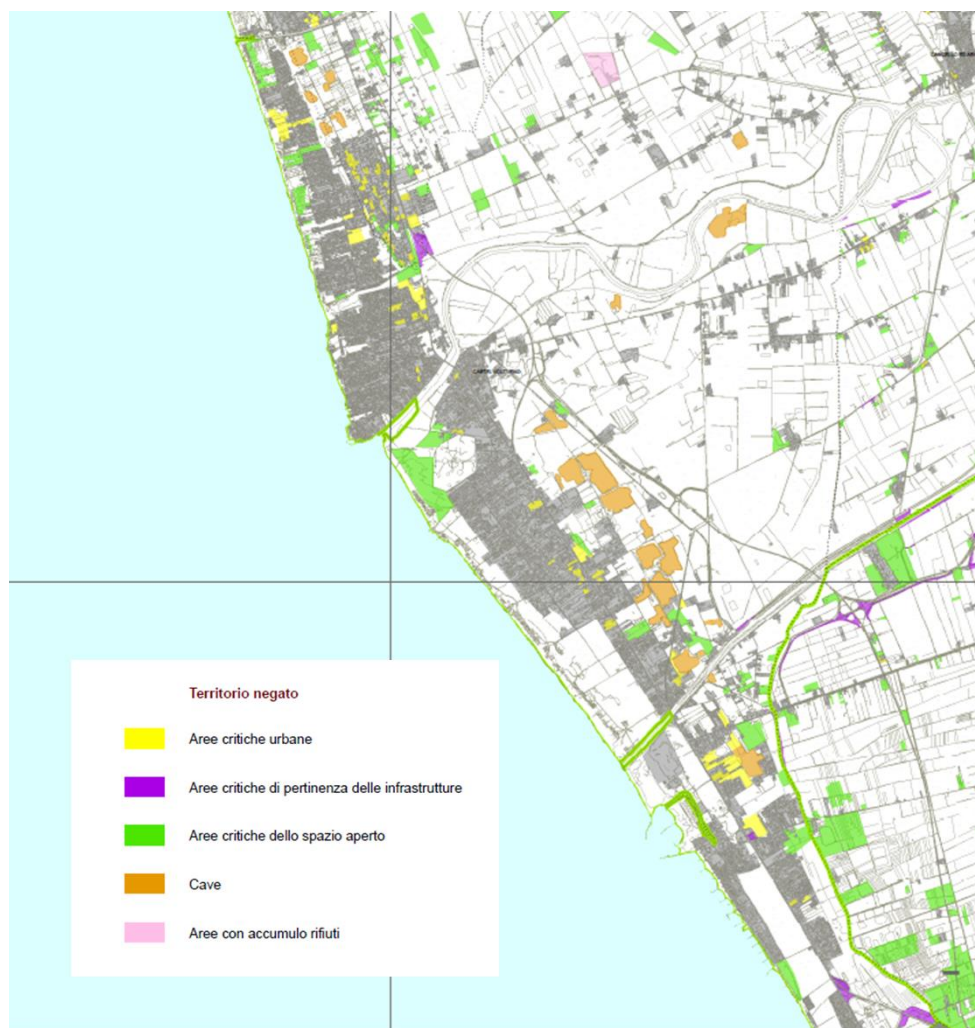


Figura 8-Ptcp_Tavola B6.2.7 Territorio negato (stralcio)

Gli interventi di riqualificazione territoriale sono raccomandati ovunque, con specifico riferimento ai contesti che presentano elementi del paesaggio o risorse passibili di strategie unitarie di riqualificazione complessiva.

Le finalità generali²¹ si concretizzano in una serie di obiettivi specifici in materia di:

- a) recupero delle singole cave attraverso opere di consolidamento, di contenuto rimodellamento, di riequilibrio idrogeologico ed ecologico;
- b) sviluppo della vocazione potenziale insita nei singoli siti di cava, in termini di plesso significativo fra sistema antropico e sistema naturale, attraverso interventi di riuso compatibile;
- c) ridisegno del paesaggio degli ambiti degradati, inteso come riprogettazione delle parti attualmente private dei loro caratteri originari in termini di identità e di interazione territoriale;

²¹ Comma 2 art. 1 delle norme tecniche del Piano di recupero ambientale.

- d) riqualificazione funzionale e percettiva del territorio circostante attraverso interventi di riassetto e riequilibrio tesi a valorizzare l'identità dei luoghi e le qualità potenziali del contesto;
- e) istituzione di un tessuto di funzioni qualificanti-naturalistiche, agroforestali, e del cosiddetto 'terziario verde' - e di servizi compatibili in grado di ristrutturare le modalità d'uso delle risorse locali;
- f) sviluppo di una rete di connessioni tale da consentire un uso complementare ed integrato delle diverse risorse identitarie;
- g) garanzia della sostenibilità complessiva sia delle singole opere che dell'insieme degli interventi.

Dall'anno di approvazione (2004) del piano esaminato ad oggi sono subentrate diversi nuovi elementi, sia in termini di competenze di gestione dello stesso, sia in termini di indirizzi e promozione di assetti di sviluppo territoriale, comprendente anche dette aree di cava.

In merito al primo, è opportuno specificare che, per effetto dell'art. 33 della L.R. 30/01/2008, le competenze relative al predetto Piano di recupero ambientale per la provincia di Caserta sono state trasferite all'Agenzia Regionale Campana Difesa Suolo (ARCaDiS).

Per completezza di trattazione, inoltre, c'è da ricordare anche che nel 2006 è stato approvato, con Ordinanza del Commissario ad Acta n.11 del 7.06.2006 (rettificata dall'Ordinanza commissariale n.12 del 6.07.2006), il Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE).

Il PRAE è approvato nel quadro delle esigenze generali di difesa dell'ambiente e disciplina l'esercizio dell'attività estrattiva la ricomposizione ambientale e, ove possibile, la riqualificazione ambientale delle cave abusive, abbandonate e dismesse nel territorio della regione Campania. Al comma 2 dell'art.5, inoltre, si specifica che *"Il recupero ambientale delle cave abbandonate, abusive o dismesse, del territorio della provincia di Caserta compromesso dall'attività, facente parte del Piano art. 11 Ordinanza n. 3100 del 22 dicembre 2000 del Presidente del Consiglio dei Ministri e successive modificazioni, non è compreso nel presente PRAE"*.

Il secondo elemento subentrato dal 2004 ad oggi, è il Piano territoriale di coordinamento della provincia di Caserta (Ptcp), di cui si è detto nel capitolo precedente. (figura 8)

Il Ptcp all'interno del tematismo delle "aree negate", ossia quelle aree prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da evidenti segni di degradazione, riconosce 5 tipologie di area, tra cui le cave (distinte ancora tra attive e non attive).

Nell'elaborazione di una strategia complessiva di qualificazione ambientale e territoriale e nel tracciare indirizzi di sviluppo per il territorio provinciale coerenti ed unitari, tali aree negate

assumono un *ruolo strategico*, sia quelle riconosciute con potenzialità insediative sia quelle con potenzialità ambientale, sempre nell'ottica di recupero ambientale e bonifica dei siti inquinati. In particolare, per quelle con potenzialità ambientale, in cui sono ricomprese le cave in esame, prevede²² esclusivamente interventi di recupero o restauro ambientale, escludendo destinazioni d'uso urbane o produttive. (figura 9)

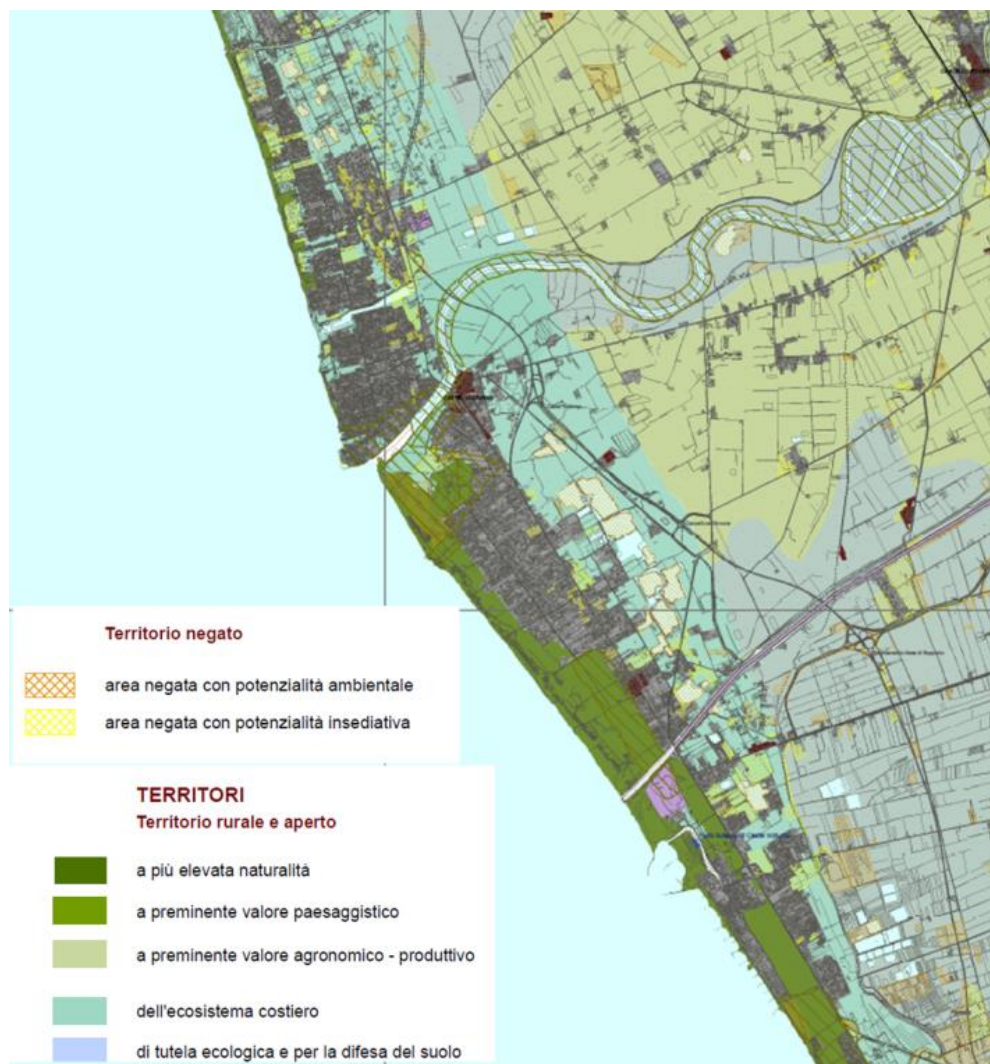


Figura 9-Ptcp_Tavola C1.1.7 Assetto del territorio, tutela e trasformazione (stralcio)

²² Art.77 Nta Ptcp

3.2 L'ATTO TRANSATTIVO

34

Il 30 giugno 2005 veniva stipulata la *soluzione transattiva* tra lo Stato (Agenzia del Demanio) e la Società Gruppo Coppola.

L'obiettivo di tale atto era definire il contenzioso riguardante i profili della proprietà e del possesso di alcuni terreni in località Pinetamare con l'indicazione delle modalità e del risarcimento dei danni generati dall'uso improprio di detti terreni.

Si tratta dell'individuazione di lavori – e relativa consegna entro un arco temporale definito²³ – o a scala architettonica (scuole, caserme, ecc.) o di sistemazione urbana ed ambientale (parchi, aree attrezzate, ecc.).

Nello specifico, sono oggetto dell'atto transattivo le seguenti aree:

- Area torri occidentali e aree portuali;
- Area attrezzata a terrazza panoramica prospiciente Parco Saraceno;
- Caserma dei Carabinieri;
- Scuola materna C. Collodi;
- Area demaniale da trasformare in parco urbano;
- Villa sul lotto 301 - sede Capitaneria di Porto;
- Ex Scuola Nato - Centro di formazione Corpo Forestale dello Stato;
- Palazzo di Cristallo - destinato ad uffici;
- Centro studi F. Coppola - istituto polifunzionale;
- Scuola materna ex istituto Fonti;
- Area laghetto artificiale - area sportiva a servizio delle scuole;
- Scuola elementare A. Sorrentino ed annesso corpo basso;
- Scuola media S. Rocco ed annessa palestra;
- Area a sud del km 38 della ss. 7 quater - ripristino dell'originario sistema delle dune;
- Casa colonica in località Ischitella - colonia estiva per bambini;
- Terreni in località La Piana - ha 63 parco naturalistico;

Per maggiore completezza, si rimanda alla tavola grafica *D.4* in cui sono state localizzate su cartografia tutte le aree.

²³ L'art 12 dell'Atto transattivo recita "La consegna dei fabbricati e dei terreni di pertinenza(...) dovrà avvenire entro il termine ultimo di ventiquattro mesi dalla data di esecutività del presente atto(...)".

Per ciascuna di esse è stato indicato anche il livello di attuazione dei lavori: se si tratta di opere terminate e consegnate, se sono opere in corso di definizione o se i lavori sono ancora da avviare o da riprendere.

In generale, si tratta di operazioni relative a fabbricati e aree che incidono sulla dotazione di attrezzature e servizi per l'intero territorio comunale.

3.3 LA PORTUALITA' TURISTICA DELLA REGIONE CAMPANIA E IL PROGETTO DEL PORTO IN LOCALITA' PINETAMARE

Con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2491 del 14.11.2001 è stato istituito il Progetto Integrato "Portualità Turistica", come strumento attuativo all'interno del P.O.R. Campania 2000-2006.

Con tale progetto integrato, la Regione intendeva realizzare un sistema integrato della portualità turistica e dell'intermodalità costiera in grado di orientare il futuro dell'area costiera campana verso un modello di sviluppo sostenibile per l'ambiente, efficiente per l'economia ed equo per le popolazioni ed i territori coinvolti.

Nell'ambito del suddetto progetto, è stato pubblicato sul B.U.R.C. n. 15 del 7.04.2003 un *avviso pubblico per manifestazione di interesse* per la redazione, da parte di Comuni costieri anche in forma consortile e/o associata tra loro o con Comuni interni, di studi di fattibilità per la riqualificazione in chiave turistica dei porti e degli approdi della Campania e/o per la realizzazione di nuovi porti.

Con Deliberazione n. 466 del 19.03.2004, la Giunta Regionale ha approvato l'"Atto di programmazione degli interventi sulla portualità turistica da realizzarsi in *project financing*" e, tra gli altri, veniva prevista la realizzazione del porto turistico Pinetamare a Castel Volturno.

A seguito dell'intera procedura di bando di gara che con avviso n. 69952 era stato pubblicato sulla G.U.C.E. del 27.04.2004, con Decreto Dirigenziale n. 7 del 12/2/08 veniva aggiudicata in via definitiva la gara per "*l'affidamento della concessione di progettazione, esecuzione e gestione di un porto turistico e relative infrastrutture, strutture ricettive ed impianti a sostegno e completamento da realizzarsi in Castel Volturno – località Pinetamare*".

Il Decreto Dirigenziale n. 23 del 13/04/2011²⁴, oltre a contenere una "*presa d'atto dell'incremento del costo complessivo dell'operazione*", approva il progetto esecutivo dell'opera, a seguito

²⁴ Atto più recente preso in esame.

dell'intera procedura finalizzata ad acquisire intese, pareri, autorizzazioni e tutto quanto richiesto e previsto dalla normativa vigente in materia²⁵.

Il progetto interessa un'area di circa 750.000 mq ed è stato calibrato per poter ospitare 1200 posti barca, tra cui anche un certo numero di natanti di lunghezza compresa tra 21 e 25 metri e anche mega yacht.

Sono previste inoltre aree per il soggiorno dei diportisti, attrezzature e servizi commerciali e di accoglienza turistico-alberghiera.

Allo stato attuale sono stati realizzati il riempimento della darsena più interna ed alcune sistemazioni propedeutiche.

Il Puc, in coerenza con il nuovo assetto territoriale individuato ed elaborato per Castel Volturno, conferma la valenza strategica dell'area e l'opportunità di ospitare attività portuali turistiche e da diporto.

Si ritiene tuttavia che la proposta progettuale attuale debba essere ricalibrata, anche in coerenza con le necessarie e indispensabili aree retroportuali che il progetto originario non prevede, risultando così insostenibile.

Dunque, appare opportuna una rimodulazione del progetto originario, probabilmente anche nella riduzione previsionale dei posti barca e strutture annesse. E, al contempo, si evidenzia che è buona norma che ad uno specchio d'acqua portuale corrisponda un'area retroportuale almeno pari, se non maggiore, al bacino d'acqua impegnato dalle attività portuali e diportistiche, prevedere delle aree ad hoc integrate nel progetto del porto turistico.

Già in fase preliminare, nell'elaborazione appunto del *Preliminare di Piano*, sono state individuate due *rimodulazioni*, una che rivaluta le relazioni dell'area portuale con l'intorno urbano e valorizza gli spazi pubblici e aperti con una lunga e attrezzata *promenade* pubblica, l'altra con minori posti barca che nella parte più a ovest rispetta quanto previsto dal progetto approvato originario, mentre ridefinisce la zona della piattaforma di pubblica proprietà interna alla darsena, conservandola. Lì, dove emergono le tracce delle 8 torri demolite nel 2003, potrebbe nascere un *luogo della non dimenticanza* e parco pubblico attrezzato.

Della prima rimodulazione, si può prendere visione in maniera più dettagliata nelle *tavola I.1.6*.

²⁵ L'opera in argomento rientra nella tipologia di cui alla lettera l dell' Allegato III al Dlgs 4/08, "porti turistici e da diporto quando lo specchio d'acqua è superiore a 10 ettari oppure i moli sono di lunghezza superiore ai 500 metri", dunque ricade nella piena competenza regionale.

Entrambe, affiancate al progetto originario, vengono a configurarsi quali fasi strategiche, graduate temporalmente, di assestamento urbano e spaziale in chiave portuale e diportistica dell'area in esame.

Il Puc, inoltre, prevede una Zto a destinazione retroportuale e di supporto logistico, esattamente nella zona interna del territorio in corrispondenza con l'area del porto turistico, che ben si presta alla *flessibilità di una strategia per fasi temporali* essendo caratterizzata da una *mixité funzionale* da insediarsi che ben si lega all'immediato contesto circostante.

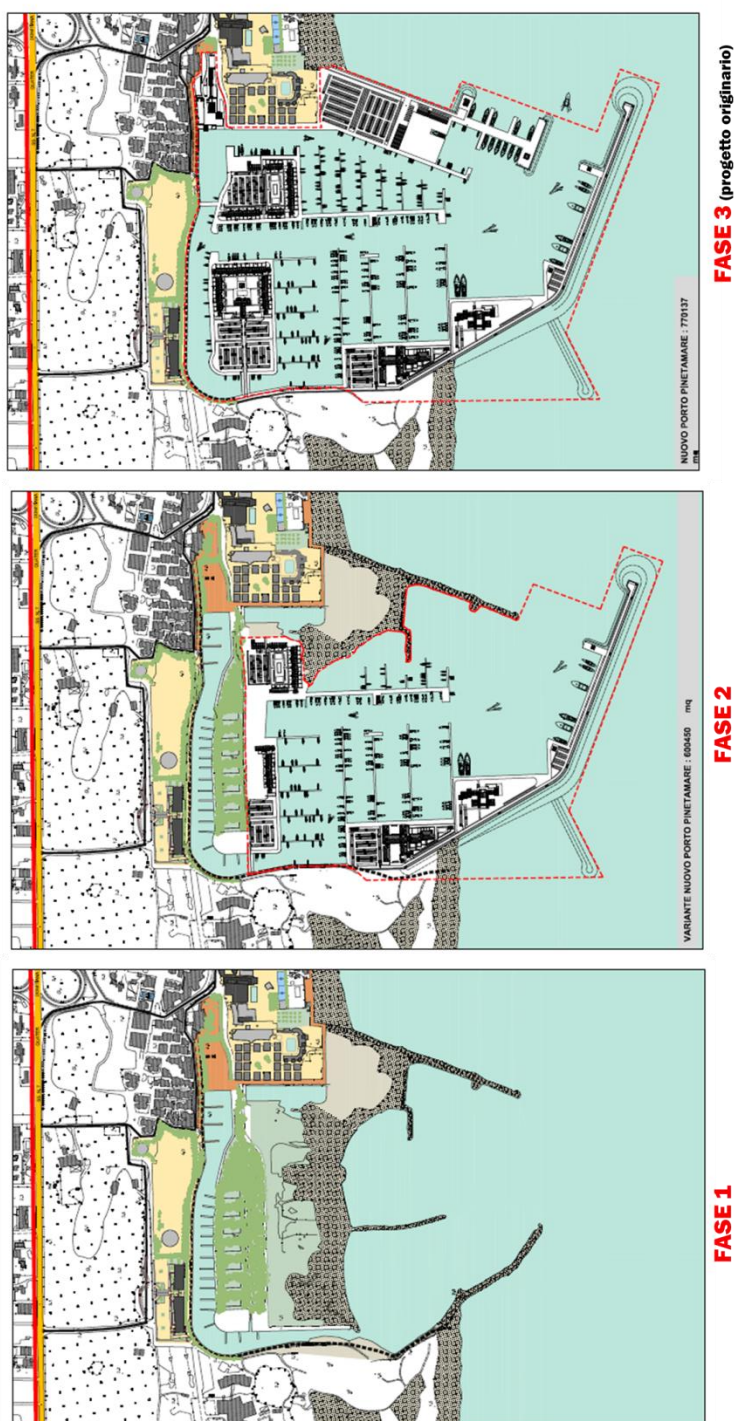


Figura 10 –
Rimodulazione proposta porto

4. IL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO

38

L'art. 5 della Lr 16/2004, inerente alla partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione, afferma che *“Alle fasi preordinate all'adozione e all'approvazione degli strumenti di pianificazione sono assicurate idonee forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini anche in forma associata, in ordine ai contenuti delle scelte di pianificazione”*.

Il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio si sofferma ulteriormente sul notevole ed indiscusso peso che assumono iniziative di concertazione e di partecipazione nella formazione dei piani.

In particolare, per la partecipazione si individuano anche diverse fasi, ciascuna relativa ad un preciso *step* all'interno dell'intero processo di pianificazione del territorio:

- ✓ La partecipazione iniziale, dedicata al coinvolgimento di soggetti politici e sociali, enti e associazioni finalizzata ad una esaustiva raccolta di informazioni ed un'attenta analisi delle caratteristiche intrinseche del territorio in esame, nonché in una accorata individuazione del sentire comune della collettività rispetto a nuove e future visioni per la propria realtà;
- ✓ La partecipazione intermedia, prevista a partire da quando l'Amministrazione con proprio atto assume il PdP, aperta a tutti gli interessati e durante la quale sono formalmente consultati i Soggetti competenti in materia ambientale (Sca);
- ✓ La partecipazione finale, consistente nel coinvolgimento della popolazione alla presentazione di osservazioni al Puc, attivate a valle dell'adozione dello stesso in Giunta Comunale e le successive attività di richiesta di pareri agli enti competenti, delle eventuali controdeduzioni e di quant'altro necessario ai fini della definitiva approvazione del Puc in Consiglio Comunale, come previsto dal Regolamento n°5 del 4 agosto 2011, già più volte richiamato.

Avvalersi della partecipazione significa raccogliere informazioni su contesti e problemi, individuare le risorse a disposizione, comprendere le aspettative degli attori, realizzare un'analisi della comunità locale (interessi, caratteristiche rilevanti, composizione, aspetti sociali, economici, ecc.), conoscere chi conosce.

Un percorso partecipativo efficiente porta a produrre decisioni sagge che riescono a comporre i diversi punti di vista dei partecipanti in una visione condivisa dell'interesse generale, nonché a raggiungere soluzioni condivise in tempi ragionevoli.

Per Castel Volturno sono stati finora messi in campo i primi due dei tre momenti partecipativi appena descritti, per i dettagli dei quali si richiamano gli elaborati L.4.1 e L.4.4 allegati al Puc.

Valorizzazione e rilancio dell'identità locale, nonché accrescimento di competitività e attrattività territoriale e di area vasta, in termini turistico-ricettivi.

Questo quanto emerso all'unisono dall'ascolto della comunità locale, vivace supporto intergenerazionale al processo di pianificazione urbanistica, *leitmotiv* dell'intero percorso di *partecipazione*, declinato da attori diversi e con prospettive ora più tecniche ora più "creative".

Un ricco momento di riflessione su quale e come sarà il futuro di Castel Volturno e dettagliate e accurate proposte da parte degli intervenuti nell'intento di individuare quei nuovi strumenti attraverso cui promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà castellana. Della loro comunità.

Per completezza di trattazione, all' *allegato 2* della presente relazione, sono riportati gli esiti della *swot analysis*²⁶ partecipata elaborata per Castel Volturno, articolata per ciascuno dei *sistemi di riferimento*, alla base per l'analisi del territorio comunale.

Vuole configurarsi quale un *quadro di sintesi rielaborato* della conoscenza e dei contributi tracciati ed individuati in seno al percorso di partecipazione iniziale, che ha visto una fattiva ed efficiente collaborazione dell'intera comunità.

Ed è proprio la comunità castellana che è arrivata a tracciare una prima visione futura condivisa per Castel Volturno che ha riguardato dunque:

- *il sistema insediativo*
- *il sistema relazionale*
- *il sistema ambientale e culturale*
- *il sistema socio-economico*

²⁶ La Swot analysis è una metodologia finalizzata a delineare una visione futura e condivisa del territorio in esame partendo dall'individuazione di alcuni elementi che costituiscono i punti di forza e i punti di debolezza e, successivamente, di altri elementi che rappresentano le opportunità e le minacce che ne possono derivare, a seconda degli attori coinvolti e degli orientamenti che si decide di intraprendere.

Un approccio ormai largamente utilizzato per l'analisi del contesto, in alcuni casi espressamente richiesto in fase di elaborazione, è rappresentato dall'analisi *strenghts weaknesses opportunities threats* (Swot) cioè una metodologia che consente, in generale, di rappresentare l'influenza esercitata da diversi agenti sulla realizzazione di un progetto e, quindi, anche di un piano urbanistico.

L'acronimo Swot individua i quattro aspetti che costituiscono i punti cardinali del contesto di riferimento, considerati dal punto di vista della loro valenza, positiva o negativa, della loro condizione (attuale o potenziale), e della loro natura o provenienza (endogena o esogena). Questi consistono nei punti di forza (*strenghts*), punti di debolezza (*weaknesses*), opportunità (*opportunities*) e minacce (*threats*).

IL SISTEMA DELLE SCELTE

Questa rappresenta la fase di pianificazione vera e propria.

Infatti, in funzione dei punti di forza e di debolezza, delle opportunità e delle minacce emerse dallo studio dei dati raccolti nella fase di analisi, nonché dalle esigenze e dalle istanze manifestate dai rappresentanti delle categorie intervenuti nella fase di consultazione, la fase di *pianificazione* ha tentato di trovare una sintesi ottimale di tutte le questioni in campo, con l'ausilio-guida delle valutazioni ambientali, che hanno accompagnato tutto il processo di redazione del piano.

La *fase di pianificazione* ha affrontato, in maniera dettagliata, due aspetti principali:

- l'assetto del territorio attraverso la zonizzazione urbanistica;
- la razionalizzazione del sistema della mobilità attraverso la previsione di interventi sul grafo.

La Lr 16/2004, all'art.23, definisce i contenuti del Puc, quale strumento urbanistico generale comunale che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:

- a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b) della Lr 16/2004;
- d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in *zone territoriali omogenee* (Zto), individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole Zto, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;

h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;

41

i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

Si è provveduto a verificare la *compatibilità* delle previsioni del Puc con *gli strumenti di pianificazione territoriale, generali e settoriali*, quali la carta della pericolosità e del rischio da frana, della pericolosità e del rischio idraulico del Psai dell'ex AdIB Campania Centrale e ex AdIB dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno, con gli indirizzi contenuti nel Ptr della Campania e nel Ptcp della Città Metropolitana di Napoli e con la Carta della microzonazione sismica.

Al Puc sono allegate le Nta, riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

5. GLI OBIETTIVI DEL PUC

42

In ottemperanza delle prescrizioni previste dall'art. 2 e dall'art. 23, comma 2, punto a), della Lr 16/2004, il presente Puc persegue i seguenti obiettivi:

- a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
- b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
- c) 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;
- d) miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
- e) potenziamento dello sviluppo economico locale;
- f) tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- g) tutela e sviluppo del paesaggio e delle attività produttive e turistiche connesse.

In particolare, la redazione del Puc di Castel Volturno si pone la *finalità* di perseguire lo sviluppo socio-economico del territorio, in coerenza con i modelli di sostenibilità, di partecipazione e di concertazione. Ciò ha presupposto la definizione di *obiettivi* intermedi, relativi a questioni differenti, che permettessero di creare progressivamente le condizioni per l'ottenimento dello scopo ultimo.

Si esaminano, di seguito, i criteri culturali ed urbanistici cui si è fatto riferimento per il perseguimento dei suddetti obiettivi con la redazione del presente Puc.

La redazione di un Puc, previsto dall'art. 23 della Lr n. 16/2004 della Regione Campania, richiede la soluzione di un elevato numero di questioni legate al territorio in esame. Queste, pur nascendo da ambiti differenti gli uni dagli altri (ambientale, sociale ed economico), inevitabilmente finiscono per influenzarsi fra loro, determinando il naturale e conseguente condizionamento nella scelta delle relative soluzioni.

La gestione di un quadro così fortemente caratterizzato dalla molteplicità di fattori in gioco, pertanto, impone un approccio multidisciplinare ed una scelta meditata e consapevole dei criteri culturali ed urbanistici da adottare.

In linea con il principio su cui si fonda la Lr 16/2004, si può affermare che l'organizzazione del territorio deve avere come obiettivo ultimo lo *sviluppo socio-economico*, in coerenza con i modelli di *sostenibilità*, di *partecipazione* e di *concertazione*.

Il modello di sostenibilità si fonda sul concetto di sviluppo sostenibile, definito come forma di sviluppo che non compromette la possibilità delle future generazioni di perdurare nello stesso, preservando la qualità e la quantità del patrimonio e delle riserve naturali (che sono esauribili, mentre le risorse possono essere considerate inesauribili).

L'obiettivo è, quindi, di mantenere uno sviluppo socio-economico operante in regime di equilibrio ambientale.

Uno dei criteri alla base delle scelte fra le soluzioni possibili è stato, pertanto, quello della sostenibilità, che assicura che siano soddisfatte contemporaneamente le esigenze sociali, ambientali ed economiche. Il soddisfacimento di solo due delle tre suddette esigenze avrebbe condotto ad una condizione non sostenibile, bensì:

- *equa*, nel caso di soddisfacimento delle esigenze sociali ed economiche ma non di quelle ambientali;
- *realizzabile*, nel caso di soddisfacimento delle esigenze ambientali ed economiche ma non di quelle sociali;
- *vivibile*, nel caso di soddisfacimento delle esigenze sociali ed ambientali ma non di quelle economiche.

Altri due criteri, su cui si fonda la redazione del presente Puc, sono la *partecipazione* e la *concertazione*.

La complessità delle questioni e la loro diversa natura determinano la necessità di una conoscenza approfondita delle stesse, per poter comprenderne la causa e gli eventuali effetti che scaturirebbero nei vari scenari determinati dalle possibili soluzioni ipotizzabili.

Ogni aspetto, però, può essere approfondito e studiato con reale cognizione di causa, solo rendendo partecipi, in maniera diretta o indiretta, le diverse associazioni di categoria, gli enti competenti e i comuni cittadini, che, vivendo quotidianamente le problematiche del territorio, ne consentono una migliore percezione e conoscenza.

L'art.5 della Lr 16/2004, inerente alla partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione, afferma che "alle fasi preordinate all'adozione e all'approvazione degli strumenti di pianificazione sono assicurate idonee forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini anche in forma associata, in ordine ai contenuti delle scelte di pianificazione".

In realtà, la partecipazione di associazioni, enti e cittadini, è stata estesa a tutte le fasi del piano, ottenendo così maggiori vantaggi:

- la raccolta delle informazioni su contesti e problemi;
- l'individuazione delle risorse a disposizione;
- la comprensione delle aspettative degli attori;
- la realizzazione di un'analisi della comunità locale (interessi, caratteristiche rilevanti, composizione, aspetti sociali, economici, ecc.).

Di seguito, sono indicati gli *obiettivi generali* del processo di pianificazione per il Comune di Castel Volturno che possono essere così sintetizzati:

- OG1.** Tutelare, riqualificare e valorizzare le risorse ambientali e culturali;
- OG2.** Prevenire e mitigare i fattori di rischio naturale ed antropico;
- OG3.** Riqualificare e completare la struttura insediativa;
- OG4.** Potenziare le connessioni, le attrezzature e i servizi;
- OG5.** Rilanciare l'economia

Tali obiettivi generali in particolare interessano i seguenti "sistemi urbani":

- sistema insediativo;
- sistema ambientale e culturale;
- sistema della mobilità.

Per ogni "Obiettivo generale" (OG) sono stati individuati i relativi "Obiettivi specifici" (OS), per ciascuno dei quali sono state previste nel Puc, attraverso la zonizzazione di cui al Piano operativo nonché mediante le Nta, le "Azioni" ritenute idonee al perseguimento degli obiettivi prefissati.

La *matrice strategica* nella sua interezza è riportata in allegato alla presente relazione (*Allegato 3*).

6. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

La Lr 16/2004, all'art.3, introduce l'articolazione dei processi di pianificazione in base alla quale, la pianificazione comunale si attua mediante:

- a) disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Il Regolamento regionale n. 5/2011 affida già al PdiP l'individuazione delle disposizioni strutturali, rimandando nella successiva fase di redazione del Puc, quelle programmatiche.

Le disposizioni strutturali del Puc riguardano, in particolare, i seguenti aspetti.

1. Le componenti territoriali che si considerano non trasformabili in relazione:

- alla difesa dai rischi;
- alla tutela del patrimonio paesaggistico-ambientale, delle risorse agro-silvo-pastorali e del paesaggio agrario;
- alla tutela del complesso delle testimonianze di interesse storico-culturale e dei tessuti insediativi storici;
- alla semplice regolamentazione degli interventi di tipo manutentivo dei tessuti urbani di recente formazione consolidati;
- le disposizioni relative a tali tematiche hanno valore direttamente cogente, per le quali vengono definite le relative norme;
- gli elaborati cartografici corrispondenti riportano dettagliatamente ubicazione e perimetri.

2. Le scelte di trasformazione a cui si attribuisce una validità di lunga durata e quelle per le quali si reputa siano necessari lunghi tempi di realizzazione, ad esempio:

- grandi insediamenti industriali o terziari;
- principali impianti e reti per la mobilità;
- principali impianti e reti delle infrastrutture tecnologiche.

3. Il dimensionamento del piano, per cui si definiscono nell'ambito delle disposizioni strutturali i criteri metodologici ed un'ipotesi di proiezione decennale, relativa alle dinamiche demografiche ed ai fabbisogni di attrezzature pubbliche, da assumere come indirizzo, prescrivendone, nel contempo, la verifica periodica e l'eventuale correzione nell'ambito delle diverse fasi relative alla componente operativa.

Una prima versione delle disposizioni strutturali del Puc è presente, come da normativa vigente, nel *Preliminare di Piano* (PdiP), approvato con DGC 35 del 20.4.2018.

Dal PdiP, sottoposto alla consultazione della cittadinanza e dei Soggetti competenti in materia ambientale²⁷, ed integrato con gli indirizzi dell'Ac, sono originate le disposizioni strutturali del Puc di Castel Volturno, di seguito descritte.

²⁷ Elaborato L.4.4 – Allegato al Puc

Affianca il Puc, anche la *componente grafica* del Regolamento urbanistico e edilizio comunale (Ruec). Tale elaborato, avente carattere puramente conoscitivo, classifica gli insediamenti urbani censiti nella Tavola dell'Uso del Suolo in funzione dell'attività prevalente svolta, nelle categorie residenziale, produttiva o di attrezzature pubbliche.

Si precisa che la presenza di un immobile all'interno delle categorie individuate non costituisce assolutamente sanatoria di opere abusivamente realizzate.

La condonabilità ovvero l'accesso a forme di sanatoria per quei manufatti che sono stati costruiti senza regolare titolo abilitativo o difformemente da quanto dallo stesso previsto, è da valutarsi alla luce delle prescrizioni dettate dalle leggi dello Stato, indipendentemente dalle previsioni urbanistiche del Puc.

6.1 DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC – PIANO STRUTTURALE²⁸

Il Piano strutturale del Puc ha mantenuto la connotazione dell'elaborato grafico delle "Proiezioni urbanistico-territoriali"²⁹ proposta nel PdiP, ossia come una sorta di macro zonizzazione urbanistica, articolata in Zone territoriali omogenee (Zto) che costituiscono la parte strutturale.

Pertanto, l'assetto proposto rappresenta la visione dell'organizzazione del territorio ad un orizzonte temporale medio lungo.

Le diverse Zto individuate sono:

- centro storico, tessuto di antico impianto
- urbanizzazione recente e consolidata
- espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale
- area produttiva
- area agricola e dell'edilizia diffusa esistente
- area a valenza naturalistico-ambientale

a. turismo naturalistico

b. esercizi turistico-ricettivi all'area aperta

c. riserve naturali e aree boscate

d. verde periurbano di filtro e tutela

e. arenile e lidi balneari

²⁸ Tavola n. 33 – G.1 del Puc

²⁹ Elaborato L.4.3 – Allegato al Puc

- servizi, attrezzature e impianti tecnologici esistenti e di progetto

47

Sono stati inoltre evidenziati i seguenti elementi:

- viabilità principale esistente;
- viabilità di progetto;
- LTR – linea tranviaria rapida “Castel Volturno (via Napoli)-Villa Literno”;
- reticolo idrografico e bacini lacustri;
- impianti cimiteriali e relativa zona di rispetto di 100 m (Lr14/1982) e 200 m (L 166/2002).

Centro storico – tessuto di antico impianto

Con centro storico si fa riferimento a quelle porzioni di centro abitato di antica o storica fondazione, ossia a tutte le aree qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendenti edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati e valorizzati. La perimetrazione di tale ambito è stata desunta dalla disciplina del territorio del Ptcp (art. 46 delle Nta del Ptcp). (figura 11)

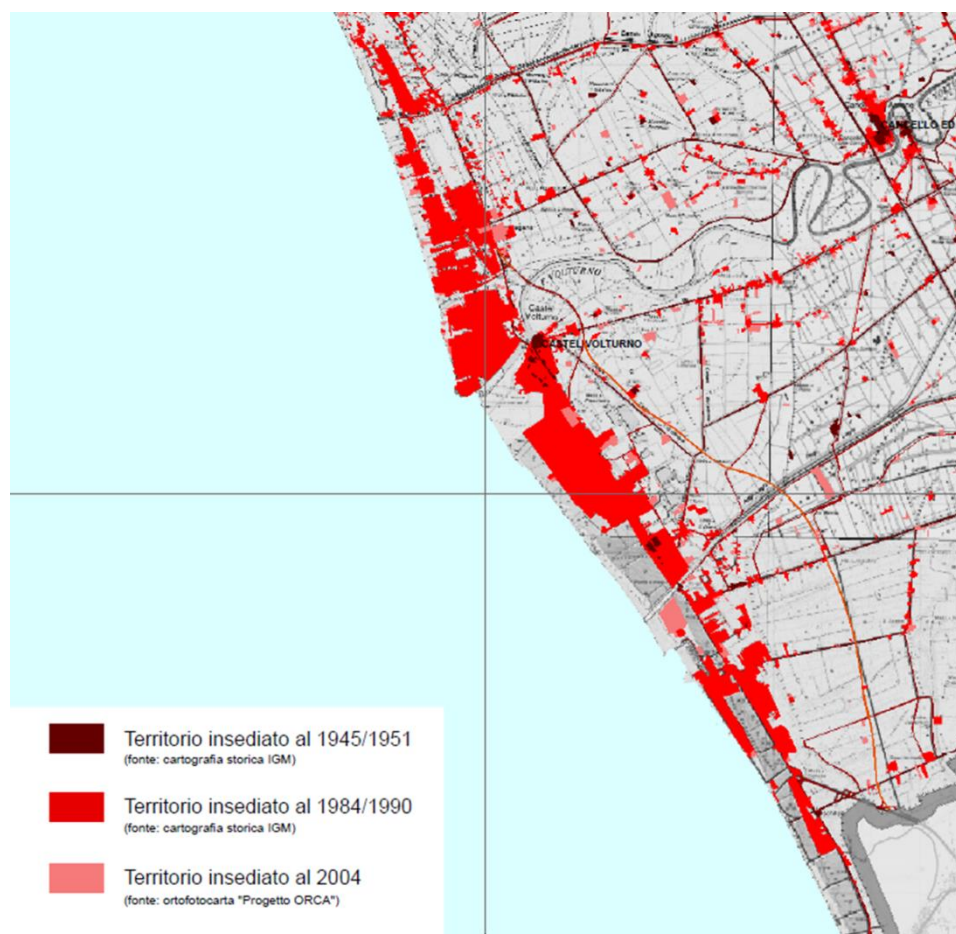


Figura 11 - Ptcp_Evoluzione degli insediamenti (stralcio tavola B5.1)

L'intero ambito si sviluppa a partire dalle sponde del Volturno e si estende sostanzialmente tra la via Domitiana e via Garibaldi, innestandosi tra le due parti di territorio urbanizzate fronte mare, che corrono a nord e a sud del Volturno.

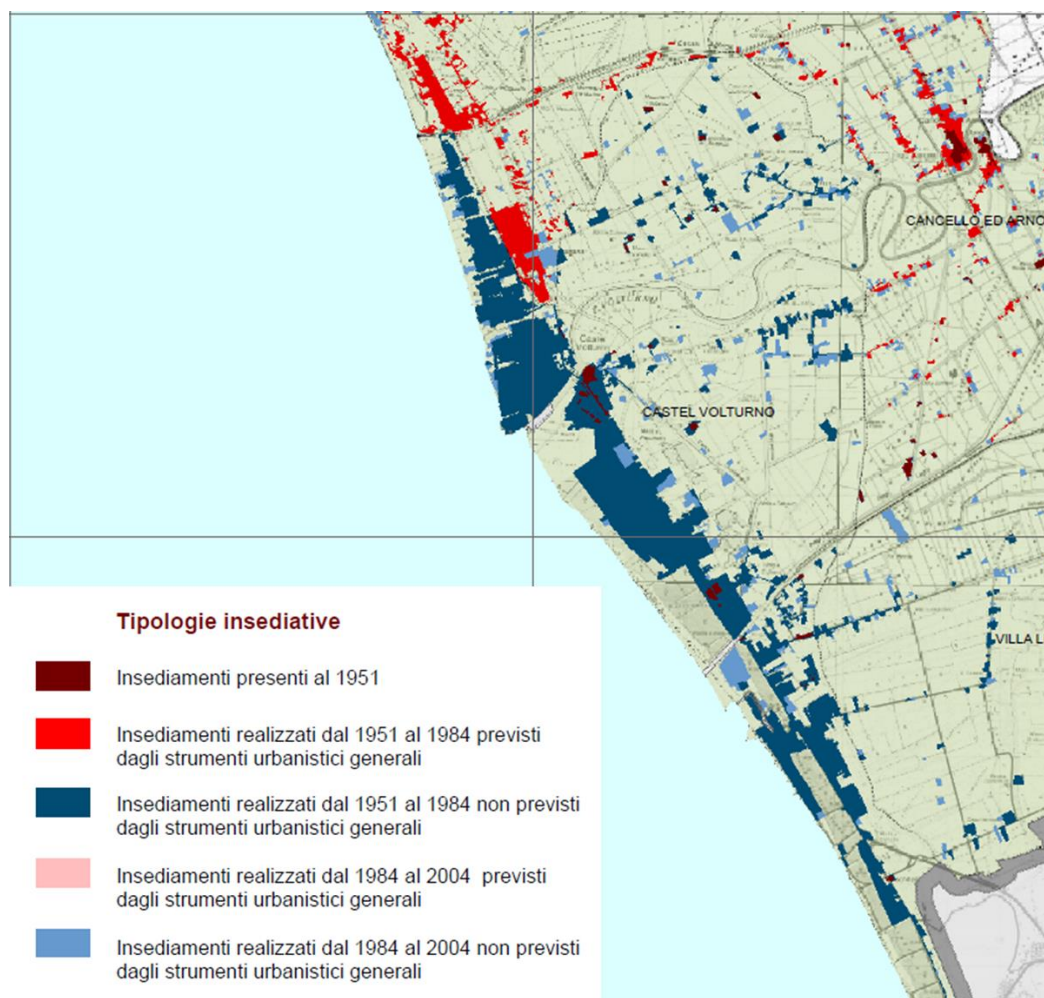


Figura 12 - Ptcp_Abusivismo.Disciplina urbanistica e insediamenti.(stralcio tavola B6.3)

Urbanizzazione recente e consolidata

Tali ambiti comprendono tutte quelle aree urbanizzate che si dispongono longitudinalmente lungo la costa. Per tali aree sono previste dinamiche di completamento ed integrazione con attrezzature e servizi. Sono compresi gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.

Sono aree caratterizzate da un'inadeguata organizzazione degli spazi pubblici ed una diffusa carenza di qualità e senso del tessuto connettivo, nate per lo più in totale assenza di strumentazione urbanistica generale. (figura 12)

In tali zone, oltre ad essere consentiti gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno consentiti interventi di riqualificazione e ammodernamento del patrimonio edilizio esistente, attraverso limitate premialità volumetriche, senza incremento di unità abitative, inquadrati in operazioni di consolidamento dell'impianto urbano e di aumento della dotazione di servizi ed attrezzature, da attivarsi mediante lo strumento della *perequazione di prossimità*, al fine di migliorare le condizioni complessive dell'esistente e di rafforzarne le relazioni con il contesto prossimo urbano.

Espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale

Rappresenta una vera e propria azione di *ricucitura urbano-paesaggistica* del centro storico, al fine di completarne l'impianto oggi largamente frammentato.

In queste aree si promuove la realizzazione di edilizia residenziale sociale, integrata con servizi a verde e funzioni commerciali e direzionali.

La realizzazione degli alloggi dovrà avvenire attraverso procedure di valorizzazione dei suoli interessati dall'intervento, gestita dall'Ac attraverso bando pubblico, per la costruzione di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, con patto di futura vendita.

Un'area che, con il ridisegno degli spazi pubblici, l'implementazione di servizi e attrezzature, aree verdi attrezzate e nuovi edifici, persegue l'obiettivo di connettere il borgo storico e il lungofiume e rivitalizzare l'insediamento con funzioni compatibili.

Area produttiva

Fanno parte di questo ambito i lotti a prevalente destinazione produttiva (industriali, artigianali, commerciali e turistico-ricettivi). I suoli appartenenti a tale ambito comprendono sia i lotti esistenti che quelli opzionabili per la trasformazione di progetto.

Sono inglobate aree caratterizzate da funzioni manifatturiere e artigianali già esistenti, che vengono confermate. Per le stesse si prevede la possibilità di un minimo ampliamento e di razionalizzazione delle funzioni insediate all'interno. Sarà possibile, anche, riorganizzare funzioni artigianali, manifatturiere e artigianali di servizio, nei lotti che sono specificati nel Piano operativo come di progetto.

Sono, inoltre, comprese in tale ambito anche i lotti esistenti in cui risulta prevalente l'attività turistico-ricettiva, commerciale e direzionale, di supporto logistico. Quelli di progetto sono individuati principalmente lungo l'asse domitiano e con una sensibile condensazione nella porzione di territorio sul retro del porto di Pinetamare.

Vista la *mixité* di attività a carattere produttivo all'interno del territorio comunale, nel Piano operativo sarà declinata una *strategia di localizzazione funzionale di contesto* delle stesse, che, in linea di massima, risponderà alla seguente organizzazione territoriale:

- *funzioni di supporto alle attività portuali e di rilancio dell'attività diportistica* saranno insediate nella parte di territorio posizionata sul retro del porto;
- *funzioni commerciali e turistiche* saranno insediate e razionalizzate nelle zone lungo la via Domitiana, corrispondenti principalmente a quelle aree intercluse tra l'edilizia consolidata e la *strip commerciale*;
- *funzioni a carattere manifatturiero* saranno insediate e razionalizzate nelle zone più interne.

Sono ricomprese in tale ambito anche tutti quei lotti in cui sono insediate attività produttive di tipo industriale, logistico, ovvero depositi, il cui svolgimento risulta incompatibile con il contesto immediatamente circostante e le funzioni che si sceglie di insediare nell'intorno.

Tali aree saranno soggette a recupero e riconversione per l'insediamento di attività economiche compatibili con i tessuti insediati nell'intorno sotto il profilo ambientale e utili all'incremento della complessità funzionale (attività turistico-ricettive, artigianali di servizio).

Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente

La Lr 16/2004, all'art. 23, lettera h), afferma che il Puc tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive, fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli.

La zona agricola comprende le parti del territorio che costituiscono le unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o della utilizzazione a scopi colturali, rispetto ai suoli prevalentemente edificati e urbanizzati. Per tale area è prevista la tutela e lo sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività connesse.

Obiettivo è la conservazione e il potenziamento del patrimonio naturale, agricolo e boschivo esistente e la compatibile utilizzazione sociale di tale patrimonio.

Si prevede che l'edificabilità sia strettamente funzionale all'attività agricola e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

Si subordina la nuova edificabilità alle disposizioni di un *Piano di sviluppo aziendale* (Psa). Sul patrimonio esistente saranno consentiti esclusivamente interventi di *restauro conservativo*,

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia con fedele ricostruzione.

51

Area a valenza naturalistico-ambientale

Sono ricompresi in tale ambito il complesso delle aree a valenza paesaggistico-ambientale a vario titolo vincolate presenti sul territorio e tutte le zone libere cui si riconosce pregio ambientale e paesaggistico, suscettibili di tutela e valorizzazione, anche al fine di decomprimere e/o minimizzare i fattori di pressione causati dal sistema insediativo consolidato.

La crescita sociale di un territorio è possibile anche, e soprattutto, mediante un'attenta sistematizzazione non solo delle vocazioni, delle emergenze storico-architettonico e archeologiche, ma anche delle qualità ambientali e paesistiche significative in esso presenti, attraverso il recupero e la valorizzazione del relativo patrimonio.

A ciò è stata finalizzata la ricognizione di tutte le protezioni ed emergenze ambientali presenti sul territorio comunale che necessitano prioritariamente di tutela e valorizzazione³⁰.

Circa 27 km di costa, una pregiata pineta litoranea, riconosciuta tra i Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), la Riserva Naturale Regionale "Foce del Volturno – Costa di Licola e Lago di Falciano"³¹, dall'Oasi dei Variconi³² (figura 13) che si configura quale biotopo palustre più importante della Campania³³, il fiume Volturno che sfocia proprio in territorio comunale e, attraversando l'intera provincia di Caserta, rappresenta il corridoio ecologico regionale trasversale, così come si legge nel *Quadro delle reti* del Piano Territoriale della Regione Campania (Ptr): è evidente che l'intero sistema ambientale sia la chiave di volta per le strategie da attivare per il futuro assetto territoriale. Il piano operativo specifica e traccia tutte le azioni ad hoc. Si vedano, anche, nelle dettaglio gli articoli relativi delle Nta.

In particolare, si svilupperà una disciplina specifica per ciascuna delle seguenti sottozone:

a. turismo naturalistico

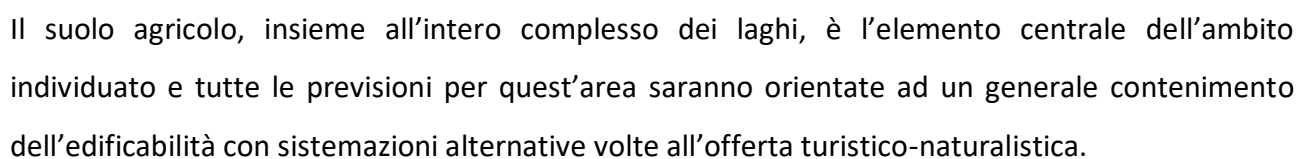
Sono compresi i suoli liberi agricoli e il sistema di laghi artificiali ai quali si riconosce una potenzialità turistico-naturalistica.

³⁰ Tavole di Puc n.23-D.3, n.24-D.3.1, n.25-D.3.2

³¹ Legge regionale 33 del 1.09.1993 – <http://www.riservevolturnolicolafalciano.it/>

³² DM 5 maggio 2006 – Dichiarazione Zona Umida di Importanza Internazionale ai sensi della Convenzione Internazionale di Ramsar del 1971

³³ *I Variconi – Il riscatto passa dal birdwatching*, A.Usai, Presidente Ente Riserva Naturale Regionale "Foce del Volturno-Costa di Licola e Lago di Falciano"



Non sarà contemplata la realizzazione massiva di nuovi volumi, tantomeno la realizzazione di strutture lungo le rive dei laghi, in quanto si ritiene non sostenibili rispetto alla più generale salvaguardia del intero ambito.

Per attuare la trasformazione in tale area si dovrà perfezionare una modalità innovativa di utilizzazione dello specchio d'acqua per la realizzazione di strutture ricettive galleggianti, con annesse strutture di service di supporto.

All'interno del perimetro individuato, sono presenti aree già trasformate che saranno le uniche a poter essere riconvertite per funzioni aggiuntive di carattere ricettivo.

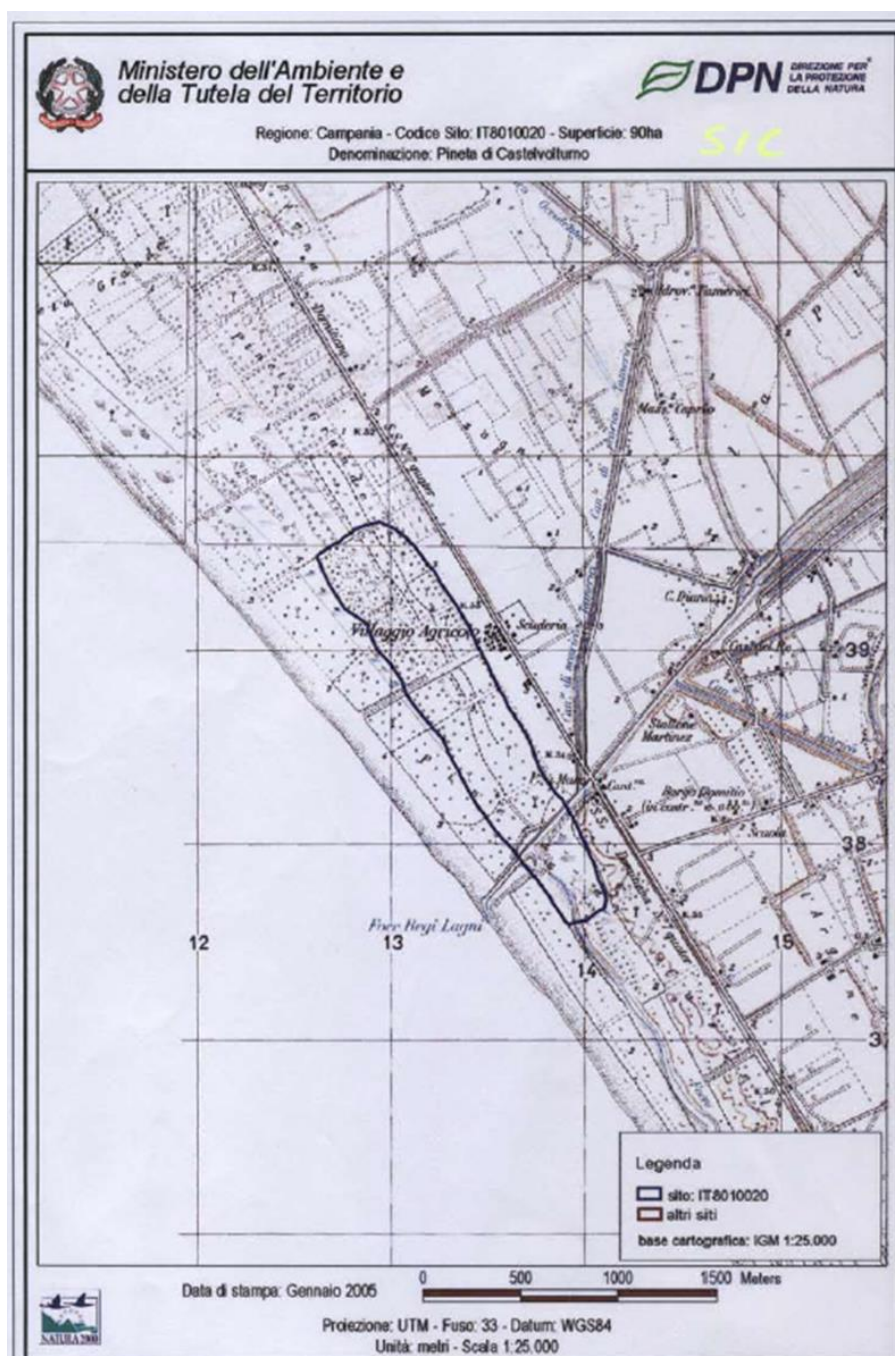


Figura 14 - Pineta Castel Volturno, perimetrazione area SIC

La realizzazione in questo ambito della valorizzazione integrata tra attività in acqua, strutture di service e riconversione dei volumi a terra esistenti sarà flessibile, per cui potranno essere realizzate comunque le strutture in acqua e quelle di service, mentre le strutture presenti, a meno che non siano nella loro pregressa funzionalità integrate nel progetto unitario, manterranno la loro destinazione d'uso stabile e pregressa. Se faranno parte invece del meccanismo perequativo e dunque di un progetto unitario orientato a funzioni turistico-naturalistiche, potranno avere un cambio di destinazione d'uso per funzioni turistico-ricettive.

b. esercizi turistico-ricettivi all'area aperta

Sono comprese le aree libere organizzate per il soggiorno e la sosta dei turisti, sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, in tende, roulottes ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo (semplicemente appoggiati o ancorati al suolo).

E' un'area di ricucitura del tessuto urbano frammentato a ridosso del centro storico, pienamente integrata nell'insieme del mix funzionale che caratterizza questa parte di territorio comunale. Vietando l'edificazione e la residenza stanziale, disciplinando la realizzazione di spazi aperti e attrezzati dedicati al gioco e allo sport all'aria aperta con percorsi pedonali e/o di jogging, prevedendo l'utilizzo esclusivo di materiali eco-compatibili e in via prioritaria di fonti di energia rinnovabili, partecipa al riequilibrio in chiave sostenibile della parte centrale della città, caratterizzandone anche l'accesso e la "porta di ingresso".

c. riserve naturali e aree boscate

Sono comprese le zone Sic, Zps, le aree ricadenti all'interno della Riserva Naturale Regionale "Foce del Volturno – Costa di Licola e Lago di Falciano, nonché tutte le zone libere cui si riconosce pregio ambientale e paesaggistico, suscettibili, per questo, di tutela.

Per tale zona si prevede la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità.

L'individuazione di quest'ambito risponde specificamente all'esigenza di una maggiore tutela delle aree protette di interesse naturalistico e degli ultimi lembi di territorio non edificato della costa, di quelle aree cioè che risultano ancora libere da insediamenti, arrestando così il processo di saturazione delle coste. Questi territori saranno sottratti definitivamente a usi impropri non connessi con la loro funzione. Non saranno interessati da attività legate all'edilizia e alla zootecnia.

d. verde periurbano di filtro e tutela

Sono comprese tutte le aree di transizione, ossia aree libere, agricole e naturali, che sono, in vario grado, intercluse o al margine della trama infrastrutturale e edificata.

Sono presenti soprattutto nella zona di confine a nord del territorio comunale, dal canale scolmatore “Lavapiatti” fino al canale Agnena, aree di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti edilizi che si presentano con elevata frammentazione.

Sono aree più o meno intercluse e con limitate potenzialità produttive e pregio naturalistico rispetto alle aree altre aree del territorio rurale ed aperto.

Tali aree manterranno le funzioni agricole ad esclusione delle attività zootecniche ritenute incompatibili per la prossimità al centro abitato. Alcune di esse coincidono con le *aree negare*³⁴ indicate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta (Ptcp), ossia aree prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da segni di degrado.

e. arenile e lidi balneari

Comprende tutte le aree con funzioni turistico-ricettive connesse alla balneazione.

Lo sfruttamento intensivo della fascia costiera domitiana ha comportato nel tempo la presenza di usi impropri, misti e/o incompatibili, non sempre organizzati.

In coerenza con il Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali (Puad) della Regione Campania, tutte le aree dell’ambito dovranno essere oggetto del Piano delle Aree Demaniali (Pad). In tali aree non saranno previste nuove strutture fisse ma solo arredi e locali per svolgere le funzioni connesse alla balneazione anche con prospettiva di eventuale destagionalizzazione, sempre in coerenza con il Puad e la persistenza di vincoli di protezione paesaggistica.

Salvaguardia delle risorse naturali e implementazione delle attrezzature per l’accoglienza e relativi servizi; strutture all’aperto, realizzate con tecniche ecocompatibili, di aggregazione, sport e svago, con la necessaria integrazione della risorsa mare e della risorsa verde, attraverso una riarmonizzazione degli spazi di filtro da e verso il tessuto urbano, al fine di captare turismo di qualità. Questo l’obiettivo generale per l’intero ambito che viene specificato nel piano operativo e nella relativa disciplina contenuta nelle *Norme tecniche di attuazione* (Nta).

Servizi, attrezzature e impianti tecnologici esistenti e di progetto

Le attrezzature e i servizi presenti sul territorio sono classificati in base al bacino di utenza cui l’attrezzatura o il servizio è destinato, ossia, se destinato ad una utenza comunale è classificato come *standard urbanistico*, e, quindi, *attrezzatura di interesse comune*, mentre se è destinato ad

³⁴ Si legge nella relazione del Ptcp che “con il termine *area negata* si fa in qualche modo riferimento alla definizione di *terzo paesaggio*, suggerita da Gilles Clement per indicare un <*paesaggio residuo*, conseguenza delle logiche dell’intervento umano: la razionalità delle coltivazioni agricole, le infrastrutture, le aree urbane. Si tratta di aree temporaneamente abbandonate o trascurate perché ritenute per un certo periodo non strategiche>”.

un'utenza territoriale, cioè di carattere sovracomunale, è classificato come *attrezzatura o servizio di interesse generale*.

Queste ultime aree e/o immobili, esistenti o di nuovo impianto, sono destinate ad un'utenza sovracomunale, utilizzati per finalità di fruizione collettiva aventi funzioni amministrative, di ordine pubblico, di istruzione, culturali, ricreative, di mobilità, o che presentino comunque una organizzazione morfologica specialistica.

Sul territorio comunale insistono varie attrezzature di interesse generale, tra cui la sede del Corpo Forestale dello Stato e il Centro di Formazione Nazionale di pertinenza.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, inoltre, incorpora nel sistema di attrezzature di rango provinciale - attrezzatura per il tempo libero³⁵ - anche il *campo da golf* esistente sul territorio comunale nella zona fronte mare in località Pinetamare evidenziandone il carattere sportivo-ricreativo.

Per tutte le attrezzature e i servizi esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre quanto consentito dalla specifica normativa in materia e le previsioni si attuano mediante intervento diretto.

Nello specifico, per la disciplina e le caratteristiche dei singoli elementi, si rimanda alle Nta, oltre quanto esaminato nei successivi paragrafi.

Sistema della mobilità³⁶

In ottemperanza alle prescrizioni previste dall'art. 23, comma 2, punto g), della Lr n. 16/2004, è stato disciplinato il sistema della mobilità del territorio comunale.

Sono state recepiti gli eventuali interventi in atto, nonché definiti adeguamenti viari volti a migliorare l'esistente rete stradale, sulla scorta della programmazione di Piano in atto.

Il Piano strutturale, oltre a prevedere una riorganizzazione complessiva della rete, attraverso la sistemazione di una serie di intersezioni con la previsione, ove opportuno, di rotatorie o manufatti di canalizzazione del traffico, introduce:

- LTR – linea tranviaria rapida “Castel Volturno (via Napoli)-Villa Literno”

Un collegamento lineare trasversale che mette in relazione la parte centrale del territorio comunale, nei pressi di via Napoli, con la stazione ferroviaria di Villa Literno. Ad oggi quest'ultima

³⁵ Relazione di Piano, *Dimensione e specializzazione degli insediamenti*, Piano Territoriale di Coordinamento delle provincia di Caserta.

³⁶ Tavole di analisi del Puc n. 30 – E.1, n.31 – E.2, n. 32 –E.3;
tavole operative n.41 – H.2, n.42 – H.3, n.43 – H.4

rappresenta un consolidato luogo di interscambio per i cittadini castellani alla volta dell'area vasta provinciale, sia verso il casertano che il napoletano, nonché l'unica possibilità più prossima di collegamento alla rete ferroviaria nazionale.

Implementare un sistema del genere significa inquadrare pienamente Castel Volturno in quella strategia di *rafforzamento del sistema della mobilità e delle potenziali interconnessioni con il sistema urbano metropolitano* che è tra le priorità sia della pianificazione regionale che provinciale.

- Nuovi archi stradali (viabilità di progetto)

Dall'adeguamento geometrico di tracciati viari esistenti deriva l'individuazione di una viabilità di progetto che è per di più un potenziamento di attraversamenti di aree intercluse e/o centrali ma congestionate, sia nei pressi del centro storico, a ridosso del polo scolastico attrezzato che consente di bypassare il centro e di immettersi sulla strada provinciale di ingresso alla città, sia a ridosso di Pinetamare, consentendo un attraversamento trasversale diretto verso SS Domitiana, nei pressi, tra l'altro, di un'area di progetto a destinazione artigianale.

- Tratto urbano locale ZTL

In una programmazione strategica di lungo periodo, si prevede una rimodulazione di un tratto della via Domitiana in corrispondenza del centro storico, tra la via San Rocco e via Marinella, contestualmente ad una generale calibrazione dei flussi di traffico, per riconsegnare una quota parte dell'infrastruttura alla città e realizzare un parco lineare urbano, che metta in comunicazione il centro storico, le zone a valenza naturale e paesaggistica dei Variconi e il fiume Volturno.

6.2 DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC – PIANO OPERATIVO³⁷

58

La componente programmatica-operativa definisce le trasformazioni da realizzare, o avviare, in un determinato intervallo temporale, in coerenza con le scelte e condizioni contenute nella componente strutturale; recepisce la disciplina relativa agli aspetti ambientali e paesaggistici, definita nell'ambito della componente strutturale. Le disposizioni in essa contenute incidono sul regime proprietario ed hanno validità per l'intervallo temporale assunto. Stabilisce le modalità attuative e contiene le previsioni finanziarie per l'attuazione degli interventi previsti.

Le disposizioni della componente operativa del Puc, in particolare, individuano, in coerenza con le disposizioni strutturali e con le previsioni di spesa, le specifiche scelte da attuare nell'arco temporale di riferimento definendo, per gli interventi che si intendono attuare, nell'ambito delle aree trasformabili: la localizzazione, le superfici fondiari coinvolte nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione ed eventuali criteri qualitativi.

Le disposizioni incidono sul regime proprietario ed hanno validità per l'intervallo temporale assunto sia per i vincoli urbanistici preordinati all'acquisizione pubblica delle aree, sia per i diritti edificatori dei privati. Le disposizioni programmatiche del presente Puc sono riportate nel relativo elaborato grafico.

6.2.1 L'impianto generale del Piano operativo

Le diverse Zto individuate nel Piano operativo sono:

- Zona A – centro storico - tessuto di antico impianto (art.46 Ptcp)
- Zona B – urbanizzazione recente e consolidata
- Zona C – espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale
- Zona D - area produttiva:
 - D1.1 – manifatturiera-artigianale esistente
 - D1.2 – turistico-direzionale-commerciale esistente
 - D2.1 –industriale-artigianale di progetto
 - D2.2 – turistico-direzionale-commerciale di progetto

³⁷ Tavole del Puc n.34 – H.1.1
n.35 – H.1.2
n.36 – H.1.3
n.37 – H.1.4
n.38 – H.1.5
n.39 – H.1.6
n.40 – H.1.7

- D2.3 – retroportuale di supporto logistico di progetto
- D3 – turistico-ricettivo di riconversione
- D4 - turistico-ricettivo di progetto
- Zona E – area agricola e dell’edilizia diffusa esistente
- Zona F – area a valenza naturalistico-ambientale
 - F1 – turismo naturalistico
 - F2 – esercizi turistico-ricettivi all’aria aperta
 - F3 – riserve naturali e aree boscate
 - F4 – verde periurbano di filtro e di tutela
 - F5 – arenili e lidi balneari
- Dotazioni territoriali:
 - Istruzione di base e dell’obbligo esistente(s) – di progetto (Si)
 - Verde attrezzato per il gioco e lo sport (v) – di progetto (Vi)
 - Parcheggi (p) – di progetto (Pi)
 - Attrezzature di interesse comune (i) – di progetto (Ii)
 - Attrezzature di interesse comune di progetto – beni confiscati alla camorra (Ci)
 - Attrezzature religiose (r)
 - Cimiteriale esistente e di progetto, parcheggi e verde attrezzato per il gioco e lo sport (Cm)
- Attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici esistenti:
 - Darsena (1)
 - Deposito barche (2)
 - Depuratore (3)
 - Consorzio generale di bonifica del Bacino Inferiore del Volturno (4)
 - Corpo forestale dello Stato: centro di formazione nazionale (5)
 - Corpo forestale dello Stato: posto fisso Utb (6)
 - Campo da golf (7)
 - Impianto smaltimento rifiuti RSU (8)
 - Centri di assistenza, cura e benessere (9)
- Attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici di progetto:
 - Porto turistico (10)
 - Porto a secco (11)

- Centri di assistenza, cura e benessere (12)
- Parco golenale attrezzato (13)
- Isola ecologica (14)

6.2.2 Modalità di intervento nelle aree urbanizzate a carattere residenziale

Oltre alle tradizionali categorie di intervento sugli edifici, disciplinate dall'art. 3 del Dpr 380/2001, il Piano operativo introduce ulteriori modalità di intervento all'interno delle Zto a carattere residenziale del Puc (Zto A e B). Esse sono state ideate e disciplinate nelle Nta al fine di promuovere iniziative, ad opera dei privati proprietari, di riassetto complessivo delle aree urbanizzate attraverso la conversione dei numerosi lotti non edificati, talvolta abbandonati, incolti o interclusi presenti in tali Zto, in aree di pertinenza degli edifici esistenti ovvero, esclusivamente per le Zto B, di microambiti di incremento della dotazione di servizi alla residenza e di standard urbanistici.

Tali modalità di intervento si attiveranno su iniziativa dei privati proprietari, sia degli edifici, sia dei lotti liberi, secondo un meccanismo di valorizzazione complessiva della proprietà fondiaria a somma positiva.

Risistemazione fondiaria

La *risistemazione fondiaria* è una modalità di intervento che consente ai proprietari degli edifici e delle loro pertinenze di annettere al lotto in cui esse insistono, uno o più lotti liberi contermini, ugualmente ricadente in una Zto A o B del Piano Operativo, non trasformati e non annessi funzionalmente all'edilizia preesistente ovvero a lotti già edificati, in cui realizzare quanto consentito nelle aree scoperte dalle Nta per la Zto in cui il lotto libero ricade, come, ad esempio, parcheggi pertinenziali di cui alla Lr 19/2001, giardini o altri elementi di arredo senza contenuto volumetrico quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane (*figura 15*).

Tali tipi di realizzazioni saranno consentite su un lotto libero in Zto A o B solo se connesse ad un intervento di risistemazione fondiaria.

Perequazione di prossimità

La *perequazione di prossimità* è una modalità di intervento che consente ai proprietari degli edifici e delle loro pertinenze di annettere al lotto in cui esse insistono, uno o più lotti liberi contermini, non trasformati e non annessi funzionalmente all'edilizia preesistente ovvero a lotti già edificati, in

cui realizzare un volume per destinazioni non residenziali (commerciale, direzionale, turistico-ricettivo, artigianato di servizio) proporzionale al volume insistente nel lotto edificato, e quanto altro consentito per la risistemazione fondiaria, oltre agli standard urbanistici, computati come per legge a seconda del tipo di destinazione d'uso, senza superare il limite del rapporto di utilizzabilità pari a 0,50 m²/m² (o I_f=1,5 m³/m²), computato con riferimento alla somma della superficie del lotto edificato e del lotto libero annesso (figura 16).

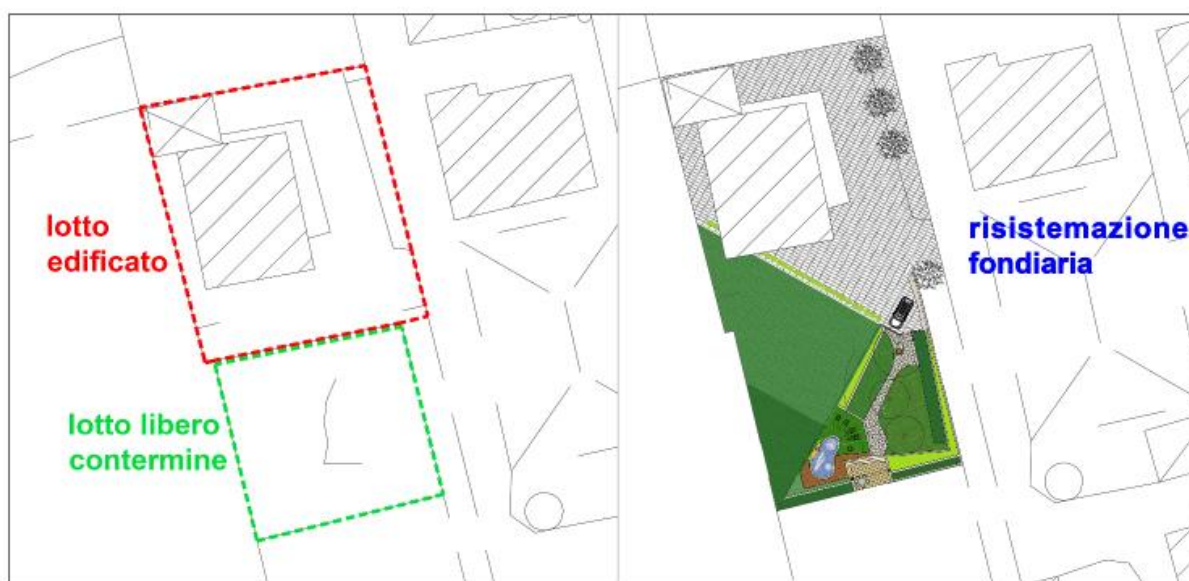


Figura 15 - Risistemazione fondiaria_esempio

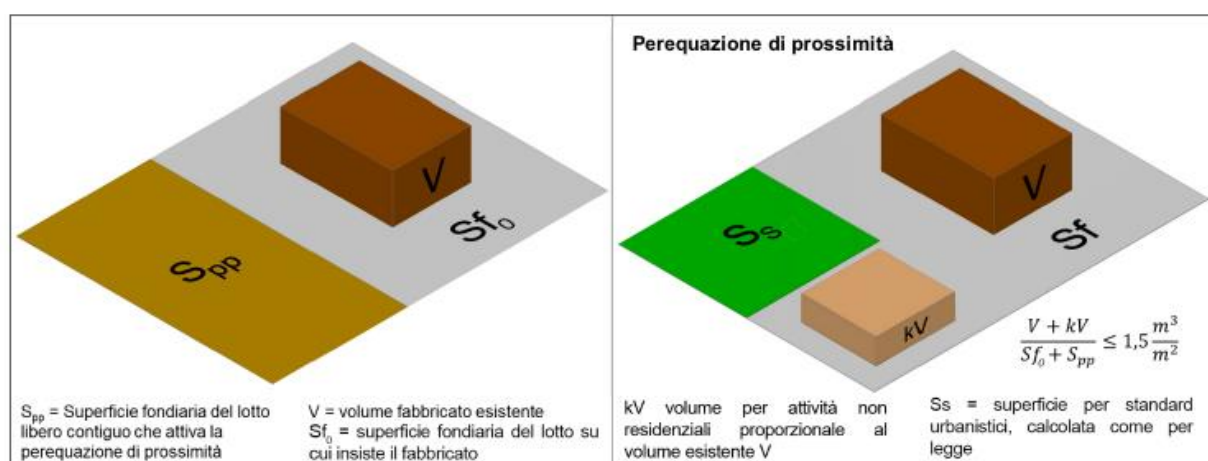


Figura 16 - Perequazione di prossimità_sintesi grafica di un ipotetico intervento

Tali tipi di realizzazioni sono consentite su un lotto libero in Zto B, come dettagliato di seguito, solo se attivate da un lotto edificato, mediante il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato (PdiCc), di cui all'art. 28bis del Dpr 380/2001.

Nella convenzione urbanistica sarà disciplinata la realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dm 1444/1968 e dalla Lr 1/2014, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche eventualmente tariffata.

In tal modo, si intende attivare un processo di rigenerazione urbana dal basso, su iniziativa della proprietà privata, ma su regia dell'Ac, che conduca ad una densificazione volumetrica (a carattere non residenziale) controllata, associata ad un incremento delle attrezzature di uso pubblico. La natura dell'incremento volumetrico, infatti, è comunque legata all'esistenza di un volume insistente su di un lotto trasformato, in quanto ad esso proporzionale, e, in ogni caso, esso non può eccedere il limite fissato dal rapporto di utilizzabilità pari a 0,50 m²/m².

D'altro canto, i lotti liberi risultano indispensabili per attivare il processo di rigenerazione, proprio per aumentare la superficie complessiva dell'ambito ed utilizzare tutto il bonus volumetrico. Infine, il ricorso al PdiC quale titolo abilitativo, consente all'Ac di garantire un incremento di dotazione di aree di uso pubblico ad opera dei privati, fissando nella convenzione condizioni di gestione e di fruizioni vantaggiose per la comunità intera.

6.2.3 La zonizzazione

Le Zto riportate nel Piano operativo rappresentano una specificazione di quelle individuate nel Piano strutturale. La loro articolazione in sottozone consente di applicare, per le diverse parti del territorio comunale, regole di intervento e trasformazione specifiche, così come indicate nelle Nta, a cui si rimanda.

Zto A – centro storico - tessuto di antico impianto (art.46 Ptcp)

Tale Zto, corrispondente alla Zona A di cui al Dm 1444/68 , coincide funzionalmente con l'area denominata "Centro storico" del Piano strutturale del Puc.

La sua perimetrazione è frutto di attente valutazioni: a partire, quella riportata nel Ptcp alla tavola C1.1.7 "Assetto del territorio. Tutela e trasformazione", successivamente perfezionata in alcuni lembi dalla sovrapposizione con la cartografia storica IGM 1956 (*figura 17*) e, in ultimo, verificata con sopralluoghi in loco, in ottemperanza quanto disciplinato nell'art.46 delle Nta del Ptcp.

Tale Zto comprende edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, si ritiene debbano essere conservati, perché testimonianza di valore storico e paesaggistico-ambientale.

Per tali aree il Puc prevede interventi volti alla risistemazione fondiaria, alla manutenzione del patrimonio edilizio.

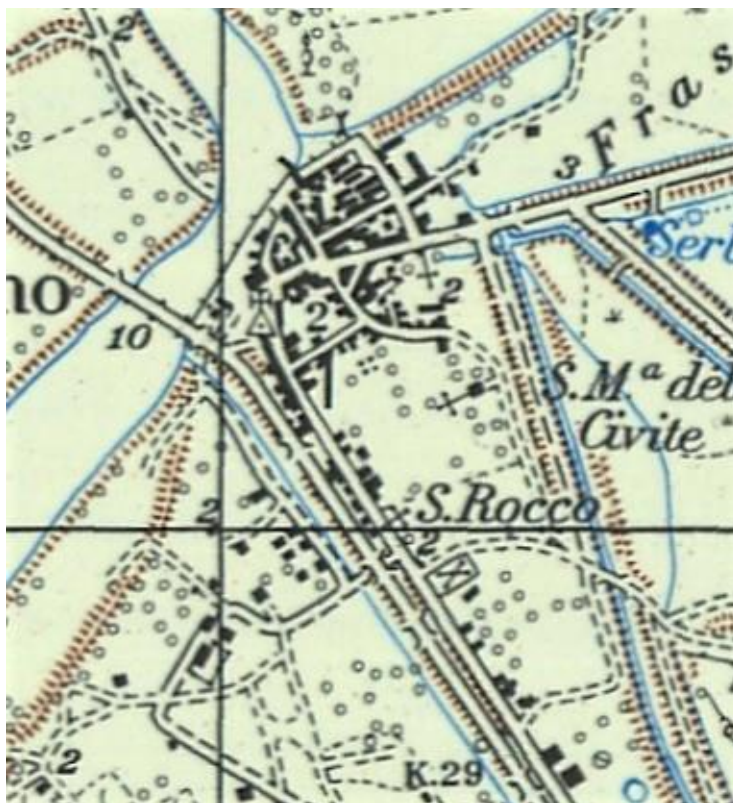


Figura 17 - Cartografia storica IGM 56 - Castel Volturno (stralcio)

Nello specifico, per gli edifici ricadenti in tale zona sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo.

Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, anche ad uso agricolo, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

Nell'ambito delle trasformazioni consentite nella Zto A la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica, cercando di interpretare il rapporto che si

instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane, nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.

Zto B – urbanizzazione recente e consolidata

Tale Zto comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e/o parzialmente strutturato, oltrechè tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.

La perimetrazione di tale Zto è stata effettuata in coerenza con quella del *“territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale”* di cui alla tavola grafica C1.1.7 del Ptcp. (figura 18)

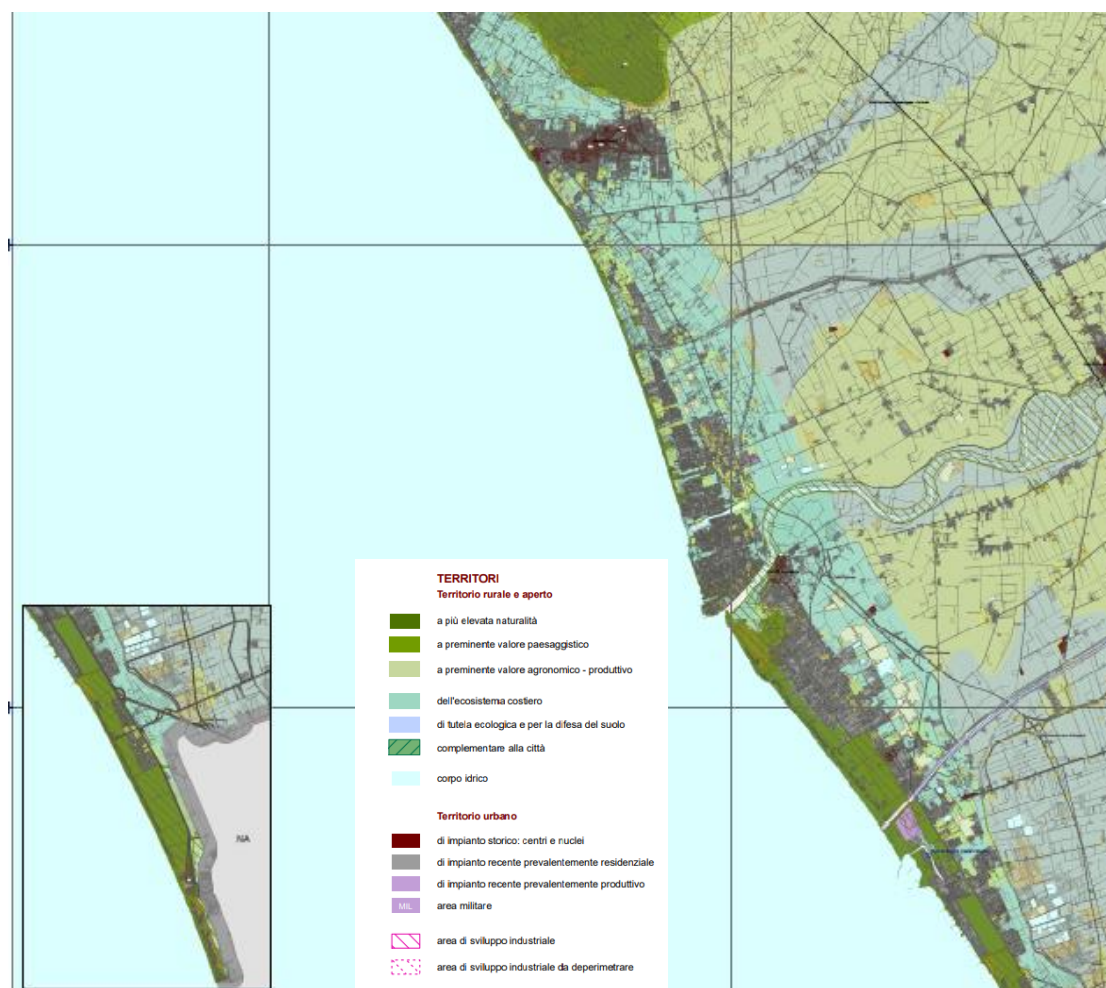


Figura 18 - Ptcp_Tavola C1.1.7 - Assetto del territorio.Tutela e trasformazione

Si tratta, per la maggior parte, di tutta la parte di territorio urbanizzato lungo la fascia costiera, che, come si evince anche dalle tavole grafiche di analisi del Ptcp³⁸, è stato interessato, a partire dal 1950 fino ai primi anni del 2000, da una impattante e vorace trasformazione edilizia in totale assenza di strumentazione urbanistica.

Si tratta, altresì, di una zona per lo più gravata da una complessità di vincoli che, a vario titolo, si diramano lungo la fascia costiera: *vincolo di tutela dei beni immobili di interesse paesistico* (DM 19.05.1965) o anche il *vincolo boschivo* (Dlgs. 42/2004), fino al *vincolo idrogeologico* (RD 3267/1923-Lr 27/1979), che insiste in particolare nella zona a sinistra del Volturno, senza dimenticare infine che, nell'area prossima al fiume e in corrispondenza dell'Oasi dei Variconi, sono perimetrate *Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.)* e *Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)*.

E' inoltre un'area particolarmente sensibile per tutto ciò che riguarda l'assetto idrogeologico, interessata da importanti fenomeni di erosione costiera che, in alcuni tratti, ne hanno determinato la totale impraticabilità.

E' evidente che, vista la particolarità dell'intera zona, per tutto quanto sopra esposto e in linea con quanto evidenziato dal Ptcp di Caserta, la verifica prevista dal Dim1444/1968 per le Zto B, ovvero accertare che la superficie coperta degli edifici esistenti risulti non inferiore al 12,5% ($R_{cf} \geq 0,125 \text{ m}^2/\text{m}^2$) della superficie fondiaria della zona e che la densità territoriale, ovvero l'Ift, sia superiore ad $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ($I_{ft} > 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$), risulti, nel complesso, difficilmente soddisfatta.

Le Nta, cui si rimanda, per la Zto in esame disciplinano interventi di riqualificazione e ammodernamento del patrimonio edilizio esistente, inquadrati in operazioni di consolidamento dell'impianto urbano e di aumento della dotazione di servizi ed attrezzature, da attivarsi mediante lo strumento della *perequazione di prossimità*.

Nel dettaglio, sono consentiti, per gli immobili regolarmente assentiti e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente.

È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo presenti vigenti, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e senza incremento di Uia.

³⁸ Tavole del quadro conoscitivo del Ptcp B5.1.2 e B6.3.2

È, altresì, consentito un ulteriore aumento del 200% della volumetria esistente o della volumetria già incrementata delle *volumetrie premiali*, da realizzare nel lotto di pertinenza e destinare a funzioni commerciali, direzionali, turistiche e di artigianato di servizio, e comunque non oltre un rapporto di utilizzabilità pari a 0,50 m²/m², con contestuale realizzazione di standard urbanistici nelle quantità previste dal Dì 1444/1968 e dalla Lr 1/2014.

Per i fabbricati nel cui lotto di pertinenza risulti già superato il $Rut=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, l'incremento volumetrico è conseguibile attraverso la *perequazione di prossimità*. Tale opzione è attivabile tra un fabbricato e le sue aree pertinenziali scoperte ed un lotto libero a queste ultime contermine.

Il lotto edificato, saturo, può realizzare gli incrementi volumetrici consentiti solo annettendo un lotto libero contermine, sempre non eccedendo gli indici previsti dalle Nta per tale Zto, calcolati con riferimento all'intera superficie costituita dalla somma della superficie del lotto originario e del lotto contiguo annesso.

Attivando la *perequazione di prossimità* il privato dovrà contestualmente realizzare gli standard urbanistici nelle quantità previste dal Dim 1444/1968 e dalla Lr 1/2014. Le modalità di realizzazione e gestione degli standard urbanistici saranno regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata in fase di rilascio del PdiCc.

Zto C – espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale

In queste aree si promuove la realizzazione di edilizia residenziale sociale, integrata con servizi a verde e funzioni commerciali e direzionali.

Il Puc sceglie di assumere circa 1/3 del numero degli alloggi che il Ptcp assegna³⁹ a Castel Volturno (si rimanda ai capitoli successivi per una maggiore disamina della questione) e di destinarli esclusivamente ad edilizia residenziale sociale.

Tali alloggi, in numero di 270, sono localizzati nelle Zto C.

Nell'ottica di contenimento del consumo di suolo, circa 70 alloggi sono da insediare negli edifici già esistenti a sud del territorio nel complesso turistico Domita Village⁴⁰ parzialmente realizzato, abitato, sequestrato e affidato a un amministratore giudiziario, costruito su un lotto verde di oltre 100.000 mq a soli 150 metri dal Lago Patria.

³⁹ per Castel Volturno sono prescritti 750 nuovi alloggi

⁴⁰ Per maggiori dettagli si veda il capitolo 7 – paragrafo 7.5 - dedicato alle Strategie di rigenerazione urbana dei progetti-pilota.

La restante parte, circa 200 alloggi, è compresa in un ridisegno complessivo di ricucitura e rigenerazione del tessuto ai margini del centro storico e valorizzazione del nuovo ingresso alla città⁴¹.

La realizzazione dovrà avvenire attraverso procedure di valorizzazione dei suoli interessati dall'intervento, gestita dall'Ac attraverso bando pubblico, per la costruzione di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, con patto di futura vendita.

La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante l'up, Pua, il cui contenuto dovrà essere redatto in coerenza con quanto elaborato negli studi di fattibilità relativi, riportati negli elaborati⁴² specifici del Puc.

Zto D – aree produttive

Tale Zto coincide funzionalmente con l'area denominata "Area produttiva" del Piano strutturale del Puc.

Nel Piano operativo la Zto D è articolata in 7 sottozone:

- Zto D1.1 – manifatturiera-artigianale esistente
- Zto D1.2 – turistico-direzionale-commerciale esistente
- Zto D2.1 –industriale-artigianale di progetto
- Zto D2.2 – turistico-direzionale-commerciale di progetto
- Zto D2.3 – retroportuale di supporto logistico di progetto
- Zto D3 – turistico-ricettivo di riconversione
- Zto D4 – turistico-ricettivo di progetto

Valorizzare le potenzialità locali, nel più ampio sistema socio-economico, comunale e di area vasta, ha significato per il territorio di Castel Volturno riconoscere e potenziare l'intero sistema produttivo basato essenzialmente su un'offerta turistico-ricettiva, commerciale e artigianale; offerta che va ad affiancare la solida filiera bufalina e agricola presente nel più ampio litorale domotico nelle zone più interne.

Il Ptcp, nell'analizzare la struttura produttiva extra-agricola⁴³ della provincia di Caserta, evidenzia come, nell'ultimo decennio si sia registrato un intenso sviluppo dell'apparato extra-agricolo con un

⁴¹ Per maggiori dettagli si veda il capitolo 7 –paragrafo 7.2 - dedicato alle Strategie di rigenerazione urbana dei progetti-pilota.

⁴² Tavole I.1.1 e I.1.9 del Puc.

⁴³ L'analisi provinciale ingloba nei settori "extra-agricoli": le attività manifatturiere, l'estrazione di minerali, la produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua e tutti servizi ad esclusione di quelli delle istituzioni.

deciso incremento sia del numero di imprese che dei livelli occupazionali; specifica altresì che, complessivamente, il tessuto produttivo casertano è andato via via caratterizzandosi sempre più per la presenza - predominante- di imprese nelle attività di servizio: comparti del commercio e della ricettività alberghiera e servizi immobiliari, sanitari, finanziari, ecc.

Tali dati vengono pienamente confermati per il territorio di Castel Volturno se si guarda l'analisi dell'*uso del suolo urbano*⁴⁴ che evidenzia un proliferare di attività commerciali, direzionali e ricettive soprattutto lungo l'asse della via Domitiana, che viene così a configurarsi come una vera e propria *strip commerciale multifunzionale*.

Del resto, l'analisi delle diverse modalità di utilizzo del suolo ha rappresentato un elemento fondamentale per dare la corretta rappresentazione dello stato dell'ambiente trasformato e non. A tal fine sono state svolte indagini in campo per definire, con la massima precisione possibile⁴⁵, la perimetrazione delle superfici fondiari di ciascun lotto ed il relativo uso prevalente.

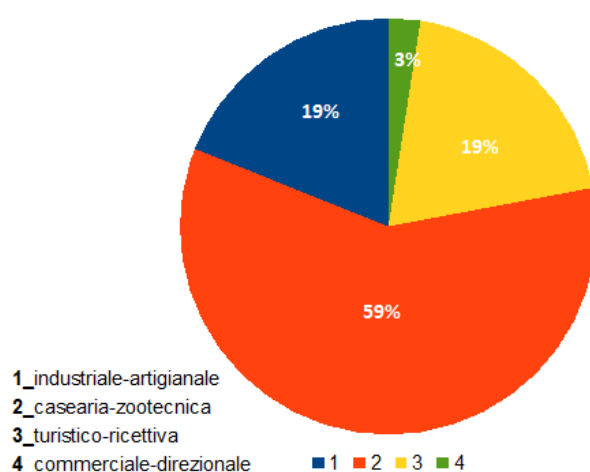


Figura 19 - Articolazione attività produttive

Si è fatto riferimento a tipologie prevalenti di uso in quanto, all'interno di ciascun lotto, oltre alla funzione principale, sono generalmente rinvenibili anche funzioni secondarie, di tipo

⁴⁴ Tavole del Puc n.16 – D.2.1
n.17 – D.2.2
n.18 – D.2.3
n.19 – D.2.4
n.20 – D.2.5
n.21 – D.2.6
n.22 – D.2.7

⁴⁵ La carta dell'uso del suolo, è stata redatta sulla base di indagini in campo ed è stata ulteriormente perfezionata grazie ai contributi pervenuti nella fase sia di partecipazione iniziale che di partecipazione intermedia in cui anche tale elaborato è stato sottoposto alle osservazioni da parte della cittadinanza.

sostanzialmente puntuale, quali, ad esempio, esercizi commerciali o artigianali ai piani terra di edifici prevalentemente residenziali.

Ciò che è risultato, limitatamente alle attività produttive, al netto della produzione casearia-zootecnica che impegna in termini superficiali circa il 60% della superficie complessiva impegnata da attività produttive e interessa per gran parte la zona più interna del territorio comunale, la quota parte restante di produttivo, a parte una residuale superficie impegnata da attività direzionali-commerciali, è parimenti suddiviso tra destinazioni manifatturiere-artigianali e turistico-ricettivo. (*figura 19*)

Ma al di là dell'esame dimensionale del produttivo esistente, ciò che vale la pena evidenziare è una precisa "geografia localizzativa" delle attività produttive:

- *Turistico-ricettiva* prevalentemente, a parte fronte mare, lungo la via Domitiana con diretta accessibilità da strada;
- *Manifatturiera-artigianale* prevalentemente in zone retrostanti ma sempre con un accesso diretto dalla via Domitia;
- *Direzionale-commerciale* prevalentemente nei due nuclei urbani del centro storico e di Pinetamare, oltre che lungo l'asse domitiano nelle immediate vicinanze di attività turistico-ricettive.

Il Puc, in linea con le previsioni del Ptcp e con quanto evinto sul campo, intende sia assicurare una riorganizzazione spaziale e sostenibile alle attività produttive esistenti sia implementarle con l'individuazione di Zto di progetto, localizzate coerentemente con quanto si è appena detto.

Complessivamente, l'approccio, per l'individuazione dei lotti di progetto, è stato di privilegiare sia le aree già compromesse, coincidenti nella maggior parte le *aree negate con potenzialità insediativa* individuate dal Ptcp, sia quelle aree caratterizzate da una *facile accessibilità*, il più delle volte rappresentate da lotti liberi e/o parzialmente trasformati lungo la strada.

Per la Zto D4 – turistico-ricettivo di progetto si è, nello specifico, per un'ottimale localizzazione ed un'efficiente attuazione nel lungo periodo, provveduto ad una disamina di tutti quei lotti liberi all'interno del tessuto urbano insediato con superficie > 5000 m² e, al fine di una rigenerazione complessiva del tessuto già trasformato fortemente carente di standard urbanistici, è fatto obbligo che la trasformazione urbanistico-edilizia si attui mediante PdiCc, con la predisposizione di una convenzione tipo da parte dell'Ac nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione a tempo indeterminato ad opera del privato degli standard urbanistici, verde attrezzato e parcheggi pubblici, da cedere per una superficie pari al 50% dell'intera superficie del fondo

gratuitamente al Comune, nonché le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte degli utenti, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

Per la Zto D2.3 – retroportuale di supporto logistico di progetto si è invece, così come specificato nei paragrafi precedenti del Piano strutturale, scelta l'individuazione di un'area, oltre che facilmente accessibile, anche in corrispondenza con la zona di Pinetamare interessata dal progetto del porto turistico, al fine di garantire l'insediamento di funzioni di supporto portuale-logistico, così come richiesto dalla normativa di settore.

La Zto D3 – turistico-ricettivo di riconversione, invece, è risultata funzionale alla strategia di valorizzazione ed implementazione delle risorse naturalistico-ambientali, particolarmente pregiate ed interessanti di Castel Volturno. In tale Zto infatti sono ricompresi le aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale esistenti incluse all'interno e/o in prossimità della *Zto F1 – turismo naturalistico* da sottoporre a processi di riconversione funzionale.

In particolare, le attività produttive preesistenti sono confermate senza incremento alcuno di volume e superficie utile con l'obbligo di rendere adeguato l'esercizio delle proprie attività alla vocazione della zona, anche ricorrendo all'installazione di barriere fonoassorbenti e tutto ciò necessario per bonificare l'area dall'eventuale inquinamento acustico che ne deriva. Per le stesse è previsto il cambio di destinazione d'uso a funzioni turistico-ricettive a parità di volume. In tal caso, è prescritta anche la ristrutturazione urbanistica, ossia interventi di demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti e la realizzazione di nuove volumetrie in cui ospitare le destinazioni turistico-ricettive, eventualmente da far rientrare nel meccanismo della *perequazione lacustre* che interessa la Zto F1 e di cui si tratterà nei successivi paragrafi.

Per le attività produttive esistenti, invece, in linea generale, fermo restando quanto disciplinato dalle Nta per le singole sottozone cui si rimanda, il Puc consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico del 20%, nel rispetto di un $Ruf=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ che dovrà sempre essere verificato all'interno del lotto preesistente. Incremento volumetrico che, al fine di una corretta compensazione ambientale, dovrà essere accompagnato da attività di piantumazione all'interno del fondo e dovrà essere rispettato un $Ialb = 5$ alberi ogni 100 m^2 di superficie fondiaria.

Zona E – area agricola e dell'edilizia diffusa esistente

Obiettivo di tale Zto è la conservazione e il potenziamento del patrimonio naturale, agricolo e boschivo esistente e la compatibile utilizzazione sociale di tale patrimonio.

In tale Zto è esclusa l'attività residenziale e la nuova edificazione a scopo abitativo è consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali.

Si subordina, altresì, la nuova edificabilità alle disposizioni di un *Piano di sviluppo aziendale* (Psa).

Sul patrimonio esistente sono consentiti esclusivamente interventi di *restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia* con fedele ricostruzione.

La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di funzioni abitative e alla conduzione del fondo devono essere prioritariamente attuati mediante il recupero delle preesistenze, anche di tipologia rustica.

In coerenza con quanto disciplinato dal Ptcp, l'edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che la somma delle superfici fondiari mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 mq, in base agli *indici di utilizzazione fondiaria indicati per ciascuna coltura*.

Si richiamano le tabelle degli *indici di utilizzazione fondiaria* riportati agli artt. 41 e 43 delle Nta del Ptcp che interessano il territorio di Castel Volturno⁴⁶, relativamente alla Zto in questione. (tabelle 1 e 2)

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggiere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

Tabella 1 - Ptcp - Indici utilizzazione fondiaria_territorio a preminente valore agronomico-produttivo

Per gli annessi agricoli devono essere comunque rispettati i parametri riportati al comma 5 dell'art.38 delle Nta del Ptcp.

⁴⁶ Due grandi ambiti di territorio rurale e aperto vengono individuati dal Ptcp per Castel Volturno, entrambi ricompresi nell'ambito della Zto di Puc *territorio agricolo e dell'edilizia diffusa*:

- Territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo;
- Territorio rurale e aperto dell'ecosistema costiero

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non va superato comunque un *indice di copertura di 0,05* e dovrà essere osservata una minima distanza dai confini pari a mt 20.

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggiere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

Tabella 2 - Ptcp - Indici utilizzazione fondiaria_territorio dell'ecosistema costiero

Zona F – area a valenza naturalistico-ambientale

Tale Zto, già riportata nel Piano strutturale del Puc, è articolata in 5 sottozone, anch'esse già previste nel Piano strutturale, alla cui descrizione si rimanda:

- F1 – turismo naturalistico
- F2 – esercizi turistico-ricettivi all'aria aperta
- F3 – riserve naturali e aree boscate
- F4 – verde periurbano di filtro e di tutela
- F5 – arenili e lidi balneari

In tutte le sottozone è escluso l'insediamento di funzioni residenziali e sono vietate attività zootecniche.

E' consentito esclusivamente, e non per tutte le sottozone, l'insediamento di funzioni turistico-ricettive secondo parametri e modalità specificate per le singole Zto nelle Nta, cui si rimanda.

Per tutti gli interventi ammessi è prioritario l'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili e comunque sempre l'impiego di soluzioni che non compromettano la vocazione naturalistica e la valenza paesaggistica delle varie Zto.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs 42/2004 è prescritta l'autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" secondo l'Art. 146 del DLgs 42/2004 e s.m.i.

Fermo restando la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità prevista per la Zto F3 e la valorizzazione ai fini paesaggistico-ambientali della Zto F4 - prevedendo in entrambe le Zto prioritariamente interventi di recupero ambientale, di mitigazione di eventuali rischi idrogeologici e di messa in sicurezza, attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica - le uniche zone interessate dall'insediamento di nuove funzioni turistico-ricettive sono la Zto F1 e la Zto F2. In questa sede, si ritiene opportuno illustrare il meccanismo della *perequazione lacustre*, disciplinato per la Zto F1-turismo naturalistico.

Con il termine di *perequazione lacustre* si fa riferimento alla modalità con cui sono attrezzate limitate superfici di laghi derivanti da ex cave a fossa abbandonate e trasformati lotti dismessi e/o sottoutilizzati contermini, sottoposti all'applicazione di un intervento urbanistico preventivo, su iniziativa privata, da attuarsi mediante Pua o PdiCc.

L'insediamento di funzioni turistico-ricettive a basso impatto ambientale e paesaggistico, nello specifico, è consentito attraverso la realizzazione di *isole galleggianti eco-friendly* secondo indici parametrati relativamente alla superficie degli specchi d'acqua. (figura 20)



Figura 20 –
Perequazione lacustre_simulazione intervento

E' consentito, inoltre, prevedere lungo la sponda del lago delle *strutture di service*⁴⁷ strettamente connesse alla funzionalità delle isole galleggianti; la superficie utile di tali strutture è parametrata rispetto alla superficie acquatica di riferimento e comunque non può essere maggiore di 1500m². Qualora tali strutture di service siano allocate nelle Zto D3 limitrofe, potranno avere un incremento pari al 100% di superficie utile (Sulmax=3000m²) da intendersi aggiuntivo alle preesistenti volumetrie D3.

E' consentita altresì la praticabilità degli elementi di copertura al fine della realizzazione di terrazze panoramiche, non stabilmente coperte, utilizzando esclusivamente ombrelloni o dehors non stabilmente ancorati alla struttura sottostante.

Per la Zto F5 – arenili e lidi balneari, fermo restando quanto specificato nella trattazione della parte strutturale nel precedente capitolo, e quanto a farsi in ottemperanza alla disciplina regionale in materia, appare opportuno sottolineare che l'intera Zto rappresenta l'opportunità di una strategia di area vasta di lungo periodo di rigenerazione complessiva dell'intero litorale domitio.

Castel Volturno è al centro di una connurbazione lineare costiera che ha delle caratteristiche simili per orografia e per elementi strutturali; una fascia costiera che è indubbiamente concentrazione di risorse, di potenzialità e di possibilità reali di sviluppo e di occupazione.

E' per questo che tra gli obiettivi specifici emersi per il territorio vi è lo sviluppo del tema della fascia costiera in prospettiva di area vasta, bonificando le parti compromesse, al fine di potenziarne la competitività socio-economica e l'attrattività turistico-ricettiva.

La strategia nel lungo periodo è la messa a punto di un *Contratto di Costa della Campania Nord*⁴⁸ che interessi i comuni di Sessa Aurunca, Cellole, Baia Domitia, Mondragone, Giugliano e Pozzuoli. Castel Volturno, per posizione baricentrica e notevole estensione della linea di costa, in vista della predisposizione dell'intero apparato degli strumenti di governo del territorio che completano questa fase avviata di pianificazione urbanistica, si candida al ruolo di promotore dell'iniziativa e di una concreta proposta politico-amministrativa. (*figura 21*)

Un argomento, tra l'altro, su cui la Regione Campania è molto impegnata in un quadro più ampio, relativamente alle attività programmate di bonifica e disinquinamento, del ciclo dei rifiuti e delle ecoballe.

⁴⁷ biglietterie, accoglienza, deposito attrezzi, deposito bagagli, bar, ristorante, locali uffici-amministrazione, guardiana, portierato, spogliatoi, servizi igienici e quanto altro finalizzato al funzionamento delle strutture ricettive galleggianti.

⁴⁸ A sud è riconosciuta la stessa potenzialità al litorale che da Salerno interessa i tratti dei comuni di Eboli, Battipaglia e Pontecagnano; da ciò, l'idea unitaria di uno sviluppo costiero della zona a nord e a sud della regione Campania.

Un *Contratto di Costa* che deve sostanziarsi in un'offerta turistica e culturale, elaborata in chiave di sostenibilità ecologica dell'intero tratto costiero.

Una prospettiva che si inquadra nella programmazione comunitaria, nell'ottica di proporre un programma unitario ed integrato, oltre che turistico-costiero, anche, più in generale, di riqualificazione territoriale.

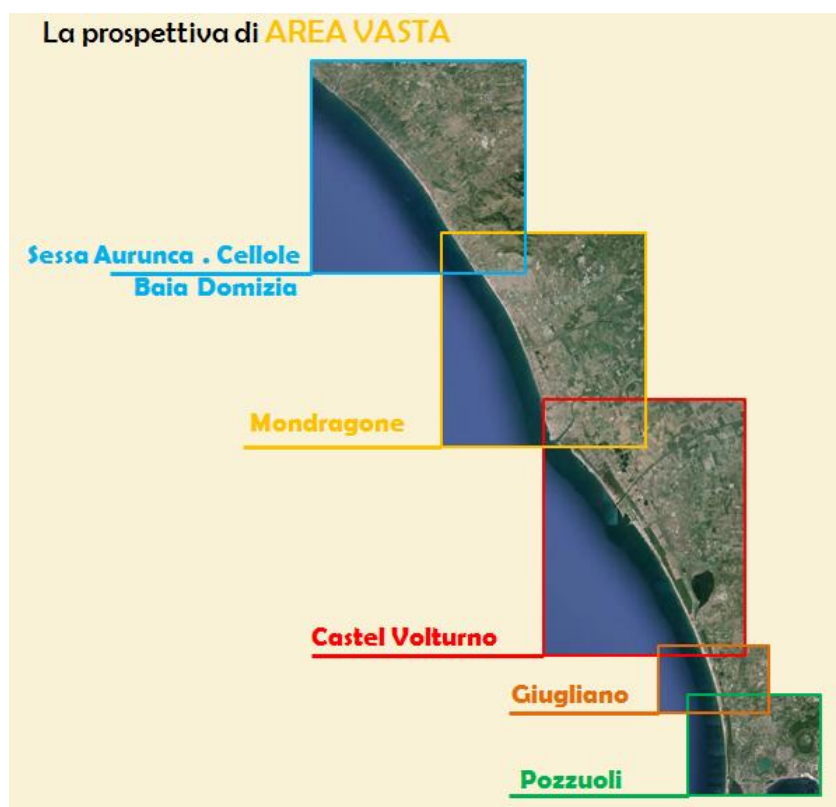


Figura 21 - La connurbazione costiera della Campania Nord

Obiettivo è mettere a sistema i diversi elementi: il mare, la pineta, il patrimonio a carattere ricettivo, il territorio aperto e la filiera bufalina. Tutto al fine di determinare uno sviluppo socio-economico, con la partecipazione attiva di operatori privati, *stakeholder* e *stockholder*, dei comuni che rientrano in tale connurbazione e di collocare sul mercato una definita e qualificata offerta turistica, non solo legata al mondo balneare, ma che riesca a contenere in sé tutte le potenzialità dei territori legate alla varietà delle risorse di pregio ivi presenti (archeologiche, naturalistiche, enogastronomiche, fluviali, ecc.).

Da Pozzuoli a Sessa Aurunca la prospettiva di contrattualizzare una ipotesi di sviluppo di risanamento ambientale, di riqualificazione edilizia per attrarre livelli di domanda qualificata.

Del resto i tempi dell'uso del territorio incontrollato sono oggettivamente finiti e, perché lo stesso diventi occasione per produrre ricchezza e sviluppo, lo si deve pianificare e gestire in maniera

concertata, in accordo alle direttive delle pubbliche amministrazioni e in attuazione degli strumenti urbanistici.

Dotazioni territoriali

La Lr 16/2004, all'art.31, introduce gli standard urbanistici, affermando che gli atti di pianificazione urbanistica sono adottati nel rispetto degli standard urbanistici fissati dalla normativa nazionale vigente e che, con regolamento regionale, possono essere definiti standard urbanistici minimi inderogabili più ampi rispetto a quelli previsti dalla normativa nazionale.

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi ed attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.

Il Puc, pertanto, contiene, ai sensi dell'art. 31 della Lr 16/2004, gli standard urbanistici fissati dalla normativa nazionale vigente. In particolare, sono standard urbanistici: parcheggi pubblici; verde attrezzato e per il gioco e lo sport; attrezzature per l'istruzione dell'obbligo; attrezzature di interesse comune, quali: amministrative, sociali, ricreative, culturali, sanitarie, religiose. Mediante indagine in campo, è stato effettuato il rilievo puntuale di tutti gli standard urbanistici già presenti sul territorio comunale⁴⁹.

Facendo riferimento alla Lr 16/2004, alla Lr 14/1982 e al Dm 1444/1968 (art.3), la dotazione minima delle aree per servizi è nella misura di 18 m2/abitante. Gli standard urbanistici a servizio degli insediamenti residenziali sono previsti, in ogni caso, per ciascuna singola categoria, secondo le seguenti aliquote minime:

- 4,5 m2/ab per l'istruzione di base e dell'obbligo;
- 9 m2/ab per spazi di uso pubblico attrezzati;
- 2,5 m2/ab per i parcheggi;
- 2 m2/ab per attrezzature d'interesse comune e/o tecnologiche, di cui almeno 1 m2/ab per attrezzature religiose⁵⁰

Per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, la previsione di aree per attrezzature religiose deve essere considerata comprensiva delle aree esistenti ai sensi della Lr 9/1990.

⁴⁹ si veda quanto riportato al successivo capitolo 9.

⁵⁰ (ai sensi dell'art. 1 della Lr n.9 del 5.3.1990 - "Riserva di Standard urbanistici per attrezzature religiose".

Nel seguito si riporta l'articolazione delle aree a standards urbanistici, esistenti e di progetto individuate nel Piano operativo del Puc.

- Istruzione di base e dell'obbligo esistente(s) – di progetto (Si)
- Verde attrezzato per il gioco e lo sport (v) – di progetto (Vi)
- Parcheggi (p) – di progetto (Pi)
- Attrezzature di interesse comune (i) – di progetto (Ii)
- Attrezzature di interesse comune di progetto – beni confiscati alla camorra (Ci)
- Attrezzature religiose (r)
- Cimiteriale esistente e di progetto, parcheggi e verde attrezzato per il gioco e lo sport (Cm)

Tra gli standard di progetto, che nella loro interezza possono essere apprezzati graficamente nelle tavole cartografiche della pianificazione operativa⁵¹, il Puc predilige la valorizzazione e rifunzionalizzazione di area allo stato attuale già compromesse, di proprietà pubblica; prevede ad esempio la sistemazione a parco naturalistico attrezzato (V1) di un'area a Pinetamare, un ultimo lotto di proprietà demaniale posto a pochi metri dal mare, recintato su tre lati e aperto verso la spiaggia, che è parte dell'Accordo di Programma Regione-Coppola. Miracolosamente scampato alla cementificazione, talvolta utilizzato come parcheggio improprio spianando le dune, viene tutelato rifunzionalizzandolo come parco dunale naturalistico, simbolo del paesaggio originario del litorale Domitio recuperato alla fruizione collettiva.

Anche al centro storico, nel progetto di recupero e ricucitura urbana, lo spazio circostante le due torri dell'acqua esistenti lungo la via Nuova viene recuperato con aree attrezzati per il gioco e il tempo libero (V3) di bambini e ragazzi, segnando tra l'altro, con le torri come *landmarks*, una porta d'accesso alla città dalla Domitiana.

Valorizzata anche l'area lungofiume, alla foce del Volturno, gravata tra l'altro da vincolo ambientale. Nei lembi di terra ancora liberi e non compromessi da usi impropri vengono il piano operativa localizza aree per a verde attrezzato e per il gioco e lo sport. (V4).

⁵¹ Tavole del Puc n.34 – H.1.1
 n.35 – H.1.2
 n.36 – H.1.3
 n.37 – H.1.4
 n.38 – H.1.5
 n.39 – H.1.6
 n.40 – H.1.7

Tra le tipologie di aree a standard, esistenti e di progetto, la rete dei beni confiscati alla camorra è parsa occasione particolarmente interessante per Castel Volturno.

Circa 1,2 ha di superfici, tra immobili e fondi liberi, che si è scelto concorrano, con la previsione di una rifunzionalizzazione per attrezzature di interesse comune, comprese funzioni religiose assistenziali, a soddisfare la quantità minima inderogabile di standard urbanistici procapite.

Anche i due cimiteri, uno all'interno del centro abitato, l'altro all'esterno, così come perimetrati nel Puc, partecipano con gli spazi limitrofi liberi, degradati e/o sottoutilizzati, alla realizzazione di standard a verde e parcheggi.

Inoltre, per la strategia messa in campo con il Puc, anche le Zto C riservate ad edilizia residenziale sociale, rappresentando occasione di rigenerazione integrata del tessuto insediato circostante, concorrono a tale soddisfacimento. Per entrambe, infatti, così come già trattato e riportato nelle tavole grafiche degli studi di fattibilità, il Piano prevede un'organizzazione spaziale tale da assicurare, oltre che la quota di standard da insediare per il numero di alloggi previsti, una superficie dedicata a verde attrezzato e parcheggi di gran lunga superiore, tale, appunto, da concorrere a colmare il deficit di standard pregresso.

Infine, così come rappresentato nel paragrafo ad hoc, si rammenta che per le Zto D4 – turistico-ricettivo di progetto il Puc disciplina che il 50% della superficie fondiaria sia destinata a standard urbanistici, verde attrezzato e parcheggi pubblici⁵², da cedere al Comune e gestire attraverso un'apposita convenzione. Si fa comunque presente che, essendo la loro materiale realizzazione legata all'attivazione di processi perequativi che prefigurano tempi di attivazione mediolunghi, il Piano Operativo ha inteso comunque soddisfare la dotazione minima di 18 m² pro capite in aree esterne a tali ambiti di trasformazione e computato solo circa il 20% della quota parte derivante dall'attuazione di tali Zto D4 nell'arco temporale di riferimento decennale.

In generale, per le Dotazioni territoriali il Piano Operativo prevede l'attuazione sia da parte dell'Ac, mediante ricorso all'esproprio per pubblica utilità, sia da parte dei privati proprietari dei suoli, attraverso il rilascio di PdiCc, la cui convenzione dovrà garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche eventualmente tariffata.

⁵² Le categorie di standard urbanistici più carenti e critiche per il territorio castellano.

Categoria	Nomenclatura	Superficie (m2)	
Attrezzature di interesse comune	I1	9.914,59	
	I2	3.677,36	
Attrezzature per l'istruzione	S1	36.022,43	
	S2	5.678,21	
Parcheggi	P1	13.937,79	
Verde attrezzato per il gioco e lo sport	V1	22.819,13	
	V2	5.942,63	
	V3	2.088,43	
	V4	1.568,84	
	V5	16.466	
	V6	30.490	
	V7	10.358	
Area cimiteriale con verde attrezzato e parcheggi	Cm	15.022,90	
	Cm(fc)	22.637,89	
Attrezzature di interesse comune – Beni confiscati alla camorra	C	11.954,36	
Zto C – espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale	*V(cs)	24.590	*V(cs)=quota di verde attrezzato previsto nella Zto al centro storico
	*V(dv)	8.348	*V(dv)= quota di verde attrezzato previsto nella Zto di recupero del Domitia Village
	*P(cs)	6.750	*P(cs)=quota di parcheggi previsti nella Zto al centro storico
	*P(dv)	1.020	*P(dv)= quota di parcheggi previsti nella Zto di recupero del Domitia Village
Zto D4 - turistico-ricettivo di progetto	*V	82.850	*70% dell'intera superficie a standard
	*P	35.507	*30% dell'intera superficie a standard
		367.643,66	TOTALE (m2)

Tabella 3 - Standard di progetto

Attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici, esistenti e di progetto

Nel seguito si riporta l'articolazione delle aree per attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici esistenti e di progetto individuate nel Piano operativo del Puc.

Le attrezzature di interesse generale e gli impianti tecnologici esistenti sono:

- Darsena
- Deposito barche
- Depuratore
- Consorzio generale di bonifica del bacino inferiore del Volturno
- Corpo forestale dello stato: centro di formazione nazionale
- Corpo forestale dello stato: posto fisso Utb
- Campo da golf
- Impianto di smaltimento RSU
- Centro sanitario di assistenza, cura e benessere

Le attrezzature di interesse generale e gli impianti tecnologici di progetto sono:

- Porto turistico
- Porto a secco
- Centro sanitari di assistenza, cura e benessere
- Parco golenale attrezzato
- Isola ecologica

Per le attrezzature esistenti piano operativo disciplina la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia; per gli impianti esistenti, tra l'altro, possono essere previsti anche nuovi limitati volumi finalizzati esclusivamente all'efficientamento degli impianti preesistenti.

Per le attrezzature di progetto, si rimanda agli specifici articoli delle Nta.

In linea generale, per tutte è disciplinato l'impiego di tecniche costruttive, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e utilizzo di materiali eco-compatibili, oltrechè, prioritariamente, l'utilizzo di elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.

7. LE STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA

Dopo tre anni di lavoro il primo **Piano Urbanistico** della storia di Castel Volturno è stato consegnato all'Amministrazione insieme ai **Masterplan** e ai **Progetti** che prefigurano le più necessarie, urgenti e simboliche potenzialità di **rigenerazione** urbana, paesaggistica, socio-economica, turistica e culturale.

E' un PUC complesso, al contempo **concreto** e **rivoluzionario** nel **metodo** e nel **merito**, che risponde pragmaticamente alle **problematiche straordinarie** di un **comune-laboratorio** caratterizzato dalla **presenza** e **l'integrazione** di un numero altissimo di **extracomunitari** di seconda, terza e quarta generazione, unico in Italia per intreccio di **emergenze** sociali, ambientali, economiche e burocratiche. I Masterplan e i Progetti Urbani architettonici e paesaggistici, sinergicamente, prefigurano una **visione di rigenerazione e sviluppo sostenibile** di breve e medio termine che consentirà, con l'aiuto dei cittadini e della natura, di risolvere progressivamente i danni causati dall'uomo a un territorio dalla bellezza ancora selvaggia e struggente.

Il piccolo Borgo fortificato San Castrese, con lo storico Castello e l'antico ponte sul fiume Volturno, fino agli **anni '60 e '70** contava soltanto **3.000 residenti** che vivevano in armonia con il fiume e la natura. Rapidamente snaturato da una **cementificazione selvaggia** che, **in assenza di qualsiasi pianificazione**, ha consentito a pochi predatori senza visione di immolare il territorio prima sull'altare del turismo di massa e poi dell'accoglienza dei diseredati a scapito dell'equilibrio ambientale e della qualità della vita, Castel Volturno costituisce un avvertimento e un monito per noi tutti. Un solo esempio: in 72 kmq, al di là dello slargo che fiancheggia il Municipio, **non esiste una piazza, uno spazio pubblico o un luogo di aggregazione.**

L'effetto che ha innescato la bomba dell'immigrazione incontrollata risiede nella presenza, lungo i 27 km del waterfront, di **migliaia di villette** abbandonate o parzialmente occupate che, prima dell'**implosione** iniziata negli **anni '80 e '90**, accoglievano in estate circa **500.000 persone** e divenute, in gran parte, **rifugio** temporaneo di **extracomunitari** e **disperati**. Oggi la quota abitativa è la somma di circa **15.000 immigrati irregolari di 70 etnie diverse**, molti dei quali presenti solo di passaggio con tutte le problematiche connesse, ai quali si aggiungono **25.000 residenti**, di cui 5.000 stranieri.

Il Piano è stato sviluppato, per la prima volta, attraverso un lavoro parallelo e contemporaneo tra team di **Urbanisti** e **Progettisti** che ha consentito di analizzare le problematiche generali e visualizzare gli scenari possibili sintetizzando oltre 100 idee in **4 Masterplan Territoriali** (Rigenerazione di **Destra Volturno** e **Bagnara**; Recupero e Ricucitura del **Centro Storico**; Sviluppo

del Parco **Laguna Volturno**; Sistemazione di **Pinetamare** e del Porto Turistico) e **5 Progetti Simbolo** (Recupero del Parco Faber con lago e 30 ville **confiscate**; Riorganizzazione del Domitia Village con 29 edifici **sequestrati**; Riuso dell'Hotel per anziani incompleto di proprietà **comunale**; Tutela di un brano del paesaggio dunale di proprietà **demaniale** nel cuore di Pinetamare; Collegamento del centro con l'**oasi Wwf**).

Considerati il surplus e la dispersione di vani inutilizzati non sono previste nuove residenze ad eccezione di una piccola quota di **Edilizia Residenziale Sociale** utile anche per fornire servizi e riaggiungere il centro.

Con il Piano Urbanistico Comunale integrato dagli scenari di rigenerazione forniti dai Masterplan Territoriali e dai Progetti Simbolo, facilmente comprensibili da tutti, la **comunità castellana** può finalmente **riappropriarsi del Governo del Territorio**, per troppi anni colpevolmente demandato ad attori esterni.

La Transazione Stato-Coppola, l'Accordo di Programma Regione-Coppola, il Piano Cave della Regione Campania e quello straordinario della Provincia di Caserta, la Concessione per il Porto Turistico, insieme alle regole confuse e all'abusivismo dilagante, lasciano finalmente il posto ad una ordinata **Pianificazione Comunale** a tutela dell'ambiente, della legalità, della trasparenza e dei cittadini.

7.1 RIGENERAZIONE: DESTRA VOLTURNO E BAGNARA

VILLETTOPOLI DEGRADATA, ABUSIVA E ABBANDONATA CON EROSIONE COSTIERA

La zona a nord del Volturno è una delle più problematiche, complesse e difficili da recuperare della regione Campania. Sviluppata a partire dagli anni '60, spesso abusivamente e senza infrastrutture, con edilizia scadente per esclusivi fini turistici, attraverso lotti di 500 mq, presenta centinaia di seconde case: villette degradate, in gran parte abbandonate, talvolta affittate o occupate da extracomunitari.

In quest'area non sono mai stati realizzati servizi: spazi pubblici, scuole, centri sociali, ad eccezione di due piccoli giardini comunali nei pressi del Lago Piatto, subito abbandonati. L'unica strada dotata di marciapiedi, segnaletica e illuminazione è la via Consortile, parallela al waterfront e interrotta dal Lago Piatto che separa i quartieri, o meglio, le villetttopoli un tempo turistiche di Destra Volturno e Bagnara.

Questa è l'area dove si riscontra la più drammatica erosione costiera, che in alcuni punti raggiunge anche centinaia di metri, dovuta prima ai ripetuti e continui furti di sabbia dal Volturno e poi

all'opera scellerata di costruzione che ha spianato dune e macchia mediterranea, cementificato gli argini del fiume, alterando irreparabilmente l'equilibrio dell'ecosistema. Diverse villette e alcuni stabilimenti balneari sono stati distrutti dal mare e spesso, durante le mareggiate, l'acqua allaga le strade esistenti in diverse zone depresse. L'Amministrazione di recente è riuscita ad ottenere fondi regionali per abbattere una decina di edifici oramai sul mare, mentre la spiaggia sarà ripulita dai pericolosi detriti delle case già crollate.

MASTERPLAN DI RIGENERAZIONE CON PEREQUAZIONE DI PROSSIMITA' E INCENTIVI AI PRIVATI

Oltre all'impegno dell'Amministrazione che è riuscita a finanziare la riqualificazione di alcune strade trasversali al mare, l'unica opportunità concreta di rigenerare il denso magma di villette turistiche in lento ma progressivo disfacimento, senza servizi né spazi pubblici, è di recuperare il mare e l'economia della fascia costiera attraverso la depurazione delle acque, il ripristino della duna e dell'ecosistema.

In assenza di pianificazione, e con la realizzazione di migliaia di villette, si sono generati centinaia di spazi abbandonati. Nelle tavole di PUC sono censiti tutti i vuoti privati di dimensione inferiore ai 5.000 mq. utilizzabili per applicare una regola di rigenerazione urbana connessa alla perequazione di prossimità. Per recuperare gli spazi verdi più estesi saranno invece incentivati l'agricoltura tipica e gli orti urbani.

L'obiettivo è in primo luogo di far tornare i proprietari delle case per risistemare le proprietà abbandonate approfittando della possibilità di ottenere incentivi volumetrici e cambi di destinazione d'uso previsti dal PUC (simili a quelli del piano casa) - incremento del 20% per l'estensione o del 35% per la demolizione e ricostruzione - opportunità finora negata ai castellani in assenza di qualsivoglia strumento urbanistico.

Ulteriore obiettivo degli incentivi connessi alla perequazione di prossimità, considerati i costi molto bassi dei terreni e delle villette, è innescare l'interesse di piccoli imprenditori che potranno destinare al turismo parte o tutte le residenze recuperate e ampliate utilizzando l'opportunità di anettere lotti interclusi o aree limitrofe per realizzare dependances, attrezzature, giardini e piscine, cedendo al comune e gestendo gli standard per circa il 50% della superficie: piccoli servizi collettivi, viali e piazze botaniche, parcheggi e spazi sportivi di aggregazione, importantissimi per la vita in comunità.

Progressivamente si recupera il mosaico dei vuoti urbani abbandonati, e con essi gran parte degli edifici degradati, collegando finalmente Destra Volturno e Bagnara attraverso nuovi ponti e

percorsi ciclopedonali che proseguono sul lungomare recuperato con piccole piazze attrezzate per la sosta, il gioco e il tempo libero, come illustrato dal Masterplan generale e dal progetto pilota per l'area del Lago Piatto.

7.2 RECUPERO E RICUCITURA: CENTRO STORICO

RADICI, ORIGINE, IDENTITA' E SPAZI DI COMUNITA' DEI CASTELLANI

L'area sulla sponda sinistra del fiume, lì dove è sorta la cittadella fortificata (insediamento originario di Castel Volturno con la Fortezza-Castello da cui partivano le arcate del ponte romano che attraversava il Volturno), è oramai quasi completamente abbandonata. Il borgo San Castrese costituisce un raro esempio di fortificazione abitata realizzata su strade parallele, denominate ancora oggi Castri, con piccole case in linea, alte generalmente 2 o 3 livelli, risalenti al IX secolo e difese da mura in pietra con inedite torri triangolari. Oltre l'indubbio interesse archeologico, quest'area costituisce le radici e la storia della comunità castellana e allo stesso tempo offre potenzialità di rigenerazione molto interessanti sia per la vicinanza al fiume che per la disponibilità di aree libere adiacenti. Inoltre, tutta la sponda sinistra del Volturno, dal Castello fino alla foce, rappresenta un'opportunità importante sia come porto fluviale per i pescatori e la piccola nautica da diporto che per realizzare una passeggiata lungofiume di collegamento tra Borgo, Castello, Municipio e spazi pubblici da recuperare fino all'Oasi dei Variconi, alla spiaggia e, quindi, al mare.

MASTERPLAN DI RICUCITURA CON EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E NUOVO INGRESSO ALLA CITTA'

Il Volturno negli anni ha sensibilmente modificato il suo corso allontanandosi dal Castello e dal Borgo. Si propone quindi, sia per riprenderne la storia paesaggistica che per ottenere opportunità di sviluppo ed economia, di realizzare una piccola darsena che riporti il fiume al margine dell'insediamento abitato attraverso nuovi posti barca e il recupero delle residenze abbandonate e del sistema castello-fortezza-ponte, simbolo della comunità castellana. L'intervento, poi, di un porto a secco circolare e smontabile, ad ulteriore servizio della piccola nautica da diporto e dei pescatori, consente di sviluppare le attività di lavoro connesse alla cantieristica e aumentare la disponibilità di posti barca.

Gli spazi pubblici strutturati fruibili e l'integrazione di collegamenti e percorsi costituiscono l'aspetto fondamentale per la rigenerazione urbana con le nuove piazze e i giardini, i viali e il lungofiume in estensione alla continuità pedonale del Centro Storico. L'area adiacente al borgo,

occupata da una masseria e da volumi precari, diventa polmone verde attrezzato, una villa comunale moderna polifunzionale e allo stesso tempo un mercato all'aperto, anche per il pesce. La nuova area pubblica, dotata di parcheggi di prossimità e con grande flessibilità di utilizzo, consente di organizzare eventi, concerti, spettacoli e sagre creando il principale luogo di aggregazione e incontro del centro, direttamente connesso alla storica piazza interna al borgo. Ulteriore proposta è il potenziamento e collegamento degli spazi pubblici con le attrezzature scolastiche e quelle all'aperto, la viabilità, i parcheggi e una nuova piscina coperta che si affianca alla palestra e al campo sportivo comunale da riqualificare. Si definisce così un importante polo scolastico-sportivo integrato con la città, nei pressi del quale si inserisce anche la sede della Multiutility.

Infine, per offrire un'opportunità abitativa di Edilizia Residenziale Sociale e per dotare il centro di spazi pubblici, servizi e attività commerciali al piano terra, si struttura una ricucitura urbano-paesaggistica con edifici di massimo tre livelli in altezza (in totale non più di 200 appartamenti da 75-90mq, circa 19.000 mq di SLP complessiva) che completano l'impianto cittadino oggi largamente frammentato. Le due torri dell'acqua esistenti lungo la via Nuova si utilizzano come segnali visivi colorati; alla loro base si recuperano preziosi spazi pubblici attrezzati per il gioco e il tempo libero di bambini e ragazzi. Esse segnano, come una porta, l'accesso alla città dalla Domitiana e, nel controcampo, l'uscita dal centro storico. Il ridisegno degli spazi pubblici, attraverso viali alberati di collegamento, aree verdi attrezzate e nuovi edifici, modello di architettura bioclimatica, persegue l'obiettivo di collegare la via Nuova con la villa comunale, il borgo storico e il lungofiume da un lato, e con il polo scolastico-sportivo migliorato e potenziato dall'altro.

7.3 PARCO ECOTURISTICO: LAGUNA VOLTURNO

DA CAVE ABUSIVE DI SABBIA A SIMBOLO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Nell'area in sinistra Volturno compresa tra Domiziana, Borgo storico e Pinetamare, a poche centinaia di metri dal mare, si trovano una ventina di laghi artificiali per complessivi 100 ettari di acqua dolce e 400 ettari di terreni pianeggianti in larga parte ancora incontaminati. I laghi, da simbolo della speculazione edilizia, dell'abusivismo e della costruzione indiscriminata degli anni '80 e '90 - erano utilizzati come cave di sabbia per il cemento - costituiscono oggi una preziosa risorsa naturalistica e paesaggistica, un habitat originale e unico per la Campania e l'Italia. La zona è popolata da uccelli migratori e avifauna stanziale, in acqua si trovano pesci, tartarughe, rane e

una varietà di vegetazione lacustre. Le sponde si stanno spontaneamente rinaturalizzando e, mentre la natura si riappropria lentamente del sito, sui laghi più a sud, un team di imprenditori ha realizzato l'Ecoparco del Mediterraneo e il Plana Resort, interessante modello di fruizione ecosostenibile per il turismo, il benessere, lo sport e il tempo libero.

Tuttavia nelle zone di margine, soprattutto verso il mare, si riscontrano una serie di lotti edificati con abitazioni e volumi abbandonati o incompiuti da riqualificare o da demolire e ricostruire, nonché alcune attività incompatibili con lo sviluppo turistico ecosostenibile. Sono inoltre presenti due ruderi di strutture storiche da restaurare, un edificio confiscato da riutilizzare, alcuni terreni di proprietà comunale e gli edifici dell'idrovora dismessa che sarebbe auspicabile recuperare come porta del Parco Laguna Volturno.

MASTERPLAN DI RESTAURO DEL PAESAGGIO E TURISMO ECOCOMPATIBILE

Il Masterplan di rigenerazione paesaggistica ecosostenibile del Parco Laguna Volturno sviluppa una visione green contemporanea e attrattiva in grado di recuperare il patrimonio sociale, agricolo e naturalistico di Castel Volturno e del Litorale Domizio offrendo una grande potenzialità di sviluppo turistico complementare al mare. L'obiettivo è di far diventare questa spettacolare area, con i venti grandi laghi artificiali che si possono trovare soltanto qui, il volano per un nuovo turismo ecologico in grado di trainare anche la rigenerazione delle aree limitrofe con la riqualificazione e la valorizzazione del notevole patrimonio immobiliare esistente, innescando opportunità di lavoro importanti.

Il progetto è facilmente attuabile per fasi:

1. La zona Centrale dei laghi potrà essere riservata alla fruizione slow attraverso lo sviluppo di un'area naturalistico-faunistica protetta. Con la partecipazione e il sostegno degli enti pubblici e/o delle associazioni ambientaliste questo luogo diventa un contesto privilegiato per gli appassionati di vita a contatto con la natura e di agricoltura biologica-idroponica con la presenza di isole galleggianti verdi finalizzate al benessere e all'osservazione dell'avifauna, oltre a campeggi di qualità sviluppati verso la via dei Diavoli e la Domitiana.

2. Nella zona Sud dei laghi si prevede il miglioramento e l'ampliamento del Resort esistente con una serie di nuovi servizi, parchi botanici tematici e attrezzature su terraferma o galleggianti, tra i quali moduli per l'ospitalità, piattaforme con piscine e aree per la ristorazione, il benessere, il gioco e il tempo libero. Si incentiva, inoltre, la realizzazione di nuovi eco-villaggi, in sostituzione

delle volumetrie esistenti abbandonate e del deposito di vecchie automobili, per riqualificare le aree ed ampliare l'offerta turistica.

3. Per l'area Nord dei laghi si auspica lo sviluppo di strutture di accoglienza a terra e galleggianti dedicate sia alle attività connesse alla clinica Pineta Grande che per il turismo internazionale, il tempo libero, la balneazione, la pesca sportiva e vivai di pesci, gamberi e molluschi, nonché il recupero dell'agricoltura tipica della pianura casertana attraverso coltivazioni biologiche di pregio e ristorazione a km0.

7.4 SISTEMAZIONE WATERFRONT: PINETAMARE

NUOVA CITTA' PRIVATA PARALLELA

Pinetamare, posta a sud lungo la Domitiana, con i suoi 320 ettari di superficie e uno sviluppo territoriale geometrico di km 4,5 x 0,7, costituisce la nuova città parallela - e complementare - al centro storico. Realizzata ex abrupto negli anni '60 e '70 da imprenditori privati, in parte su area demaniale, è da anni oggetto di una forte campagna mediatica nazionale e internazionale, dal cinema alla letteratura, dalla carta stampata alla fiction televisiva, per essere passata da presunto eden vacanziero post boom economico a esemplificazione contemporanea di degrado e abbandono.

Il cuore di questa anomala città turistica di fondazione, del tutto sganciata e isolata dal contesto municipale complessivo per diversa identità e carattere morfologico, è costituito dal sistema darsena-lungomare-pineta. E' caratterizzata da una forte congestione edilizia sia in termini di occupazione suolo che di sviluppo verticale sulla linea di costa ed è sostenuta da una mobilità interna concentrata sull'anacronistico uso esclusivo dell'automobile. Pinetamare conserva in ogni caso un alto valore potenziale di riscatto.

Negli ultimi anni è stato approvato dalla Regione Campania, e cantierato in corrispondenza dell'esistente invaso ai margini del centro abitato, il nuovo porto di cui, al momento, sono stati realizzati il riempimento di parte della darsena San Bartolomeo e alcune sistemazioni propedeutiche. Un'opera, questa, sicuramente strategica per la mobilità via mare e l'attrazione turistica ma elaborata con un dimensionamento quantitativo e qualitativo fuori scala rispetto al contesto di riferimento per il suo essere invasivo sul piano ambientale e impattante per l'accessibilità via terra, oltre l'esuberanza dei parcheggi a raso. Ma, soprattutto, l'impostazione progettuale lascia intuire l'assenza di relazione con il contesto urbano configurandosi come un

luogo perimetrato in sé, dettaglio che esaspera la già evidente frantumazione e assenza di spazi pubblici che caratterizza Castel Volturno.

MASTERPLAN PER LO SPAZIO PUBBLICO DEL WATERFRONT E DARSENA-PROMENADE

Il Masterplan per il waterfront si fonda sulla relazione tra le parti, sostenuta dal fil rouge di una lunga e attrezzata promenade pubblica che connette i suoi due estremi attraverso il sostanziale spostamento di carrabilità e parcheggi verso l'arteria parallela e più interna rispetto alla via del Mare.

A partire da nord, e al confine con l'immissione a mare di uno dei rami maggiori dei Regi Lagni borbonici, si trova il campo di Golf annesso all'hotel Golden Tulip che, con i campi utilizzati dalla SS Napoli Calcio, costituisce un sistema di offerta turistica e sportiva di forte evidenza. In continuità si sviluppa una fascia attrezzata con un nuovo albergo a servizio più diretto del porto e un parco del benessere con spa e servizi collettivi, tutti raggiungibile dalla Domitiana penetrando trasversalmente la pineta. Più sud, lungo la passeggiata che perimetra l'ansa portuale, si trova la nuova piazza ricavata in luogo della darsena già interrata. E' questo il fulcro urbano di Pinetamare, insieme alla struttura ampliata dell'IMAT, il rigenerato Parco Saraceno con la spiaggia pertinenziale, le attrezzature sportive private, il nuovo parco dunale corrispondente all'attuale spianata destinata a parcheggio selvaggio e l'inizio della via del Mare. Qui si attua il radicale cambiamento di stile urbano dell'area litoranea con la pedonalizzazione integrale del waterfront, profondi decks che si spingono al bagnasciuga, alberature dense e disegno di ramblas marine. La circolazione veicolare (al di là di quella di emergenza e di stretta utilizzazione dei residenti a ridosso dell'edificato) è spostata interamente su viale delle Acacie lì dove vengono ripristinati i camminamenti porticati e i parcheggi esistenti, oltre ad una possibile relazione fisica con la pineta demaniale posta oggi sotto il controllo della Presidenza del Consiglio dei Ministri. L'accesso alla spiaggia e al nuovo waterfront è garantito da attraversamenti ortogonali pedonali e da un sistema di navette per la mobilità ecologica soprattutto durante i congestionati periodi estivi.

7.5 RIORGANIZZAZIONE DOMITIA VILLAGE SEQUESTRATO

COMPLESSO TURISTICO PARZIALMENTE REALIZZATO, ABITATO E SEQUESTRATO

Nella zona sud di Castel Volturno è stato sequestrato e affidato a un amministratore giudiziario un grande Complesso Turistico parzialmente realizzato su un lotto verde di oltre 100.000 mq.

Siamo a soli 150 metri dal Lago Patria, a pochi metri dalla pineta e a 500 metri dal mare. Una serie di edifici non sono ancora ultimati: Hotel, Ristorante, Palestra e Spa, Piscine, Spogliatoi e Bar; risultano invece completati 20 edifici Residenziali per complessivi 150 appartamenti, molti dei quali irregolarmente venduti e abitati, incluse 4 ville bifamiliari su due livelli con relative piscine private.

In totale sono stati realizzati circa 15.000 mq di superficie coperta distribuita su 29 diversi edifici di cui oltre la metà ad uso residenziale nonostante la destinazione turistica autorizzata. Da stime preliminari occorrono circa 7,5 Milioni di Euro per il completamento degli immobili turistici e commerciali incompiuti e abbandonati, la realizzazione degli standard previsti dalla legge, la riqualificazione degli spazi aperti, il recupero di un tratto dell'antica Domitiana, oltre la sistemazione del verde pubblico e parte della riserva protetta.

Le controversie legali risultano lunghe e articolate, abbiamo in ogni caso prefigurato una soluzione concreta, a costo zero e con diversi vantaggi per i cittadini castellani e la collettività, attuabile in tempi brevi attraverso un Piano Urbanistico Attuativo che inquadra progetti architettonico/paesaggistici oggetto di nuove concessioni funzionali al completamento, alla riqualificazione del complesso turistico.

PUA E PROGETTI PER RECUPERARE UNA PARTE DI CITTA' E RISARCIRE LA COLLETTIVITA'

Dall'analisi dei progetti e delle licenze edilizie originarie, incluse le numerose varianti, dopo sopralluoghi e confronti con quanto effettivamente realizzato, sono state verificate alcune difformità sostanziali riguardanti un paio di edifici ancora incompleti e una serie di modifiche parziali rispetto alle concessioni rilasciate. La strategia urbanistica per il recupero di una parte di città oramai consolidata, priva di standard e servizi, e il completamento degli edifici incompiuti inizia, ovviamente, con il ripristino della legalità, proseguendo con le sistemazioni esterne, il restauro e la tutela del paesaggio.

Il PUA suddivide il grande complesso in 5 aree (1 Edilizia Residenziale Sociale, 2 Turistiche, 2 Residenziali), propone innanzitutto di demolire le costruzioni abusive, dotare l'area degli standard di legge e regolarizzare le destinazioni d'uso residenziali per gli abitanti che hanno inconsapevolmente acquistato gli appartamenti e che vivono lì da anni. Si consente inoltre la possibilità all'Amministrazione Giudiziaria di completare e/o mettere sul mercato, anche separatamente, gli 8 edifici con destinazione turistica-commerciale e i relativi spazi esterni per restituire, almeno in parte, quanto dovuto ai creditori e, allo stesso tempo,

fornire una preziosa opportunità per lo sviluppo del lavoro e dell'economia turistica del litorale Domitio.

Infine, per offrire un fondamentale messaggio culturale e un risarcimento concreto alla comunità castellana, oltre ai parcheggi, al verde pubblico, al parco verso il Lago Patria e alla riserva naturale che include l'antica via Domitiana da recuperare a cura e spese dei privati, il PUA prevede di destinare ad alloggi di Edilizia Residenziale Sociale le 36 unità immobiliari quasi complete e ancora libere che, secondo le esigenze, potranno essere suddivise in 72 piccoli appartamenti, da assegnarsi mediante graduatorie comunali.

7.6 RECUPERO PARCO FABER CONFISCATO

LAGO CON 30 VILLE CONFISCATE

L'ex Parco Allocca, rinominato Parco Faber, è un complesso edilizio costituito da 30 ville confiscate, affacciate su uno specchio d'acqua dolce e passate in proprietà definitiva alla Città di Castel Volturno che ha iniziato un programma di utilizzo a fini sociali, assistenziali e aggregativi. In tal senso sono stati ottenuti fondi regionali per il recupero e il riuso delle prime unità immobiliari. Gli edifici, oltre ai corpi di fabbrica multipiano in linea posti a ridosso dell'ingresso principale carrabile, si attestano tutti lungo tre sponde di un lago artificiale, con argini in cemento, ricavato dall'infiltrazione delle acque di falda in una ex cava di sabbia: tre ville monofamiliari sul lato est, due bifamiliari sul lato ovest e sei ville, ancora unifamiliari sulla riva sud, compongono un corpo unitario con fronti caratterizzati da logge e colonnati di ordine gigante. Il quarto lato, a ridosso del muro di confine della proprietà, presenta soltanto lo spazio per la strada che costeggia il lago.

PIAZZA DI LAVORO SULL'ACQUA E PRODUZIONI CINEMATOGRAFICHE E MUSICALI

Il grande lago centrale, 200m x 200m, è reinterpretato come componente principale di aggregazione collettiva e spazio pubblico di lavoro - vera e propria piazza d'acqua aperta e attrezzata sui lati con moli, banchine e spalti - utile non solo al quartiere ma a tutta la comunità castellana come occasione di economia sociale per la produzione, la trasformazione e vendita in ambito agronomico e ittico.

Le singole unità residenziali che si affacciano su tre lati principali del lago vengono trasformate da ville isolate in complessi integrati ad uso collettivo che ospitano laboratori, cucine etniche, spazi di lavoro, vendita e accoglienza al piano terra e ricettività ai piani in elevazione. Tutte le residenze dismesse possono unirsi e assumere a gruppi diverse e complementari attività in uno stesso

ambito funzionale, commerciale e sociale programmato. Il quarto lato cieco del lago è utilizzato per realizzare una serie di moli galleggianti e attrezzature a supporto del vivaio con lo scopo di creare opportunità di aggregazione e soprattutto di lavoro, anche ben oltre l'ambito del quartiere. Ulteriore scopo della rigenerazione complessiva del bene confiscato con riutilizzo a fini sociali, è la realizzazione di un luogo interattivo residenza-incontro-produzione, sul modello della comune illuminista, destinato soprattutto allo sviluppo e alla promozione delle arti visive e, in primis, del cinema premesso il forte e oggettivo interesse di molte case di produzione e registi di fama per il territorio di Castel Volturno.

Le sei ville unifamiliari aggregate a sud, per unitarietà architettonica e adiacenza fisica, restituiscono un unico organismo collettivo con spazi continui, paralleli alla sponda del lago e destinati alla cinematografia con piccole sale proiezione, spazi set, laboratori musicali, per scenografie e digitali, studi di montaggio, etc. Gli attuali vuoti tra le ville sono copribili con strutture leggere in vetro e legno a mò di giardini di inverno/serre realizzando, nell'insieme, un unico spazio collettivo che definisce verso il lago un quinta trasparente per riprendere e moltiplicare il ritmo del colonnato esistente.

Alcune piattaforme galleggianti forniscono spazi di lavoro unici sull'acqua e palchi per spettacoli musicali, festival ed eventi multietnici a disposizione di tutti i giovani castellani, che secondo le ultime stime appartengono a un mix di ben 70 etnie diverse.

7.7 RIUSO HOTEL INCOMPIUTO DI PROPRIETA' COMUNALE STRUTTURA PUBBLICA INCOMPLETA E ABBANDONATA

Il grande edificio incompiuto, di proprietà del Comune di Castel Volturno, ha una superficie coperta di circa 8.735 mq su 4 livelli fuori terra più un piano seminterrato di 3.000 mq e un tetto piano accessibile di 1.300 mq. Realizzato parzialmente oltre 25 anni fa, presenta un sistema strutturale in cemento armato e solai latero-cementizi; sono state iniziate, ma mai completate, alcune pensiline, le scale interne e diverse opere di tamponamento verticale, mentre gli impianti risultano completamente assenti. All'esterno le sistemazioni paesaggistiche della corte di 3.500 mq e delle aree di pertinenza verso il mare e verso la pineta, le strade di accesso e i parcheggi, nonché gli allacciamenti con le reti fognarie e con le altre reti pubbliche non sono mai stati realizzati. Il sito e l'edificio si trovano in stato di abbandono.

HOTEL FRONTE MARE E RESTAURO DELLA DUNA CON MACCHIA MEDITERRANEA

Dopo la verifica e l'adeguamento sismico delle strutture, anche in fondazione, si realizzano il completamento dell'involucro e l'allestimento degli spazi interni, le tamponature in materiali ecocompatibili e performanti, l'impianto fotovoltaico ed altri componenti energetici da fonti rinnovabili, impianti tecnologici a basso consumo e sistemi naturali di fitodepurazione. Fondamentale per l'ambiente è il restauro paesaggistico delle aree esterne verso la pineta e la duna, fino ad arrivare al mare.

L'hotel ha una posizione spettacolare, a pochi passi dalla spiaggia, tra la macchia mediterranea e la pineta, affacciato sul panorama della costa Domitia, di fronte all'isola di Ischia. Il recupero prende forza dall'intorno naturalistico-paesaggistico e si configura come uno dei più innovativi e sostenibili attrattori del litorale, incubatore di turismo, eventi e attività culturali, nonché catalizzatore di lavoro e vita comunitaria. Al piano terra (3.395 mq), insieme con i servizi, si prevedono accoglienza, ristorazione, luoghi di incontro e per la socializzazione e gli elementi indispensabili per il funzionamento della struttura durante tutto l'anno. Ai tre livelli superiori si ricavano 72 camere doppie e triple (1.780 mq x 3 piani = 5.340 mq) con superficie di circa 23 mq, tutte con loggia abitabile di 12 mq aperta verso il mare. La terrazza offre un eccezionale luogo di incontro con giardini pensili e bar con panorama a 360° al di sopra della pineta e verso il mare. Le nuove facciate presentano un catalogo di materiali ecosostenibili, un collage di bio-rivestimenti e frangisole verso sud in contrasto la rigida griglia in cemento di solai, pilastri e balaustre esistente. Nel restauro del paesaggio la duna e la macchia mediterranea sono riportate nella corte pubblica e, in alcune zone, sino all'interno del piano terra per aumentare il rapporto con la rigogliosa natura del luogo e il benessere dei visitatori. Lo spazio della corte è attrezzabile con palchi, gradonate e arredi in legno per lo svolgimento di spettacoli, eventi o iniziative culturali ed è parzialmente coperto da pensiline e pergolati.

Si realizza un edificio energeticamente bilanciato con sinergia di sistemi di energy-saving passivi e naturali, sistemi attivi di cogenerazione con moduli fotovoltaici; si incentiva il riciclo e riuso di risorse come l'acqua piovana, sia per il sistema di accumulo e riuso a scopo igienico-sanitario che per il sistema antincendio.

Si stima un budget di circa 10 Milioni di Euro per il riuso dell'edificio e le sistemazioni paesaggistiche.

La scelta dei materiali, oltre a rispondere alla normativa vigente e alle prestazioni strutturali ed

estetiche fondamentali, è indirizzata verso i seguenti requisiti: elevate prestazioni term-acustiche; ridotto impatto ambientale (ridotto consumo di energia e zero emissioni) in tutto il ciclo produttivo e di vita del materiale; possibilità di riutilizzo alla fine del ciclo di vita dell'immobile; longevità e facilità di manutenzione. Oltre al rispetto dei parametri ambientali stabiliti dalla normativa, le scelte strutturali, impiantistiche e dei materiali rispondono ai criteri di massima facilità ed economicità di gestione e manutenzione, ottimizzazione e durata di attrezzature e dei loro componenti, sostituibilità degli elementi.

7.8 TUTELA PARCO DUNALE DI PROPRIETA' DEMANIALE

LEMBO DI PAESAGGIO SUPERSTITE A PINETAMARE

A Pinetamare, un ultimo lotto di proprietà demaniale posto a pochi metri dal mare, recintato su tre lati e aperto verso la spiaggia, è parte dell'Accordo di Programma Regione-Coppola. Miracolosamente scampato alla cementificazione, talvolta utilizzato come parcheggio improprio spianando le dune, può essere tutelato e salvato come parco dunale naturalistico e simbolo del paesaggio originario del litorale Domitio recuperato alla fruizione collettiva. I bambini di Castel Volturno potranno allo stesso tempo ritrovare la natura scomparsa e avere a disposizione un parco giochi protetto tra la sabbia.

PARCO PUBBLICO DUNALE, LUOGHI DI INCONTRO E PERCORSO ARCHEOBOTANICO

L'obiettivo del progetto è di preservare lo splendido habitat costiero originario e allo stesso tempo rendere utile e fruibile, collettivamente, l'ultima area pubblica parzialmente intatta al centro di Pinetamare.

Come in un percorso archeobotanico a protezione e tutela del paesaggio, una passerella in legno sollevata dal terreno collega attraversamenti, luoghi di sosta e percorrenze verso il mare offrendo viste privilegiate e scorci in direzione dell'isola di Ischia e delle torri di Parco Saraceno. Alcune piccole piazze, protette da pergolati di legno e incannucciata, ampliano i percorsi pedonali assicurando nel periodo estivo ombra agli spazi di incontro e socializzazione dotati di panche in legno e illuminazione a Led per la fruizione notturna. Le piazzette potranno essere offerte in gestione per realizzare spazi all'aperto, bar e piccola ristorazione in cambio della manutenzione e pulizia del parco. Nella zona verso il mare, dove una volta parcheggiavano le automobili distruggendo la vegetazione, si ripristina la macchia mediterranea con gli arbusti autoctoni

simbolo di Castel Volturno e si creano le condizioni per la rinascita della preziosa duna con la macchia mediterranea e le piante grasse tipiche del litorale Domitio.

Nel nuovo parco dunale gli artisti installeranno opere didattiche realizzate in materiali di riciclo immerse nella natura, visibili dalle passerelle e dalle piazzette. I cittadini, i visitatori, gli ospiti dell'IMAT e del nuovo centro sportivo in via di realizzazione frequenteranno liberamente l'area con i servizi del parco per tutto l'anno. I bambini sono liberi di incontrarsi e giocare nelle zone di sabbia al margine del parco verso la spiaggia scendendo dalle rampe dei percorsi in legno. Due spazi pubblici riqualificati, dal lato del Grand Hotel Pinetamare e dal lato opposto verso l'area con il piazzale, il ristorante e la piscina da recuperare, offrono accessi diretti al parco. Una trentina di posti auto su pavimentazione inerbata sono ricavati sul lato est del sito dove viene migliorata anche la viabilità carrabile.

Il costo per la realizzazione dell'opera è largamente inferiore ai 200.000 Euro previsti dall'Accordo di Programma Regione-Coppola. Si potranno realizzare parziali chiusure al traffico della strada carrabile che costeggia la spiaggia per collegare il parco naturalistico con il mare ripristinando l'habitat originario tipico di Castel Volturno.

Dati principali:

- Parco Dunale con macchia mediterranea > 13.450 mq
- Due piazze di ingresso pavimentate e marciapiedi > 1.320 mq
- Area verde piazza di ingresso Hotel Pinetamare > 110 mq
- Percorso dunale e piazze in legno sollevate dal terreno > 1.200 mq
- Coperture in incannucciata sulle piazze in legno > 413 mq
- Parcheggi inerbati per circa 30 automobili > 372 mq

7.9 COLLEGAMENTO OASI WWF DEI VARICONI

DIFFICOLTA', OSTACOLI E DISTANZA TRA IL CENTRO STORICO E IL MARE

Da quando è stato realizzato il ponte in cemento armato per l'attraversamento carrabile del Volturno che ha sostituito la 'scafa', ovvero il collegamento storico in barca tra le due sponde del fiume nei pressi del Castello, si è creata una cesura tra il centro storico e il lungofiume dal lato sinistro della foce.

Due sono i percorsi principali da recuperare e attrezzare per collegare il centro al mare e quindi all'Oasi Wwf dei Variconi, prezioso brano di paesaggio umido che accoglie e protegge l'avifauna locale e rari uccelli migratori:

- 1- Il percorso pedonale lungo l'argine di protezione del Volturno parzialmente interrotto dalle strutture di sostegno in cemento del ponte che hanno reso poco piacevole l'attraversamento lungofiume in abbandono (allo stato la presenza di un cantiere nautico costituisce un ulteriore elemento di cesura e interruzione del lungofiume verso il mare che dista solo poche centinaia di metri dal borgo e che, storicamente, è stato sempre lontano e meno importante del fiume per la vita e le attività dei castellani).
- 2- La strada carrabile che parte dal Centro e dal Municipio, passando sotto l'arco del ponte, arriva fino al depuratore abbandonato. Su un lato della strada è stata già risistemata una utilissima striscia di verde attrezzato con illuminazione e arredi urbani che termina proprio all'area dell'ex depuratore: da questo punto va organizzato il nuovo percorso pedonale verso l'ingresso dell'Oasi Wwf.

PERCORSI PEDONALI E SPAZI VERDI ATTREZZATI PER COLLEGARE IL CENTRO ALL'OASI DEI VARICONI

I due percorsi ciclopeditoni di collegamento tra l'importantissima Oasi naturalistica dei Variconi e il Centro Storico, lungo il fiume e a fianco della strada carrabile esistente, sono resi fruibili e attrezzati per diverse tipologie di utenti: cittadini, scolaresche e visitatori. Ma, invece di limitarsi al collegamento Oasi/centro abitato, la natura e gli spazi verdi attrezzati (approfittando dei tanti vuoti urbani abbandonati), vengono estesi sia alle zone di margine che all'interno delle aree urbanizzate.

- 1- Il percorso privilegiato più diretto e paesaggisticamente interessante, sia di giorno che di sera, è sicuramente il lungofiume che viene ripavimentato e dotato di arredi urbani, panchine, illuminazione bassa, aree di sosta e affacci panoramici verso la sponda. Una passeggiata ciclopeditona fornisce l'opportunità di recuperare l'argine del Volturno e il rapporto con il fiume valorizzando e includendo nel percorso alcune balneabilità dei pescatori, i nuovi chioschi per la vendita e la degustazione del pescato locale e gli spazi verdi retrostanti da coltivare come orti urbani o da utilizzare per l'incontro e il tempo libero. Si recupera la continuità del lungofiume dal Castello sino alla foce del Volturno bypassando il cantiere nautico esistente.

2- Dal Municipio, attraverso la sistemazione a verde già realizzata a fianco della strada carrabile, si raggiunge agevolmente l'area triangolare dell'ex depuratore di proprietà comunale. Sotto il grande pino marittimo si recupera e si sistema un nuovo spazio pubblico di aggregazione attrezzato con infopoint, vera e propria porta cittadina, utile anche per accogliere gruppi di visitatori, giovani e scolaresche, sia d'inverno che d'estate. Il percorso pedonale che conduce verso l'ingresso dell'Oasi riprende ed amplia il sentiero esistente con pavimentazioni ecologiche, sedute, fontanelle, illuminazione bassa e aree di sosta all'ombra di nuove essenze arboree.

8. IL DIMENSIONAMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO A MEDIO E LUNGO TERMINE

97

La Lr 16/2004 all'art.18 comma 2 lettera b) afferma che la pianificazione territoriale provinciale fissa i carichi ammissibili sul territorio, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della provincia in coerenza con le previsioni del Piano territoriale regionale (Ptr). Inoltre, la Lr 16/2004, all'art.23 lettera c) afferma che il Puc determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto in sede di pianificazione territoriale provinciale.

In considerazione della prassi consolidata, per quanto attiene all'interpretazione delle dinamiche demografiche, è d'uso quantificare la popolazione futura all'arco di riferimento temporale decennale del Puc, frutto della mera estrapolazione della storica osservabile nel decennio immediatamente precedente, in assenza di incontrovertibili previsioni di assetto territoriale sovraordinato o della evidenza di trasformazioni urbanistiche in atto, quali, per esempio: nuovi insediamenti industriali, commerciali, direzionali, per attrezzature di uso pubblico, sovracomunali, ecc.

Relativamente alla quantificazione della domanda di nuova edilizia residenziale, viceversa, la prassi lascia maggiori margini di manovra, in particolare rispetto alla valutazione della reale e dettagliata consistenza del patrimonio edilizio preesistente, sulla base di una documentata analisi delle sue caratteristiche strutturali, funzionali, localizzative e della sua effettiva utilizzabilità ai fini del soddisfacimento della suddetta domanda, sia attuale che futura.

Lo studio per la proposta di dimensionamento insediativo per il Comune di Castel Volturno si basa su una retrospettiva relativa agli anni 2007-2017; il periodo di riferimento per l'osservazione dei valori, la raccolta e l'elaborazione dei dati relativi è l'arco temporale annuale 2018.

Il periodo di programmazione del Puc, invece, viene individuato nell'arco temporale di 10 anni a partire dal 2018, ovvero considerando il decennio 2018-2027, per le stime di lungo periodo; per il breve periodo, e dunque per 5 anni programmatori, si considera il quinquennio 2018-2022.

Per la popolazione residente è stato assunto il valore di riferimento al 31.12.2017 pari a **25.846 abitanti** (dato Ufficio Anagrafe comunale).

8.1 PROIEZIONI DEMOGRAFICHE

98

Formulare ipotesi di previsione di popolazione è in generale, indipendentemente dal grado di raffinatezza del modello utilizzato, un'operazione che presenta ampi margini di aleatorietà.

Lo sviluppo demografico di una popolazione data è una variabile dipendente da un insieme notevolmente complesso di fattori sociali ed economici che a loro volta sono la risultante di processi di decisioni collettive e individuali che contemplan infinite varianti non prevedibili a priori⁵³.

Si osserva che il calcolo dell'ammontare della popolazione può essere affrontato secondo diversi approcci metodologici e, all'interno di uno stesso metodo, utilizzando tecniche diverse con vantaggi e limiti valutabili, di volta in volta, in relazione alle caratteristiche del problema.

I modelli demografici hanno come obiettivo quello di rappresentare, simulare e prevedere, lo svolgimento di fenomeni demografici utilizzando variabili specificatamente demografiche.

Rispetto alla loro struttura logica, i modelli demografici possono essere suddivisi nelle due grandi categorie di stocastici e deterministici; questi ultimi, a loro volta, possono essere teorici o empirici; i modelli empirici si suddividono, ancora, in aggregati, analitici ed analogici. I modelli aggregati, infine, possono essere matematici o statistici⁵⁴.

Alla famiglia dei modelli *di previsione aggregata* appartengono tutti quei modelli che fanno uso di relazioni matematiche semplici, rappresentate mediante curve di crescita, per estrapolare trend retrospettivi dello sviluppo demografico, allo scopo di stimare l'ammontare complessivo della popolazione futura di un territorio dato⁵⁵.

Questo genere di modelli si distinguono tra loro per il tipo di relazione matematica che lega le due

⁵³ In generale, si può affermare che non esistendo alcun vincolo, se non quello dello spazio fisico, all'accrescimento della popolazione, il problema dei limiti allo sviluppo di quest'ultima è indeterminato, in quanto dipendente da un insieme di rapporti collettivi e individuali sempre molto complesso e articolato. Esistendo tuttavia la necessità di determinare stime realistiche di popolazione per poter formulare ipotesi di consistenza della domanda, i processi reali di sviluppo demografico possono essere semplificati e ridotti fino a essere rappresentati attraverso relazioni più semplici tra le variabili in gioco; oppure possono essere ricercate e definite regolarità che consentono, una volta estrapolate, di prevedere probabili andamenti futuri.

⁵⁴ I *modelli statistici*. L'arbitrarietà connessa al procedimento di estrapolazione basato sui trend retrospettivi di popolazione può essere limitata ponendo determinate condizioni; una di queste è rappresentata dall'imposizione che la somma dei quadrati degli scostamenti verticali tra i valori osservati e quelli calcolati sia la minima possibile. Questa condizione è alla base del metodo dei minimi quadrati. Il problema, in questo caso, consiste nell'interpolazione dei valori osservati $P_i(x_i, y_i)$ mediante curve regolari, e, in generale, risulta essere indeterminato in quanto questi punti possono essere interpolati mediante un numero grandissimo di curve. Tuttavia, fissato il tipo di curva, la soluzione consiste nel determinare l'espressione dell'equazione che rappresenta tale curva. Anche in questo caso, possono essere utilizzate regressioni lineari, paraboliche, esponenziali, ecc..

⁵⁵ L'assunto ideologico dei modelli aggregati è che l'assetto futuro del sistema dipende unicamente da quello passato. L'uso di questi strumenti presuppone implicitamente condizioni di invarianza strutturale del sistema, ovvero una condizione finale di equilibrio. I modelli aggregati sono modelli deterministici, in quanto non tengono conto del fatto che l'ammontare complessivo della popolazione è la risultante di episodi probabilistici.

uniche variabili presenti di popolazione e tempo, e, dunque, per il tipo di curva di crescita (lineare, quadratica, esponenziale, ecc.) adottata per l'estrapolazione dei trend.

La previsione demografica viene condotta utilizzando, generalmente, modelli di *previsione aggregata*. Allo scopo di descrivere l'andamento futuro della popolazione, si effettua una regressione lineare sulla base dei dati noti più recenti, relativi a un decennio.

Dall'equazione della linea di tendenza, infatti, si determina il valore della popolazione futura. Dovendo risultare l'andamento della popolazione il più vicino possibile alla realtà, deve verificarsi che lo scarto quadratico medio R^2 sia quanto più prossimo all'unità; per il caso in esame sono state considerate, pertanto, le regressioni di tipo: a) lineare; b) logaritmico; c) polinomiale; d) di potenza; e) esponenziale.

Sulla base della proiezione dei dati demografici relativi agli ultimi 10 anni si è, quindi, verificata la tendenza all'incremento della popolazione e la relativa popolazione allo scadere del decennio successivo.

Al fine di stimare l'andamento futuro della popolazione, si considera una proiezione sulla scorta sia delle rilevazioni Istat sia dei dati forniti dall'Ufficio Anagrafe comunale relative al decennio 2007-2017.

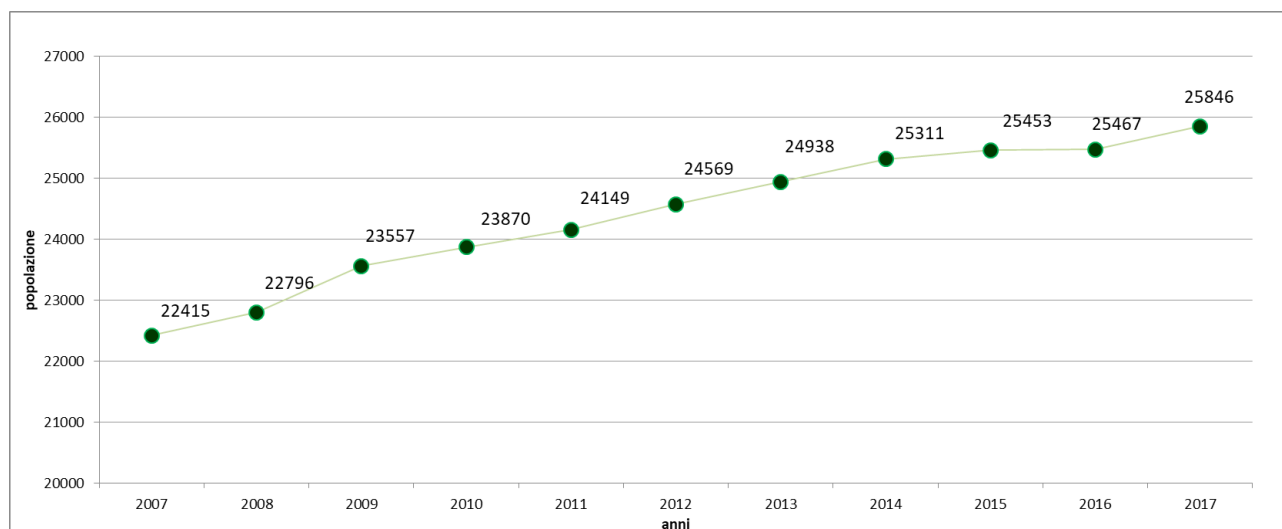


Figura 22 - Andamento popolazione nel decennio osservato 2007-2017

Da qui, è stata valutata l'equazione della *linea di tendenza*, così come specificato precedentemente:

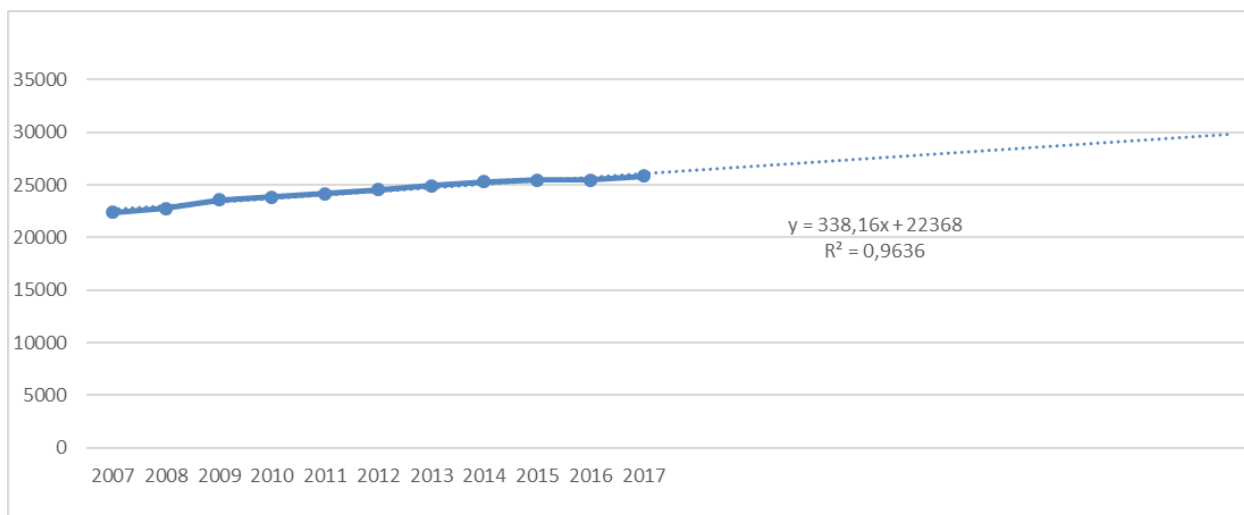


Figura 23 - Linea di tendenza_Andamento lineare

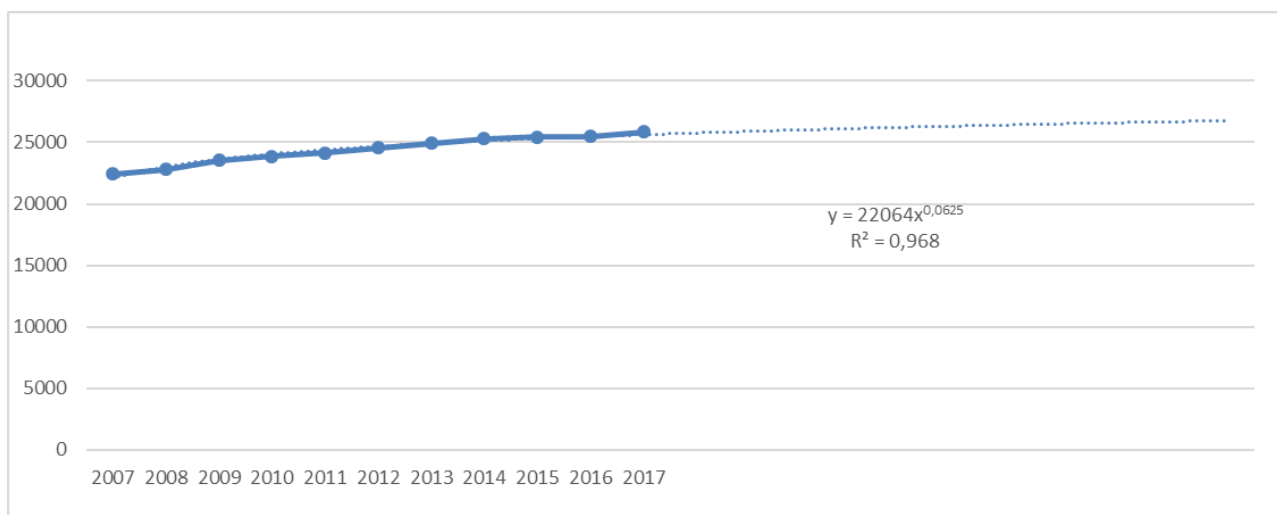


Figura 24 - Linea di tendenza_Andamento potenza

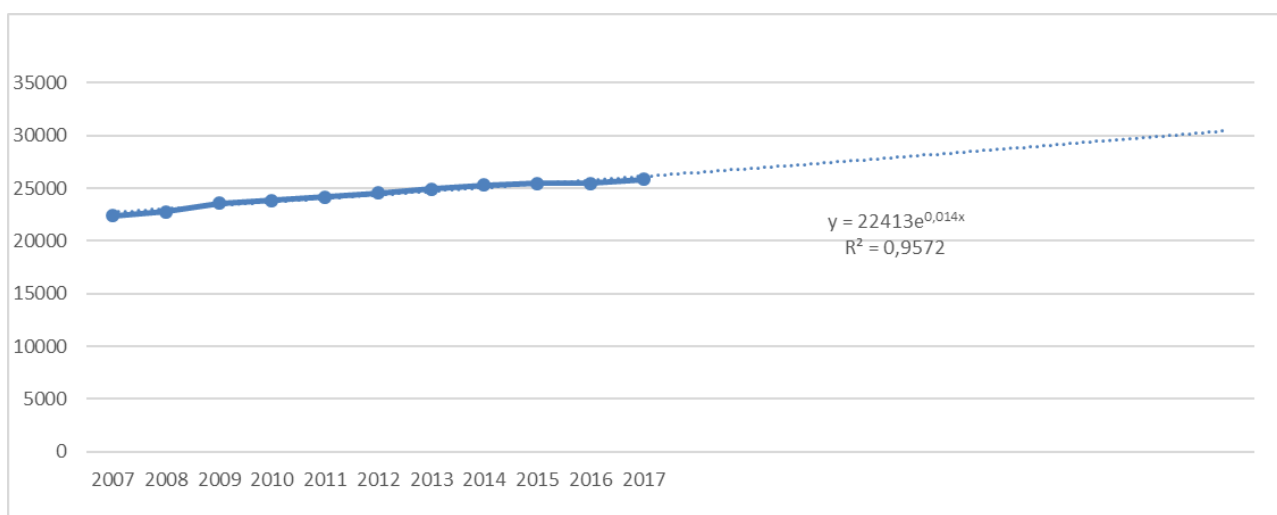


Figura 25 - Linea di tendenza_Andamento esponenziale

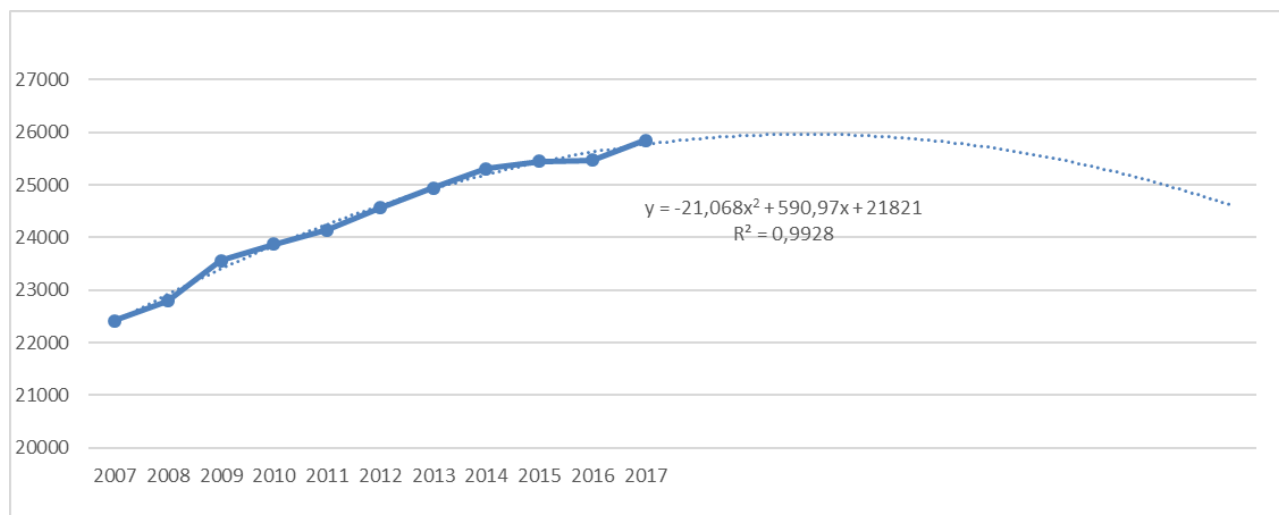


Figura 26 - Linea di tendenza_Andamento polinomiale

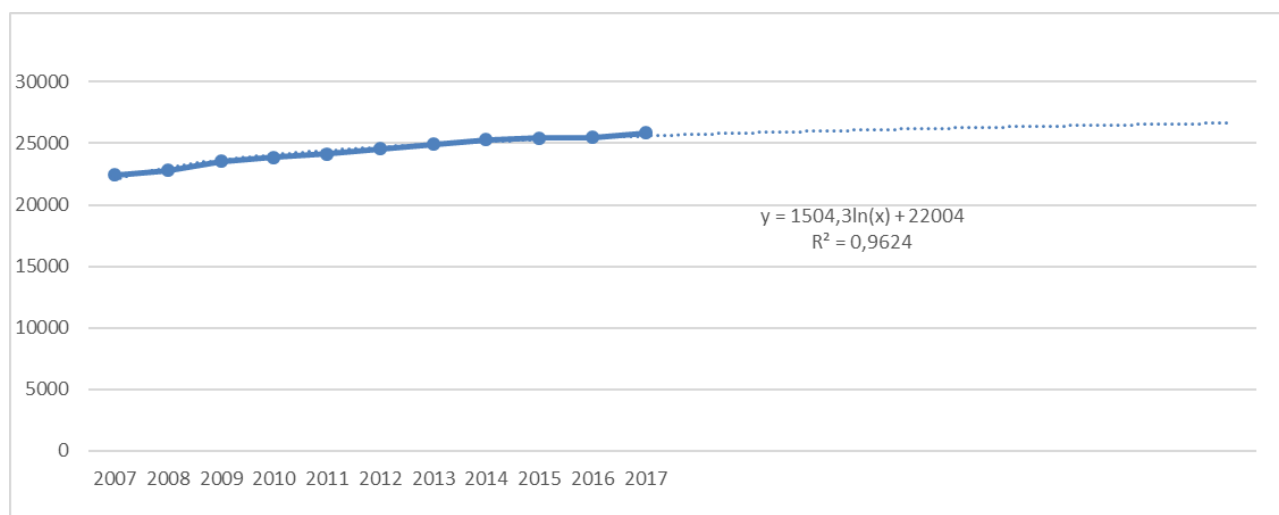


Figura 27 - Linea di tendenza_Andamento logaritmica

Per il caso specifico del Comune di Castel Volturno si evince che la curva che meglio approssima l'andamento reale della popolazione nel periodo considerato di proiezione, è la polinomiale di ordine 2 (con un valore di R^2 più prossimo all'unità).

Dunque, partendo dall'equazione della curva fornita dal grafico, si calcola il valore della popolazione al 2027 (lungo periodo) e al 2022(medio periodo):

$P_{2027}=24.940$

$P_{2022}=25.883$

Si nota dunque nel corso del decennio di riferimento di programmazione una lievissima decrescita demografica, probabilmente dovuta all'assestamento dei saldi sociali nel tempo.

Per completezza di trattazione si valuta anche la proiezione della composizione media del nucleo familiare partendo dal dato del 2011 Istat⁵⁶, che stabilisce a 2.3 il numero medio di componenti per famiglia.

Proiettando tale valore sia al 2022 che al 2027, si ha:

$$N_{cf}(2022)=2.2$$

$$N_{cf}(2027)=2.07$$

La composizione del nucleo familiare negli anni a seguire andrà lievemente diminuendo, in linea col trend a livello nazionale.

8.2 IL CARICO INSEDIATIVO RESIDENZIALE PER CASTEL VOLTURNO

Per il sistema insediativo gli obiettivi del Ptcp sono: il riequilibrio dei pesi insediativi, il recupero dei centri storici e la riqualificazione degli insediamenti.

Al fine di perseguire la costituzione di un sistema insediativo policentrico maggiormente equilibrato tra aree di pianura ed aree interne, il Ptcp modifica le stime tendenziali relative al dimensionamento degli alloggi aggiuntivi al 2022 e, ad un contenimento dell'offerta per alcune aree⁵⁷, affianca un incremento negli ambiti delle Aree interne (10,1% invece del 3,7%) e nelle aree di Caserta (25,1% invece del 19,5%).

Una volta fissato il carico insediativo per ciascun ambito, assegna la quota dei nuovi alloggi al 2018⁵⁸ ai singoli comuni dell'ambito: per Castel Volturno sono prescritti 750 nuovi alloggi.

Precisa inoltre che negli ambiti di Caserta, Aversa e del Litorale Domitio, almeno il 30% del dimensionamento complessivo deve essere riservato all'edilizia sociale e al sistema dei servizi, come definiti nella Dgr 572/2010 e che i nuovi alloggi devono essere prioritariamente localizzati nelle *aree negare urbane* e negli aggregati urbani degradati. Tutto ciò con l'obiettivo più generale di *completamento e densificazione* delle aree già edificate, al fine di migliorare la condizione urbana complessiva.

Tutto ciò premesso, a Castel Volturno si evince una condizione del tutto singolare.

Per determinare la consistenza del patrimonio edilizio esistente sono stati presi a riferimento i dati divulgati dall'Istat in occasione dell'ultimo censimento del 2011 e la situazione della disponibilità di

⁵⁶ Si procederà in fase di redazione Puc, alla verifica con l'ufficio anagrafe comunale dei bilanci demografici annuali

⁵⁷ nell'area di Aversa propone il 20,1% del fabbisogno a fronte di un 28,7% e per il Litorale Domitio 6,6% a fronte del 12,2%

⁵⁸ Arco temporale di riferimento 2007-2018

patrimonio insediativo che interessa il comune di Castel Volturno risulta un vero e proprio caso anomalo e specifico, relativamente alle problematiche di abbandono e della ingente disponibilità di patrimonio edilizio vuoto.

Le abitazioni vuote, infatti, risultano essere più del 50% degli alloggi presenti sul territorio comunale.

Totale alloggi	23.989
Abitazioni occupate da persone residenti	8.937
Altri tipi di alloggi occupati	18
Abitazioni occupate da non residenti	50
Abitazioni vuote	14.984

Tabella 4 - Patrimonio edilizio esistente al 2011

A fronte di un dato così incisivo, di una popolazione che negli anni si va stabilizzando, si assume come priorità per Castel Volturno, in linea con gli obiettivi del Ptcp di contenimento di consumo di suolo e di completamento e densificazione delle aree già edificate, l'intero patrimonio edilizio esistente dismesso, sottoutilizzato e a vario titolo degradato.

Nell'approfondire, inoltre, anche con sopralluoghi in loco e presso l'Utc, elementi e dati relativi a tale quota parte di alloggi vuoti presenti sul territorio, si è rilevata una condizione scarsamente flessibile per l'eventuale riutilizzabilità, sia perché soggetti a un complesso sistema vincolistico, sia per lo stato di degrado in cui versano allo stato attuale.

E' stato messo in campo, dunque, un meccanismo innovativo perequativo – *perequazione di prossimità* – cui si rimanda nel paragrafo ad hoc per approfondimenti e alle Nta per leggerne la disciplina, con l'intento di rigenerare e migliorare la condizione urbana complessiva, mettere a sistema prioritariamente la realizzazione degli standard urbanistici, con l'obiettivo di riorganizzare l'intera e consistente fascia già densamente urbanizzata fronte-mare.

Pur tuttavia, avendo tale meccanismo perequativo una tempistica da verificare in un lasso di tempo mediolungo, perché derivate chiaramente da più situazioni al contorno e da investimenti per lo più privati, per un'offerta in tempi immediati e concreti, si sceglie di assumere circa 1/3 della quota di nuovi alloggi assegnata dal Ptcp a Castel Volturno e di localizzare sul territorio esclusivamente un'offerta di *edilizia residenziale sociale*, per un totale complessivo di 270 alloggi.

Di questi alloggi, circa 70, nell'ottica di contenimento del consumo di suolo, si sceglie di insediarli negli edifici già esistenti a sud del territorio, nel complesso turistico Domita Village⁵⁹ parzialmente realizzato, abitato, sequestrato e affidato a un amministratore giudiziario, costruito su un lotto verde di oltre 100.000 mq e a soli 150 metri dal Lago Patria.

La restante parte, circa 200 alloggi, fa parte di un ridisegno complessivo di ricucitura e rigenerazione del tessuto ai margini del centro storico e valorizzazione del nuovo ingresso alla città.

Si sottolinea, in chiusura, che, una scelta del genere è stata orientata dalla consapevolezza che governa questo preciso momento storico per cui il tema della crescita di tipo residenziale non è più in termini di offerta di edilizia generica né di edilizia di lusso, ma l'approccio in ambito insediativo è senz'altro in termini di riqualificazione dell'esistente e di edilizia residenziale sociale, orientata a fette di popolazione che con difficoltà riesce ad accedere al *bene casa*.

Si tratta infatti di un'offerta prodotta dal privato ma con prezzi di vendita contenuti, canoni di localizzazione calmierati e assegnazione trasparente gestita dalle Amministrazioni comunali.

E' indubbio che oggi il dispiegamento dell'impresa privata sia necessario e fondamentale e viene a delinearsi quale meccanismo di efficienza complessiva del sistema economico e sociale; è altrettanto indubbio che lo stesso debba essere inquadrato in una forte capacità di programmazione pubblica, economica e urbanistica, dunque all'interno di una determinata e concreta capacità di *governo del territorio*.

Organizzare quindi il protagonismo imprenditoriale privato all'interno di un controllo pubblico attraverso una serie di regole programmatiche inerenti il mondo dell'economia e del territorio. Anche questo è tra i tanti obiettivi del Puc di Castel Volturno.

⁵⁹ Per maggiori dettagli si veda al capito 7 il paragrafo 7.5

9. IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

105

Nel presente paragrafo si illustra la procedura di calcolo per il dimensionamento degli standard urbanistici, relativi alle attività residenziali ai sensi della normativa vigente in materia, con riferimento alla popolazione stimata all'orizzonte temporale del piano 2027, pari a 24.940 abitanti. Dalla ricognizione effettuata sul territorio, i cui risultati sono confluiti cartograficamente nella tavola dell'*uso del suolo urbano*⁶⁰ sono state rilevate le superfici a standard esistenti, così come definiti nel Dim 1444/1968, articolate in aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo), aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, aree per attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.) ed aree per attrezzature religiose (Lr 9/1990).

La quantità di superfici per standard urbanistici esistenti è stata confrontata con quella che sarebbe la dotazione minima attesa al 2027 con una popolazione residente di 24940 abitanti.

Dalla differenza tra le suddette quantità si ottiene la quantità di standard da realizzare per raggiungere la dotazione minima prevista per legge, ossia 18m2 per abitante.

L'analisi delle attrezzature e dei servizi presenti sul territorio è stata effettuata classificandoli in base al bacino di utenza cui l'attrezzatura o il servizio è destinato. In altre parole, se destinata ad una utenza comunale l'area è classificata come standard urbanistici, mentre se è destinata ad un'utenza sovracomunale è classificata come attrezzatura o servizio di interesse generale, nel rispetto della normativa nazionale⁶¹ e regionale⁶² vigente, cui rinvia l'art.31 della Lr 16/2004.

Mediante indagini di campo è stato effettuato il rilievo puntuale di tutti gli standard urbanistici già presenti sul territorio comunale: parcheggi pubblici; verde attrezzato e per il gioco e lo sport; attrezzature per l'istruzione dell'obbligo; attrezzature di interesse comune, quali: amministrative, sociali, ricreative, culturali, sanitarie, religiose⁶³.

⁶⁰ Tavole del Puc n.16 – D.2.1
 n.17 – D.2.2
 n.18 – D.2.3
 n.19 – D.2.4
 n.20 – D.2.5
 n.21 – D.2.6
 n.22 – D.2.7

⁶¹ Di 1444/1968 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 765/67.

⁶² Lr 14/1982 – Normativa urbanistica della Regione Campania.

⁶³ Lr 9/1990 - Riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose.

La previsione di aree per attrezzature religiose deve essere valutata in relazione alle dotazioni minime di 1 m2/abitante di cui alla Lr 9/1990⁶⁴.

Categoria	Dotazione minima pro capite come da norma (m2/ab)	Dotazione al 2017 <i>Superficie (m2)</i>	Dotazione al 2017 <i>procapite (m2/ab)</i>	Popolazione residente (2017) 25.946
Attrezzature di interesse comune	2	37.208,37	1,44	
<i>di cui attrezzature religiose</i>	1	14411,54	0,55	
Attrezzature per l'istruzione	4,50	75.135,6	2,91	
Parcheggi	2,50	22.556,05	0,87	
Verde attrezzato per il gioco e lo sport	9	37.161,75	1,44	
TOTALE	18	172.061,77	6,66	

Tabella 5 - Standard urbanistici_Dotazione al 2017

La dotazione pro capite di standard risulta inferiore rispetto ai valori minimi fissati per legge, sia in totale (6,66 m2/abitante circa in luogo di un valore minimo di 18 m2/abitante), sia per quanto riguarda le singole categorie in cui il Dim 1444/1968 suddivide gli standard urbanistici.

Nel dettaglio, particolarmente severo è il deficit di aree a verde attrezzato (1,44 m2/abitante circa in luogo di un valore minimo di 9 m2/abitante) e di aree per parcheggi (0,87 m2/abitante circa in luogo di un valore minimo di 2,5 m2/abitante); meno rilevante è il deficit delle aree per attrezzature di interesse comune (1,44 m2/abitante circa in luogo di un valore minimo di 2m2/abitante) e delle aree per attrezzature per l'istruzione (2,91 m2/abitante circa in luogo di un valore minimo di 4,5m2/abitante).

Non risulta rispettata neppure la dotazione minima di 1 m2/abitante di attrezzature religiose di cui alla Lr 9/1990.

Il deficit di standard che si registra oggi è ancora più evidente se si considera in termini di superficie. Partendo dalla popolazione registrata al 31.12.2017 pari a 25.846 abitanti, nel rispetto della normativa vigente, e dunque fissando un valore di 18m2/abitanti, la superficie fondiaria totale impegnata da standard urbanistici ad oggi dovrebbe risultare pari a circa 465.228 m2.

⁶⁴ Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio".

Dall'analisi su riportata, emerge, invece, che il quantitativo di standard oggi sul territorio comunale in termini di superficie è pari a circa 172.061.

Ad oggi dunque nel Comune di Castel Volturno si registra un deficit di standard urbanistici in termini superficiali pari totale pari a circa 293.166.

Per quanto sopra evidenziato, il Puc riconosce prioritario colmare tale deficit nell'ottica di un complessivo miglioramento della qualità della vita urbana e, al contempo, prendendo a riferimento il 2027 come limite temporale decennale programmatico, ha portato avanti quelle scelte che avrebbero potuto garantire il soddisfacimento della quota di superficie di standard urbanistici in territorio comunale associata popolazione prevista al 2027.

Categoria	Dotazione minima procapite come da norma (m2/ab)	Dotazione al 2017 <i>Superficie (m2)</i>	Popolazione residente (2027) ab	Dotazioni minime (2027) (m2)	Standard di progetto (2027) (m2)
Attrezzature di interesse comune <i>di cui attrezzature religiose</i>	2	37.208,37	24.940	49.880	63.207,1
	1	14411,54		24.940	11.954
Attrezzature per l'istruzione	4,50	75.135,6		112.230	41.700,64
Parcheggi	2,50	22.556,05		62.350	57.214,79
Verde attrezzato per il gioco e lo sport	9	37.161,75		224.460	205.521,03
TOTALE	18	172.061,77		448.920	367.643,66

Tabella 6 - Standard urbanistici_dotazioni al 2027_Confronto

Per la specifica qualitativa dei singoli standard di progetto, si veda anche i precedenti paragrafi e sottoparagrafi dedicati.

LE VERIFICHE DI COERENZA

108

10. LA COERENZA DEL PUC CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Le scelte di piano definite a valle della strategia delineata nel Preliminare di Piano, coerentemente con gli indirizzi programmatici dell'amministrazione e con le indicazioni raccolte nel corso del processo partecipativo, sono state sovrapposte con i principali contenuti delle diverse e specifiche pianificazioni sovraordinate di settore.

Le verifiche di coerenza riguardano dunque una serie di controlli che consentono la potenziale effettiva ed efficiente attuazione delle scelte di piano, essendo, tali verifiche estese a tutte le componenti ambientali che, direttamente o indirettamente, potrebbero subire ripercussioni in seguito alle scelte urbanistiche effettuate, ovvero produrre effetti su tali scelte

Si è provveduto, da un punto di vista metodologico, a verificare la compatibilità delle previsioni del Piano operativo con gli strumenti di pianificazione territoriale, generali e di settore, quali le norme contenute ad esempio nel Piano territoriale di coordinamento provinciale, le carte della pericolosità e del rischio del Psai delle AdiB in cui è compreso il territorio comunale, ecc.

Nel dettaglio, le suddette verifiche sono le seguenti:

- a. verifica zonizzazione-Ptcp Caserta
- b. verifica zonizzazione-carta pericolosità idraulica (Psai ex AdiB Campania Centrale)-carta piano stralcio difesa alluvioni (Psda ex AdiB dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno)
- c. verifica zonizzazione-carta pericolosità Piano stralcio erosione costiera litorale domitio
- d. verifica zonizzazione-carta rischio piano stralcio erosione costiera litorale domitio
- e. verifica zonizzazione-carta zonazione in prospettiva sismica
- f. verifica zonizzazione-Sistema protezioni e tutele (Rete Natura 2000)

Il criterio adottato è basato sulla sovrapposizione delle carte sopracitate alla zonizzazione del piano operativo. Si evidenzia come le principali scelte di piano non vadano in contrasto ma siano congruenti e coerenti con le scelte e le norme sovraordinate.

10.1 LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI CASERTA

109

E' stata prodotta una sovrapposizione del piano operativo di Puc con la tavola del Ptcp C1.1.7 Assetto del territorio_Tutela e trasformazione⁶⁵.

Il contenimento del consumo di suolo, obiettivo cardine del Ptcp, è perseguito dallo stesso mediante una chiara strategia che mette in luce l'intero territorio, così come lo chiama il Piano stesso, dell'*illegalità*:

Il Ptcp individua infatti in modo dettagliato le *aree negate*⁶⁶, aree soggette a fenomeni di degrado ambientale e sottoutilizzate, e le classifica in base a cinque tipologie: aree urbane; aree di pertinenza delle infrastrutture; aree dello spazio aperto⁶⁷; cave; aree di accumulo rifiuti.

Due tipologie di *aree negate* individua la strategia provinciale di riassetto territoriale:

7. *aree negate con potenzialità ambientale*;

8. *aree negate con potenzialità insediativa*

Per le prime, il Ptcp promuove interventi di rinaturalizzazione e ripristino dei caratteri naturalistici preesistenti.

Per le seconde, invece, prevede che, una volta verificato lo stato, le scelte insediative siano indirizzate proprio su esse, garantendo così una loro riqualificazione secondo il principio che ogni intervento di trasformazione deve essere rivolto anche, e soprattutto, al recupero di una situazione critica preesistente.

Il piano operativo di Castel Volturno è elaborato in piena coerenza rispetto a quanto stabilito dal Ptcp.

Le aree negate, sia con potenzialità ambientale che insediativa, nel disegno di piano sono tutte organizzate in una forma di riqualificazione che rispetta emergenze e criticità.

In particolare, per quel che riguarda quelle con *potenzialità ambientale* coerentemente con quanto specificato dalla normativa provinciale, il Puc mira alla qualificazione ambientale e alla tutela strutturale e funzionale delle stesse con riferimento ai valori paesaggistici e storico-culturali

⁶⁵ Tavola del Puc n.54 – V.1

⁶⁶ Aree che sono considerate "la rappresentazione cartografica del degrado diffuso in provincia".

⁶⁷ I comuni litoranei di Villa Literno, Castel Volturno e Mondragone presentano sui loro territori la maggiore estensione della tipologia di aree negate dello spazio aperto.

e alla funzione ricreativa⁶⁸. Vi abbina, altresì, reputando economicamente poco sostenibile una funzione turistico-ricreativa esclusivamente di tipo naturalistico, anche un turismo ricettivo ecosostenibile con l'individuazione di un ambito specifico denominato Zto F.1_ *Turismo naturalistico*, in cui il suolo agricolo è l'elemento fondante. Il Puc per quest'area individua esclusivamente azioni orientate ad un generale contenimento dell'edificabilità.

Per le aree negate con *potenzialità insediativa*, invece, nel caso preludano ad una reale trasformazione del suolo, nel Puc vengono prese in considerazione e, per quanto possibile nel caso di utilizzazione ex novo dei suoli, vengono anche valorizzate ed impegnate prioritariamente.

Tutte le altre vengono mutate in una migliore distribuzione di funzioni e di utilizzazione delle stesse. Solo una quota parte, infatti, risulta distribuita in maniera organica nella cartografia di piano provinciale, le altre sono parse, a seguito di una *verifica di efficienza localizzativa*, localizzate in maniera frammentaria e poco realistica.

Per l'intera area di costa e gli spazi aperti e agricoli, infine, il Puc, coerentemente, disciplina una serie di azioni tese al mantenimento dell'elevata naturalità e potenziamento e valorizzazione dei siti specifici.

10.2 LA VERIFICA DI COERENZA PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Tale verifica di coerenza si è basata prima di tutto sulla valutazione contestuale delle discipline contemplate dalle due AdiB che ricomprendono l'intero territorio di Castel Volturno (ex AdiB dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, ex AdiB della Campania centrale); nello specifico, inoltre, per la natura geomorfologica del contesto territoriale esaminato, si è ritenuta di particolare importanza e utilità ai fini di verifiche conclusive, la sovrapposizione alla zonizzazione del Puc delle cartografie della variante del Piano stralcio di difesa dalle alluvioni del Basso Volturno (ex AdiB Liri-Garigliano e Volturno) e della pericolosità e rischio idraulico del Psai dell'ex AdiB Campania centrale⁶⁹.

Per quest'ultime, che interessano la parte di territorio a sud a partire dai Regi Lagni, si evidenzia una pericolosità bassa e un rischio moderato per tutte le zone al confine con Villa Literno e Giugliano in Campania. Zone che, per la maggior parte, non sono interessate da previsioni di tipo trasformativo secondo il piano operativo, venendosi a configurarsi oggi come suoli liberi e agricoli. Solo marginalmente la fascia di rischio moderato interessa suoli oggi già trasformati e/o suoli

⁶⁸ Art.36 Nta Ptcp "articolazione del territorio rurale e aperto"

⁶⁹ Tavola del Puc n.55 – V.2

coinvolti in una trasformazione di tipo industriale. Ad ogni buon fine, tuttavia, le Nta impediscono l'attivazione di bonus volumetrici in caso di contrasto con le disposizioni del Psai.

Per quel che riguarda invece la parte di territorio a nord dei Regi Lagni, interessata dal Piano stralcio di difesa dalle alluvioni del Basso Volturno (ex AdiB Liri-Garigliano e Volturno), coerentemente con quanto disciplinato dallo stesso, il piano operativo per tutto ciò che ricade nell'area costiera⁷⁰ prevede Zto di valenza naturalistica e valorizza l'arenile, favorendo esclusivamente attività che prevedano la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità, vietando l'edificazione e l'attività zootecnica.

Sono consentiti inoltre esclusivamente interventi di recupero ambientale, di mitigazione di eventuali rischi idrogeologici e di messa in sicurezza e tutto ciò che ciò non comporti sostanziali modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

La criticità che segnala il Piano stralcio qui esaminato è in corrispondenza della zona di Destra Volturno e dell'intera fascia che comprende gli argini del fiume Volturno. E' delimitata in questo caso la Fascia A che per definizione è la parte di alveo che assicura il libero deflusso della piena centennale.

Nella *carta della zonazione e individuazione degli squilibri*, inoltre, il Piano stralcio individua le intensità degli squilibri di area e le relative destinazioni di uso e per l'intera zona di destra Volturno viene individuata uno squilibrio *gravissimo*, mentre nelle zone lungofiume degli squilibri *moderati*.

Si tratta chiaramente di zone già densamente edificate per le quali le Nta del Puc, in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art.29 al comma 2⁷¹ del Psda, impediscono l'attivazione di bonus volumetrici attraverso la perequazione di prossimità in caso di contrasto con le disposizioni Psai e, in ogni caso, tutte le attività di trasformazione che andrebbero a creare ulteriori squilibri all'ambiente idrogeologico.

⁷⁰ Così come delimitata nel Piano stralcio di difesa dalle alluvioni del basso Volturno di competenza dell'ex AdiB Liri-Garigliano e Volturno.

⁷¹ Nella fascia A in condizioni di squilibrio gravissimo (presenza di centri e nuclei urbani) i Comuni devono prioritariamente valutare il posizionamento delle aree di squilibrio⁷¹ gravissimo all'interno della fascia per definire la tipologia degli interventi ammissibili.

10.3 LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRALCIO DELL'EROSIONE COSTIERA LITORALE DOMITIO

112

Tale verifica di coerenza si è basata sulla sovrapposizione al piano operativo della carta della pericolosità⁷² e del rischio⁷³ elaborate in senso al *Piano stralcio per l'erosione costiera – litorale Domitio* predisposto dall' ex Autorità di bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno che interessa l'intera fascia costiera che si estende dalla località Torre Scauri a nord nel territorio comunale di Formia e la località Torre Gaveta a sud nel Comune di Bacoli e nella quale Castel Volturno con i suoi 27 km di costa è in posizione baricentrica.

Castel Volturno è interessato lungo l'intera costa da un'area P3 a cui in alcuni tratti si abbinano aree a pericolosità P2; per queste stesse aree si generano fattori di rischio R4 (molto elevato) e R3 (elevato).

Il piano operativo per Castel Volturno è stato elaborato in piena coerenza rispetto a quanto denunciato dal Psec individuando lungo la costa un insieme di aree cui si riconosce pregio ambientale e paesaggistico, suscettibili di tutela e valorizzazione, anche al fine di decomprimere e/o minimizzare i fattori di pressione causati dal sistema insediativo consolidato.

Per tutti gli interventi ammessi è prioritario l'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili e comunque sempre l'impiego di soluzioni che non compromettano la vocazione naturalistica e la valenza paesaggistica delle aree.

E tutti i manufatti dovranno, altresì, essere realizzati facendo ricorso ad opere di ingegneria naturalistica, nonché messi in opera con tecnologie leggere, facilmente adattabili a trasformazioni, adeguamenti e rimozioni.

10.4 LA VERIFICA DI COERENZA PER L'ASSETTO SISMICO DEL TERRITORIO

Tale verifica di coerenza è stata effettuata elaborando una sovrapposizione della zonizzazione del piano operativo alla carta della microzonazione sismica⁷⁴ redatta dal tecnico incaricato per questo studio specialistico.

Nello specifico, si legge nella relazione geologica allegata alla relativa cartografia presa in esame per tale verifica di coerenza, che *“il territorio comunale di Castel Volturno non è interessato*

⁷² Tavola del Puc n.56 – V.3

⁷³ Tavola del Puc n.57 – V.4

⁷⁴ Tavola del Puc n.58 – V.5

direttamente da direttrici neotettoniche sismogenetiche, quindi la sismicità del territorio comunale è di tipo indotta e non diretta, ossia attribuibile principalmente ai massimi terremoti attesi in area appenninica sismi di elevata intensità e in secondo luogo a quelli di origine flegrea ischitana, che comunque presentano caratteristiche di magnitudo nettamente inferiori di quelli appenninici essendo attribuibili ad origini vulcaniche non tettoniche”.

Fermo restando gli obiettivi generale di Puc relativamente al contenimento del consumo di suolo e le scelte operative di zonizzazione che si sono concretizzate fondamentalmente in azioni di “ricucitura” (urban infill) del tessuto già urbanizzato e insediato, si riscontra tra le due cartografie piena coerenza, dal momento che tutte quelle Zto che presentano potenziale trasformabilità del suolo ricadono in un’area che risulta caratterizzata da una categoria di suolo di fondazione di tipo “C” e “D”.

Nella formulazione delle conclusioni dello studio specialistico, tra l’altro, è presentata dal tecnico incaricato una sovrapposizione tra la microzonazione sismica e la Carta geomorfologica e della Stabilità, ciò al fine di individuare sull’intero territorio comunale, aree che, per ragioni diverse, possono essere considerate “a rischio”, soprattutto in regime dinamico.

Gran parte del territorio castellano, al netto delle aree al margine del Volturno e dei principali corsi d’acqua, rispetto alle quali le scelte di piano confermano massima tutela così come disciplinato dalla disciplina nazionale e di settore, ricade in zone con rischio medio e medio-basso.

10.5 LA VERIFICA DI COERENZA PER L’ASSETTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Il piano operativo di Castel Volturno è in piena coerenza con la rete di tutte le risorse ambientali e paesaggistiche di pregio che insistono sul territorio comunale.

La Zto a *forte valenza naturalistico-ambientale* risponde specificamente all’esigenza di una maggiore tutela delle aree protette di interesse naturalistico e degli ultimi lembi di territorio non edificato della costa, di quelle aree cioè che risultano ancora libere da insediamenti, arrestando così il processo di saturazione delle coste.

Come si evince sia cartograficamente dalla sovrapposizione della zonizzazione di Puc con l’insieme delle risorse Rete Natura2000⁷⁵ che dalle Nta relative, per tali aree è stato previsto il mantenimento delle specifiche condizioni orientate alla valenza della qualità dei caratteri paesaggistici.

⁷⁵ Tavola del Puc n.59 – V.6

Sono state vietate trasformazioni di qualsiasi tipo, salvo quelle finalizzate al mantenimento dei caratteri ambientali dei luoghi, eventualmente inquadrare in specifici piani di gestione per garantirne fruizione ed accessibilità nel rispetto dei caratteri dei siti.

INDICE FIGURE

115

Figura 1- PTR_Quadro delle Reti.....	18
Figura 2 - PTR_Sistemi territoriali di sviluppo	20
Figura 3 - PTR_Matrice indirizzi strategici e STS.....	21
Figura 4 -Ptcp_Ambiti insediativi	25
Figura 5 - Ptcp_Ambiti e sub-sistemi insediativi.....	26
Figura 6 - Ptcp_Numero dei siti e superfici delle aree negate per i Comuni del Litorale Domitio....	27
Figura 7-Ptcp_Articolazione del territorio negato per ambiti provinciali.....	28
Figura 8-Ptcp_Tavola B6.2.7 Territorio negato (stralcio)	31
Figura 9-Ptcp_Tavola C1.1.7 Assetto del territorio, tutela e trasformazione (stralcio)	33
Figura 10 –Rimodulazione_proposta porto	37
Figura 11 - Ptcp_Evoluzione degli insediamenti (stralcio tavola B5.1)	47
Figura 12 - Ptcp_Abusivismo.Disciplina urbanistica e insediamenti.(stralcio tavola B6.3)	48
Figura 13 - Carta delle Riserve Naturali Regionali "Foce Volturno-Costa di Licola" e "Lago Falciano" con indicazione dei Siti Natura 2000 –	52
Figura 14 - Pineta Castel Volturno, perimetrazione area SIC.....	53
Figura 15 - Risistemazione fondiaria_esempio.....	61
Figura 16 - Perequazione di prossimità_sintesi grafica di un ipotetico intervento.....	61
Figura 17 - Cartografia storica IGM 56 - Castel Volturno (stralcio)	63
Figura 18 - Ptcp_Tavola C1.1.7 - Assetto del territorio.Tutela e trasformazione.....	64
Figura 19 - Articolazione attività produttive	68
Figura 20 –Perequazione lacustre_simulazione intervento.....	73
Figura 21 - La connurbazione costiera della Campania Nord.....	75
Figura 22 - Andamento popolazione nel decennio osservato 2007-2017	99
Figura 23 - Linea di tendenza_Andamento lineare.....	100
Figura 24 - Linea di tendenza_Andamento potenza	100
Figura 25 - Linea di tendenza_Andamento esponenziale	100
Figura 26 - Linea di tendenza_Andamento polinomiale	101
Figura 27 - Linea di tendenza_Andamento logaritmica	101

INDICE TABELLE

116

Tabella 1 - Ptcp - Indici utilizzazione fondiaria_territorio a preminente valore agronomico-produttivo.....	71
Tabella 2 - Ptcp - Indici utilizzazione fondiaria_territorio dell'ecosistema costiero	72
Tabella 3 - Standard di progetto.....	79
Tabella 4 - Patrimonio edilizio esistente al 2011.....	103
Tabella 5 - Standard urbanistici_Dotazione al 2017	106
Tabella 6 - Standard urbanistici_dotazioni al 2027_Confronto	107

ELENCO SIGLE

117

Ac – Amministrazione comunale
AdiB – Autorità di Bacino
Ail – Ambiente insediativo locale
Api – Atti di programmazione degli interventi
Burc – Bollettino ufficiale della Regione Campania
Ctc - Campo territoriale complesso
Dcc – Delibera di Consiglio Comunale
Dgc – Delibera di Giunta Comunale
Dgr – Delibera di Giunta Regionale
Dim – Decreto interministeriale
Dpgr – Decreto del Presidente della Giunta Regionale
Igm – Istituto geografico militare
If – Indice di fabbricabilità
Lr – Legge regionale
Nta – Norme tecniche d’attuazione
PdiCc – Permesso di costruire convenzionato
PdiP – Preliminare di Piano urbanistico comunale
Psai – Piano stralcio per l’assetto idrogeologico
Puc – Piano urbanistico comunale
Qtr – Quadro territoriale di riferimento
Ra – Rapporto ambientale
Rc – Rapporto di copertura
Ruec – Regolamento urbanistico edilizio comunale
Rut – Rapporto di copertura territoriale
Sca – Soggetti competenti in materia ambientale
Sic – Siti di interesse comunitario
Ss – Strada statale
Sts – Sistema territoriale di sviluppo
Slp – Superficie lorda di pavimento
Va – Valutazione ambientale
Zps – Zone di protezione speciale
Zto – Zone territoriali omogenee

ALLEGATO 1

PIANO URBANISTICO COMUNALE COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

ELENCO ELABORATI GRAFICI

		N.	Relazioni	Foglio	scala
	R. RELAZIONE		R.1 – Relazione Generale	-	-
	N. NORME		N.1 – Norme Tecniche di Attuazione	-	-
		N.	Tavole Grafiche	Foglio	scala
SISTEMA DELLE CONOSCENZE	A. ANALISI TERRITORIALE	1	A.1 - Inquadramento territoriale_ Assetto infrastrutturale e di tutela	unico	25000
		2	A.2- Inquadramento territoriale_ Previsioni strutturali in Are Vasta	unico	25000
		3	A.3- Cartografia del territorio comunale	unico	15000
		4-10	A.4.1-A.4.7- Cartografia del territorio comunale (quadranti 5000)	7 fogli	5000
	B. ANALISI GEOMORFOLOGICA	11	B.1- Piano stralcio difesa alluvioni _Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	unico	15000
		12	B.2- Piano stralcio erosione costiera Litorale Domizio - Carta della pericolosità	unico	15000
		13	B.3- Piano stralcio erosione costiera Litorale Domizio - Carta del rischio	unico	15000
	C. ANALISI AGRONOMICA	14	C.1 - Uso del Suolo Agricolo	unico	15000
	D. ANALISI URBANISTICA	15	D.1- Cartografia Sezioni Censuarie, Centri e nuclei abitati Istat 2011, Centro abitato DLgs 285/1992	unico	15000
		16 - 22	D.2- Uso del Suolo (quadranti 5000)	7 fogli	5000
		23	D.3 - Sistema delle Protezioni e Tutele	unico	15000
		24	D.3.1 - Sistema delle Protezioni e Tutele _ protezione della qualità paesaggistiche	unico	15000
		25	D.3.2 - Sistema delle Protezioni e Tutele _ protezione delle qualità urbanistiche ed architettoniche	Unico di dettaglio	5000
		26	D.3.3 - Usi Civici	unico	15000
		27	D.4 - Programmazione Speciale	unico	15000
		28	D.5 - Luoghi della potenziale rigenerazione urbana - Perequazione di Prossimità	unico	15000
		29	D.6 - Dispositivi di vincolo	unico	15000
	E. ANALISI DELLA MOBILITA'	30	E.1 - Mobilità esistente - grafo	unico	15000
		31	E.2 - Mobilità esistente - classificazione funzionale	unico	15000
		32	E.3 - Mobilità esistente - efficienza teorica	unico	15000
	G. PIANIFICAZIONE STRUTTURALE	33	G.1 - Piano strutturale	unico	15000
	H. PIANIFICAZIONE OPERATIVA	34-40	H.1.1/H.1.7 – Zonizzazione (quadranti 5000)	7 fogli	5000
		41	H.2 – Mobilità di progetto - grafo	unico	15000
		42	H.3 – Mobilità di progetto - classificazione funzionale	unico	15000

SISTEMA DELLE SCELTE	I – STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA	43	H.4 – Mobilità di progetto - efficienza teorica	unico	15000
		44	I – Strategie di rigenerazione urbana	unico	15000
		45	I.1.1 – centro storico	unico	1000
		46	I.1.2 – Parco Laguna Volturno	unico	5000
		47	I.1.3 – Parco naturalistico Pinetamare	unico	1000/50
		48	I.1.4 – Parco Faber	unico	-
		49	I.1.5 – Hotel Baia Verde	unico	-
		50	I.1.6 – Pinetamare	unico	1000
		51	I.1.7 – Località LagoPiatto	unico	2000
		52	I.1.8 – Sistema connessione urbana per l'Oasi dei Variconi	unico	2000
		53	I.1.9 – Domitia Village	unico	1000
		V. VERIFICHE	54	V.1 – Verifica Zonizzazione - Ptcp Caserta_ <i>Assetto del territorio. Tutela e trasformazione</i>	unico
	55		V.2 – Verifica Zonizzazione - Piano stralcio difesa alluvioni _ Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	unico	15000
	56		V.3 – Verifica Zonizzazione - Piano stralcio erosione costiera Litorale Domizio - Carta della pericolosità	unico	15000
	57		V.4 – Verifica Zonizzazione - Piano stralcio erosione costiera Litorale Domizio - Carta del rischio	unico	15000
	58		V.5 – Verifica Zonizzazione – Microzonazione sismica	unico	15000
	59		V.6 – Verifica Zonizzazione – Rete Natura 2000	unico	15000
	L. ALLEGATI		L.1 - STUDI AGRONOMICI	-	-
		60	L.1.1 – Relazione Agronomica	-	-
61		L.1.2 – Indagini Botanico Vegetazionali	3 fogli	10000	
		L.2- STUDI GEOLOGICI	-		
62		L.2.1 – Relazione Geologica	-	-	
63		L.2.2 – Indagini Geologiche	-	-	
64		L.2.3 – Relazione indagini Geologiche	-	-	
65		L.2.4 – Indagini Geologiche - Cartografie	4 fogli	5000	
66		L.3 - USI CIVICI - TAVOLETTE DI DETTAGLIO	52 fogli	5000	
		L.4 - PRELIMINARE DI PIANO	-		
67		L.4.1 - Sintesi del Processo di Partecipazione Iniziale	-	-	
68		L.4.2 - Proiezioni urbanistico-territoriali _ Relazione	-	-	
69		L.4.3- Proiezioni urbanistico-territoriali _Assetto Strutturale	unico	15000	
70		L.4.4 - Consultazione pubblica - contributi pervenuti	-	-	

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	S. VAS - VI	N.	Relazioni	Foglio	scala
		71	S.1 – Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale	-	-
		72	S.2 – Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi non tecnica	-	-
		73	S.3 – Valutazione di Incidenza - Rapporto Ambientale	-	-
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	T. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	N.	Elaborati	Foglio	scala
		74	T.1 – Regolamento urbanistico edilizio comunale	-	-
		75	T.2 – Componente Urbanistica	unico	15000
ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Z. PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	N.	Elaborati	Foglio	scala
		76	Z.1 – Zonizzazione Acustica - sistema delle scelte	unico	15000
		77	Z.2 – Zonizzazione Acustica - Relazione	-	-
		78	Z.3 – Zonizzazione Acustica - Regolamento	-	-

ALLEGATO 2

FATTORI ENDOGENI	Punti di forza ✓ Posizione baricentrica lungo la costa domitia; ✓ Presenza di numerosi edifici vuoti e/o sottoutilizzati e/o dismessi nel tessuto urbano fronte mare; ✓ Città in crescita demografica ✓ Presenza Pineta Grande Hospital	Punti di debolezza ✓ Deficit diffuso dotazione di standard urbanistici: carenza di parcheggi e verde attrezzato ne diversi ambiti territoriali; ✓ Spopolamento e degrado edilizio soprattutto nelle aree a destra del Volturno; ✓ Sviluppo spontaneo di funzioni lungo la strada domitiana con conseguenti riflessi negativi sotto il profilo della corretta organizzazione del territorio; ✓ Mancanza attrezzature (luoghi accoglienza, aggregazione, ecc) nella zona fronte mare; ✓ Attività incongrue lungo fascia di attenzione fiume Volturno; ✓ Scarsa capacità attrattiva rispetto ai centri limitrofi (città dormitorio)
FATTORI ESOGENI	Opportunità ✓ Area metropolitana di Napoli e Sistema insediativo Litorale Domitio; ✓ Messa in sicurezza della bassa Asta del Volturno (Ptcp, P13); ✓ Rete dei centri storici e potenziamento relazioni (Ptcp, P17)	Minacce ✓ Pericolosità da erosione costiera (da P₃ a P₁) lungo tutta la costa

FATTORI ENDOGENI	Punti di forza ✓ Presenza diffusa di patrimonio naturale-paesaggistico di notevole pregio; ✓ Zone SIC e ZPS; ✓ Area agricola di preminente valore produttivo (comparto zootecnico); ✓ Territorio rurale aperto (circa 60% territorio comunale); ✓ Eco-sistema dei laghetti ✓ Il lungolago (Lago Patria) ✓ Presenza dei vecchi pendini nell'ambito capoluogo; ✓ Sistema costiero pineta/dune	Punti di debolezza ✓ Edificazione impropria lungofiume; ✓ Fragilità idrogeologica costiera; ✓ Degrado ambientale zona litoranea; ✓ Regi Lagni e Canale scolmatore "Lavapiatti"; ✓ Presenza di siti contaminati (exSIN) – Terra dei Fuochi
FATTORI ENDOGENI	Opportunità ✓ Riqualficazione ambientale fascia dunale costiera (Ptcp, P12) ✓ Messa in sicurezza della bassa Asta del Volturno (Ptcp, P13); ✓ Recupero riqualficazione Regi Lagni (Ptcp, P5); ✓ Corridoio ecologico regionale trasversale del Volturno (Pr-Ptcp)	Minacce ✓ Pericolosità da erosione costiera (da P₃ a P₁) lungo tutta la costa; ✓ Zone di squilibrio ambientale lungo il Volturno (PSAI-PSDA)

Analisi Swot del **SISTEMA AMBIENTALE**

FATTORI ENDOGENI	Punti di forza ✓ Vocazione produttiva agricola; ✓ Eccellenze comparto zootecnico; ✓ Vocazione turistico-ricettiva; ✓ Pregi naturalistici-ambientali	Punti di debolezza ✓ Degrado ambientale fascia costiera (Destra Volturno); ✓ Disordine distribuzione attività commerciali, turistico-ricettive lungo l'asse domitiano; ✓ Carenza attrezzature tessuto urbano fonte mare
FATTORI ESOGENI	Opportunità ✓ Potenziamento filiera zootecnica-lattiero-casearia del comparto Bufalino (Ptr, Ptcp); ✓ Riqualificazione ambientale fascia dunale costiera (Ptcp, P12); ✓ Aeroporto internazionale di Grazzanise (Ptcp, P1); ✓ Portualità turistica Regione Campania - Porto in Pinetamare; ✓ Recupero riqualificazione Regi Lagni (Ptcp, P5)	Minacce ✓ Capacità attrattiva dei centri urbani limitrofi per la presenza di servizi e attrezzature e area metropolitana di Napoli ✓ Procedure edilizie lente e farraginose per le aree del sistema costiero per la presenza di un apparato vincolistico particolarmente nutrito

Analisi Swot del **SISTEMA SOCIO-ECONOMICO**

FATTORI ENDOGENI	Punti di forza ✓ Presenza Sp303 ✓ Presenza svincolo (Ss7qtr – Sp334) ✓ Fiume Volturno ✓ 27 km di fascia lineare costiera	Punti di debolezza ✓ Congestione e disagio per commistione pedonale/ciclabile/carrabile Sp303; ✓ Assenza di adeguate aree di sosta in prossimità di attrattori ✓ Carenza di organizzazione armonica e strutture accoglienza sistema fasci costiera
FATTORI ESOGENI	Opportunità ✓ Riqualificazione ambientale fascia dunale costiera (Ptcp, P12) ✓ Aeroporto internazionale di Grazzanise (Ptcp, P1) ✓ Piste ciclabili (Ptcp, I 12) ✓ Porto in Pinetamare in fieri	Minacce ✓ Insostenibilità progetto Porto Pinetamare (impatto ambientale e urbano)

Analisi Swot del **SISTEMA RELAZIONALE**

ALLEGATO 3

OBIETTIVI GENERALI		OBIETTIVI SPECIFICI		AZIONI	
OG1	tutela, riqualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e culturali	OG1.1	costruzione rete ecologica locale	A1.1.1	costruzione della rete ecologica locale, quale precisazione ed integrazione della rete ecologica provinciale delineata dal Ptcp lungo il fiume Volturno
				A1.1.2	tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, quale sistema portante della rete ecologica nazionale, regionale e provinciale
		OG1.2	salvaguardia e recupero dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale del sistema costiero	A1.2.1	recupero, cura e rinforzo cordoni dunari esistenti
				A1.2.2	recupero e salvaguardia elementi risorsa suolo
				A1.2.3	recupero e salvaguardia elementi risorsa acqua
		OG1.3	salvaguardia e recupero dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale del sistema fluviale	A1.3.1	rinaturalizzazione delle sponde e recupero integrità ambientale
				A1.3.2	recupero e potenziamento condizioni di sicurezza idraulica e stabilità degli argini
				A1.3.3	recupero ambientale e paesaggistico delle aree rurali compromesse
				A1.3.4	contingentamento delle funzioni preesistenti nelle fasce di attenzione ambientale
		OG1.4	salvaguardia e recupero dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale del territorio aperto	A1.4.1	tutela dei corsi d'acqua minori, dei canali e delle relative aree di pertinenza
				A1.4.2	previsione di aree di filtro tutela nelle zone di confine tra il tessuto urbano e quello agricolo
				A1.4.3	tutela e valorizzazione dei mosaici agricoli
		OG1.5	valorizzazione risorse paesaggistico-culturali	A1.4.4	definizione delle attività e delle trasformazioni antropiche ammissibili nel territorio rurale ed aperto con particolare riferimento al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente ed alla attenta definizione delle possibilità di nuove costruzioni in ambito agricolo
				A1.5.1	valorizzazione delle aree naturali (pineta litoranea, oasi variconi, ecc.) con realizzazione di progetti di recupero, protezione e salvaguardia, allestimento e valorizzazione dei che possono integrarsi con percorsi naturalistici provinciali
				A1.5.2	valorizzazione del sistema costiero (aree dunari e di tutela) con offerta ricettiva differenziata da inserirsi nel più ampio progetto di rilancio del litorale domitico (contratto di costa)
				A1.5.3	Individuazione del Parco Laguna Volturno
				A1.5.4	Individuazione del Parco Umido la Piana e della zona attrezzata di Lagopiatto
OG2	prevenzione e mitigazione dei fattori di rischio naturale ed antropico	OG2.1	mitigazione rischio idrogeologico	A2.1.1	massima salvaguardia della naturalità dei corsi d'acqua e delle aree costiere
				A2.1.2	definizioni di linee guida per l'adeguamento/miglioramento strutturale degli edifici in aree a rischio idrogeologico in caso di nuova edificazione o ristrutturazione
		OG2.2	mitigazione rischio erosione costiera	A2.2.1	protezione dei litorali e realizzazione, manutenzione e/o ristrutturazione di opere marittime
				A2.2.2	interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità delle strutture esistenti
				A2.2.3	promuovere e favorire la ricostituzione di elementi di naturalità
		OG2.3	mitigazione rischio sismico	A2.3.1	adeguamento, miglioramento sismico degli edifici in fase di costruzione o ristrutturazione
				A2.3.2	adeguamento, miglioramento sismico delle infrastrutture in fase di costruzione o ristrutturazione
		OG2.4	mitigazione rischio incendi	A2.4.1	politiche di prevenzione selvicolturale ed elaborazione di adeguate misure relative al rischio incendi
		OG2.5	mitigazione rischi antropici	A2.5.1	politiche per la mitigazione e prevenzione dei fattori di rischio antropico (gestione dei rifiuti e delle materie prime pericolose, trasporto di materie pericolose, inquinamento idrico, contaminazione dei suoli, inquinamento da elettrosmog, amianto, inquinamento chimico dell'aria)

OBIETTIVI GENERALI		OBIETTIVI SPECIFICI		AZIONI	
OG3	riqualificazione completamente della struttura insediativa	OG3.1	consolidamento assetto urbano	A3.1.1	riorganizzazione dell'assetto urbano con modalità di densificazione del tessuto attraverso la prioritaria rifunzionalizzazione dei vuoti urbani interstiziali
				A3.1.2	promozione della qualità complessiva dello spazio pubblico, anche attraverso progetti di rigenerazione urbana in zone strategiche (Pinetamare, Centro Storico)
				A3.1.3	tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e testimoniale, ed in particolare del centro storico, attraverso la promozione di interventi sistematici di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
				A3.1.4	recupero e riconversione degli edifici dismessi, liberi e degradati
				A3.1.5	riqualificazione del patrimonio edilizio più recente, attraverso la promozione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni, di interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, anche prevedendo possibilità di incremento volumetrico, adeguamento/razionalizzazione funzionale delle unità immobiliari esistenti e cambio di destinazione d'uso
		OG3.2	incremento dotazioni urbane e territoriali	A3.2.1	promozione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente da destinare ad attrezzature turistico-ricettive o ad attività complementari al turismo, con adeguate politiche di premialità edilizia
				A3.2.2	localizzazione della quota di nuova edilizia residenziale privata e pubblica o convenzionata, esclusivamente attraverso lo strumento della <i>perequazione di prossimità</i> legato alla qualificazione di parti del territorio con opere pubbliche (viabilità, verde attrezzato ecc) da prevedere in cessione gratuita al comune
				A3.2.3	rafforzamento e integrazione della dotazione attuale di prestazioni e funzioni, tanto con riferimento ai servizi di livello urbano (per le famiglie e le imprese), quanto ai servizi che possano favorire lo sviluppo del sistema economico-produttivo, attraverso adeguate strategie premiali per indirizzare le destinazioni d'uso degli immobili
				A3.2.4	Progetto strategico di rigenerazione urbana dell'intero ambito del Centro Storico con l'obiettivo principale di qualificare l'offerta insediativa e di servizi dell'intero ambito (polo scolastico, attrezzature, area mercatale, edilizia residenziale sociale, parco e aree verdi, ecc.)
				A3.2.5	qualificazione e potenziamento degli aree e delle attrezzature per l'insediamento di attività artigianali di servizio e manifatturiere
				A3.2.6	potenziamento degli aree e delle attrezzature per l'insediamento di attività legate al mondo sanitario di assistenza, cura e benessere
				A3.2.7	qualificazione e potenziamento degli aree e delle attrezzature per l'insediamento di attività commerciali, direzionali e a supporto dell'attività diportistica
				A3.2.8	utilizzo privilegiato dei <i>vuoti urbani</i> e delle aree compromesse (<i>aree negare</i>) per la localizzazione di nuovi insediamenti e per interventi di riqualificazione urbana

OBIETTIVI GENERALI		OBIETTIVI SPECIFICI		AZIONI	
OG4	potenziamento connessioni, attrezzature e servizi	OG4.1	riorganizzazione e completamento attrezzature e servizi	A4.1.1	adeguamento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree a parcheggio e verde pubblico
				A4.1.2	potenziamento e razionalizzazione attrezzature accoglienza, sport, tempo libero del sistema fascia costiera
				A4.1.3	previsione parco naturalistico in località Pinetamare
				A4.1.4	rigenerazione bene confiscato Parco Allocca (ora Parco Faber) quale centro per la promozione delle arti visive e del cinema
				A4.1.5	recupero dell'edificio incompiuto(ex albergo per anziani) di proprietà comunale incubatore di eventi ed attività culturali
				A4.1.6	progetto recupero ambientale del laghetti sul canale Agnena quali punto di approdo e per sport velici
		OG4.2	miglioramento viabilità interna e accessibilità (terra/mare) in area vasta	A4.2.1	adeguamento viabilità esistente
				A4.2.2	potenziamento viabilità in chiave intermodale (connessioni con l'area metropolitana di Napoli)
				A4.2.3	realizzazione e potenziamento percorsi pedonali e ciclabili lungo la fascia litoranea
				A4.2.4	qualificazione del sistema di connessioni urbane tra l'area protetta dell'Oasi dei Variconi e il centro
				A4.2.5	previsione idrovia e bilance sul fiume Volturno
				A4.2.6	potenziamento accessibilità via mare con la rimodulazione del porto turistico di Pinetamare e la previsione di spazi dedicati e di un'area retroportuale di supporto alle attività diportistiche e di promozione turistica
OG5	rilancio economia locale	OG5.1	potenziamento e qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva	A5.1.1	individuazione di adeguato corpo normativo volto a permettere e incentivare l'adeguamento e il potenziamento delle strutture ricettive esistenti in termini di nuovi servizi, a parità di posti letto, fondamentali per garantire la competitività delle stesse sul mercato nazionale e internazionale (ristorazione, benessere, attrezzature sportive, ricreative e congressuali)
				A5.1.2	incentivazione, attraverso calibrate e adeguate premialità di tipo edilizio e urbanistico, di strutture turistiche legate alla risorse storiche, naturalistiche ed agroalimentari – residence, bed and breakfast, case vacanze–attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente
				A5.1.3	potenziamento dell'offerta di turismo rurale o comunque legato alle tradizioni produttive locali artigianali ed agricole per lo svolgimento di tali attività di supporto, accoglienza e sostegno all'agricoltura
				A5.1.4	eventuale realizzazione di nuove strutture ricettive e per servizi ad esse connessi, utilizzando indici,parametri, tipologie e soluzioni compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione
				A5.1.5	offerta ricettiva basata su un turismo stagionalizzato della costa
				A5.1.6	promozione dello sviluppo di una rete di attività commerciali, artigianali e di servizi turistici, quale sistema integrato di promozione delle "risorse"/prodotti locali e di riqualificazione e conservazione "attiva" della struttura fisica e dell'identità culturale da inserirsi nella più ampia dimensione della fascia costiera della Campania Nord (contratto di costa)
				A5.1.7	adeguate previsioni normative atte a favorire e consentire la nascita di servizi per la didattica ed il tempo libero, l'esercizio di pratiche sportive all'area aperta, al fine di strutturare e promuovere una ricca ed articolata offerta nel settore del turismo naturalistico (implementazione attività aggregativo-culturali nella pineta litoranea)
				A5.1.8	insediamento e razionalizzazione di funzioni commerciali e turistiche lungo la via Domitiana, caratterizzando la stessa come una vera e propria strip commerciale con adeguati servizi e spazi di supporto
				A5.1.9	insediamento funzioni(accoglienza, supporto, ecc.) per il rilancio dell'attività diportistica nelle zone prossime al porto

		OG5.2	potenziamento e qualificazione dell'agricoltura, della produzione artigianale e zootecnica	A5.2.1	tutela della zona agricola a esclusi fini produttivi agricoli
				A5.2.2	offerta ricettiva basata su un turismo enogastronomico destagionalizzato
				A5.2.3	potenziamneto filiera zootecnica-lattiero-casearia del comparto Bufalino(Ptr e Ptcp)attraverso il miglioramento delle caratteristiche qualitative del prodotto ed il mantenimento degli standard qualitativi, implementando politiche volte alla valorizzazione commerciale
				A5.2.4	riorganizzazione e qualificazione degli spazi dedicati all'artigianato di servizio e alla medio e piccola produzione manifatturiera, con l'individuazione di ambiti specifici