

## Ufficio tecnico comunale

responsabile unico del procedimento  
*Dott. Ing. Chiara Follera*  
progettista  
*Dott. Arch. Francesco Pirozzi*  
coordinamento organizzativo  
*Dott. Raffaele Zito*

## Assessore all'Urbanistica

*Dott. Avv. Raffaele Arena*

## Sindaco

*Geom. Luigi Umberto Petrella*

giugno 2021

Elaborato 68  
L4.2

firma



## Consulenza scientifica

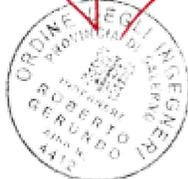
responsabile scientifico  
*Prof. Ing. Roberto Gerundo*

coordinatore tecnico  
*Dott. Arch. Maria Veronica Izzo PhD*

borsista in tecnica e pianificazione urbanistica  
*Dott. Ing. Miriam Ceni*

Convenzione del 9 dicembre 2015

*Roberto Gerundo*



## COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

Provincia di Caserta



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

## PRELIMINARE DI PIANO

Proiezioni urbanistico-territoriali  
*Relazione*  
*Allegato L4.2*



### **Pianificazione Urbanistica**

*Prof. Ing. Roberto Gerundo*  
consulenza scientifica

*Dott. Arch. Maria Veronica Izzo*  
coordinatore tecnico

### **Ufficio di Piano**

*Geom. Carmine Noviello*  
responsabile unico del procedimento

*Dott. Arch. Claudio Fiorillo*  
responsabile Lavori Pubblici - Patrimonio

*Dott. Ing. Renata Lopez*  
borsista in tecnica e pianificazione urbanistica

### **Assessore all'Urbanistica**

*Dott. Ing. Francesco Traettino*

### **Sindaco**

*Dott. Dimitri Russo*

agosto 2017

*convenzione del 9 dicembre 2015*

## **COMUNE DI CASTEL VOLTURNO**

Provincia di Caserta



### **PRELIMINARE DI PIANO**

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

### **1\_R.1**

## **PROIEZIONI URBANISTICO-TERRITORIALI**

<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>_ 1.1 IL PRELIMINARE DI PIANO NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA</b>	<b>5</b>
_ 1.1.1 GLI ELABORATI DEL PRELIMINARE DI PIANO PER IL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO	6
<b>_ 1.2 LA COMPONENTE STRUTTURALE E PROGRAMMATICA DELLE SCELTE DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>9</b>
_ 1.2.1 I PROGETTI-PILOTA DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	9
<b>_ 1.3 LA VISION DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA</b>	<b>10</b>
<b>_ 1.4 LA MISSION DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA</b>	<b>12</b>
_ 1.4.1 LA METRICA DEI VUOTI URBANI: RECUPERO, RICONVERSIONE E DENSIFICAZIONE	12
_ 1.4.2 LA PROSPETTIVA DI AREA VASTA E IL CONTRATTO DI COSTA CAMPANIA NORD	14
<b>LA PROGRAMMAZIONE SPECIALE</b>	<b>17</b>
<b>_ 2.1 IL PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI CASERTA COMPROMESSO DALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA</b>	<b>18</b>
<b>_ 2.2 L'ATTO TRANSATTIVO</b>	<b>23</b>
<b>_ 2.3 LA PORTUALITA' TURISTICA DELLA REGIONE CAMPANIA E IL PROGETTO DEL PORTO IN LOCALITA' PINETAMARE</b>	<b>24</b>
<b>_ 2.4 VALUTAZIONI CONCLUSIVE</b>	<b>28</b>
<b>IL SISTEMA DELLE SCELTE</b>	<b>29</b>
<b>_ 3.1 LE SCELTE STRATEGICHE PER IL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO</b>	<b>30</b>
_ 3.1.1 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI CASERTA	30

_3.1.2 IL CARICO INSEDIATIVO PER IL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO: VALUTAZIONI PRELIMINARI	36
<b>_3.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>40</b>
_3.2.1 CENTRO STORICO	40
_3.2.2 AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE CON ATTREZZATURE E SERVIZI	44
_3.2.3 STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA - AMBITI DI PROGETTO	49
_3.2.3.1 Fase 1: Centro storico	50
_3.2.3.2 Fase 1: Parco Laguna Volturno	51
_3.2.3.3 Fase 1: Parco naturalistico Pinetamare	53
_3.2.3.4 Fase 1: Parco Faber (ex Parco Allocca)	55
_3.2.3.5 Fase 1: Hotel Baia verde (ex albergo per anziani)	56
_3.2.3.6 Fase 1: Pinetamare	58
_3.2.4 TERRITORIO AGRICOLO E DELL'EDILIZIA DIFFUSA	61
_3.2.5 CENTRI SANITARI DI ASSISTENZA, CURA E BENESSERE	63
_3.2.6 ARENILE E LIDI BALNEARI	63
<b>_3.3 IL SISTEMA PRODUTTIVO</b>	<b>65</b>
_3.3.1 AMBITO MANIFATTURIERO E DELL'ARTIGIANATO	65
_3.3.2 AMBITO TURISTICO, DIREZIONALE, COMMERCIALE E DI SUPPORTO LOGISTICO RETROPORTUALE	66
<b>_3.4 IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE</b>	<b>67</b>
_3.4.1 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI PROGETTO	68
<b>_3.5 IL SISTEMA AMBIENTALE</b>	<b>69</b>
_3.5.1 AREA A FORTE VALENZA NATURALISTICA E AMBIENTALE	72
_3.5.2 VERDE PERIURBANO DI FILTRO E DI TUTELA	73
_3.5.3 TURISMO NATURALISTICO	74
_3.5.4 CORRIDOIO ECOLOGICO	75
<b>INDIRIZZI PER IL PUC</b>	<b>78</b>

**\_4.1 LA MATRICE STRATEGICA PER IL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO**

**79**

**Elenco Sigle - Figure - Tabelle**



## PREMESSA

## **\_1.1 IL PRELIMINARE DI PIANO NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Il Preliminare di Piano disegna per Castel Volturno un nuovo assetto del territorio incentrato sulla riqualificazione del tessuto urbano, sulla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e culturali, sulla tutela e qualificazione del territorio agricolo e non ancora antropizzato e sul rilancio e promozione della competitività territoriale, soprattutto in termini turistico-ricettivi.

Il percorso che porta al nuovo *piano urbanistico comunale* di Castel Volturno si articola in tre capitoli fondamentali: la definizione di ciascuno 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 naturale, la mobilità.

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, affidata al proprio Ufficio Tecnico Comunale e con il supporto scientifico dell'Università di Salerno.

Il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, emanato ai sensi dell'art.43 bis della Lr 16/2004, come introdotto dalla Lr 1/2011, sostituisce le disposizioni relative ai procedimenti di formazione ed approvazione dei piani previsti dalla Lr 16/2004 e promuove la *concertazione e la partecipazione*, quali strumenti necessari per la formazione dei piani, introducendo, tra l'altro, lo strumento del *preliminare di piano*, che, insieme al *rapporto ambientale preliminare*, costituisce la base di partenza per la consultazione dei portatori di interessi e le Amministrazioni competenti.

Il contenuto del *Preliminare di Piano (PdP)*, e più precisamente la tavola grafica *F.1-Assetto strutturale*, rappresenta il riferimento per la traduzione delle visioni strategiche in scelte localizzate in sede di formazione del *Piano Urbanistico Comunale (Puc)* e traduce, elabora e sviluppa graficamente il contributo emerso dall'articolato processo di partecipazione iniziale.

Tale *assetto strutturale* ha avuto a riferimento l'intero sistema della pianificazione sovraordinata. L'insieme delle scelte strategiche si inquadra, infatti, nelle indicazioni e orientamenti contenuti nel *Piano territoriale regionale (Ptr)* e nelle specifiche previsioni del *Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp)*, approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 26 del 26.4.2012.

Le scelte strategiche del *Preliminare di Piano*, che si traducono nell'individuazione di ambiti territoriali omogenei, perseguono gli obiettivi contenuti negli artt. 1 e 2 della Lr 16/2004, in merito alla promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio, alla salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio connessi alla stabilità territoriale, alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, al miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati, alla tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse, alla tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse e, più in generale, al potenziamento dello sviluppo economico.

### **\_1.1.1 Gli elaborati del preliminare di Piano per il Comune di Castel Volturno**

Il *Preliminare di Piano* si compone di elementi conoscitivi del territorio e di elementi strategici. Al *sistema delle conoscenze* possono essere ricondotte tutte le analisi declinate per determinati *tematismi* individuati in modo specifico per Castel Volturno, con l'obiettivo di giungere ad una *padronanza conoscitiva* del territorio quanto più puntuale e approfondita. Al *sistema delle scelte*, invece, si riferiscono le strategie individuate per un nuovo assetto, in chiave sostenibile, del territorio. In particolare, l'intero lavoro preliminare si è sostanziato nella produzione dei seguenti elaborati, così come indicati nell'elenco qui riportato:

PRELIMINARE DI PIANO		
<b>RELAZIONI</b>		
1	R.1	Proiezioni urbanistico-territoriali
2	R.2	Sintesi del processo di partecipazione iniziale
<b>TAVOLE GRAFICHE</b>		
<b>Il sistema delle conoscenze</b>		
	<b>A</b>	<b>ANALISI TERRITORIALE</b>
3	A.1	Assetto infrastrutturale e di tutela
4	A.2	Previsioni strutturali in area vasta
5	A.3	Contratto di Costa Campania Nord – Previsioni Ptcp di Napoli e Caserta
6	A.4	Contratto di Costa Campania Nord – Invarianti strutturali
7	A.5	Contratto di Costa Campania Nord – Spettrogramma fascia costiera Comune di Castel Volturno

	<b>B</b>	<b>ANALISI GEOMORFOLOGICA – STABILITA' TERRITORIALE</b>
8	B.1	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Piano stralcio Difesa Alluvioni
9	B.2	Piano Stralcio Erosione Costiera Littorale Domitio
	<b>C</b>	<b>ANALISI AGRONOMICA</b>
10	C.1	Carta dell'uso del suolo agricolo (Cuas)
	<b>D</b>	<b>ANALISI URBANISTICA</b>
11	D.1	Cartografia territorio comunale - Sezioni censuarie (Istat 2011)
12	D.2	Uso del suolo
13	D.3	Protezioni e tutele
14	D.4	Programmazione speciale
	<b>E</b>	<b>ANALISI DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA'</b>
15	E.1	Assetto proprietario
16	E.2	Classificazione funzionale
17	E.3	Efficienza
		<b>Il sistema delle scelte</b>
	<b>F</b>	<b>PROIEZIONI URBANISTICO-TERRITORIALI</b>
18	F.1	Assetto strutturale
19	F.2.1	Vuoti urbani per la rigenerazione insediativa – Perequazione di prossimità
20	F.2.2	Vuoti urbani per la rigenerazione insediativa - Dispositivi di vincolo
21	F.3	Strategie di rigenerazione urbana – Ambiti di progetto
22	F.3.1	Fase 1 – Centro storico
23	F.3.2	Fase 1 – Parco laguna Volturno
24	F.3.3	Fase 1 – Parco naturalistico Pinetamare
25	F.3.4	Fase 1 – Parco Faber (ex parco Allocca)

26	F.3.5	Fase 1 – Hotel Baia Verde (ex albergo per anziani)
27	F.3.6	Fase 1 – Pinetamare
	<b>G</b>	<b>ALLEGATI</b>
28	G.1	Indagini botanico-vegetazionali
29	G.2	Indagini geologiche
<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>		
		<b>RELAZIONI</b>
30	V.1	Rapporto preliminare ambientale – Scoping

*Per completezza di trattazione, si evidenzia che finora, la mancata approvazione, nel corso degli anni, di un qualsiasi strumento di pianificazione urbanistica 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.*

## **\_1.2 LA COMPONENTE STRUTTURALE E PROGRAMMATICA DELLE SCELTE DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Nei documenti di riferimento sono state analizzate:

- le *scelte strutturali con carattere ricognitivo*, definendo gli elementi di struttura del territorio, che costituiscono le trame identitarie del territorio stesso (ruoli, gerarchie, pesi, relazioni e soggetti), e che producono il quadro delle *invarianti e condizionanti*, fornendo indicazioni e valutazioni utili alla definizione delle norme di tutela delle identità strutturali, alla costruzione di alcune strategie e all'individuazione di azioni specifiche;
- le *scelte strutturali con carattere strategico*, che si inquadrano in una dimensione politico-tecnica rivolta alla costruzione di una coalizione intorno ad alcune strategie condivise, definendo, invece, il quadro dei *programmi di intervento* sul territorio in termini

di obiettivi, procedure, soggetti e tempi. In particolare, le scelte strutturali con carattere strategico riguardano sia *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 sia il *dimensionamento* del piano.

Si rimandano al redigendo Puc le *scelte operative*, che andranno a definire la norma territoriale, le *prescrizioni* e le *indicazioni* di obbligazione relativa ai settori di propria competenza.

Si concretizzeranno nella definizione del *dimensionamento* e della *localizzazione* delle destinazioni d'uso possibili sull'intero territorio comunale e recepiranno la disciplina relativa agli aspetti ambientali e paesaggistici, definita nell'ambito della componente strutturale.

### **\_1.2.1 I progetti-pilota di rigenerazione urbana e territoriale**

Il *Preliminare di Piano* contiene delle scelte strutturali che, in alcuni casi, si traducono, anticipando la stesura della dimensione più operativa del *Piano Urbanistico*, in *progetti-pilota di rigenerazione urbana e territoriale*.

L'Amministrazione comunale ha inteso affiancare all'attività di pianificazione urbanistica una dimensione strategica a scala più urbana che avesse l'obiettivo di tracciare soluzioni reali e non iconiche per determinate criticità.

Durante l'elaborazione di scenari di pianificazione urbanistica, coerentemente coi contenuti e scelte dell'assetto del territorio, sono stati affrontati dei problemi specifici di rigenerazione urbana, che di volta in volta hanno trovato pieno inquadramento nel sistema delle scelte strutturali.

Si tratta di strategie di rigenerazione per alcuni ambiti particolarmente compromessi o a cui si riconoscono specifiche potenzialità, che hanno anticipato la soluzione conclusiva formale in maniera trasparente e coerente con l'avanzamento della decisione pubblica. Progetti che confluiranno, poi, pienamente nella dimensione operativa del redigendo Puc. L'obiettivo generale di questo duplice sguardo al territorio è quello di affrontare delle criticità puntuali tracciando delle soluzioni parallele che sostanzino da un lato le scelte generali e, dall'altro, che riescano, in maniera snella, a risolvere tematiche e complessità più stringenti per l'intero territorio.

### **\_1.3 LA VISION DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

L'insieme degli obiettivi che concorre all'elaborazione dello scenario futuro di assetto territoriale per il comune di Castel Volturno si inquadra inevitabilmente nella

dimensione, ormai rituale per qualsiasi azione di Governo del territorio, dello *sviluppo sostenibile*.

Del resto, anche la Legge regionale 16/2004 nell'enunciare le finalità e i principi della pianificazione richiama la necessità di disciplinare le trasformazioni, le tutele e le utilizzazioni del territorio *al fine di garantire uno sviluppo in chiave sostenibile*. Tutto ciò viene poi ulteriormente specificato, e rafforzato nella pratica processuale di elaborazione del *piano urbanistico*, dal Regolamento di Attuazione 5/2011, nella stretta interdipendenza tra il procedimento di pianificazione e la *valutazione ambientale strategica*: una serrata dialettica tra i due procedimenti è sancita sin dalle prime attività di avvio del processo di piano.

Insomma, lo sviluppo sostenibile e la vasta terminologia legata ad esso sono elemento fondamentale di discussione, di analisi e di studio e appartengono ad un modello culturale di riferimento ormai generalizzato. E la sfida per Castel Volturno è appunto perseguire la triangolazione delle politiche per la qualità ambientale, sociale ed economica ed è evidente che lo strumento attraverso cui mettere a sistema tutti questi aspetti sia il *piano urbanistico comunale*: promuovere lo sviluppo sostenibile nell'ambiente urbano significa infatti cambiare modello di consumi, di fruizione, di mobilità, intervenendo sui meccanismi di gestione e sulle regole, in ragione di un uso più razionale delle risorse, e dunque del territorio, su un modello insediativo in grado di fare i conti con la capacità di carico dell'ambiente. *Ecologia, Economia, Equità sociale*: la nota regola delle 3E dello sviluppo sostenibile. Una regola che caratterizza l'intero processo di piano messo in campo per Castel Volturno e che governa il disegno del nuovo assetto strutturale. Incentivazione dell'imprenditoria locale, promozione delle eccellenze territoriali, potenziamento



Figura 1\_La triangolazione dello sviluppo sostenibile

delle attività ed iniziative socio-culturali e ricettive (economia), contenimento dei fattori di rischio ambientale nell'ottica più generale della stabilità territoriale (ecologia) sono infatti alcune delle diverse azioni che hanno portato all'individuazione degli ambiti strategici che caratterizzano lo scenario di progetto per Castel Volturno, assetto che si può leggere

nella tavola di riferimento F.1, cui si rimanda, e nella matrice strategica di obiettivi generali, specifici e azioni riportata al capitolo 4.

Un disegno di piano che è anche il risultato della messa a punto dei contributi e delle riflessioni frutto di un ricco e vivace ciclo di incontri partecipati che ha rappresentato l'avvio dell'intero processo di pianificazione. Il dialogo sociale assieme alla concertazione istituzionale e alla responsabilità condivisa delle scelte di governo si ritiene sia il terzo tassello della triangolazione sostenibile (equità sociale).

Un approccio integrato al territorio, dunque, in cui ricercare regole condivise tra la pianificazione più propriamente urbanistica e quella di natura ambientale, verificare la coerenza tra interventi strutturali e misure puntuali, rilanciare una copianificazione istituzionale e una partecipazione di comunità, stimolare il coordinamento dei soggetti istituzionalmente competenti, promuovere una partecipazione vera al processo di decisione come forma di assunzione collettiva di responsabilità da parte degli *stakeholders*, non solo quindi di mero ascolto, ma vera partnership con i soggetti economici, sociali e soprattutto con i cittadini. Tutto ciò nella consapevolezza che la qualità dei contesti territoriali e lo sviluppo sostenibile rappresentino un fattore di competitività economica, di miglioramento dei sistemi insediativi e di qualità della vita.

## **\_1.4 LA MISSION DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Contenimento del consumo di suolo e salvaguardia del territorio aperto: questa la *mission* dell'intero processo di pianificazione in corso per il comune di Castel Volturno. Un obiettivo che intercetta aspetti ambientali e di sostenibilità, anche economica e sociale.

Restituire ampie porzioni di territorio al sistema più ampio delle zone naturali da salvaguardare – aree agricole ma anche aree a verde di filtro e tutela – e ricollocare molta parte degli interventi progettuali nelle aree sottoutilizzate, dismesse o libere ma compromesse, aree che possono essere rivitalizzate e connesse al resto del territorio attraverso veri e propri interventi di “*urban infill*”, ossia una reale *ricucitura* del tessuto urbano. Tra questi due fronti si colloca un primo assetto strutturale e strategico elaborato nel Preliminare di Piano, con la consapevolezza che un atteggiamento del genere offra

vantaggi sia sul fronte economico che sul profilo ecologico e ambientale.

Non è un arresto alla crescita urbana, ma uno sviluppo della città orientato alla *densificazione* del tessuto trasformato che argina la dispersione insediativa e innova e disciplina un ambiente urbano più compatto. Una *decrescita*, per dirla alla Serge Latouche<sup>1</sup>, *applicata alla città contemporanea, e dunque alla complessa realtà castellana*, che ha soprattutto lo scopo di sottolineare con forza la necessità dell'abbandono dell'obiettivo della crescita illimitata e di stimolare atteggiamenti sperimentali ed innovativi. Una *mission* del genere infatti comporterà inevitabilmente, nel redigendo Puc, una disciplina urbanistica innovativa che contempla *premiabilità e meccanismi equilibrati* che possano stimolare le trasformazioni assicurando parallelamente una qualificazione delle dotazioni territoriali ed urbane.

### **\_1.4.1 La metrica dei vuoti urbani: recupero, riconversione e densificazione**

*Recupero, riconversione e densificazione*, dunque, sono le strategie di intervento sul tessuto trasformato che sono state chiare fin dal primo approccio al territorio; questi anche i temi emersi dal confronto/ascolto dell'intera comunità durante il

---

<sup>1</sup> Economista francese che ha elaborato un'analisi critica dell'economia occidentale e ha articolato una prospettiva economica alternativa che, proprio per l'inversione di tendenza che propone, è nominata “*decrescita*” che non è recessione, né crescita negativa ma una vera alternativa a una società di consumo ecologico e socialmente insostenibile.

ciclo di incontri partecipati propedeutici all'elaborazione del Preliminare di Piano, cui si rimanda per maggiori dettagli.

Operare al contrario della dispersione, dare funzioni operative ed efficienti a quei suoli che già sono coinvolti nella trasformazione urbanistica e che quindi è giusto che completino quella trasformazione legittima che consente di non estendere l'espansione urbana come si è fatto per trent'anni lungo l'intero litorale domitio: questo quanto messo in campo nell'insieme di scelte strategiche per il Comune di Castel Volturno.

L'insieme di territorio urbanizzato, in grossa parte nelle zone limitate da un lato dal mare dall'altro dalla via Domitiana, si presenta caratterizzato da fenomeni di discontinuità, eterogeneità e frammentarietà. Sono state perciò indagate possibili strategie di rigenerazione urbana nell'ambito di un complessivo assetto strutturale attraverso il tema della densificazione, con il supporto di un innovativo strumento perequativo elaborato ad hoc: la *perequazione di prossimità*,

approfondita nei paragrafi successivi e nelle tavole tematiche che specificano meglio le modalità di intervento in tali aree, individuate quali *Ambiti urbani di completamento e integrazione con attrezzature e servizi*. (tavola F.2.1 e tavola F.2.2).



Figura 2\_Le strategie di intervento sul tessuto trasformato

La sfida è invertire totalmente la chiave di lettura interpretativa: implementare ed incoraggiare, attraverso anche facilitazioni nell'ambito della disciplina di piano, interventi su tutto ciò che c'è e risulta dismesso, da riconvertire e recuperare. Densificare infatti vuol dire armonizzare le diverse parti e aumentarne l'efficienza generale, costruendo ed organizzando delle normative che favoriscano il riuso di tutto ciò che è in stato di degrado e abbandono, soprattutto nelle zone retrostanti la linea di costa.

Il sistema insediativo costiero nel suo complesso, infatti, va riqualificato integrandolo con molte componenti del tessuto urbano preesistente che possono costituire il riferimento per le funzioni di carattere ricettivo che si estendono lungo la costa.

Conseguenza di ciò sono le strategie elaborate nel *Preliminare di Piano* che, oltre ad essere rivolte alla gestione dell'area più propriamente costiera – *lidi balneari e arenile* – evidenziano ed implementano delle zone di tutela di carattere ambientale e degli ambiti di completamento da rigenerare.

#### **\_1.4.2 La prospettiva di area vasta e il Contratto di Costa Campania Nord**

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.

L'idea è la messa a punto di un *Contratto di Costa della Campania Nord*<sup>2</sup> 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.

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.

---

<sup>2</sup> A sud è riconosciuta la stessa potenzialità al litorale che da Salerno interessa i tratti di 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.

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.

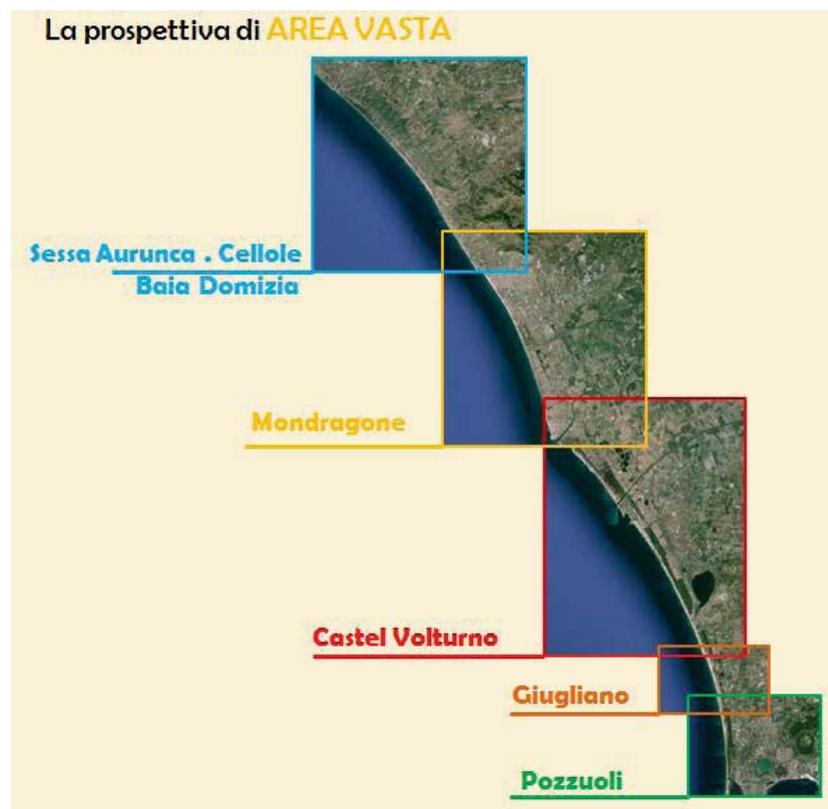


Figura 3\_La connurbazione costiera della Campania Nord

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.



## LA PROGRAMMAZIONE SPECIALE

## **2.1 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"*.

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 invariati 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 priorità<sup>3</sup>, 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 di analisi D.4*, entro i confini comunali il Piano di recupero ambientale individua un certo numero di cave,

---

<sup>3</sup> 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.

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*".

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 generali<sup>4</sup> 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;
- 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;

---

<sup>4</sup> Comma 2 art. 1 delle norme tecniche del Piano di recupero ambientale.

- 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), approvato con Delibera di Consiglio provinciale n. 26 del 26.4.2012.

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, prevede<sup>5</sup> esclusivamente interventi di recupero o restauro ambientale, escludendo destinazioni d'uso urbane o produttive.



Figura 4\_Tavola B6.2.7 *Territorio negato*, Ptcp-Quadro conoscitivo (stralcio)

<sup>5</sup> Art.77 Nta Ptcp

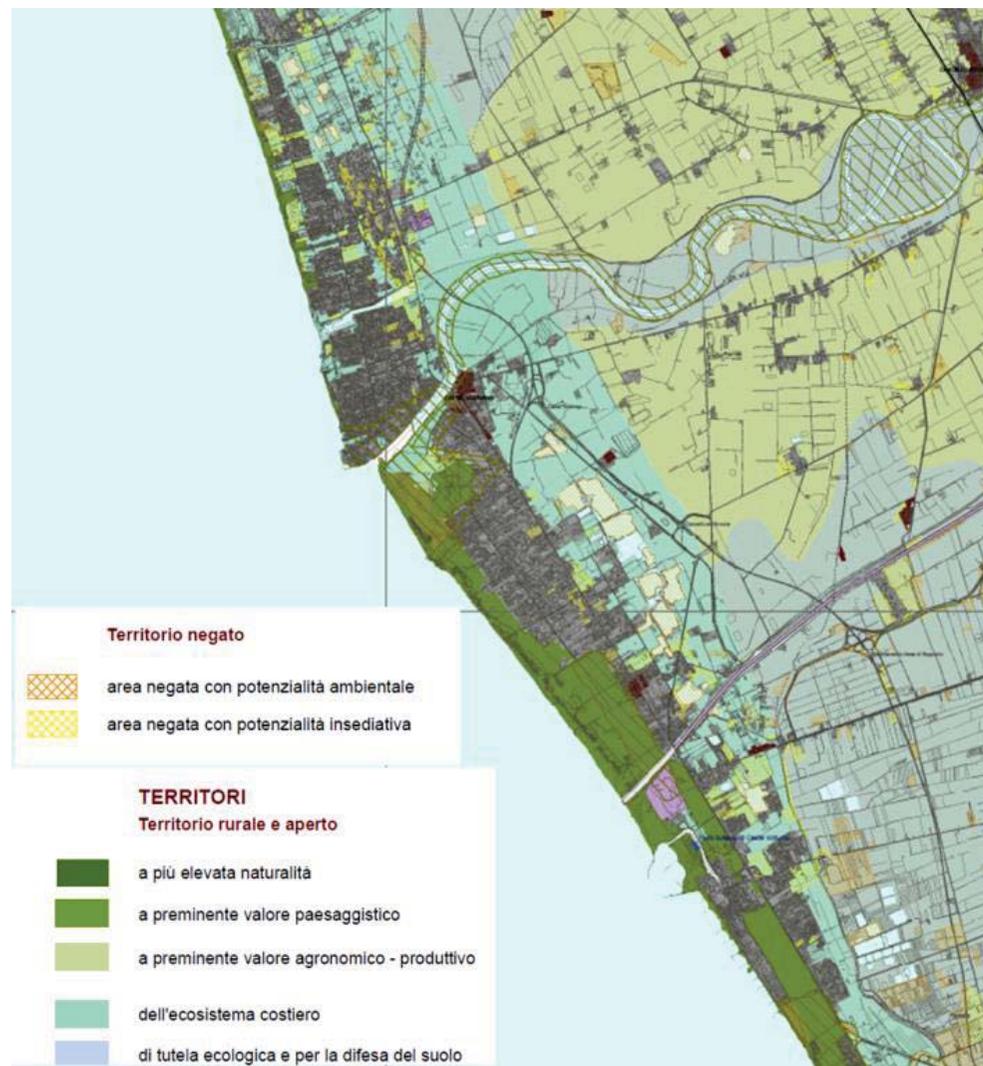


Figura 5\_Tavola C1.1.7 Assetto del territorio,Tutela e trasformazione Ptcp (stralcio)

## **2.2 L'ATTO TRANSATTIVO**

Il 30 giugno 2005 viene 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 definito<sup>6</sup> – 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;

---

<sup>6</sup> 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(...)"

- 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 *D.4 Programmazione speciale* in cui sono state localizzate su cartografia tutte le aree.

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; il *Preliminare di Piano* ha recepito tali indicazioni, così come indicate nella tavola specifica dedicata.

### **2.3 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 13/04/2011<sup>7</sup>, oltre a contenere una “*presa d'atto dell'incremento del costo complessivo dell'operazione*”, approva il progetto esecutivo dell'opera, a seguito dell'intera procedura finalizzata ad acquisire intese, pareri, autorizzazioni e tutto quanto richiesto e previsto dalla normativa vigente in materia<sup>8</sup>.

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.

---

<sup>7</sup> Atto più recente preso in esame.

<sup>8</sup> L'opera in argomento rientra nella tipologia di cui alla lettera I 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.

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 redigendo piano, 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.

In questa fase preliminare, si sono 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 F.3.6*.

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.

Tale previsione è, inoltre, da integrare necessariamente, per quanto esposto in precedenza, con degli ambiti retroportuali di servizio all'area.

Si evidenzia, infatti, 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.

Il *Preliminare di Piano* individua tali ambiti a destinazione retroportuale e di supporto diportistico, così come si può apprezzare nella *tavola F.1 Assetto strutturale*.

Anche in questo caso, l'individuazione di *mixité funzionale* all'interno dell'ambito (*ambito turistico, direzionale, commerciale e di supporto logistico retroportuale*) consente di contemplare la *flessibilità di una strategia per fasi*.

Il redigendo Puc specificherà nel merito quantità e parametri relativi alle singole funzioni, anche in relazione alle fasi di attuazione del progetto del porto e di eventuali nuove esigenze, valutazioni e/o provvedimenti che verranno assunti da enti competenti in materia.

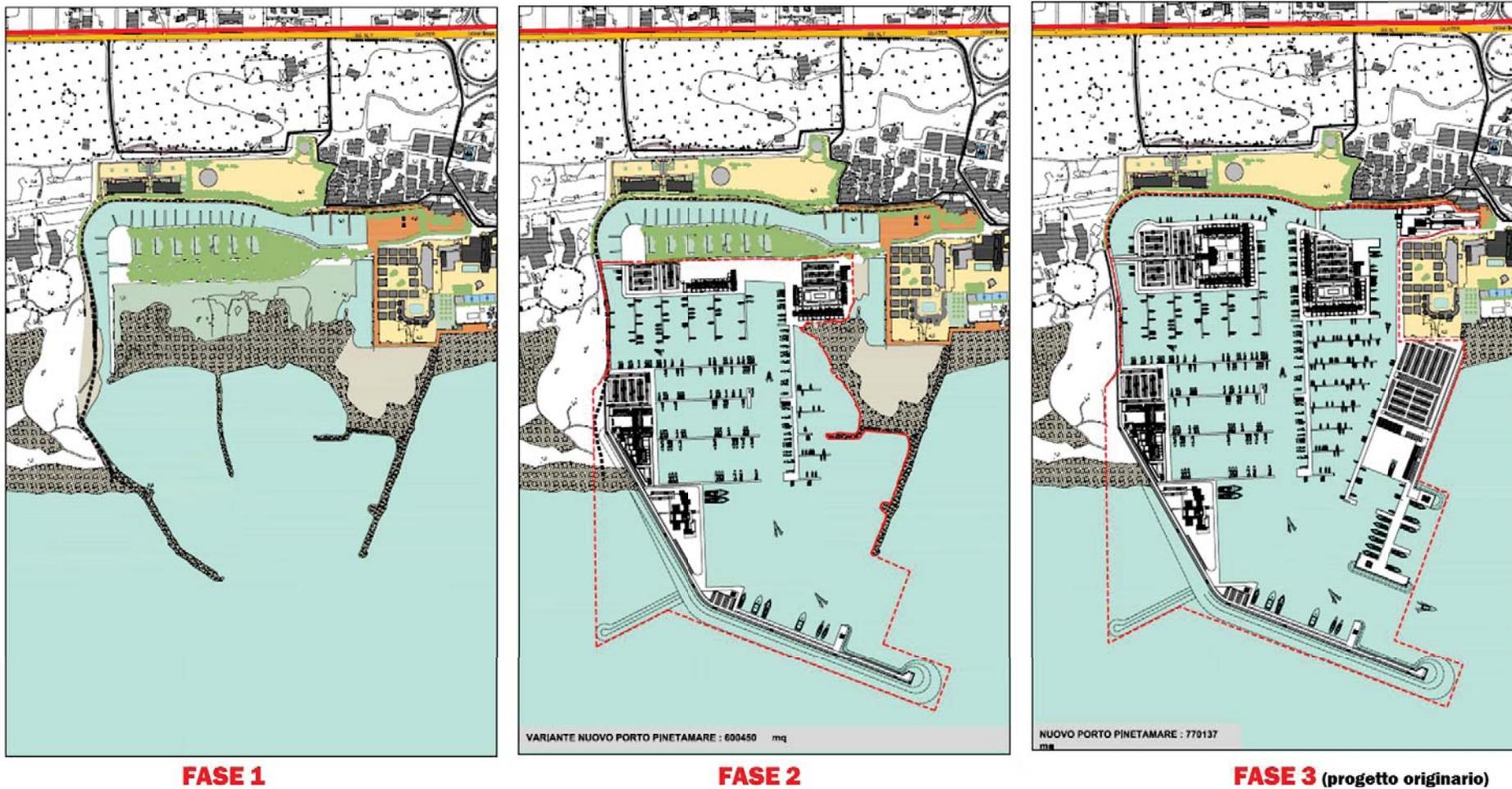


Figura 6\_Rimodulazione proposta porto

## **2.4 VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

All' inizio degli anni 2000, e per all'incirca un decennio come si è letto, 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 completezza di trattazione, 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, è recepito nel redigendo piano, come si può leggere nell'apparato delle analisi conoscitive alla *tavola D.3 uso del suolo urbano*, tavola cui si rimanda per una trattazione più esaustiva.

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 redigendo Puc e ad eventuali altre determinazioni che saranno messe in essere tra i soggetti competenti in materia di Governo del Territorio (Regione Campania, Provincia di Caserta, Comune di Castel Volturno).



## IL SISTEMA DELLE SCELTE

### **\_3.1 LE SCELTE STRATEGICHE PER IL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO**

Rafforzare e qualificare la posizione strategica e baricentrica riconosciuta sin dall'antichità (crocevia dei traffici marittimi e commerciali, luogo privilegiato degli antichi patrizi romani, perla ambientale e meta ambita del turismo degli anni '70).

Questo l'obiettivo che ha comportato ogni specifica scelta elaborata nella dimensione strategico-strutturale messa a punto per Castel Volturno in questa prima fase, che si conclude con la stesura, e la successiva adozione da parte dell'Amministrazione comunale, del *Preliminare di Piano*.

Obiettivo che si sostanzia in azioni specifiche, individuate per ciascun sistema di riferimento attraverso cui si è "letto" e *progettato* il territorio (*sistema insediativo-sistema ambientale e culturale-sistema relazionale-sistema socio-economico*).

Azioni volte a:

- a. Tutelare, riqualificare e valorizzare le risorse ambientali e culturali;
- b. Prevenire e mitigare i fattori di rischio naturale ed antropico;
- c. Riqualificare e completare la struttura insediativa;
- d. Potenziare le connessioni, le attrezzature e i servizi;
- e. Rilanciare l'economia

Questi, come si potrà meglio leggere nella *matrice strategica* riportata nel successivo capitolo, gli obiettivi generali individuati per il Comune di Castel Volturno.

Il tutto trova pieno inquadramento nell'intero sistema della pianificazione sovraordinata, regionale e provinciale, e nelle relative indicazioni tracciate per il litorale domitico, e in alcuni casi per il comune di Castel Volturno, contenute sia nel Piano Territoriale Generale della Regione Campania che nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta.

#### **\_3.1.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta**

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.

Castel Volturno appartiene all'ambito insediativo *Litorale Domitio*<sup>9</sup>, un ambito caratterizzato da ritmi di crescita sostenuti per la maggior parte captati dai Comuni di Castel Volturno, Sessa Aurunca e Mondragone<sup>10</sup>.

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

<sup>9</sup> Fanno parte dell'ambito Litorale Domitio: Cellole, Mondragone, Sessa Aurunca, Roccamonfina, Castel Volturno, Carinola, Cancellò Arnone, Falciano del Marsico

<sup>10</sup> Nel Litorale Domitio risiede l'11% dell'intera popolazione provinciale

mortalità più bassi e con una maggiore tendenza alla riproduzione.



Figura 7\_Ambiti insediativi Ptcp (elaborazione provinciale stralciata dalla Relazione a supporto del Piano)

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

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.

Tra i *Campi territoriali complessi* (Ctc) previsti dalla pianificazione regionale, il Litorale domitio, e dunque Castel Volturno, appartengono al Ctc 8 per il quale è previsto il rafforzamento del sistema della mobilità e delle potenziali interconnessioni dovute all'incremento della SS Domitiana e all'ampliamento del sistema portuale. Duplice l'obiettivo: rafforzare il collegamento di quest'area con il sistema urbano metropolitano e potenziare una vocazione tesa a valorizzare le risorse paesistico-ambientali.

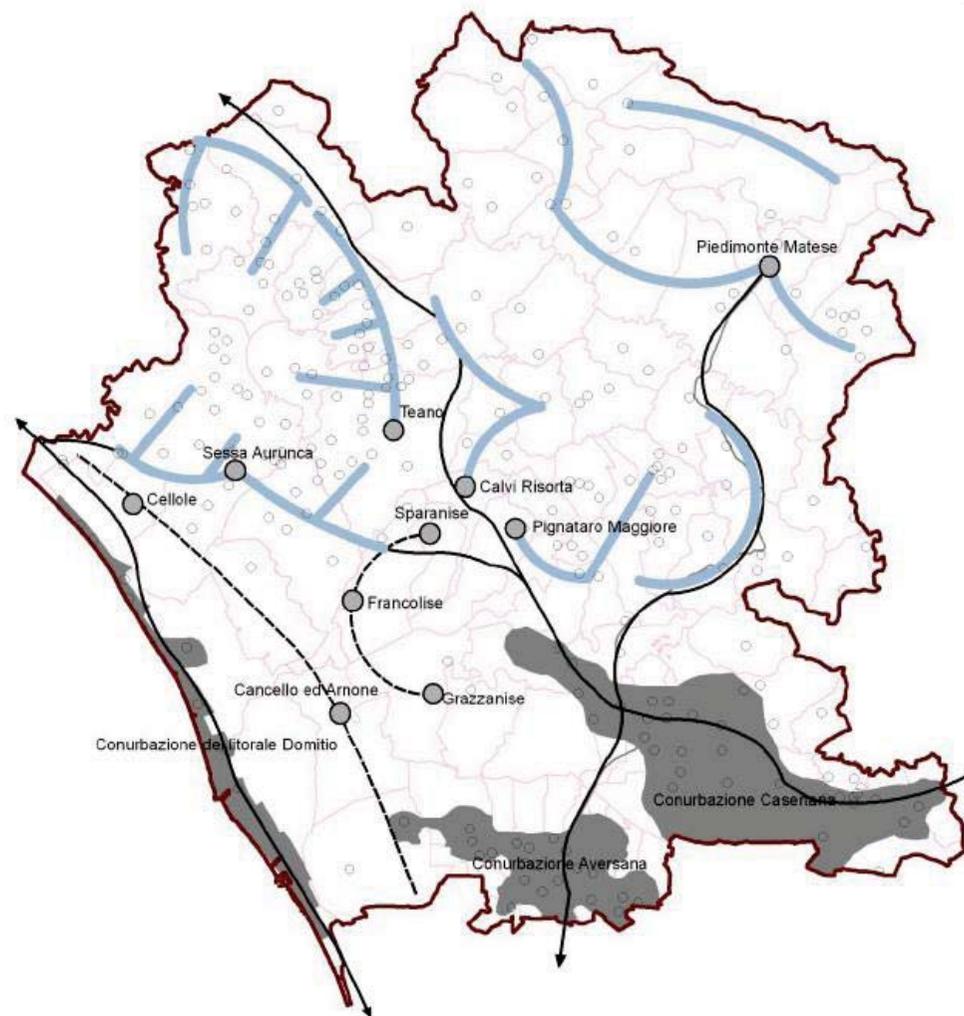


Figura 8\_Ambiti e sub-sistemi insediativi Ptcp (elaborazione provinciale stralciata dalla Relazione a supporto del Piano)

Sullo sfondo di questa strategia chiaramente vi è la necessità di un risanamento socio-economico e insediativo: il Litorale Domitio è uno degli ambiti regionali che presenta i più alti livelli di disagio sociale e di degrado insediativo (abusivismo diffuso, abbandono di case stagionali, assenza strumenti urbanistici, ecc.) e un rischio antropico altissimo, costituito dalle discariche abusive di rifiuti la cui presenza è piuttosto diffusa in tutto il litorale. 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*<sup>11</sup>, 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 aperto<sup>12</sup>; 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 territori<sup>13</sup> pur presentando un numero inferiori di aree.

	Numero	Superficie (ha)	
Litorale domitio	Mondragone	178	241,98
	Cancello ed Arnone	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 9\_Numero dei siti e superfici delle aree negate per i Comuni del Litorale Domitio (fonte Ptcp)

<sup>11</sup> Aree che sono considerate "la rappresentazione cartografica del degrado diffuso in provincia".

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Per Castel Volturno risultano circa 437,17 ha

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

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 verificata 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.

Ambiti insediativi	Aree negate					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
<b>TOTALE</b>	<b>1.617</b>	<b>455</b>	<b>1.502</b>	<b>1.345</b>	<b>153</b>	<b>5.071</b>
	<b>31,2%</b>	<b>8,8%</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
	[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
<b>TOTALE</b>	<b>2.139</b>	<b>852</b>	<b>1.523</b>	<b>440</b>	<b>16</b>	<b>4.970</b>

Figura 10\_Articolazione del territorio negato per ambiti provinciali (fonte Ptcp)

Il Preliminare di Piano e il redigendo Puc, come più volte sottolineato, sono elaborati 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* l'assetto strutturale proposto dal Preliminare di Piano è sviluppato coerentemente con quanto specificato dalla normativa provinciale.

Alla qualificazione ambientale e alla tutela strutturale e funzionale delle stesse con riferimento ai valori paesaggistici e storico-culturali e alla funzione ricreativa<sup>14</sup>, il Pdp abbina, reputando economicamente poco sostenibile una funzione turistico-ricreativa esclusivamente di tipo naturalistico, anche un

---

<sup>14</sup> Art.36 Nta Ptcp "articolazione del territorio rurale e aperto"

turismo ricettivo ecosostenibile con l'individuazione di un ambito specifico denominato *Turismo naturalistico* (si veda la tavola F.1).

Tutto ciò comunque nella strategia generale di recupero ambientale, ma, essendoci una forte frammentazione proprietaria nell'area e volendo evitare rendite di dominanza fondiaria, si è ritenuto di proporre la possibilità di realizzare *strutture ricettive galleggianti* (l'area è caratterizzata da una presenza cospicua di laghi derivanti da ex cave di sabbia abbandonate), realizzate con innovative tecniche ecosostenibili e abbinate, secondo specifici parametri, a delle *strutture di service* (accoglienza, deposito, bar/ristoro, ecc.) a terra.

E' contemplata anche una riconversione delle volumetrie esistenti orientata a funzioni turistico-naturalistiche (si veda per maggiori dettagli il paragrafo dedicato a tale ambito, *par. 3.5.3*).

Il suolo agricolo, insieme all'intero complesso dei laghi, è l'elemento centrale dell'ambito individuato e le previsioni del redigendo Puc per quest'area saranno orientate ad un generale contenimento dell'edificabilità.

Per le aree negate con *potenzialità insediativa*, invece, nel caso precludano ad una reale trasformazione del suolo, nel Pdp 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 si ritiene debbano essere

sottoposte ad una *verifica di efficienza localizzativa*, risultando a volte localizzate in maniera frammentaria e poco realistica.

Tutte queste aree, in nome dell'approccio "negoziale" e analitico che si è appena esposto, si auspica saranno oggetto di accordo specifico in caso di *valutazione di coerenza* con la provincia di Caserta.

### **\_3.1.2 Il carico insediativo per il Comune di Castel Volturno: valutazioni preliminari**

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 aree<sup>15</sup>, 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 2018<sup>16</sup> 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 negate 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.

---

<sup>15</sup> 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%

<sup>16</sup> Arco temporale di riferimento 2007-2018

In questa fase di valutazioni preliminari per Castel Volturno, fermo restando la necessità di perfezionare e verificare i dati in ingresso intercettando quelli degli uffici comunali preposti, si evidenzia una condizione davvero singolare.

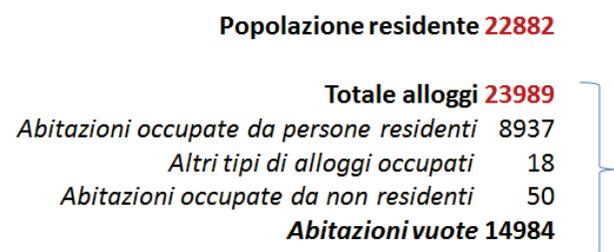


Figura 11\_Dati censimento Istat 2011

Prendendo a riferimento i dati dell'ultimo censimento Istat (2011) la situazione della disponibilità di 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.

Ne consegue la necessità di individuare un modo innovativo, anche attraverso una concertazione con l'Ente provinciale, per giungere all'elaborazione di un meccanismo che metta a sistema prioritariamente l'intero patrimonio edilizio esistente dismesso, sottoutilizzato e a vario titolo degradato.

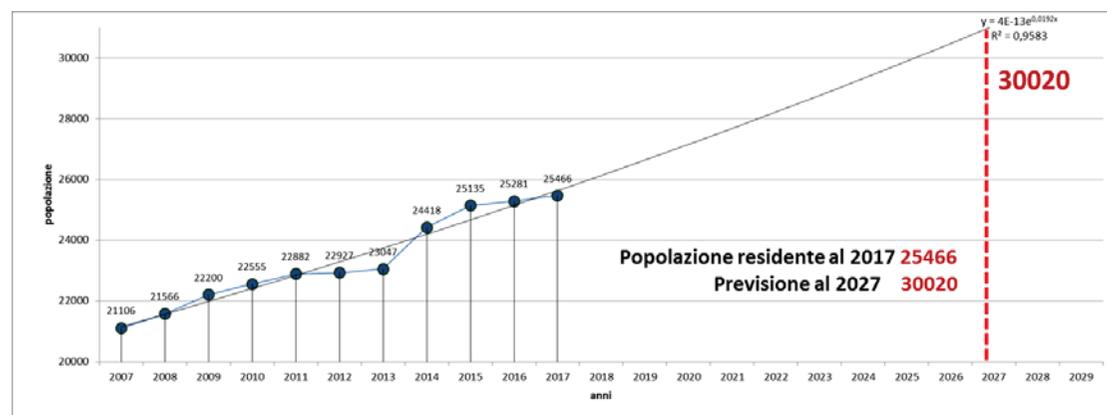


Figura 12\_Proiezione demografica al 2027 (linea di tendenza esponenziale)

Partendo dai dati relativi al 2017, effettuando una proiezione demografica in un arco temporale decennale (2017-2027), si nota che la popolazione cresce secondo una linea di tendenza esponenziale, assestandosi nel 2027 a circa 30020 abitanti/residenti.

Il Ptcp chiede venga valutata una dimensione strutturale nell'arco almeno di un decennio (2027) e una dimensione operativa di almeno 5 anni (2022).

Dunque, lo scenario di crescita tendenziale, ripartito per il primo quinquennio e poi per il decennio, sarà:

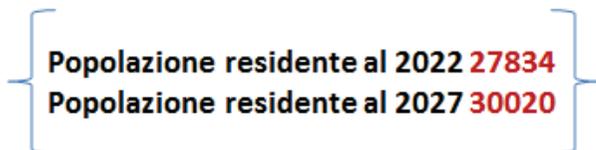


Figura 13\_Scenario di crescita al 2022 e 2027

Per valutare un primo orientativo fabbisogno di alloggi in relazione all'incremento demografico ottenuto, si valuta la proiezione della composizione media del nucleo familiare partendo dal dato del 2011 Istat<sup>17</sup>, che

<sup>17</sup> Si procederà in fase di redazione Puc, alle verifica con l'ufficio anagrafe comunale dei bilanci demografici annuali

stabilisce a 2.3 il numero medio di componenti per famiglia.

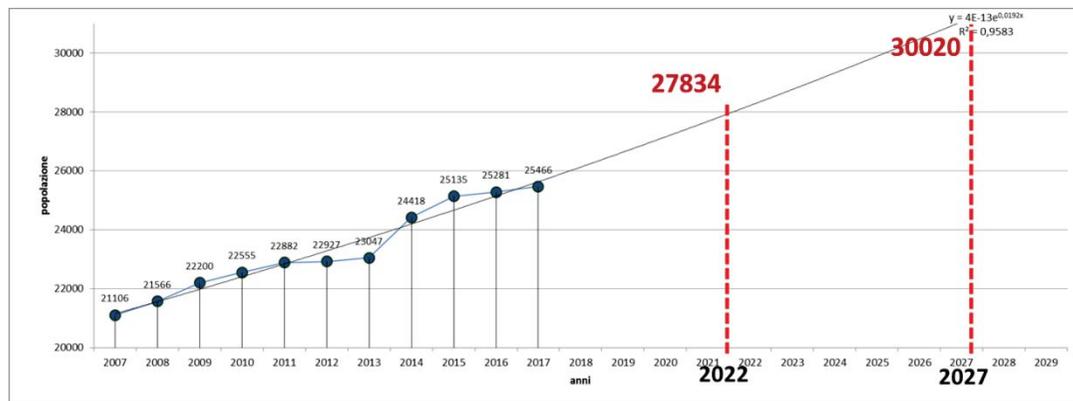


Figura 14\_proiezione demografica al 2022 e 2027

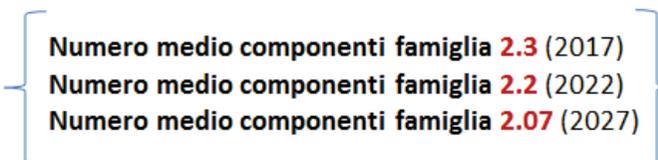


Figura 15\_Proiezione al 2027 (tendenza)

anno	variazione demografica	numero medio componenti famiglia	alloggi
2022	2370	2,2	1077
2027	4555	2,07	2200

Figura 16\_Fabbisogno alloggi (2022 e 2027)

Proiettando tale valore sia al 2022 che al 2027 e dividendo per tale valore la *variazione demografica* del periodo preso a riferimento (2017-2022 e 2017-2027), si avrà che nel prossimo decennio il fabbisogno di alloggi per Castel Volturno è pari a circa 2200. Tale dato va incrociato con l'offerta attuale di alloggi ed è evidente, seppur in fase di analisi preliminare, che risulta di gran lunga inferiore alla quantità di alloggi computati appartenenti al patrimonio edilizio esistente vuoto (14984 – Istat2011).

C'è da sottolineare, inoltre, che, in un momento storico di estrema consapevolezza, 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.

L'unica quota di carico insediativo per Castel Volturno che si ritiene opportuno venga assorbito da *nuovi alloggi*, per quanto esposto finora, rispettando tra l'altro anche le indicazioni provinciali in merito, si sostanzia nella proposta di *edilizia residenziale sociale* collocata presso il centro storico, in maniera integrata al contesto - come chiede il Ptcp - per un'offerta complessiva di 100 alloggi comprensivi ovviamente delle relative attrezzature.

E' indubbio che oggi il dispiegamento dell'impresa privata sia necessario e fondamentale e viene a delinarsi 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 tra i tanti obiettivi del redigendo Puc.

Per la restante quota di fabbisogno, si dovrà intervenire sugli alloggi esistenti e sui lotti limitrofi vuoti, con possibilità di risistemazione fondiaria ed eventualmente implementando la realizzazione degli standard urbanistici, prevedendo, compatibilmente al sistema vincolistico, anche minimi incrementi volumetrici. *(si veda nel merito il paragrafo 3.2.2 dedicato alla strategia che si intende mettere in campo per gli ambiti urbani di completamento).*

## **3.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO**

Il sistema insediativo è composto da tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, compresi gli edifici specialistici e le aree a verde pubblico e privato di servizio alla residenza.

L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata nel quadro conoscitivo delle tavole grafiche, ha permesso, in una fase preliminare, l'individuazione ed il riconoscimento delle regole insediative e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio.

Dalla sovrapposizione delle cartografie storiche dell'Istituto Geografico Militare (IGM) si evidenzia come, ad un primo nucleo che è andato via via negli anni sviluppandosi attorno al Borgo antico di San Castrese con maglia irregolare, si siano aggiunti due imponenti insediamenti, alla destra e alla sinistra del Volturno, più recenti, sviluppatisi lungo la costa con impianto pressochè

regolare ortogonale al mare. Entrambi gli insediamenti si estendono ad ovest della strada Domitiana, costruita su volere dell'Imperatore Augusto nel 95 d.C. assieme al maestoso ponte che univa le due sponde del fiume.

La via Domitiana segna longitudinalmente l'intero territorio castellano e funge da elemento separatore tra la parte urbanizzata verso il mare e quella, ad est, che si apre poi, dopo altre frange di territorio urbanizzato, verso il sistema del territorio rurale e aperto.

L'intero tessuto fronte mare è il frutto dell'incontrollata espansione edilizia realizzata in mancanza di uno strumento urbanistico e, ad oggi, si presenta anche quale il tessuto che versa in condizioni più critiche, sia in termini di stabilità territoriale e ambientale (soprattutto alla destra del Volturno), sia per carenza di attrezzature e per la presenza, un *unicum* in tutta Italia, di una consistente quantità di patrimonio edilizio – per lo più seconde case legate agli anni '80 -'90 di grande vivacità turistica – totalmente abbandonato.

Il Preliminare di Piano individua all'interno del *sistema insediativo* precisi ambiti omogenei, che saranno destinati nel redigendo Puc ad una specifica normativa d'uso. Tutti sono evidenziati nella *tavola F.1-Assetto strutturale* e nei paragrafi successivi si procederà alla descrizione di ciascuno di essi.

### **3.2.1 Centro storico**

Una torre, un piccolo borgo e delle mura: le fonti storiche così descrivono il primo nucleo sorto lungo le sponde del Volturno. Ed oggi l'antico borgo di San Castrese e il suo Castello, seppur in stato di parziale abbandono, sono ancora ben riconoscibili

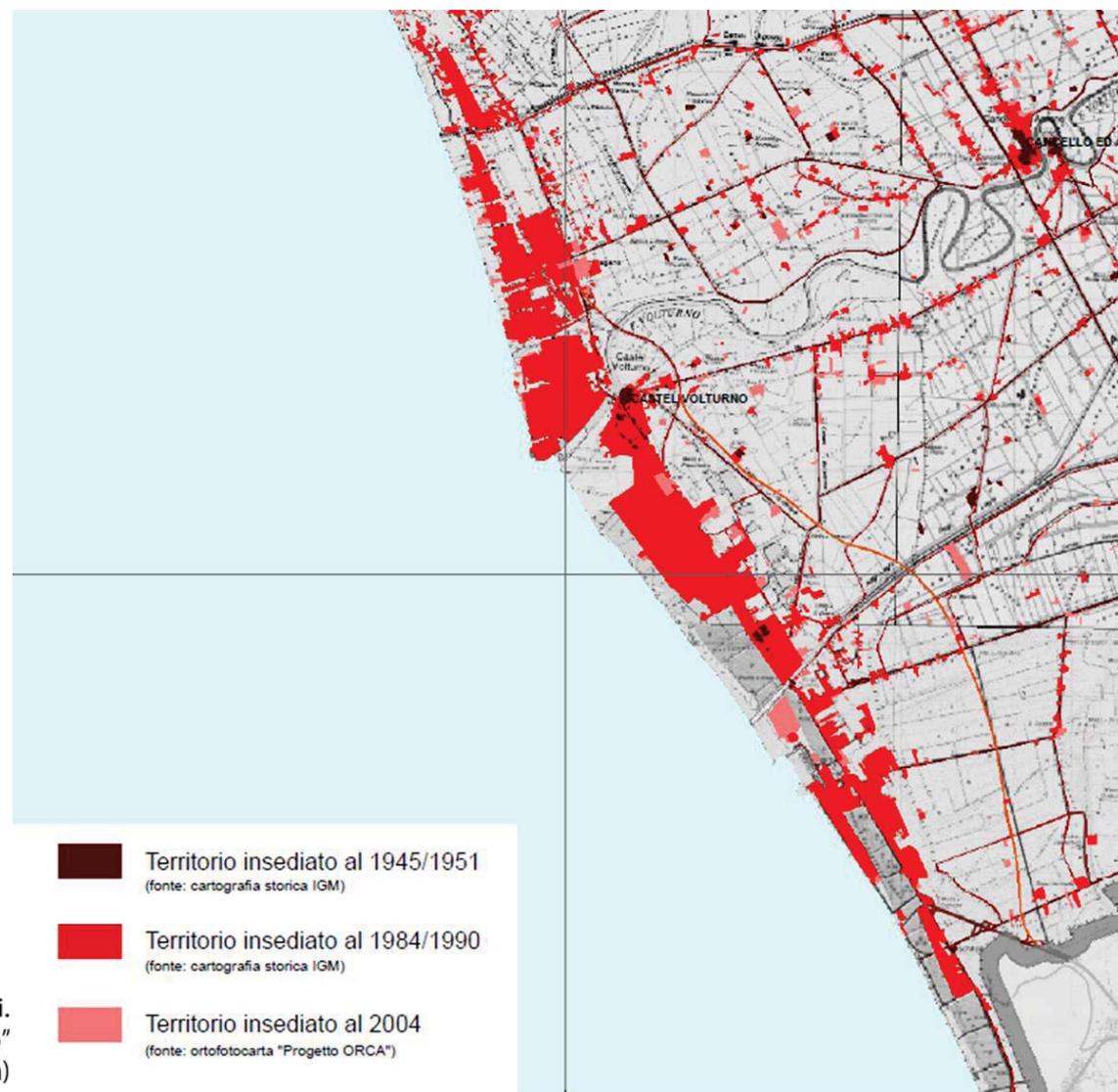


Figura 17\_L'evoluzione degli insediamenti.  
(stralcio della tavola B5.1 "Territorio insediato"  
del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta)

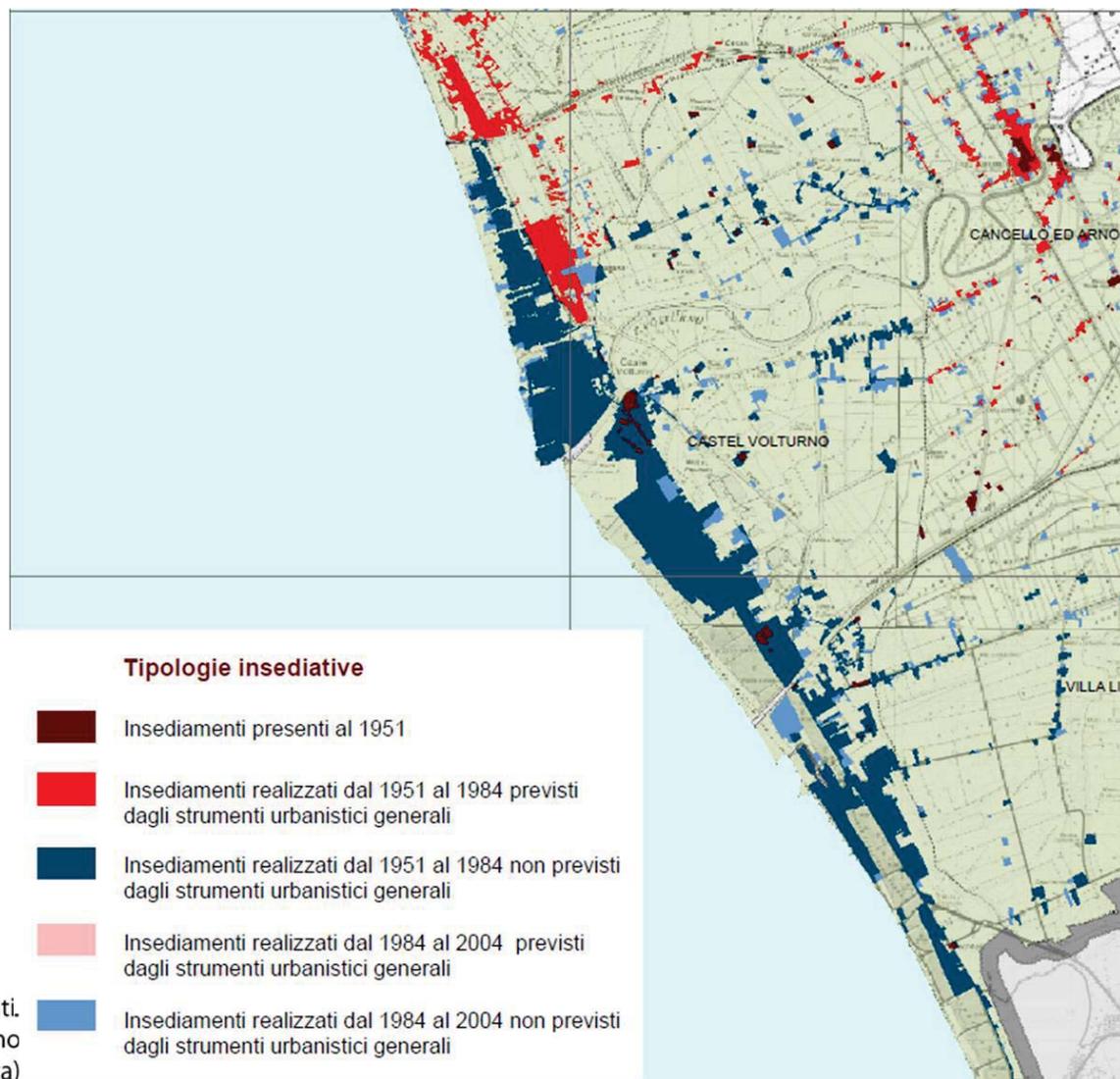


Figura 18\_Abusivismo.Disciplinazione urbanistica e insediamenti.  
(stralcio della tavola B6.3 "Territorio negato" del Piano  
Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta)

rispetto all'intero agglomerato che si è sviluppato tutt'intorno e che il Preliminare di Piano riconosce quale *centro storico*.

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, con maglia regolarmente organizzata tra l'arenile, le dune e la pineta litoranea.

Per tale ambito, si prevede una normativa di *conservazione, tutela, risanamento, recupero e riqualificazione*, differentemente articolata in funzione delle caratteristiche delle diverse zone e delle tipologie edilizie degli edifici e degli spazi liberi presenti.

Sono stabilite categorie di intervento tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ed individuate modalità e strategie operative per il mantenimento dell'identità storica degli insediamenti.

In tale ambito non sono previsti nuovi incrementi volumetrici.

Sono permessi cambi di destinazione d'uso e previsti adeguamenti igienici contemplando il mantenimento delle facciate.

In casi particolarmente degradati, che saranno specificamente individuati, possono essere previste, oltre al restauro e al risanamento conservativo, eventuali ristrutturazioni edilizie di alcuni corpi di fabbrica mantenendo sempre i caratteri planovolumetrici e l'impianto storico dell'ambito territoriale.

Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni, 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, sarà consentita la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane, attrezzature di uso interno.

Nell'ambito in esame, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive compatibili con la vocazione residenziale dell'ambito ossia, B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso, piccoli laboratori artigianali, purché non rumorosi o comunque inquinanti e, in genere, tutte le attività non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216

del Rd 1265/1934, e che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Saranno consentiti frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari, mutamenti di destinazione d'uso; l'incremento di carico che ne consegue sarà escluso dal carico insediativo complessivo, in linea con la *strategia di rivitalizzazione del centro storico soggetto a spopolamento*.

Sugli edifici sono consentiti adeguamenti igienici e funzionali, a parità di volumetria e con mantenimento delle facciate, oltre a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Obiettivo generale è rivitalizzare tale parte di territorio in linea con la sua identità originaria: crocevia obbligato dei traffici provenienti dal mare, svolgeva la funzione principale di *emporium*, collocandosi in posizione strategica lungo quello che resta, tutt'oggi, il principale fiume dell'Italia meridionale.

### **\_3.2.2 Ambiti urbani di completamento e integrazione con attrezzature e servizi**

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.

A tal fine è stato individuato un meccanismo *ad hoc* che si configura quale *perequazione di prossimità*, una logica attuativa che mette in relazione le aree trasformate e i lotti prossimi liberi -*vuoti urbani*- attraverso degli indici di trasformazione che saranno specificati e parametrati nel redigendo Puc.

Sull'intera fascia cui si fa riferimento, sia alla destra che alla sinistra del Volturno, come si evince dalle varie tavole di analisi, in particolare dalla tavola *D.3-Protezioni e Tutele* cui si rimanda, gravano vincoli di varia natura, a partire ad esempio dal *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 perimetrare *Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.)* e *Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)*.

La *perequazione di prossimità* si applicherà a seconda dei regimi di vincolo e, specificamente, sarà declinata relativamente alla *gravosità* o meno del vincolo stesso.

In prima analisi, fermo restando una ulteriore valutazione qualitativa e quantitativa nel redigendo Puc, si potrà prevedere per esempio:

- trasformabilità nulla, ricomposizione fondiaria compatibile ambientalmente (aree a verde, di sosta, panchine, ecc.), eventuali ampliamenti volumetrici non maggiori del 20% con possibile riconversione in tutto o in parte ad attività turistico-ricettiva (da residenziale a turistico-ricettivo e viceversa), solo per quegli immobili legittimamente realizzati o ordinariamente condonati. Tutto ciò nelle zone su cui insistono vincoli gravosi (boschivo, forestale, idrogeologico, ecc.), compatibilmente agli stessi;
- risistemazione fondiaria, ossia giardini e spazi di pertinenza delle costruzioni preesistenti, per la quali non sarà ammessa alcuna premialità volumetrica aggiuntiva. Questo nelle zone S.I.C. e Z.P.S.;

- acquisizione del lotto vicino ed incremento volumetrico per un massimo 2 livelli di altezza con piano terra adibito ad attività turistico-ricettiva e primo piano residenziale.

Tutto ciò in tutte quelle zone non ricadenti in vincoli gravosi (paesaggistico-costiero generico per esempio). In questo caso, per il suolo acquisito si consente risistemazione fondiaria (piscine, spazi attrezzati, di uso interno) con cessione di una percentuale sistemata ad attrezzature e servizi (parcheggio/verde attrezzato). Il tutto sarà inquadrato all'interno di un *permesso di costruire convenzionato* (art 284 Dpr 380/2001): le aree cedute saranno realizzate e mantenute dal privato promotore.

La percentuale di area da cedere, inoltre, sarà graduata in relazione alla superficie fondiaria acquisita.

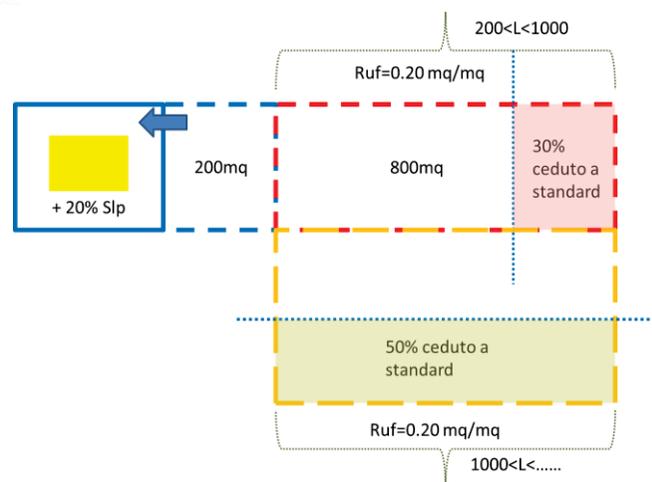


Figura 19\_Schema meccanismo di cessione (esempio)

A titolo di esempio si veda lo schema riportato precedentemente e la tabella seguente:

DIMENSIONE ACQUISITA	PERCENTUALE DA CEDERE
< 200 mq	0%
200mq < L < 1000 mq	30%
>1000 mq	50%

Tabella 1\_Percentuali e dimensione lotto (esempio)

Ipotizzando per esempio un *rapporto di utilizzabilità fondiaria*<sup>18</sup> (Ruf) pari a 0,20mq/mq,

<sup>18</sup> E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) dell'edificio esistente e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile e risulta espresso dalla formula:  $Ruf = Slp/Sf$ .

Per superficie utile lorda (Slp) si intende la somma di tutte le superfici, comunque praticabili e utilizzabili, di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo), delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche.

per un lotto acquisito con superficie maggiore di 200 mq e minore di 1000, verrà ceduto il 30% di superficie acquisita; tale superficie aumenterà fino al 50% se il lotto supera i 1000 mq e così via.

Il Ruf, e gli altri parametri, verranno precisati attraverso apposito dimensionamento nell'ambito della versione conclusiva del Piano Urbanistico Comunale.

Per le zone alla destra del Volturno, cui si riconosce una situazione particolarmente compromessa, fermo restando l'incidenza dei vincoli, il meccanismo della *perequazione di prossimità* sarà contemplato con un rapporto di utilizzabilità fondiaria maggiore rispetto alle aree alla sinistra del Volturno, con l'obiettivo principale sia di dare forte impulso ad un'area che da troppi anni persevera in uno stato di evidente degrado, sia di sanare, evitando dunque amplificarlo, un divario tra le parti (destra e sinistra del Volturno) che alle stato attuale è, per svariate e diverse dinamiche sociali e ambientali, a totale vantaggio della parte di territorio a sinistra del Volturno.

Parallelamente alla stesura del Preliminare di Piano, è stata effettuata una prima quantificazione dei *vuoti urbani* presenti in entrambe le zone.

Si riportano le tabelle riassuntive, per ambiti e in relazione ai dispositivi di vincolo.

Fermo restando un approfondimento quantitativo e qualitativo degli stessi in fase di redazione Puc, si precisa che sono stati presi in esame i vuoti urbani con superficie massima di 5000 mq.

I lotti liberi di maggiori dimensioni, come si evince dalla tavola di assetto strutturale, se presenti ai bordi delle zone in esame, sono stati ricompresi nella più ampia strategia ambientale: quelli verso l'entroterra (*verde periurbano di filtro e di tutela*) con l'obiettivo di incrementare spazi di filtro, per decomprimere le pressioni

① BAGNARA			
cluster	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
0-1000	194	114681	53%
1001-2000	31	43879	20%
2001-3000	14	33424	15%
3001-4000	6	20920	10%
4001-5000	1	4158	2%
Tot.	246	217061	100%

② DESTRA VOLTURNO			
cluster	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
0-1000	117	66390	34%
1001-2000	36	51601	26%
2001-3000	14	34874	18%
3001-4000	6	20538	10%
4001-5000	5	22459	11%
Tot.	178	195863	100%

③ ZONA CENTRO STORICO			
cluster	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
0-1000	5	3147	40%
1001-2000	4	4666	60%
2001-3000	-	-	-
3001-4000	-	-	-
4001-5000	-	-	-
Tot.	9	1335	100%

④ BAIA VERDE			
cluster	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
0-1000	84	55648	21%
1001-2000	49	70710	26%
2001-3000	24	57978	22%
3001-4000	11	37821	14%
4001-5000	10	44845	17%
Tot.	178	267003	100%

⑤ A NORD DELL'SP 303 (ex SS 7 qtr)			
cluster	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
0-1000	133	79994	31%
1001-2000	62	83715	32%
2001-3000	20	48186	19%
3001-4000	6	20426	8%
4001-5000	6	26593	10%
Tot.	227	258914	100%

⑥ ISCHITELLA			
cluster	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
0-1000	8	4768	31%
1001-2000	6	7848	51%
2001-3000	1	2813	18%
3001-4000	-	-	-
4001-5000	-	-	-
Tot.	15	15430	100%

Tabella 2\_ Vuoti urbani per zone

DISTRIBUZIONE DEI VUOTI SU TUTTO IL TERRITORIO PER CLUSTER			
cluster	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
0-1000	541	324628	34%
1001-2000	188	262420	27%
2001-3000	73	177276	18%
3001-4000	29	99706	10%
4001-5000	22	98055	10%
Tot.	853	962084	100%

DISTRIBUZIONE DEI VUOTI SU TUTTO IL TERRITORIO PER AMBITO URBANISTICO			
ambito urbanistico	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
Bagnara	246	217061	23%
Destra Volturno	178	195863	20%
zona centro storico	9	7813	1%
Baia Verde	178	267003	28%
a nord dell'SP 303	227	258914	27%
Ischitella	15	15430	2%
Tot.	853	962084	100%

Tabella 3\_Vuoti urbani per cluster e ambiti

e gli impatti dello sviluppo edilizio che interessa il vicino tessuto urbano e di salvaguardare la biodiversità dei paesaggi più propriamente rurali; quelli verso il mare (*area a forte valenza naturalistica e ambientale*) con l'intento di potenziare ed elevare la qualità dell'ambiente costiero, incrementando gli spazi sistemati a verde. Per tutti gli altri lotti con superficie maggiore ai 5000mq collocati all'interno del tessuto urbano e non ricompresi in questa prima estrazione quantitativa, verranno specificate nel prosieguo dei lavori le più opportune destinazioni d'uso, che probabilmente non comprenderanno la residenza ma interesseranno funzioni turistico-ricettive e di accoglienza, quali attività di benessere, svago, sport, ecc., nell'ottica di qualificare l'offerta di attrezzature e servizi dei luoghi prospicienti la costa per potenziare, come più volte specificato, la competitività, in primo luogo, del territorio e, conseguentemente, dell'intero litorale domitio.

I VUOTI URBANI RAPPORTATI AI DISPOSITIVI DI VINCOLO			
presenza vincolo	n° vuoti	sup. [mq]	sup. [%]
Si	611	687624	71%
No	242	274460	29%
Tot.	853	962084	100%

Tabella 4\_Vuoti urbani e dispositivi di vincolo

Quantitativamente, si tratta di circa 96 ettari di territorio che si configurano, nei tessuti urbani consolidati, come *vuoti urbani* con una dimensione massima di 5000 mq.

La maggior parte, circa il 43%, interessa l'ambito alla destra del Volturno, coincidente con le zone di Bagnara e Destra Volturno (il 30% alla sinistra del Volturno).

Si tratta, sul totale, di lotti medio-piccoli, comunque di superficie non maggiore i 1000 mq (circa il 34%) e solo il 29% di tutti i vuoti urbani presi in esame risultano non gravati da alcun vincolo, sostanzialmente tutti quelli posizionati a nord della via Domitiana e dunque all'infuori dei tessuti urbanizzati prospicienti il mare.

Per una più esaustiva trattazione, si rimanda alle tavole di riferimento:

- tavola F.1;
- tavola F.2.1;
- tavola F.2.2.

### **3.2.3 Strategie di rigenerazione urbana - ambiti di progetto**

Come già specificato in premessa, si tratta dell'individuazione di aree cui si riconosce valore strategico per il rilancio in chiave sostenibile dell'intero territorio.

Aree il più delle volte degradate e/o sottoutilizzate che, se ammagliate nuovamente all'esistente dimensione urbana con la previsione di nuove funzioni, possono rappresentare il volano per la ripresa socio-economica di intere parti del territorio allo stato attuale sofferenti e compromesse.

Ambiti che rappresentano il *trait d'union* tra la dimensione strutturale propria del Preliminare di Piano e quella più propriamente operativa del Piano Urbanistico nella quale confluiranno.

Coerentemente con i contenuti e le scelte dell'assetto del territorio, si sono affrontati problemi specifici di rigenerazione urbana che di volta in volta sono stati pienamente inquadrati nella strategia generale.

Così come si evince dalla lettura della *tavola F.3*, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, 11 sono le aree individuate, alcune di esse appartenenti ad una *fase 2*, ossia aree da istruire nel prosieguo e parallelamente alle successive attività di definizione dell'assetto pianificatorio.

Di seguito si elencano tutti gli *ambiti di progetto* individuati e, nei paragrafi successivi, si passerà alla descrizione delle strategie di rigenerazione urbana individuate in questa prima fase.

#### **FASE 1**

1. *Centro storico*
2. *Parco Laguna Volturno*

3. *Parco naturalistico Pinetamare*
4. *Parco Faber (ex Parco Allocca)*
5. *Hotel Baia Verde (ex albergo per anziani)*
6. *Pinetamare*

#### FASE 2

1. *Laghetti sull'Agnena*
2. *Lagopiatto*
3. *Idrovia e bilance sul Volturno*
4. *Oasi dei Variconi e connessioni urbane*
5. *Parco umido La Piana*

Tutte le rappresentazioni grafiche, cui si rimanda, dei singoli progetti di rigenerazione urbana rappresentano studi di massima e le quantità, gli indici e i parametri, laddove presenti, sono simulazioni di fattibilità orientativa che saranno poi verificati e precisati nel redigendo Puc.

#### 3.2.3.1 Fase 1: Centro storico

L'area nei pressi del fiume dove è sorta la piccola cittadella fortificata che rappresenta l'insediamento originario di Castel Volturno, con la fortezza-castello dalla quale partivano le arcate del ponte romano che attraversava il Volturno, è quasi completamente abbandonata ormai da molti anni.

Costituisce un raro esempio di cittadella realizzata su vie parallele, denominate ancora oggi Castri, con case allineate in genere di 2 o 3 livelli in muratura risalenti al IX secolo 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 per la comunità sia come porto fluviale per i pescatori e la piccola nautica da diporto, che come passeggiata lungofiume che collega il Borgo, il Castello e il Comune con l'Oasi dei Variconi fino a raggiungere l'area umida, la spiaggia e il mare.

La strategia qui proposta si configura quale *progetto urbano sostenibile per la rigenerazione urbana e paesaggistica* del Centro Storico, delle aree adiacenti e dell'ingresso principale alla città dalla Domitiana.

Il Volturno negli anni ha modificato leggermente il suo corso allontanandosi leggermente dal Castello e dal Borgo, proponiamo quindi, sia per recuperare la storia che per creare nuove opportunità di sviluppo ed economia, di realizzare una piccola *darsena* per riportare il fiume a ridosso dell'insediamento abitato

valorizzando con una serie di nuovi posti barca l'opportunità di recuperare le residenze abbandonate e il castello-fortezza-ponte simbolo della comunità.

Un *porto a secco* circolare smontabile, sempre a servizio della piccola nautica da diporto e dei pescatori, consentirà di aumentare la disponibilità di posti barca. Molto importante sarà il recupero e l'integrazione dei collegamenti attraverso la riqualificazione dello *spazio pubblico*: Piazze, Giardini, Viali e Lungofiume, che consentiranno di recuperare la continuità pedonale di tutto il Centro Storico.

L'area adiacente al borgo, occupata da una masseria e da coperture in precario stato di conservazione, potrà diventare un polmone verde, una *Villa Comunale* moderna polifunzionale e un *Mercato*, anche per il pesce, attrezzato all'aperto. La nuova area verde, dotata di parcheggi di prossimità e grande duttilità di utilizzo, consentirà di organizzare eventi, concerti, spettacoli e sagre

creando luoghi di aggregazione e di incontro utilizzabili tutto l'anno.

Si reputa opportuno inoltre potenziare e integrare le attrezzature scolastiche esistenti con spazi pubblici, attrezzature all'aperto, viabilità, parcheggi e una nuova piscina coperta che si affianca alla palestra e al campo sportivo comunale da ristrutturare e migliorare.

Si potrà creare un vero e proprio *Polo Scolastico-Sportivo* integrato. Le due torri dell'acqua esistenti possono essere utilizzate come segnali visivi, alla base di esse si recuperano preziosi spazi pubblici attrezzati per il gioco e il tempo libero di bambini e ragazzi.

Infine, per dotare di ulteriori spazi pubblici, servizi e piccoli negozi al piano terra il polo scolastico-sportivo, e per offrire un'opportunità abitativa di *Edilizia Residenziale Sociale*, si prevedono alcuni piccoli edifici alti al massimo tre livelli (in totale non più di 100 appartamenti da 60-75-90mq) che completano l'armatura urbana frammentata segnando con una *Porta* la Via Nuova d'ingresso alla città dalla Domitiana e nel controcampo l'uscita dal centro storico.

I nuovi *spazi pubblici* con le aree verdi e gli edifici hanno inoltre l'obiettivo di collegare il vialone, dotato di nuove alberature e porticati, con la villa-mercato e il borgo storico da un lato e con il polo scolastico-sportivo dal lato opposto.

### **3.2.3.2 Fase 1: Parco Laguna Volturno**

Nell'area in sinistra Volturno, compresa tra la Domiziana, il Borgo storico di Castel Volturno e Pinetamare, a poche centinaia di metri dal mare, si trovano una ventina

di laghi artificiali per complessivi 100 ettari di acqua dolce e oltre 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 lentamente rinaturalizzando e, mentre la natura si riappropria del sito, sui laghi più a sud, un gruppo di imprenditori ha realizzato l'Ecoparco del Mediterraneo e il Plana Resort, un 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-ricostruire, nonché alcune attività (piste motocross e go kart, impianto di frantumazione rifiuti edili) incompatibili con lo sviluppo turistico ecosostenibile. Sono inoltre presenti alcuni ruderi di strutture storiche da restaurare, un edificio confiscato da riutilizzare e gli edifici dell'idrovora dismessa che sarebbe auspicabile recuperare.

Castel Volturno nell'ultimo mezzo secolo non ha mai avuto un Piano Regolatore, la crescita e la cementificazione senza regole della fascia costiera, funzionali soprattutto al turismo balneare, non sono state guidate da visioni strategiche di lungo periodo portando in pochi anni al collasso e all'abbandono di ampie zone del territorio. L'alterazione dell'equilibrio idrogeologico, dovuto anche agli ingenti prelievi di sabbia dal Volturno, ha provocato una forte erosione della linea di costa (in alcuni punti anche 500m) facendo sprofondare a mare diverse villette. L'inquinamento dei Regi Lagni e l'assenza di depurazione efficace rendono il mare sporco soprattutto d'estate. Il notevole flusso di immigrati, spesso irregolari, contribuisce all'emergenza sociale. In conseguenza di questi problemi molte seconde case rimangono vuote per tutto l'anno, vengono affittate in nero o ancora peggio occupate abusivamente; si registra il degrado del patrimonio costruito, la mancanza di cura dei pochi spazi pubblici esistenti e il crollo dei valori immobiliari. Con l'individuazione di tale ambito strategico si intende immaginare e disegnare un Masterplan di sviluppo territoriale e paesaggistico ecosostenibile, allo stesso tempo concreto e ambizioso.

Il Parco "Laguna Volturno" è in grado di offrire una visione green attrattiva anche per provare a rigenerare il patrimonio sociale, agricolo e naturalistico del Litorale Domizio. L'obiettivo è di far diventare questa spettacolare area, con i 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 e la riqualificazione del notevole patrimonio immobiliare esistente, innescando opportunità di lavoro per molti.

Il progetto è attuabile per fasi. La zona centrale dei laghi potrà essere riservata alla fruizione slow attraverso un'Area Naturalistico-Faunistica protetta per appassionati di vita a contatto con la natura e agricoltura biologica con isole galleggianti dedicate al benessere; nella zona sud dei laghi si prevede il miglioramento del Resort esistente con una serie di parchi botanici tematici e attrezzature sulla terraferma e galleggianti tra le quali moduli per l'ospitalità, piattaforme con piscine e aree per la ristorazione, il gioco e il tempo libero; per l'area nord dei laghi, si auspica un'ulteriore area di *Accoglienza galleggiante* per il tempo libero, la pesca sportiva e vivai di pesci, gamberi e molluschi, nonché il recupero dell'agricoltura tipica della pianura casertana

attraverso le coltivazioni biologiche di pregio e ristorazione a km0.

### **3.2.3.3 Fase 1: Parco naturalistico Pinetamare**

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

Come in un percorso archeobotanico, per rispettare e tutelare il paesaggio, una passerella in legno sollevata dal terreno di circa 1m collega, all'interno del nuovo parco attrezzato, attraversamenti e percorrenze verso il mare offrendo viste privilegiate e scorci in direzione dell'isola di Ischia e delle torri di Parco Saraceno.



Figura 20\_Stato di progetto (render)

Alcune piccole piazze, protette da pergolati di incannucciata, ampliano i percorsi pedonali assicurando nel periodo estivo ombra agli spazi di incontro e socializzazione dotati di panche in legno e illuminazione al led per la fruizione notturna. Le piazzette potranno anche essere date in gestione per realizzare spazi all'aperto per bar e piccola ristorazione. Nella zona verso il mare, dove una volta si facevano parcheggiare le auto 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 tipica del litorale domitio.

Nel nuovo parco gli artisti potranno installare piccole 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 potranno frequentare liberamente l'area con i servizi del parco per tutto l'anno. I bambini potranno incontrarsi e giocare nelle zone di

sabbia al margine verso la spiaggia scendendo dalle rampe dei percorsi in legno.

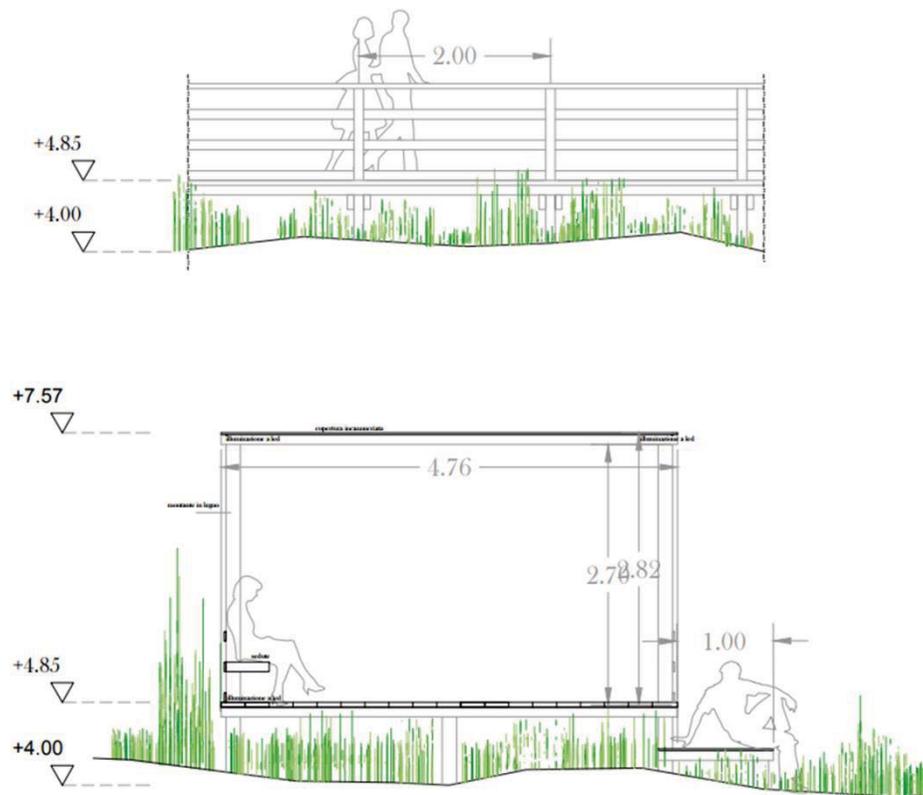


Figura 21\_Stato di progetto\_sezioni percorso

Due spazi pubblici di margine riqualificati, dal lato del Grand Hotel Pinetamare e dal lato opposto verso l'area con il ristorante e la piscina da recuperare, offrono accessi diretti al parco. Una trentina di posti auto su pavimentazione inerbata sono realizzati sul lato est del sito dove viene migliorata anche la viabilità carrabile.

Si potranno realizzare parziali chiusure al traffico della strada carrabile che costeggia la spiaggia per collegare il parco naturalistico direttamente con il mare ripristinando l'habitat originario di Castel Volturno.

#### **3.2.3.4 Fase 1: Parco Faber (ex Parco Allocca)**

L'ambito individuato corrisponde all'attuale Parco Faber, un complesso edilizio in gran parte definito da residenze confiscate e passate in proprietà al Comune di Castel Volturno. Gli edifici, oltre tre corpi di fabbrica multipiani in linea posti a ridosso dell'ingresso principale carrabile, si attestano tutti lungo le sponde di un lago artificiale ricavato dalla inondazione di una dismessa cava di terra: qui si trovano tre ville monofamiliari sul lato est, due bifamiliari sul lato ovest e sei ville, ancora unifamiliari, sulla riva sud, componenti una sorta di corpo unitario con fronti caratterizzati da colonnati di ordine gigante.



Figura 22\_Stato di progetto (fotoinserimento)

Scopo principale della rigenerazione è realizzare un luogo interattivo residenza/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 Castel Volturno.

Il lago, componente di aggregazione collettiva, è occasione per la ricerca scientifica in ambito arboreo, agronomico o ittico, oltre ad essere luogo di svago.

Le singole unità si configurano, nella scansione funzionale verticale, quali unità integrate che ospitano laboratori e spazi di lavoro al piano terraneo e ricettività ai piani in elevazione. Tutte le dismesse residenze possono assumere in sé diverse e complementari attività in uno stesso ambito programmato.

Le sei ville unifamiliari aggregate a sud, per unitarietà architettonica e adiacenza fisica, possono restituire un unico organismo

collettivo con spazi continui, paralleli alla sponda del lago e destinati linearmente alla cinematografia con sale proiezione, spazi set, laboratori digitali, etc.

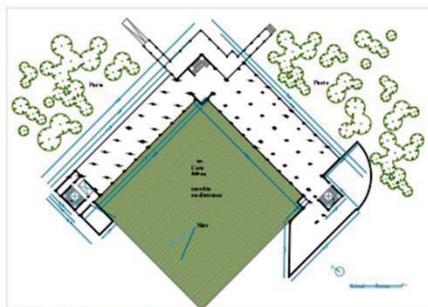
Gli attuali vuoti tra esse sono copribili con leggere strutture in vetro e acciaio a mo' di giardini di inverno/serre realizzando, nell'insieme, un'unica quinta che riprende e moltiplica il ritmo del colonnato esistente.

### **3.2.3.5 Fase 1: Hotel Baia verde (ex albergo per anziani)**

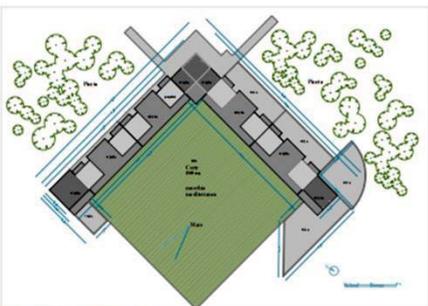
Il grande edificio incompiuto, di proprietà del Comune di Castel Volturno, ha una superficie coperta di circa 8.735mq su 4 livelli fuori terra più un piano seminterrato di 3.000mq e un tetto piano accessibile di 1.300mq.

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 assenti. All'esterno le sistemazioni paesaggistiche della corte di 3.500mq 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, costituendo pericolo alla pubblica incolumità; il complesso risulta privo di efficaci recinzioni e pertanto chiunque può entrare; appare oltremodo necessario intervenire per mettere in sicurezza e recuperare l'edificio e l'area di pertinenza.

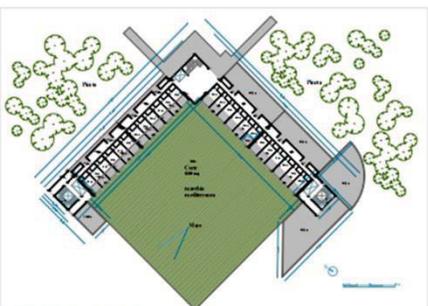
Nel progetto di riuso si prevede la verifica e l'adeguamento sismico delle strutture, anche in fondazione, secondo le norme vigenti, il completamento dell'involucro e



**PIANTA PIANO TERRA**  
accoglienza, ristorazione e servizi  
3395 mq



**PIANTA COPERTURE**  
1300 mq tetto giardino con pergolati



**PIANTA PIANO TIPO**  
24 camere da 23 mq + 12 mq

Figura 23\_Stato di progetto\_piante

l'allestimento degli spazi interni senza aumenti di volumetria rispetto al progetto originario autorizzato, la realizzazione di tamponature verticali con materiali ecocompatibili e performanti in grado di assicurare notevole risparmio energetico, l'installazione di impianti per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili. Inoltre si prevedono moderni impianti tecnologici a basso consumo, sistemi di fitodepurazione e l'allacciamento alle reti pubbliche; infine, si realizzerà un restauro paesaggistico per riqualificare le 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 progetto di recupero prende forza dall'intorno naturalistico-paesaggistico e ambisce ad essere uno dei più innovativi e sostenibili attrattori del litorale, incubatore di turismo, eventi e attività culturali, nonché catalizzatore di lavoro, integrazione e vita comunitaria.

Al piano terra (3.395 mq), insieme con le spine dei servizi, si prevedono accoglienza, ristorazione, luoghi di incontro e per la socializzazione e tutti gli elementi indispensabili per il funzionamento della struttura durante tutto l'anno, anche nei mesi di bassa stagione. Ai tre livelli superiori, gli spazi riconfigurati accolgono 72 camere doppie/triple (1.780 mq x 3piani = 5.340 mq), con superficie di circa 23mq, tutte con loggia abitabile di 12mq 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.

Le nuove facciate sono pensate come 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 vengono recuperate e riportate dentro la corte pubblica dell'edificio 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 realizzerà un edificio energeticamente bilanciato con sinergia di sistemi di energy-saving passivi e naturali, sistemi attivi di cogenerazione con l'inserimento di moduli fotovoltaici; si incentiva il riciclo e riuso di risorse come, l'acqua di pioggia, sia per il sistema di accumulo e riuso a scopo igienico-sanitario che per il sistema antincendio. Le scelte saranno effettuate in base alla disponibilità economica e all'analisi climatologica e ai fenomeni di soleggiamento-ombreggiamento.

Dal punto di vista strutturale si valuterà la fattibilità del recupero integrale di quanto realizzato. E' necessario prevedere un budget di circa 10ME per il riuso dell'edificio e le sistemazioni paesaggistiche.

La scelta dei materiali, oltre a rispondere alla normativa vigente alle prestazioni strutturali ed estetiche fondamentali, sarà indirizzata verso i seguenti requisiti: elevate prestazioni termo-acustiche; ridotto impatto ambientale (ridotto consumo di energia e 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 vigente, le scelte strutturali, impiantistiche e dei materiali risponderanno ai criteri di massima facilità ed economicità di gestione e manutenzione, ottimizzazione e durata di attrezzature e dei loro componenti, sostituibilità degli elementi.

### **\_3.2.3.6 Fase 1: Pinetamare**

L'ambito individuato pari a 320 ettari circa di superficie con sviluppo territoriale di km 4,5 x 0,7, corrisponde sostanzialmente al waterfront di *Pinetamare*, la nuova città parallela (e complementare) al centro storico di Castel Volturno, da cui dista 10 chilometri a sud lungo la Domitiana, realizzata negli anni 60/70 ex abrupto in parte su area demaniale da imprenditori privati e da anni oggetto di una fortissima campagna mediatica nazionale ed 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 ed abbandono.

Il cuore di questo anomalo sistema insediativo, del tutto sganciato/isolato dal contesto municipale complessivo per diversa identità a carattere morfologico, è costituito da darsena, lungomare, fitta pineta della bonifica del Ventennio e da una forte congestione edilizia sia in termini di occupazione suolo che di sviluppo verticale sulla linea di costa, sostenuto da una mobilità interna concentrata sull'anacronistico uso esclusivo della automobile.

Intanto esso conserva un forte valore potenziale di riscatto.

Negli ultimi anni è stato approvato dalla Regione Campania, e cantierato, il nuovo porto in corrispondenza dell'esistente invaso ai margini del centro abitato di cui, al momento, sono stati realizzati il riempimento della darsena più interna ed alcune sistemazioni propedeutiche. Un'opera, questa, sicuramente strategica per la mobilità via mare e la attrazione turistica ma, a nostro parere, elaborata con un dimensionamento quantitativo e qualitativo del tutto fuori scala

rispetto al contesto di riferimento per il suo essere invasivo sul piano ambientale e fortemente impattante per la relativa accessibilità via terra che andrebbe commisurata alla esasperata offerta nautica prevista. Ma, soprattutto, la impostazione progettuale lascia intuire la assenza di relazione con il contesto urbano configurandosi come un luogo perimetrato in sé, dettaglio di non poco conto che esaspera la già evidente frantumazione che caratterizza la città di Castel Volturno.

L'ipotesi progettuale alla scala urbana si fonda sulla *relazione tra le parti* sostenuta dal *fil rouge* di una lunga/attrezzata *promenade* pubblica che connette i suoi due estremi lineari con dominio della fruibilità pedonale attraverso il sostanziale spostamento di carrabilità/parcheggi sulla arteria parallela e più interna 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 grande campo 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 il *Parco del Benessere* con piscina, spa e servizi collettivi, raggiungibile dalla Domitiana attraverso due penetrazioni carrabili dentro la pineta, posto al margine sud della pineta lungo la nuova *passeggiata nautica* che perimetra l'invaso marittimo a partire dalla spiaggia pubblica a sud del Campo Golf (e lungo la riva meridionale dei Regi Lagni) fino alla *piazza* ricavata in luogo della vecchia darsena.

E' questo il fulcro del nuovo assetto urbano con la struttura ampliata dell'IMAT, il rigenerato *Parco Saraceno* (residenze, parcheggio e commercio) con la spiaggia

pertinenziale, il *parco pubblico con le attrezzature sportive* private di uso collettivo in corrispondenza della attuale spianata destinata a parcheggio selvaggio e l'inizio della Via del Mare.

E' qui che si attua il radicale cambiamento di stile urbano dell'area litoranea con la pedonalizzazione integrale del waterfront dotato ora di piccole attrezzature sparse, profondi *decks* che si spingono al bagnasciuga, alberature dense e disegno complessivo che rimanda ad una sorta di *ramblas* marina.

La circolazione veicolare (al di là di quella di emergenza e di stretta utilizzazione dei soli residenti che resta sul lungomare a ridosso del lato edificato) è spostata interamente su Viale delle Acacie lì dove vengono ripristinati i *camminamenti porticati*, i *silos parcheggi* esistenti con ulteriori spazi per la sosta temporanea delle auto, oltre una possibile relazione fisica con la pineta demaniale posta oggi sotto il controllo della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

L'accesso pedonale alla spiaggia, e al nuovo waterfront, è garantito da una serie di attraversamenti esistenti e ortogonali alle due direttrici. In ogni caso un sistema di navette può garantire la mobilità interna al comparto soprattutto durante i periodi congestionati estivi.

Inoltre, perseguendo un principio urbano per cui è imperante la dimensione collettiva e pubblica, va rivisto l'impianto portuale che potrebbe rispettare nella parte più a ovest quanto previsto dal progetto approvato dalla Regione Campania mentre sarebbe auspicabile la conservazione della piattaforma di pubblica proprietà interna alla darsena lì dove emergono le tracce delle 8 torri demolite nel 2003 per farne *luogo della non dimenticanza* e parco pubblico attrezzato collegato al parco Saraceno (e quindi al centro di Pinetamare) attraverso uno stretto *istmo alberato*.

### **\_3.2.4 Territorio agricolo e dell'edilizia diffusa**

Si prevede per tale ambito l'applicazione della normativa statale e regionale riferita alle zone agricole, così come precisata dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta (Ptcp).

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.

Due i grandi ambiti di territorio rurale e aperto che vengono individuati dal Ptcp per Castel Volturno, entrambi ricompresi nell'ambito trattato dal Preliminare di Piano (Pdp) quale *territorio agricolo e dell'edilizia diffusa*:

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

Per quanto riguarda il *territorio rurale e aperto dell'ecosistema costiero*, il Ptcp precisa che si tratta di aree di elevato valore paesaggistico e di spiccata fragilità ambientale, che costituiscono il delicato corridoio costiero di collegamento ecologico-funzionale all'interno della *rete ecologica provinciale*.

Per tali aree, la tutela e l'integrità, soprattutto di quegli spazi aperti multifunzionali necessari per preservare i valori e le fruizioni ecologiche, ambientali, paesaggistiche, ricreative e turistiche del sistema costiero, è contemplata attraverso sia il rafforzamento degli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale, sia attraverso il recupero funzionale delle opere e degli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borghi ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei).

Per eventuali nuove abitazioni rurali, si farà riferimento agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella tabella 5, a condizione che, come recitano specificamente le

norma del Ptcp, "(...)nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie 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 metri quadrati".

Il territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo, invece, comprende le pianure pedemontane e alluvionali nelle quali la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva. Nell'obiettivo generale del contenimento del consumo di suolo, in tali aree obiettivo specifico del Ptcp è sostenere un mosaico di aziende agricole, orientate a produzioni di filiera lunga, con il ricorso a tecniche produttive sostenibili.

Si ai processi produttivi agricoli e zootecnici ma con attenzione al mantenimento della qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suolo.

<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, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

Tabella 5\_Indici utilizzazione fondiaria\_territorio dell'ecosistema costiero

<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, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

Tabella 6\_Indici utilizzazione fondiaria\_territorio a preminente valore agronomico-produttivo

L'edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che la somma delle superfici fondiarie 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 nella tabella 6.

### **3.2.5 Centri sanitari di assistenza, cura e benessere**

Al km 30 della Domitiana è attiva la realtà polispecialistica di eccellenza del Pineta Grande Hospital, che si configura altresì come Polo di riferimento per l'emergenza-urgenza, anche per utenti extra-regione.

Con la perimetrazione di questo ambito si fa riferimento alle *strutture esistenti* sul territorio a carattere sanitario-assistenziale.

Sono altresì individuate *aree di progetto*, che si configurano quali aree ottimali per il miglioramento dell'offerta dei servizi sanitari, nell'ottica di potenziare il ruolo competitivo della realtà di Castel Volturno nell'area vasta/metropolitana.

Per esse sarà contemplata la possibilità di riconversione funzionale a carattere sanitario di assistenza, cura e benessere.

### **3.2.6 Arenile e lidi balneari**

Tale ambito individuato dal Preliminare di Piano 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.

Tra le criticità del litorale di Castel Volturno vi è proprio la fruizione limitata ai mesi prettamente estivi, mancando un'organizzazione, soprattutto spaziale e funzionale, tale da garantire un'attrattività continuativa e di qualità, anche per tutto l'anno.

Alcuni tratti poi sono anche interessati da fenomeni di erosione costiera, dovuta tra gli altri anche alla sfrenata dinamica edilizia nei tratti dunali.

Il tutto determina un'attività di balneazione difficile e limitata, pur presentando l'intera costa castellana notevoli aspetti di pregio paesaggistico, quali ad esempio la *riserva naturale della Pineta*, la *zona umida dei Variconi*, o, ancora, un *sistema dunale e retrodunale* in alcuni tratti anche ben conservato.

Ciò fa emergere chiaramente le innumerevoli potenzialità dell'intero sistema costiero e, per questo, tutte le azioni che il redigendo Piano Urbanistico (Puc) specificherà nel merito saranno volte necessariamente alla *riqualificazione ambientale* dell'intero tratto, oltre che nella consapevolezza esso rappresenti una notevole opportunità di sviluppo socio-economico per il territorio, anche con l'obiettivo più generale di implementarne la *competitività su area vasta*.

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.

### **\_3.3 IL SISTEMA PRODUTTIVO**

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

Il Ptcp, nell'analizzare la struttura produttiva extra-agricola<sup>19</sup> della provincia di Caserta, evidenzia come, nell'ultimo decennio si sia registrato un intenso sviluppo dell'apparato extra-agricolo con un deciso incremento sia del numero di imprese che dei livelli occupazionali; specifica altresì che,

---

<sup>19</sup> 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.

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'uso del suolo urbano rappresentato in tavola D.2 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*.

Due macro-ambiti produttivi vengono individuati dal Preliminare di Piano:

- 1) *Ambito manifatturiero e dell'artigianato;*
- 2) *Ambito turistico, direzionale, commerciale e di supporto logistico retroportuale.*

Per ciascuno si procederà, nel redigendo Puc, ad una ulteriore e più dettagliata ricognizione delle singole attività, cui corrisponderanno specifiche prescrizioni d'uso all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione (Nta) a corredo del disegno di Piano.

#### **\_3.3.1 Ambito manifatturiero e dell'artigianato**

Ambito che ingloba aree caratterizzate da funzioni manifatturiere e artigianali già esistenti che vengono confermate.

Per le stesse si prevede la possibilità di ampliamento e di razionalizzazione delle funzioni insediate all'interno, attraverso modalità che saranno opportunamente specificate nelle Nta che accompagneranno il Puc.

Con l'obiettivo di potenziare la rete manifatturiera comunale e stimolare l'asestamento delle piccole e medie attività artigianali che persistono sul territorio, il Preliminare di Piano individua anche un *ambito manifatturiero e dell'artigianato di progetto*.

Per la localizzazione di tale ambito sono state privilegiate sia le aree già compromesse, coincidenti con alcune delle *aree negate con potenzialità insediativa* individuate dal Ptcp, sia quelle aree caratterizzate da una *facile accessibilità*: un fronte dell'intero ambito è prospiciente la via Domitiana.

In tale ambito sarà possibile riorganizzare funzioni artigianali, manifatturiere e artigianali di servizio.

Duplica la strategia alla base della localizzazione di questo nuovo ambito: da un lato, la qualificazione di quelle aree critiche, così come suggerite dal disegno di piano provinciale, su cui prioritariamente concentrare i nuovi insediamenti, dall'altro la densificazione del tessuto urbano attraverso la funzionalizzazione dei vuoti interstiziali, nell'ottica generale di contenimento del consumo di nuovo suolo.

### **\_3.3.2 Ambito turistico, direzionale, commerciale e di supporto logistico retroportuale**

Si fa riferimento a quei volumi in cui risulta prevalente l'attività turistico-ricettiva, commerciale e direzionale *esistente*.

Sono individuate anche delle *aree di progetto* nell'intera estensione territoriale, principalmente lungo l'asse domitiano e con una sensibile condensazione nella porzione di territorio sul retro del porto di Pinetamare.

Anche per queste aree, così come per le precedenti, sono state prioritariamente prese in considerazione quelle negate del Ptcp.

L'*ambito di progetto* sarà nel Puc declinato sull'intero territorio attraverso una *distribuzione funzionale di contesto*, ossia in relazione alle funzioni già insediate nelle zone di volta in volta più prossime.

In particolare:

- *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 direzionale e commerciale* saranno insediate e razionalizzate nelle zone più interne.

Le Nta del redigendo Puc disciplineranno tali aree secondo questi criteri.

### **3.4 IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE**

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 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, destinati 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 libero<sup>20</sup> - anche il *campo da golf* esistente sul territorio comunale nella zona fronte mare in località Pinetamare evidenziandone il carattere sportivo-ricreativo.

Si rimanda al redigendo Puc una più puntuale ricognizione di tutto il sistema delle attrezzature all'interno dell'intero territorio comunale.

---

<sup>20</sup> Relazione di Piano, *Dimensione e specializzazione degli insediamenti*, Piano Territoriale di Coordinamento delle provincia di Caserta

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

### **\_3.4.1 Attrezzature di interesse generale di progetto**

Nell'ottica di perseguire l'obiettivo di *rilancio dell'identità locale e della competitività territoriale*, sono individuate una serie di attrezzature strategiche, partendo da potenzialità inespresse e/o sottodimensionate del territorio (edifici e strutture esistenti, tradizioni e attività spontanee, ecc...).

Si tende così a rafforzare il ruolo di Castel Volturno in una prospettiva territoriale più ampia, aumentandone l'attrattività rispetto ai comuni vicini e potenziandone la crescita socio-economica.

Le attrezzature di progetto sostenute e programmate dal Piano, così come sono

individuate nella tavola *F.1-Assetto strutturale*, sono ricomprese, per la gran parte, nei già menzionati *ambiti di progetto di strategie di rigenerazione urbana*.

Si rimanda dunque, per una descrizione dettagliata e più esaustiva, ai paragrafi precedentemente trattati e, per una visualizzazione delle stesse in scale di rappresentazione più opportune, al dettaglio grafico delle seguenti tavole:

-tavola F.3.1;

-tavola F.3.3;

-tavola F.3.6.

### **3.5 IL SISTEMA AMBIENTALE**

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 valorizzazione - si veda per questo la *tavola D.3-Protezioni e Tutele*.

Per un territorio come Castel Volturno, del resto, caratterizzato da circa 27 km di costa, da una pregiata pineta litoranea, riconosciuta tra i Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), dall'area costituente la Riserva Naturale Regionale "Foce del Volturno - Costa di Licola e Lago di

Falciano"<sup>21</sup>, dall'Oasi dei Variconi<sup>22</sup> che si configura quale biotopo palustre più importante della Campania<sup>23</sup>, dal 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 il sistema ambientale sia la chiave di volta per l'intero insieme di strategie e del futuro assetto territoriale che meglio andrà a specificare il redigendo disegno di Piano.

Per la *perla ambientale*, fulcro dell'intero litorale domitio, tanto apprezzata negli anni Settanta, sono stati individuati quattro livelli di valorizzazione, di tutela e di difesa da utilizzazioni improprie del territorio naturale, ambiti che si affiancano ai già esistenti *campi da golf*, che, oltre ad essere riconosciuti dal Ptcp, come specificato in precedenza, quali attrezzature di livello provinciale e area vasta, rappresentano degli indubbi *polmoni verdi* che, per la presenza di boschi e laghi artificiali, diventano preziose tessere di biodiversità.

Questi gli ambiti che nelle scelte di Piano contribuiscono a caratterizzare la strategia messa in campo per il sistema ambientali:

1. *Area a forte valenza naturalistica e ambientale;*
2. *Verde periurbano di filtro e di tutela;*
3. *Turismo naturalistico;*

<sup>21</sup> Legge regionale 33 del 1.09.1993 – <http://www.riservevoltornolicolafalciano.it/>

<sup>22</sup> DM 5 maggio 2006 – Dichiarazione Zona Umida di Importanza Internazionale ai sensi della Convenzione Internazionale di Ramsar del 1971

<sup>23</sup> *I Variconi – il riscatto passa dal birdwatching*, A.Usai, Presidente Ente Riserva Naturale Regionale "Foce del Volturno-Costa di Licola e Lago di Falciano"

#### 4. Corridoio ecologico

Di seguito, si riporta una descrizione sintetica e specifica per ognuno, fermo restando che tutti saranno definitivamente sottratti a usi impropri non connessi con la loro funzione e non saranno interessati da attività legate all'edilizia e alla zootecnia.

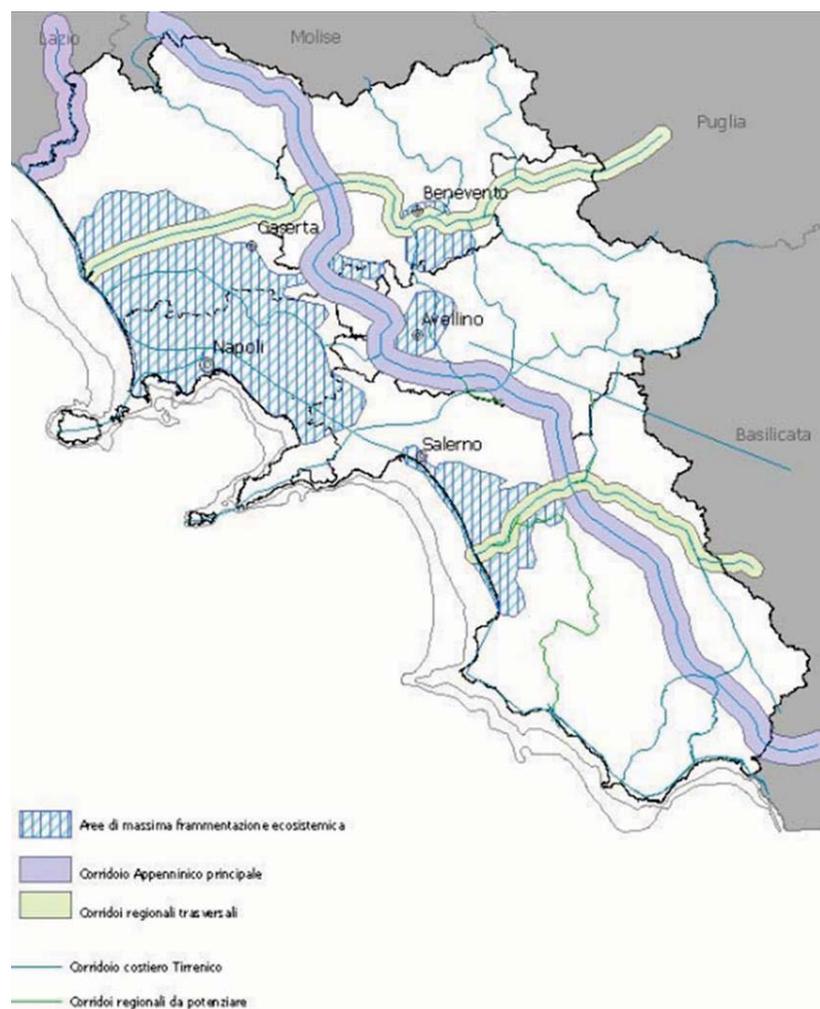


Figura 24\_Ptr, Quadro delle reti, Rete Ecologica regionale

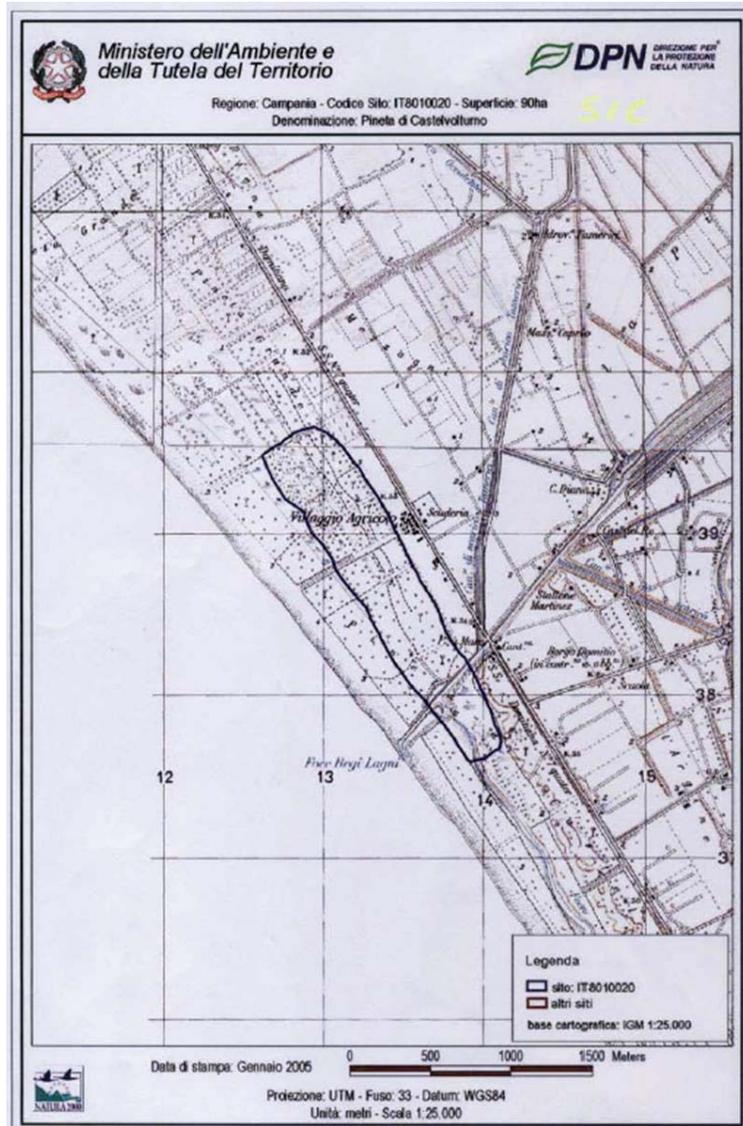


Figura 25\_Pineta Castel Volturno, perimetrazione area S.I.C.

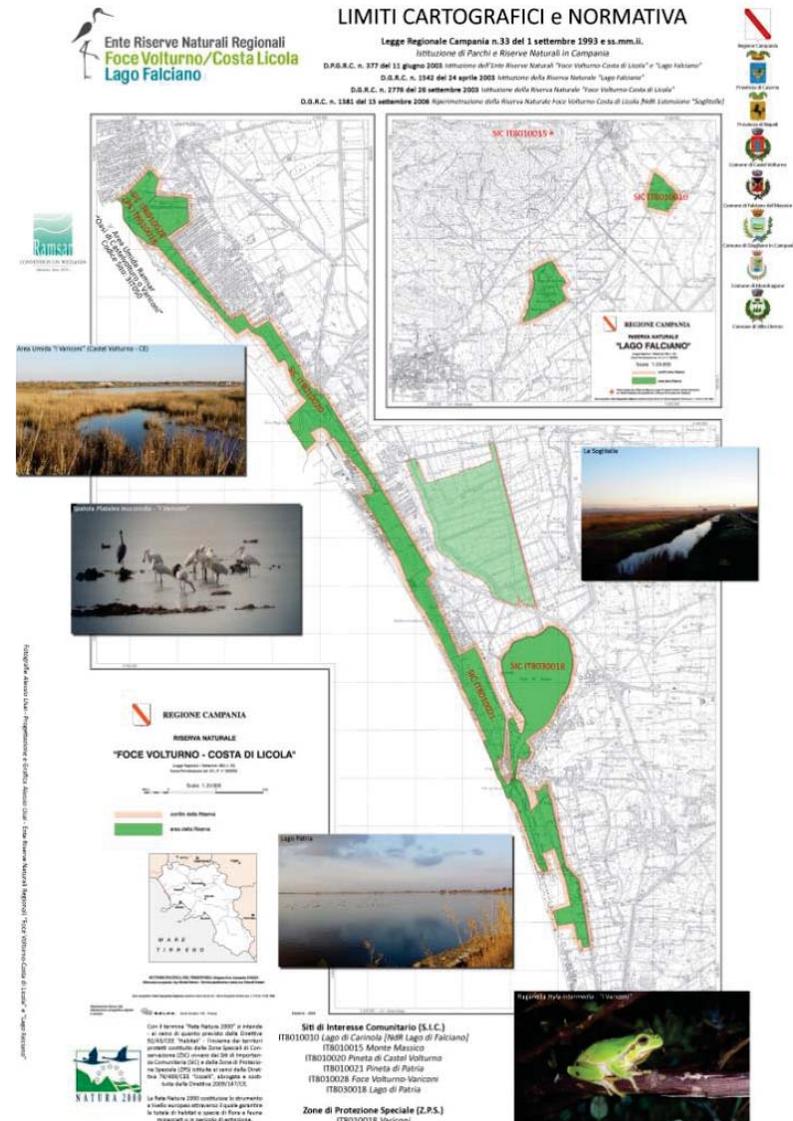


Figura 26\_Carta delle Riserve Naturali Regionali "Foce Volturno-Costa di Licola" e "Lago Falciano" con indicazione dei Siti Natura 2000-  
<http://www.riservevoltornolicolafalciano.it/>

### **\_3.5.1 Area a forte valenza naturalistica e ambientale**

Salvaguardare ed elevare la qualità dell'ambiente costiero. Questo obiettivo tra quelli principali del redigendo Puc.

L'individuazione di un'area a forte valenza naturalistica e ambientale, esistente e di progetto, 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.

Presenti lungo la costa e, in minima quota parte nell'entroterra, con tale ambito si fa riferimento al complesso delle aree a vario

titolo vincolate, soggette al vincolo di tutela dei beni immobili di interesse paesistico (DM 19.05.1965), al vincolo ambientale (Lr 431/1985 e DLgs 42/2004) e al vincolo boschivo (L 431/1985 e DLgs 42/2004).

Aree ricche di elementi a forte valenza naturalistica ma, ad oggi, con tante criticità. Un'urbanizzazione molto intensa fatta di grandi infrastrutture e di seconde case spesso abusive, con tutto quanto ciò significa in termini di scarichi inquinanti, prelievi idrici e barriere ecologiche e visive, ha fatto della fascia costiera un territorio ad alta criticità ambientale necessariamente da recuperare.

Un continuo e silenzioso sversamento di rifiuti di ogni sorta, inoltre, interessa la Pineta litoranea, nonostante sia un ambiente ricco di biodiversità.

Aree, tuttavia, cariche di potenzialità.

Alla fascia dunale, per esempio, presente sia nelle aree a nord del Volturno che a sud, è stata riconosciuta una forte valenza strategica nella definizione di una rete ecologica provinciale dallo stesso Ptcp.

Il Preliminare di Piano riconosce tutti questi singoli elementi che giocano un ruolo determinante nell'obiettivo più generale di riqualificazione costiera.

Per tale motivo, il Piano sceglie non solo di tutelarli e valorizzarli, ma anche di potenziarli, nell'ottica di saldare maggiormente l'intera rete naturale e ambientale presente sul territorio comunale, di valenza provinciale e regionale.

Per tali aree è previsto il mantenimento delle specifiche condizioni orientate alla valenza della qualità dei caratteri paesaggistici, dunque saranno vietate le trasformazioni di qualsiasi tipo, salvo quelle finalizzate al mantenimento dei caratteri ambientali dei luoghi, eventualmente inquadrati in specifici piani di gestione per garantirne fruizione ed accessibilità nel rispetto dei caratteri dei siti.

Al recupero delle condizioni ottimali di qualità dell'ambiente costiero e al mantenimento dei processi ecologici naturali, della biodiversità e dei valori paesistici e culturali, saranno affiancate azioni volte all'armonizzazione degli usi e delle varie attività antropiche ai bordi, con la consapevolezza che garantire la fruizione attraverso usi compatibili e sostenibili sia lo strumento principale per perseguire la valorizzazione e la tutela di tali aree.

### **\_3.5.2 Verde periurbano di filtro e di tutela**

Gli spazi verdi periurbani di filtro e tutela sono aree di transizione, costituiti dalle aree libere, agricole e naturali, che sono, in vario grado, intercluse nella trama infrastrutturale ed edificata.

Si tratta in sostanza di una zona di contatto tra il mondo rurale propriamente detto e il mondo urbano, che conserva però i tratti fondamentali del primo mentre subisce l'attrazione del secondo.

Il paesaggio agricolo e naturale *perirubano* riveste un'importanza fondamentale per la città stessa: esso è depositario di risorse primarie irripetibili o scarsamente riproducibili, fondamentali sia dal punto di vista ecologico che da quello economico e può anche svolgere un ruolo rilevante nell'offerta di luoghi e servizi per la fruizione del tempo libero dei cittadini.

Nella città pianificata in chiave sostenibile, il *tessuto agricolo periurbano* ha pari valore del tessuto costruito; esso consente di decomprimere le pressioni e gli impatti dello sviluppo edilizio ed infrastrutturale che interessa il vicino tessuto urbano, di contrastare la riduzione delle superfici coltivate, di salvaguardare la biodiversità e di valorizzare le eccellenze dei paesaggi più propriamente rurali.

Il Preliminare di Piano individua *spazi verdi periurbani di filtro e tutela* 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 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 negate*<sup>24</sup> indicate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia

---

<sup>24</sup> 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>".

di Caserta (Ptcp), ossia aree prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da segni di degrado.

Obiettivo è fare in modo che il complesso degli spazi verdi interni alla frangia dia luogo ad un sistema organico, ben connesso con gli spazi verdi dell'aperta campagna, specialmente attraverso la valorizzazione dei varchi verdi tra l'abitato.

Tali aree sono state altresì individuate al fine di:

- impedire l'ulteriore compattazione della struttura urbana e definire aree di filtro di valore agricolo ed ambientale;
- promuovere la riduzione e/o minimizzazione dei fattori di pressione causati dal sistema insediativo consolidato;
- promuove il contenimento del livello di "insularizzazione" dell'attuale zona periurbana cercando di evitare di produrre ulteriori frammentazioni, compattando maggiormente l'urbanizzazione sui perimetri dei centri abitati;
- promuove la qualità percettiva del contesto evitando di peggiorare l'incidenza dei fattori

di pressione e di potenziale rischio adottando misure per la loro riduzione tramite interventi di bonifica e/o di mitigazione;

- promuovere la tutela, la conservazione degli spazi rurali ed i caratteri paesaggistici e ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola e la presenza di attività antropiche.

### **3.5.3 Turismo naturalistico**

Il Preliminare di Piano individua un'area di *turismo naturalistico* che si estende per una porzione di territorio pari a circa 350 ha.

L'ambito ingloba aree per la maggior parte concentrate nella porzione del territorio tra il fiume Volturno e il canale dei Regi Lagni ad est della via Domitiana che allo stato attuale si configurano quali laghi di diversa dimensione derivanti da ex cave di sabbia abbandonate.

Il suolo agricolo, insieme all'intero complesso dei laghi, è l'elemento centrale dell'ambito individuato e le previsioni del redigendo Puc per quest'area saranno orientate ad un generale contenimento dell'edificabilità con sistemazioni alternative volte all'offerta turistico-naturalistica.

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.

Nell'intera area si metterà in campo, sulla scia di prime e frammentarie realizzazioni, un progetto unitario che sarà individuato poi dal Puc anche in termini di ambiti, prevedendo dunque la possibilità di attuazione per stralci autonomi e funzionali.

Per attuare la trasformazione in tale area è stato individuato il meccanismo della *perequazione lacustre*, ossia una modalità innovativa di utilizzazione dello specchio d'acqua per la realizzazione di strutture ricettive galleggianti che saranno corredate, secondo un progetto per singoli ambiti, da *attività di service* strettamente connesse alla loro funzionalità secondo una specifica parametrizzazione di utilizzazione delle aree in acqua, espressa dunque in rapporto di utilizzabilità sostanzialmente tra quello che si può realizzare in acqua e le strutture di *service*<sup>25</sup>; si dovranno realizzare contestualmente strutture ricettive in acqua e strutture di *service* a terra secondo un apposito progetto.

All'interno del perimetro individuato, sono presenti aree già trasformate che saranno le

---

<sup>25</sup> Si intende per strutture di *service*, strutture che accolgono esclusivamente funzioni di biglietteria, accoglienza, bar/ristoro, deposito.

uniche a poter essere riconvertite per funzioni aggiuntive di carattere ricettivo.

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 e saranno oggetto di una *premierità*, computata in misura percentuale della superficie che viene riconvertita e integralmente annessa alle funzioni turistiche dei singoli laghi; in questo caso la riconversione deve essere attuata sempre sul *brownfield*, ossia sulle aree già oggetto della pregressa trasformazione e dunque già compromesse.

#### **3.5.4 Corridoio ecologico**

Fiume Volturno, Foce dei Regi Lagni, Canale scolmatore "Lavapiatti": tre i corsi d'acqua, ciascun con le proprie peculiarità, che interessano principalmente il comune di Castel Volturno e che rappresentano, allo stato attuale, punti sensibili in termini ambientali nella dimensione di area vasta.

In particolare, i regi Lagni, realizzati con l'intento di raccogliere le acque piovane e sorgive convogliandole dalla pianura a nord di Napoli verso il mare tra la foce del Volturno ed il lago Patria, oggi non espletano più tale compito di raccolta a causa

dello stato di completo degrado in cui versano, soprattutto per una intensa attività di cementificazione degli alvei e per la presenza di rifiuti e scarichi abusivi.

Stessa sorte per il fiume Volturno che, pur rappresentando un'area ad elevata sensibilità ambientale e di portata strategica a livello provinciale e regionale, si presenta con una pressione edilizia ed antropica di notevole portata lungo le sponde e con un elevato grado di criticità ambientale e di stabilità territoriale.

Restano, purtuttavia, aree con grandi potenzialità che il Preliminare di Piano raccoglie in pieno e, con l'individuazione di vere e proprie fasce di attenzione, sceglie di potenziare, implementare e avviare la costruzione di corridoi ecologici, primari e secondari, in linea e in coerenza con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Ptcp) e degli altri strumenti di pianificazione sovraordinata.

*Corridoi ecologici* individuati lungo le sponde dei tre corsi d'acqua che disciplinano, con un

approccio orientato alla tutela e alla valorizzazione e declinato poi nel Puc in maniera differente per ciascun ambito, quegli spazi interstiziali liberi facenti parte degli ambiti urbani consolidati.

Una tale previsione tende a valorizzare 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 vita a forme di usi impropri delle risorse ambientali.

Dovrà mantenersi per tali aree un contingentamento delle funzioni preesistenti senza realizzazione di nuove volumetrie ma solo riconversione di quelle preesistenti.

Importanti contributi possono venire dagli spazi rurali, custodi di "naturalità diffusa" e spesso ancora ricchi di apparati paesistici che possono configurarsi come veri e propri tessuti connettivi e dunque saranno zone caratterizzate da inedificabilità assoluta e bonifica e rimozione di tutti gli elementi incongrui.

Obiettivo generale è, oltre al conseguimento di condizioni di sicurezza idraulica, anche la salvaguarda delle componenti ambientali all'interno delle fasce di pertinenza e il recupero ambientale e paesaggistico delle aree rurali compromesse. Le misure da adottare per tali aree saranno specificamente individuate dal redigendo Puc e saranno tutte orientate prioritariamente alla minimizzazione dei vari fattori di pressione, alla rinaturalizzazione delle sponde e alla valorizzazione naturalistica.

Sarà fatto divieto di impermeabilizzare altro suolo e saranno incoraggiate pratiche compatibili anche per la fruizione qualificata degli spazi aperti, contemplando

interventi in linea con la conservazione dell'intero ecosistema naturale realizzati con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica. Pratiche innovative e coordinamento di politiche di settore implementeranno la gestione di tali spazi, anche in sinergia con soggetti privati, con l'intento di dare piena attuazione a quel *contratto di fiume* che già interessa tutti i comuni attraversati dal fiume Volturno.



## INDIRIZZI PER IL PUC

## **\_4.1 LA MATRICE STRATEGICA PER IL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO**

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

Questo quanto emerso all'unisono dall'ascolto della comunità locale, nonchè *leitmotiv* dell'intero percorso di formazione del *Preliminare di Piano*, che immagina Castel Volturno come un territorio ben connesso, definendo azioni tese a favorire la più diffusa accessibilità alle reti materiali e immateriali, partendo dall'intero sistema ambientale-naturalistico, indiscussa potenzialità.

Il progetto di piano messo in campo mira, inoltre, ad individuare quei nuovi ed innovativi strumenti attraverso cui promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale, partendo dall'assunto e piena consapevolezza

che i territori rappresentano l'occasione dal basso per produrre ricchezza e crescita. Il quadro conoscitivo, alle cui tavole di riferimento si rimanda, si sostanzia in un preciso *quadro strategico* attraverso l'individuazione di 5 macro obiettivi:

- OG.1 *Tutela, riqualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e culturali*
- OG.2 *Prevenzione e la mitigazione dei fattori di rischio naturale ed antropico*
- OG.3 *Riqualificazione e completamento della struttura insediativa*
- OG.4 *Potenziamento connessioni, attrezzature e servizi*
- OG.5 *Rilancio dell'economia*

Partendo dai macro obiettivi, è stata costruita la *matrice strategica*: ognuno di questi macro obiettivi (OGi) si suddivide in obiettivi specifici (OGi.j) che si traducono poi in specifiche azioni (Ai.j.k).

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	previdone 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
				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
		OG1.5	valorizzazione risorse paesaggistico-culturali	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 domotico (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 selviculturale 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 completamento 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 di sportiva
				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 destagionalizzato 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	potenziamento 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

Tale quadro strategico è stato alla base dell'elaborazione del nuovo assetto strutturale; si veda per questo la tavola *F.1-Assetto strutturale*.

La costruzione dello scenario strutturale deriva dunque dall'interpretazione e dalla sistematizzazione del quadro delle conoscenze e dalla conseguente definizione delle azioni necessarie per perseguire gli obiettivi individuati.

Quanto specificato in tale matrice strategica, e contenuto nel *Preliminare di Piano* in forma di ambiti strategici di intervento, si concretizzerà poi, nella fase più operativa del piano, nella definizione del *dimensionamento* e della *localizzazione* delle destinazioni d'uso possibili sull'intero territorio comunale e della disciplina relativa agli aspetti ambientali e

paesaggistici. Tali disposizioni andranno ad incidere sul regime proprietario ed avranno validità per l'intervallo temporale assunto, sia per gli eventuali vincoli urbanistici preordinati all'acquisizione pubblica delle aree, sia per i diritti edificatori dei privati.

Si specificheranno, per gli interventi che si intendono attuare, nell'ambito delle diverse *zone territoriali omogenee* (Zto): la localizzazione, le superfici territoriali coinvolte nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione ed eventuali criteri qualitativi.

Il *Piano Urbanistico Comunale* (Puc), redatto in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, perseguirà la finalità generale della conservazione dell'identità locale, con riferimento a risorse umane, luoghi, natura, storia, cultura, nonché della valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale e del rilancio delle attività produttive e, mediante le utilizzazioni e le trasformazioni fisiche, ammissibili o prescritte, mirerà agli obiettivi specifici rappresentati nel quadro strategico su esposto.

### ELENCO SIGLE

Ac - Amministrazione comunale  
Api – Atti di programmazione degli interventi  
DLgs – Decreto legislativo  
Lr – Legge regionale  
Nta - Norme tecniche di attuazione  
Siad - Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo  
Ppp - Partenariato pubblico privato  
Prae - Piano regionale per le attività estrattive  
Psai - Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico  
Psec - Piano stralcio per l'erosione costiera  
Ptr – Piano territoriale regionale  
Ptcp - Piano territoriale di coordinamento provinciale  
Puc - Piano urbanistico comunale  
Pdp – Preliminare di Piano  
Ruec – Regolamento urbanistico edilizio comunale  
Cuas – Carta dell'uso agricolo del suolo  
Utc - Ufficio tecnico comunale  
Vas – Valutazione ambientale strategica  
Za – Zonizzazione acustica

### ELENCO FIGURE

Figura1\_La triangolazione dello sviluppo sostenibile\_pag.11  
Figura2\_Le strategie di intervento sul tessuto trasformato\_pag.13  
Figura3\_La connurbazione costiera della Campania Nord\_15  
Figura4\_Tavola B6.2.7 *Territorio negato*, Ptcp-Quadro conoscitivo (stralcio)\_pag.21  
Figura 5\_Tavola C1.1.7 Assetto del territorio, Tutela e trasformazione Ptcp (stralcio)\_pag.22  
Figura 6\_Rimodulazione proposta porto\_27  
Figura7\_Ambiti insediativi Ptcp (elaborazione provinciale stralciata dalla Relazione a supporto del Piano)\_pag.31  
Figura 8\_Ambiti e sub-sistemi insediativi Ptcp (elaborazione provinciale stralciata dalla Relazione a supporto del Piano)\_pag.32  
Figura 9\_Numero dei siti e superfici delle aree negate per i Comuni del Litorale Domitio (*fonte Ptcp*)\_pag.33  
Figura 10\_Articolazione del territorio negato per ambiti provinciali (*fonte Ptcp*)\_pag.34  
Figura 11\_Dati censimento Istat 2011\_pag.37  
Figura 12\_Proiezione demografica al 2027 (linea di tendenza esponenziale)\_pag.37  
Figura13\_Scenario di crescita al 2022 e 2027\_pag.38  
Figura14\_proiezione demografica al 2022 e 2027\_pag.38  
Figura15\_Proiezione al 2027 (tendenza)\_pag.38  
Figura16\_Fabbisogno alloggi (2022 e 2027)\_pag.38  
Figura 17\_L'evoluzione degli insediamenti. (stralcio della tavola B5.1 "Territorio insediato" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta)\_pag.41

Figura 18\_Abusivismo.Disciplin urbanistica e insediamenti.  
(stralcio della tavola B6.3 "Territorio negato" del Piano Territoriale di Coordinamento della  
Provincia di Caserta)\_pag.42

Figura 19\_Schema meccanismo di cessione (esempio)\_pag.45

Figura 20Stato di progetto (render)\_pag.53

Figura 21\_Stato di progetto\_sezioni percorso\_54

Figura 22\_Stato di progetto (fotoinserimento)\_pag.55

Figura 23\_Stato di progetto\_piante\_pag.57

Figura 24\_Ptr, *Quadro delle reti*, Rete Ecologica regionale\_pag.70

Figura 25\_Pineta Castel Volturno, perimetrazione area S.I.C.\_pag.71

Figura 26\_Carta delle Riserve Naturali Regionali "Foce Volturno-Costa di Licola" e "Lago  
Falciano" con indicazione dei Siti Natura 2000 -  
<http://www.riservevoltornolicolafalciano.it/>\_pag.71

#### **ELENCO TABELLE**

Tabella 1\_ Percentuali e dimensione lotto (esempio)\_pag.46

Tabella 2\_ *Vuoti urbani* per zone\_pag47

Tabella 3\_ *Vuoti urbani* per cluster e ambiti\_pag.48

Tabella 4\_ *Vuoti urbani* e dispositivi di vincolo\_pag.48

Tabella 5\_ Indici utilizzazione fondiaria\_territorio dell'ecosistema costiero\_pag.62

Tabella 6\_ Indici utilizzazione fondiaria\_territorio a preminente valore agronomico-  
produttivo\_pag.62