

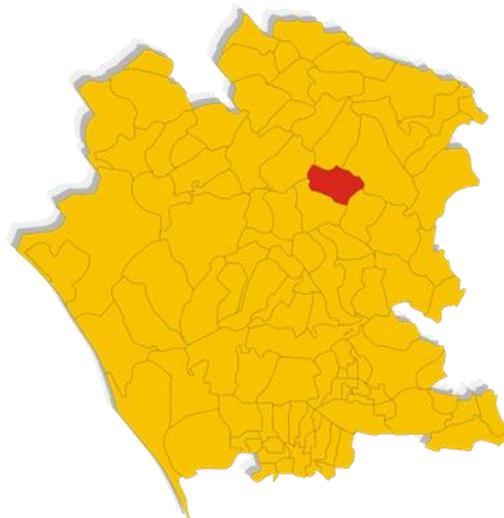


**Comune di Baia e Latina**

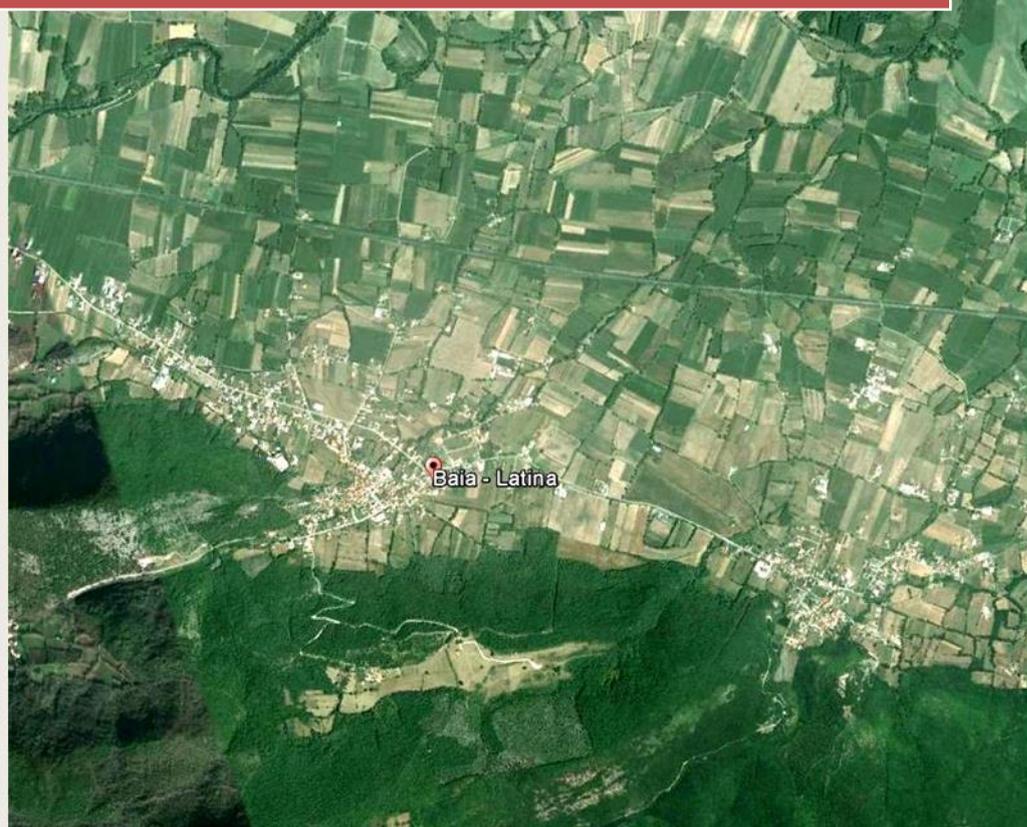
Provincia di Caserta

Settore Tecnico

Prot. n.2940 del 27/05/2022



**PUC – Piano Urbanistico comunale**  
**Documento Programmatico di indirizzi**  
**alla redazione del PUC**



Responsabile del Settore  
arch. Domenico Luigi Messuri

## **PUC – Piano Urbanistico Comunale di Baia e Latina (CE)**

### **Documento Programmatico di indirizzi alla redazione del PUC di Baia e Latina (CE)**

#### **Amministrazione Comunale**

*Sindaco Giuseppe Di Cerbo*

*Responsabile del Settore Tecnico Arch. Domenico Luigi Messuri*

#### **PREMESSA**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Baia e Latina è il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta prot. n. 664 del 31.01.1997, pubblicato sul BURC n. 10 del 17.02.1997 e successiva variante generale al piano regolatore generale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 17 del 20/5/2002, integrata con deliberazione consiliare n.27 del 29/6/2002 e con Deliberazione Consiliare n. 44 del 12/11/2002, concernente “controdeduzioni alle osservazioni presentate”, approvata con Decreto prot.n.240 del 14/9/2006 del Presidente dell’Amministrazione Provinciale di Caserta, ed ammessa al Visto di Conformità ai sensi della L.R.N.14 Tit. II Par.5, dalla Giunta Regionale della Campania con Decreto Dirigenziale n. 54 del 23/03/2007;

La redazione di un nuovo strumento di governo del territorio, oltre che obbligatoria per legge, si rende quindi oltremodo opportuna e necessaria stante anche l’evoluzione del quadro normativo di riferimento e l’approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta approvato con delibera di giunta Regionale n.312 del 28/06/2012.

Il nuovo strumento di governo del territorio (PUC) da redigere per il Comune di Baia e Latina dovrà innanzitutto rispettare le tempistiche imposte dalla LR.n.16/2004 e del relativo Regolamento di attuazione n.5/2011 nonché quanto modificato dall’art.4, comma c, della LR n.19 del 22/06/2017, infine non potrà prescindere dalle caratteristiche dell’ambito territoriale di riferimento.

Alla data odierna al fine di rendere organica e completa quest’azione di risposta e tutela dell’interesse pubblico, si prefigura la possibilità di recepire le dinamiche e le prospettive di sviluppo del territorio, in modo da farle confluire in un nuovo strumento urbanistico ovvero attraverso la redazione del Piano Urbanistico Comunale PUC.

Gli attuali indirizzi programmatici devono obbligatoriamente svilupparsi secondo gli orientamenti normativi dettati a tutti i livelli istituzionali, a partire da quello europeo per giungere a quello locale. In tale logica, la pianificazione non opera più in un contesto di crescita urbana da gestire e regolare,

ma al contrario, opera in un contesto in cui nessun tipo spreco è ritenuto ammissibile, intendendo con spreco quello delle risorse naturalistiche-ambientali, fisiche, finanziarie, umane connesse al territorio, cercando di trarre al contempo la massima valorizzazione e il massimo potenziamento del realizzato, dell'esistente. La logica e il principio ispiratore dell'intero processo dovranno essere, quindi, quelli della rigenerazione, della reinterpretazione, della riqualificazione, ovvero un approccio che riconosce l'esistente come valore assoluto rilanciandolo con una nuova veste, con nuove funzioni, con nuove forme al futuro, limitando il più possibile il dispendio di ulteriori risorse ed energie. Nessuna strategia può essere ritenuta valida e può auspicare a raggiungere obiettivi effettivamente perseguibili se non la si legge e la si interpreta in relazione ad un contesto territoriale più vasto, ipotizzando un'amplificazione spaziale oltre che concettuale delle politiche intraprese. Premesso ciò questo primo sintetico documento programmatico vuole rappresentare un primo input alla definizione di indirizzi di base e di linee strategiche principali per il redigendo PUC. Esso prova a restituire una sintesi delle attività propedeutiche alla redazione dello strumento urbanistico comunale che rappresentano le fondamenta su cui far crescere questo processo. Partendo da queste prime valutazioni di sintesi dell'esistente saranno necessari ulteriori e successivi approfondimenti ed interventi di dettaglio aperti ai contributi ed alle proposte provenienti dalla concertazione e dalla partecipazione di tutti i cittadini nelle apposite assemblee. Il presente elaborato costituisce, a tutti gli effetti, un primo passo verso una redazione partecipata e condivisa del PUC di Baia e Latina, che ha il suo momento d'inizio nella fase di condivisione delle "Linee di Indirizzo programmatiche" da parte della svariata platea dei portatori d'interesse.

## **INQUADRAMENTO NORMATIVO E TERRITORIALE**

### ➤ **Il contesto territoriale nella nuova pianificazione**

Sono evidenti le novità nell'attività pianificatoria in Campania, dovuta all'approvazione della Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004 - "Norme sul Governo del territorio", con la quale la nostra Regione ha profondamente innovato non solo l'iter procedimentale ma anche la natura dello strumento di pianificazione del territorio comunale, adeguandosi ai modelli già sperimentati in realtà culturalmente più avanzati. Più in generale, negli ultimi due decenni, la pianificazione si è progressivamente innovata per effetto del dibattito sviluppatosi nelle sedi scientifiche, politiche e professionali, orientandosi sulla base di alcune acquisizioni concettuali di fondo divenute ormai prioritarie:

- **Il passaggio dalla pianificazione urbanistica alla pianificazione ambientale**, che ha segnato il definitivo abbandono del piano "urbanocentrico", imperniato sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a discapito delle aree agricole e naturali e, in definitiva, dell'esigenze di tutela ambientale; in questa prospettiva assume particolare importanza il delicato contesto

"periurbano", sede di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano il sistema insediativo, il sistema naturale e quello seminaturale delle aree agricole.

- **Il superamento del sistema gerarchico-deduttivo tra i Piani**, che concepisce il livello sottordinato come discendente e subordinato, sia concettualmente che cronologicamente da quello sovraordinato; la più attenta produzione legislativa delle regioni italiane, pur conservando i tre sostanziali livelli di competenza (regionale, provinciale e comunale) ora punta alla co- pianificazione , aperta anche agli organismi responsabili dei piani di settore, per superare le posizioni "autarchiche" dei vari Enti ed i conseguenti veti incrociati che, spesso, hanno determinato l'immobilismo nelle iniziative .
- **La sostituzione della pianificazione autoritativa con la pianificazione collaborativa-concertativa.** Nel panorama italiano la recente legislazione urbanistica regionale ha superato, in linea di tendenza, la rigidità gerarchica della pianificazione "a cascata", pervenendo - nella formazione dei piani di diverso livello - ad un sistema basato sulla co-pianificazione, cioè sulla collaborazione tra enti e istituzioni derivante dal principio della sussidiarietà. La rigidità delle scelte che sostanziano i piani fino a oltre un decennio fa, non sempre suffragate da una concreta fattibilità delle stesse e dall'individuazione degli attori da coinvolgere, è stata tra le cause principali dei risultati dell'urbanistica tradizionale, troppo spesso deludenti.

All'impostazione prescrittiva è subentrata quella della partecipazione e della concertazione.

Si è formata, così, la numerosa famiglia degli "strumenti complessi", finalizzati sia allo sviluppo dell'"area vasta" (Patti territoriali, Contratti d'area, PIT) che alla riqualificazione urbana (Programmi, Integrati di Intervento, Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere) o, ancora, partecipi di entrambe le finalità (PRUSST, URBAN ecc).

- **La generale priorità data alla riqualificazione dell'esistente rispetto agli interventi aggiuntivi**, che, in antitesi con i principi della sostenibilità e della tutela degli equilibri ambientali, troppo spesso hanno prodotto solo consumo di suolo (risorsa irripetibile) senza effettivi benefici.
- **La distinzione tra i due livelli complementari, quello "strutturale"**, concernente gli obiettivi durevoli e non negoziabili, **e quello "operativo-normativo"**, con obiettivi a tempi medi, caratterizzato da flessibilità e sperimentabilità pur nella coerenza col livello strutturale.
- **L'attenzione al localismo**, cioè la priorità da dare alle scelte che si rifanno alle tradizioni, alle vocazioni, alle specificità delle culture locali, fino a pochi anni addietro mortificata, specialmente nelle nostre zone, dal centralismo dell'intervento straordinario.
- **L'applicazione del metodo perequativo.** Nel merito, occorre preliminarmente chiarire che col termine "perequazione" si intende definire, in urbanistica, un criterio di pianificazione che ripartisce in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi che risiedono nelle destinazioni di piano tra pubblica amministrazione e privati, nonché

tra privati e privati, attribuendo uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto. Ciò può ottenersi anche con la calibratura di meccanismi premiali di incentivazione dell'iniziativa privata, a condizione di garantire, come ritorno, l'incremento del monte aree da destinare all'uso pubblico. L'applicazione delle conseguenti tecniche di piano incide in modo rilevante su alcuni principi fondamentali del diritto privato e trova, nelle nostre zone, difficoltà di attuazione di carattere "culturale"; tale circostanza, senza rinunciare alle opportunità positive del metodo, suggerisce una attenta e prudente scelta nelle scelte attuative.

- **La partecipazione.** Nell'impianto legislativo statale (L. 1150/42) la forma partecipativa dei cittadini alla formazione del piano era limitata alla fase delle "osservazioni", cioè al momento in cui il piano, essendo stato adottato, aveva già raggiunto la sua compiutezza amministrativa, per cui le proposte di modifiche e/o integrazioni si esprimevano *a posteriori*, comportando difficoltà amministrative e la impossibilità di aderire a richieste profondamente modificative. Le più recenti pratiche di "ascolto", applicate prima e durante la redazione del piano, consentono invece di accogliere aspettative e contributi in grado di contribuire alla configurazione del piano secondo criteri prestazionali condivisi.

**Tali temi vanno coniugati con la necessità di assicurare la rispondenza del PUC alla nuova legge regionale.**

La nuova L.R. 16/2004 s.i.m. recante "Norme sul Governo del territorio", all'art. 23, definisce il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) quale strumento urbanistico generale del Comune, che "disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà". (insito nella natura stessa della proprietà). In riferimento alla strutturazione di questo nuovo strumento urbanistico (all'inizio erroneamente paragonato al PRG ma da esso del tutto diverso) lo stesso articolo della Legge precisa che compito specifico del PUC è quello di individuare "gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi".

**Pertanto, notevole importanza assume la specificazione dei contenuti programmatici del PUC**, i quali non devono essere più intesi come una semplice elencazione delle questioni in campo; la definizione degli indirizzi, infatti, attualmente comporta una preliminare e attenta ricognizione delle problematiche del territorio comunale rispetto alle quali costruire "obiettivi perseguibili" e "indirizzi attuabili" questi, infatti, attraverso gli "Atti di programmazione degli interventi", **previsti dall'art. 25** della Legge stessa, che hanno valenza triennale, devono coordinarsi con il Bilancio pluriennale dell'Ente.

Questa inderogabile e, per certi aspetti, innovativa esigenza di concretezza, però, non deve essere interpretata come un limite rispetto all'aspetto determinante nella costruzione di un piano urbanistico: il riferimento ad un'idea compiuta della città e del suo territorio, che si delinea e si precisa, progressivamente, proprio attraverso la definizione, la verifica e l'eventuale adeguamento delle previsioni in esso contenute

### ➤ **Il territorio a scala vasta ed i suoi caratteri distintivi**

Baia e Latina è un piccolo comune della Provincia di Caserta di circa 2.000 abitanti, si può raggiungere da Dragoni dopo circa 4 Km, percorrendo verso Nord la Sp 158 oppure direttamente dallo vincolo in direzione Caianello della SS.n.372 “Telesina” che lo mette in collegamento con il territorio interprovinciale di Caserta e Benevento. Il comune formato dai due centri di Baia e di Latina, oltre altre piccole frazioni, è posizionato tra le pendici del Monte della Costa e la riva destra del Fiume Volturno, in una fertile vallata ricoperta da prati, campi coltivati e boschi che rendono il paesaggio accattivante e suggestivo. I due borghi di Baia e di Latina, nati e sviluppatesi come entità autonome e a se stanti, furono costretti ad aggregarsi e a formare un'unica entità politica e amministrativa, dopo la legge dell'08/08/1806, durante il regno di Giuseppe Napoleone, che imponeva ai centri con meno di mille abitanti, di aggregarsi ad altri centri vicini in modo da formare un unico comune. **Il piano urbanistico comunale deve fermare i suoi contenuti sul confine comunale, tuttavia sarà opportuno, nella sua impostazione adottare un'ottica aperta all'integrazione, mediante prospezioni allargate in fase di analisi e proposte di soluzione aperte alla verifica degli effetti sull'area vasta.**



### **STRUMENTI SOVRAORDINATI**

#### **Piani generali di area vasta**

Allo stato sia la Regione che la Provincia di Caserta si sono dotati degli strumenti di pianificazione propria competenza [ Piano Territoriale Regionale (**P.T.R.**) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**) ], atti fornire le indicazioni di carattere sovraordinato agli strumenti urbanistici dei Comuni. La presenza

di tali Strumenti di "Area Vasta" è fondamentale per assicurare il coordinamento tra gli atti di pianificazione dei diversi Comuni. I loro territori, infatti, delimitati da confini che non riflettono distinzioni socio-economiche ed ambientali ma che, spesso, costituiscono solo divisioni tra continuità socio/economiche, storiche e culturali, non sono adeguati a porsi come cellule di una pianificazione autonoma ed autosufficiente. Gli strumenti urbanistici comunali, invece, devono fare riferimento, comunque, ad estensioni territoriali più idonee per caratteri ed esigenze, alla proposizione di linee di piano e di interventi tematici in grado di rispondere in modo sinergico alle esigenze di sviluppo e di riqualificazione ambientale del contesto più ampio in cui il territorio comunale è inserito.

### **PTR e le relative linee guida per il paesaggio**

La Regione Campania, prima con la delibera della G.R. N. 3016 del 15.6.2001, relativa alle **Linee guida del P.T.R.**, che contenevano i lineamenti per la costruzione del Piano Territoriale Regionale, e successivamente con la delibera della G.R. N. 287 del 25.2.2005, relativa alla approvazione della **Proposta di P.T.R.**, ha avviato una lunga fase di studio e lavoro per la predisposizione del documento fondamentale e prioritario per ogni successiva fase di pianificazione del territorio.

Il **PTR della Regione Campania** dopo il previsto iter procedurale è divenuto esecutivo con la approvazione da parte del Consiglio Regionale della Legge n. 13 /2008.

Il documento, prevalentemente descrittivo, è privo di specifiche indicazioni di attuazione grafiche e prescrittive, demandate, in modo sistematico, ai "tavoli" della concertazione ed alla co-pianificazione.

D'altra parte il carattere più "letterario" che operativo del PTR è conforme a quanto previsto dalla stessa L.R. N. 16/04 "Norme per il Governo del Territorio", la quale, per tale Livello di Pianificazione, invece di configurare uno strumento stringato, a maglie larghe ma forti, finalizzato a definire un'intelaiatura che tenga insieme i PTC provinciali attraverso indirizzi di esclusiva competenza regionale, prevede, invece, un documento che fornisce indirizzi per i PTC (avolte generici ed avolta molto precisi e stringenti).

Il Piano Territoriale Regionale redatto ai sensi dell'art. 13 L.R. 16/2004, e approvato nella forma di Proposta con Delib. G.R. n.287 del 25/02/2005, articola le sue analisi e le sue proposte con riferimento ai seguenti quattro quadri (argomenti generali):

1. quadro degli ambienti insediativi;
2. quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS);
3. quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC);
4. quadro delle reti.

Gli Ambienti Insediativi sono ambiti subregionali per i quali vengono costruite delle "visioni" nelle quali i piani territoriali di coordinamento provinciali ritrovano utili elementi di base per l'elaborazione di successive proposte.

Dei 9 ambienti insediativi regionali, quattro riguardano il territorio della provincia di Caserta: Ambiente Insediativo della Piana Campana; Ambiente Insediativo del Sannio; Ambiente Insediativo della media Valle del

Volturno; Ambiente Insediativo della Valle del Garigliano.

Per ciascuno di essi la proposta di piano effettua una descrizione delle problematiche, delinea le strategie di fondo, illustra l'assetto tendenziale, e prefigura le "visioni guida".

Va sottolineato che vengono rilevate situazioni territoriali di margine che appartengono in vari gradi e forme a più ambienti insediativi.

Il PTR non provvede direttamente a redistribuire i carichi insediativi nei vari ambienti insediativi, bensì fornisce "criteri generali" che le Province dovranno rispettare nella definizione dei carichi insediativi ammissibili in ciascuno degli ambienti in cui risulta articolato il rispettivo territorio.

In ciascun "ambiente insediativo" i carichi ammissibili dovranno essere valutati sia in relazione ad adeguati bilanci ambientali (specie in relazione alla sostenibilità ecologica ed alla funzionalità urbanistica) sia a documentate dinamiche socio/economiche, dalle quali devono essere desunte le stime dei fabbisogni di abitazioni e di attrezzature.

Pertanto i piani provinciali (PTCP) e comunali (PUC) ed i programmi per lo sviluppo locali dovranno assicurare una distribuzione territoriale dei carichi insediativi coerente con il perseguimento di assetti policentrici di tipo urbano, con il radicale contenimento della dispersione edilizia, incompatibile con la tutela e la valorizzazione delle risorse agricole e del patrimonio ambientale.

Il Comune di Baia e Latina risulta compreso *nell'AMBIENTE INSEDIATIVO* della "Piana Campana" (*Ambiente n.1*) che arriva a comprendere l'intera area metropolitana napoletana dal Vesuvio al Roccamonfina. Nonostante la grande disomogeneità e vastità *dell'AMBIENTE INSEDIATIVO* definito genericamente "Piana Campana", il P.T.R. individua alcune problematiche comuni all'intera area:

- forte pressione insediativa, con compressione delle risorse territoriali, idriche e ambientali;
- riduzione ed inquinamento dei terreni agricoli, anche per cattive pratiche colturali;
- disordinata migrazione interna da Napoli a Caserta;
- disordinata infrastrutturazione del territorio;
- eccessiva densità abitativa delle Conurbazioni.

La "visione guida" proposta dal Piano Territoriale Regionale per la "Piana Campana (Ambiente n. 1)" allora, si compendia nei seguenti punti:

- attenta valutazione di ogni ipotesi di nuova opera e/o di modifica di quelle esistenti;
- tutela dei territori ad uso agricolo di alto valore economico, paesaggistico ed ecologico, per favorire nuovi modelli di sviluppo compatibile con la risorsa ambiente; in particolare nella piana a nord-ovest delle conurbazioni, da Baia e Latina verso il fiume Volturno si prospetta il rilancio dell'agricoltura di qualità e della zootecnia, interfacciandole con il sistema agro-industriale e con lo sviluppo dell'agriturismo;
- recupero di condizioni ottimali di qualità dell'ambiente naturale e costruito;
- realizzazione di un modello insediativo che trasformi, almeno in parte, le informi conurbazioni della pianura in un sistema policentrico fondato su di una pluralità di città a ruoli complementari, evitando il realizzarsi di un

continuum totalmente urbanizzato comprendente Napoli - Aversa - Caserta in una ingovernabile megalopoli senza soluzione di continuità, che comporta la totale perdita delle specificità e le caratteristiche dei singoli paesi.

Dall'applicazione dei punti programmatici generali innanzi detti deve discendere una pianificazione dettagliata con più puntuale riferimento ai Sistemi Territoriali di Sviluppo ( S.T.S. ) , alla cui definizione hanno concorso e concorrono progetti e programmi, avviati e/o da avviare, di livello comunale, provinciale e regionale, pubblici e privati; cioè tutta quella pianificazione e programmazione che esprime non solo una forma di cooperazione istituzionale, ma anche di partecipazione della imprenditoria privata che può farsi promotrice delle iniziative.

**Gli STS sono "luoghi di esercizio di visioni strategiche condivise".**

Il P.T.R, suddivide il territorio regionale in 43 Sistemi Territoriali Locali.

L'individuazione dei 43 sistemi avviene in relazione ai perimetri dei territori interessati da piani e programmi di settore (Patto Territoriale, Contratto d'Area, Progetto Integrato) o da stati di fatto riferiti alla natura e all'ambiente (Comunità Montana, Parco Nazionale, Parco Regionale, Riserva Naturale) e alle vocazioni e ai caratteri socioeconomici (Distretto Industriale, Sistema Locale Manifatturiero).

Il **P.T.R.** include il Comune di Baia e Latina nel Sistema Territoriale di Sviluppo denominato "**B7**"- **SISTEMI A DOMINANTE RURALE-CULTURALE** insieme ai Comuni di Alignano, Caiazzo, Calvi Risorta, Camigliano, Castel Campagnano, Castel di Sasso, Dragoni, Formicola, Giano Vetusto, Liberi, Piana di Monte Verna, Pietramelara, Pietravairano, Pontelatone, Riardo, Roccaromana, Rocchetta e Croce, Ruviano, Vairano Patenora.

Il Sistema Territoriale di Sviluppo "**B7**" denominato Monte Maggiore è così caratterizzato:

#### ***Accessibilità***

Si estende nella provincia di Caserta, subito a nord del capoluogo provinciale. Da est proviene la SS 372 Telesina che incrocia la SS 158 dir della Valle del Volturno e la SS 6 via Casilina, per poi connettersi alla A1 Napoli-Roma in corrispondenza dello svincolo di Caianello. La SS 158 dir entra nel territorio nel comune di Dragoni e in corrispondenza di Caiazzo, si immette sulla SS 87 Sannitica. La SS 85 entra nel territorio nel comune di Vairano Patenora e fuoriesce a Calvi Risorta. L'A1 Napoli-Roma non attraversa il territorio, ma è molto prossima al confine ovest. Gli svincoli più vicini sono quelli di Caianello e di Capua. Le linee ferroviarie a servizio del territorio sono la Caserta-Roma, con le stazioni di Riardo- Pietramelara e Vairano-Caianello, e la linea Alifana S. M. Capua Vetere-Piedimonte Matese con le stazioni di Pontelatone, Piana di Monte Verna, Caiazzo, Villa Ortensia, Alignano e S. Marco. Inoltre dalla stazione di Vairano-Caianello si dirama la linea Vairano-Isernia- Campobasso che non ha stazioni ubicate all'interno del territorio del sistema in esame. L'aeroporto più prossimo, è quello di Grazzanise raggiungibile percorrendo circa 20 km di autostrada, dallo svincolo di Caianello fino allo svincolo di Capua, proseguendo poi sulla SS 7 (Appia) fino all'abitato di Capua per 7 km e quindi sulla SS 264 fino allo scalo per altri 14 km.

***Per il sistema stradale i principali invarianti progettuali sono:***

- ✓ ammodernamento della SS 372 da Benevento a Caianello e bretelle di collegamento alla viabilità principale;
- ✓ variante alla SS 86;
- ✓ ammodernamento e adeguamento della SP Formicola-Dragoni;
- ✓ adeguamento della sede stradale della SP 194 + SP 270-SS 6-Rocchetta e Croce-Formicola;
- ✓ adeguamento della sede stradale della SP 289-ex Statale Riardo;
- ✓ adeguamento della sede stradale della SP 66-Piedimonte Matese-Ponte dei Briganti-Villa Ortensia.

Per il sistema ferroviario non sono previsti interventi.

### ***Andamento demografico***

I sistemi a dominante rurale-culturale registrano un'incremento della popolazione pari a +1,61% nel primo decennio ed un decremento pari a -3,14% nel secondo periodo intercensuario. In generale, tutti i sistemi a dominante rurale-culturale registrano una diminuzione della percentuale di crescita della popolazione nell'ultimo decennio, ad eccezione del sistema B8 – Alto Clanio che registra un incremento pari a +3,92% nel primo e pari a +4,4 nel secondo decennio. La più consistente riduzione della popolazione residente avviene nel sistema B5 – Alto Tammaro con un decremento pari a -14,54% nell'ultimo periodo di riferimento.

### **Andamento del Patrimonio edilizio**

La diminuzione della popolazione residente, relativa all'ultimo decennio, seppure contenuta, corrisponde ad un incremento sia delle abitazioni occupate da residenti (+3,29%) sia del totale delle stesse (+6,41%). Questo fenomeno si registra in quasi tutti i sistemi, con un picco di crescita per il sistema B2 – Antica Volcei che, ad un decremento di popolazione pari a -0,17%, fa corrispondere un incremento del +11,65% di abitazioni occupate da residenti ed un più contenuto +11,65% del totale delle abitazioni. Si segnalano gli indici di crescita delle abitazioni nei sistemi: B3 – Pietrelcina dove, ad una diminuzione della popolazione pari a -3,63% corrisponde una diminuzione di -0,7% delle abit. occupate ed un incremento del totale delle stesse, pari a +2,09%; B5 – Alto Tammaro che presenta un trend negativo di tutti e due i parametri di riferimento (-6,6% di abit. Occupate e -4,9% nel totale delle stesse); B1 – Vallo di Diano e B4 – Valle dell'Ufita che ad una crescita molto contenuta delle abitazioni occupate corrispondono una crescita significativa del totale delle stesse. Tuttavia, questi andamenti sottolineano un'inversione di tendenza rispetto al decennio precedente. Infatti, nel periodo 1981-1991, a fronte di un contenuto incremento della popolazione residente (+1,61%), si registravano notevoli incrementi sia delle abitazioni occupate (+25,91%) sia del totale delle stesse (+6,85%). Questo trend di crescita è ascrivibile, con lievi differenziazioni, a tutti i sistemi. Anche l'andamento delle famiglie, nei due periodi intercensuari, presenta notevoli differenze. Nell'ultimo periodo intercensuario, diventa comprensibile l'analogo trend di crescita delle abitazioni occupate da residenti. Infatti, ad una crescita pari a +3,29% delle abitazioni occupate

corrisponde una crescita del + 4,1% dei nuclei familiari. Questo fenomeno di un analogo trend di crescita tra le abitazioni occupate e le famiglie si registra per tutti i sistemi a dominante rurale-culturale. Viceversa, nel periodo precedente, il notevole incremento delle abitazioni (+25,9% abit. occupate e +6,85% totale abit.) non si riscontrava in un analogo trend di crescita né delle famiglie (+7,0%) né della popolazione residente (+1,61%).

#### **Andamenti produttivi (industria, commercio e servizi)**

Nella loro totalità, i sistemi a dominante *rurale-culturale* registrano un incremento delle U.L., pari a +5,31%, inferiore della tendenza regionale (+9,22%); l'andamento del numero degli addetti presenta un notevole incremento, pari a +19,59%, soprattutto in rapporto con il dato regionale (+1,63%).

Contribuiscono significativamente a questa tendenza i sistemi:

- B5 – Alto Tammaro (+11,25% U.L. e +56,87% add.);
- B1 – Vallo di Diano (+11,01% U.L. e +35,66% add.);
- B3 – Pietrelcina (+21,6% U.L. e +38,6% add.);
- B6 – Titerno (+5,68% U.L. e +24,19% add.);
- **B7 – Monte Maggiore (+4,20% U.L. e +17,98% add.).**

#### **L'analisi settoriale rivela:**

- **Settore Industriale:** Consistente decremento delle U.L. (-2,15%) e lieve decremento degli addetti (-0,29%). È significativo l'andamento del settore nei sistemi: B2 – Antica Volcei (-35,37% U.L. e -43,42% add.), B7 – Monte Maggiore (-25,18% U.L. e +2,57% add.); B4 – Valle dell'Ufita (-6,29% U.L. e -15,58% add.). I sistemi che registrano i più alti incrementi percentuali di U.L. sono: B1 – Vallo di Diano (+17,46% U.L. e +17,88% add.) e B5 – Alto Tammaro (+16,03% U.L. e +34,26% add.).

- **Settore Commerciale :** Decremento delle U.L. (-1,51%) mentre si osserva un notevole incremento degli addetti (+10,53%). Il fenomeno riguarda la maggior parte dei sistemi ad eccezione dei sistemi: B8 – Alto Clanio (-13,91% U.L. e -0,49% add.); B2 – Antica Volcei (-6,24% U.L. e -1,12% add.) e B6 - Titerno (-9,15% U.L. e -3,6% add.), che registrano indici negativi sia per le U.L. sia per gli addetti nel settore.

- **Settore Servizi – Istituzioni:** Notevole incremento sia delle U.L. (+19,27%) sia degli addetti (+39,51%). Tutti i sistemi appartenenti ai sistemi suddetti registrano un notevole incremento sia delle U.L. sia degli addetti nel settore. È rilevante la crescita degli addetti nel settore dei sistemi. B1 – Vallo di Diano (+54,77% add.), B2 – Antica Volcei (+42,21% add.), B3 Pietrelcina (+78,10% add.) e B5 – Alto Tammaro (+93,73%)

**Andamenti produttivi nel settore agricolo (90-00)** Il settore agricolo dei sistemi che definiscono l'ambito a dominante rurale-culturale è caratterizzato da andamenti decrescenti che si sono manifestati sia nella riduzione del numero di aziende (-3,98%) sia in quella della SAU (-6,19%). Anche

per questo ambito, tuttavia, i valori, seppur negativi, risultano certamente inferiori a quelli medi del sistema regionale, prospettando, pertanto, una situazione di lieve debolezza. Tale circostanza è stata influenzata dal rafforzamento strutturale di alcune aree che hanno registrato un aumento della SAU: in particolare, l'Alto Tammaro (+2,39%) e il Vallo di Diano (+0,69%).

**Il Sistema STS B7 inoltre rientra nella filiera Zootecnica-Lattiero-Casearia, ed è coinvolto dal:**

**Marchio DOP Mozzarella di Bufala Campana** per la quale sono previste le seguenti linee di indirizzo:

L'intervento integrato deve essere principalmente orientato al miglioramento delle caratteristiche qualitative del prodotto ed al mantenimento degli standard qualitativi desiderati su tutta l'area Dop. Tale obiettivo rappresenta una condizione essenziale al fine di implementare politiche volte alla valorizzazione commerciale. In tal senso, dovranno essere compiuti sforzi verso la diffusione della certificazione del prodotto e verso interventi volti a migliorare le condizioni di igiene e benessere degli animali, dei luoghi di lavorazione e trasformazione. Tali iniziative dovranno essere associate ad un forte impegno rivolto al miglioramento delle competenze professionali degli operatori (in particolare sulle tecniche di mungitura, sull'alimentazione, sul rispetto delle norme in materia di igiene e di ambiente), da un lato, e delle strutture aziendali, dall'altro, attraverso l'adeguamento e la realizzazione di locali idonei ed una più diffusa adozione di processi di meccanizzazione nella fase di mungitura e di trasformazione. Per completare gli interventi diretti alle singole aziende, non va trascurata un'azione mirata al miglioramento della selezione genetica, finalizzata al miglioramento delle performances produttive e qualitative, nonché alla diffusione delle tecniche di destagionalizzazione dei parti. Più in generale, l'intervento integrato mira a razionalizzare ed ottimizzare le relazioni tra gli attori della filiera, per consentire di promuovere la valorizzazione commerciale del prodotto Dop anche sui mercati extra regionali ed esteri. A tal fine è necessario promuovere iniziative di marketing a supporto delle strategie di penetrazione commerciale. Infine, occorre esplorare sino in fondo, con opportuni incentivi alle aziende ed iniziative a carattere comune, le potenzialità derivanti dallo sfruttamento del patrimonio zootecnico anche nel settore delle carni. In tal senso si ritiene necessario promuovere iniziative pilota per la valorizzazione della carne bufalina e per una sua più massiccia presenza sul mercato.

**Marchio DOP Caciocavallo Silano**, per la quale sono previste le seguenti linee di indirizzo:

L'obiettivo generale è quello di intervenire sui fattori critici della filiera che ostacolano lo sviluppo e la piena valorizzazione delle produzioni lattiero-casearie regionali. La presenza di un marchio Dop e l'auspicato riconoscimento per il prodotto Fior di Latte rappresentano dei punti di partenza sui quali

costruire idonee strategie per lo sviluppo integrato dell'intera filiera. A tal fine, occorre intervenire sugli aspetti qualitativi del prodotto caseario, attraverso interventi di adeguamento strutturale sulle stalle, sul patrimonio genetico, sull'innovazione tecnologica, sull'alimentazione e sulle tecniche di allevamento. Tale azione andrà supportata da investimenti formativi per l'adeguamento delle competenze professionali e delle capacità manageriali degli operatori della filiera. Più in generale, si tenderà a promuovere l'adozione di disciplinari produttivi che assicurino il miglioramento della qualità dei prodotti e la loro standardizzazione. A tal proposito val la pena rammentare che, sebbene l'area di produzione della Dop Caciocavallo Silano ricomprenda una vasta area del territorio regionale, ancora pochi sono i produttori che hanno adottato il relativo disciplinare: la percentuale di imprese certificate si mantiene su livelli estremamente bassi rispetto al potenziale e ciò non consente di adottare adeguate misure di valorizzazione sui mercati regionali ed extra-regionali. L'intervento integrato dovrà inoltre ridurre i vincoli di natura tecnico produttiva ed i vari problemi di coordinamento tra i settori della produzione, trasformazione e della distribuzione. È inoltre necessario puntare su una maggiore integrazione tra i vari soggetti della filiera al fine di raggiungere adeguate economie di scala e sviluppare sinergie per governare le variabili competitive con maggiore autonomia in un settore il più delle volte ancora controllato dai mediatori. Una particolare attenzione, ai fini delle politiche di valorizzazione del prodotto di qualità, va rivolta ai sistemi di tracciabilità ed alla garanzia della sicurezza alimentare. Difatti, la recente vicenda della "mucca pazza", oltre a determinare una sensibile contrazione del consumo di carni rosse (peraltro già tendenziale da più di un decennio) ha ulteriormente sensibilizzato il consumatore sulla sicurezza alimentare e sull'origine dei prodotti e sulle tecniche di produzione. In tal senso il Regolamento CE n. 820/97, poi sostituito dal Reg. CE 1760/00, istituisce un sistema di identificazione e di registrazione dei bovini e l'adozione di un sistema di etichettatura delle carni e dei prodotti a base di carni imponendo l'obbligo, per ogni singolo pezzo di carne bovina venduta, informazioni "anagrafiche" sul capo abbattuto ed informazioni sul macello. La Regione Campania ha anche inteso rafforzare la possibilità di fornire ulteriori informazioni "volontarie" sulle modalità di allevamento e sulla qualità della carne, allo scopo di contribuire alla valorizzazione delle produzioni locali di pregio. Naturalmente tale iniziativa può essere efficace solo attraverso il coinvolgimento e la responsabilizzazione di tutti gli attori della filiera (dall'allevatore al macellaio). In tal senso, per iniziativa dell'Assessorato all'Agricoltura, è stato recentemente siglato un accordo tra l'AIA, le Organizzazioni che rappresentano la produzione agricola, quelle che rappresentano la macellazione e quelle che rappresentano la vendita della carne. Tale accordo definisce gli impegni che le diverse componenti della filiera carni assumono nella realizzazione del sistema. La programmazione integrata sviluppata in ambito locale dovrà tenere conto dei contenuti di tale accordo.

### **Le linee guida per il paesaggio allegate al PTR**

Con le Linee guida per il paesaggio in Campania annesse al Piano Territoriale Regionale (PTR) la Regione applica al suo territorio i principi della Convenzione Europea del Paesaggio, definendo nel contempo il quadro di riferimento unitario della pianificazione paesaggistica regionale, in attuazione dell'articolo 144 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In particolare, le Linee guida per il paesaggio in Campania

- ✓ forniscono criteri ed indirizzi di tutela, valorizzazione, salvaguardia e gestione del paesaggio per la pianificazione provinciale e comunale, finalizzati alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, come indicato all'art. 2 della L.R. 16/04;
- ✓ definiscono il quadro di coerenza per la definizione nei P.T.C.P. delle disposizioni in materia paesaggistica, di difesa del suolo e delle acque, di protezione della natura, dell'ambiente e delle bellezze naturali, al fine di consentire alle province di promuovere, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 della citata L.R. 16/04, le intese con amministrazioni e/o organi competenti;
- ✓ definiscono gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile e i criteri generali da rispettare nella valutazione dei carichi insediativi ammissibili sul territorio, in attuazione dell'art. 13 della L.R. 16/04.

Attraverso le Linee Guida per il Paesaggio la Regione indica alle Province ed ai Comuni un percorso istituzionale ed operativo coerente con i principi dettati dalla Convenzione europea del paesaggio (CEP), dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e dalla L.R. 16/04, definendo direttive specifiche, indirizzi e criteri metodologici il cui rispetto è cogente ai fini della verifica di coerenza dei P.T.C.P., dei P.U.C. e dei Piani di Settore, da parte dei rispettivi organi competenti, nonché per la valutazione ambientale strategica prevista dall'art 47 della L.R. 16/04.

Le disposizioni contenute nelle Linee guida per il paesaggio in Campania sono specificatamente collegate con la cartografia di piano, la quale:

- ✓ costituisce indirizzo e criterio metodologico per la redazione dei PTCP e dei PUC e rappresenta il quadro di riferimento unitario per la pianificazione paesaggistica, la verifica di coerenza e la valutazione ambientale strategica degli stessi, nonché dei piani di settore di cui all'art. 14 della L.R. 16/04;
- ✓ definisce nel suo complesso la carta dei paesaggi della Campania, con valenza di statuto del territorio regionale, inteso come quadro istituzionale di riferimento del complessivo sistema di risorse fisiche, ecologico - naturalistiche, agroforestali, storico-culturali e archeologiche, semiologico - percettive, nonché delle rispettive relazioni e della disciplina di uso sostenibile che definiscono l'identità dei luoghi;
- ✓ rappresenta la base strutturale per la redazione delle cartografie paesaggistiche provinciali e comunali. Le procedure di pianificazione paesaggistica definite dalle Linee Guida prevedono l'attivazione di processi decisionali ascendenti, con la possibilità per le Province ed i Comuni, sulla base delle analisi effettuate a scale di maggior dettaglio e dei risultati dei processi di partecipazione locale, di proporre modificazioni al quadro di pianificazione regionale, secondo le modalità previste dall'art.11 della L.R. 16/2004 (Flessibilità della pianificazione sovraordinata).

Per quanto riguarda il territorio di Baia e Latina le Linee guida per il paesaggio individuano l'appartenenza del territorio comunale all'**ambito di paesaggio n.14) Casertano e n. 5) Piana del Volturno**.

Per quanto riguarda gli ambiti di paesaggio, il PTR demanda alle province l'identificazione, all'interno dei PTCP, degli ambiti di paesaggio provinciali.

In particolare per le parti del sistema territoriale rurale e aperto: "le aree di pianura" (cfr. Linee Guida del Paesaggio - par. 6.3.2.4) il PTR individua quali strategie fondamentali da individuare nei PUC:

1. **misure di salvaguardia dell'integrità delle aree rurali di pianura** considerate nel loro complesso, caratterizzate da maggiore integrità, apertura, continuità; ovvero da più elevato grado di frammentazione e interclusione ad opera del tessuto urbano e infrastrutturale, in considerazione del loro ruolo chiave come spazi aperti multifunzionali necessari per preservare i valori e le funzioni agronomico-produttive, ecologiche, ambientali, paesaggistiche e ricreative delle aree di pianura, soprattutto prevenendo ulteriori processi di frammentazione e di dispersione insediativa, regolando l'edificabilità rurale in accordo con i punti d) e e) degli *"Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto"*, favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti. prevedendo la collocazione di nuove opere, attrezzature, impianti produttivi e tecnologici, corridoi infrastrutturali in posizione marginale o comunque in continuità con aree urbanizzate esistenti;
2. **misure per la salvaguardia dei corsi d'acqua**, con riferimento agli elementi morfologici caratterizzanti (alveo, sponde, isole fluviali, aree golenali, aree ripariali, aree umide) ed alle aree di pertinenza fluviale, e per quelle caratterizzate da pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata, tutelando gli elementi di naturalità in esse presenti (vegetazione ripariale, boschi idrofilo e planiziali) e le condizioni di continuità e apertura degli spazi agricoli, allo scopo di preservarne la funzione di corridoio ecologico, di stepping stones, di fasce tampone a protezione delle risorse idriche, di aree di mitigazione del rischio idraulico, non consentendo l'edificabilità; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti; prevedendo la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizione marginale o comunque in continuità con aree urbanizzate esistenti; definendo misure di recupero delle aree fluviali degradate coerenti con le caratteristiche paesaggistiche e le potenzialità ecologiche dei siti, con il ricorso preferenziale a tecniche di ingegneria naturalistica;
3. **le aree che conservano evidenze dello schema di centuriazione storica e misure per la loro salvaguardia**, con riferimento all'assetto insediativo, alla viabilità urbana e rurale, alla delimitazione delle unità colturali;
4. **misure di salvaguardia e 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);

5. **misure di salvaguardia per i mosaici agricoli ed agroforestali** e per gli arboreti e le consociazioni tradizionali (es. orti arborati e vitati ad elevata complessità strutturale, filari di vite maritata), **anche con il ricorso alle misure contenute nel Piano di Sviluppo Rurale**, con l'obiettivo di preservarne la funzione, oltre che paesistica, di habitat complementari, di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità; di zone di mitigazione del rischio vulcanico e idrogeologico; di zone di collegamento funzionale tra le aree di pianura ed i rilievi collinari, montani. L'obiettivo è quello di preservare l'integrità fisica di queste aree; di evitarne la semplificazione colturale e lo scadimento dei tradizionali valori culturali, di biodiversità ed estetico-percettivi; di prevenire i processi di frammentazione e di dispersione insediativa, regolando l'edificabilità rurale in accordo con i punti d) e e) degli "Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto, favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti; prevedendo la collocazione di nuove opere, attrezzature, impianti produttivi e tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizione marginale o comunque in continuità con aree urbanizzate esistenti;
6. **norme per la salvaguardia e il mantenimento all'uso agricolo delle aree rurali di frangia periurbana e** di quelle interstiziali ed intercluse, per il loro valore di spazi aperti multifunzionali in ambito urbano e localmente di zone di mitigazione del rischio vulcanico e idrogeologico, anche al fine di mantenere la continuità dei paesaggi rurali di pianura, e di costituire un'interfaccia riconoscibile e di elevata qualità ambientale e paesistica le tra aree urbane e il territorio rurale aperto, regolando l'edificabilità rurale in accordo con i punti d) e e) degli "Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto;
7. **misure di salvaguardia degli elementi di diversità biologica delle aree agricole** (siepi, filari arborei, alberi isolati), e la loro ulteriore diffusione mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale;
8. **le norme per la realizzazione di impianti di protezione delle colture (serre)**, con riferimento alle tipologie costruttive, indice di copertura, altezza al colmo, distacchi, distanza dalle abitazioni e dai corsi d'acqua, dispositivi di regimazione, raccolta e riutilizzo delle acque di sgrondo, recinzioni vive, al fine di assicurare l'inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti, incentivando il ricorso alle misure del Piano di sviluppo rurale per il risparmio idrico ed energetico, l'utilizzo di tecniche agronomiche a
9. le norme per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico di opere, infrastrutture, impianti tecnologici e di produzione energetica.

## II PTCP

Nel 2001 la Provincia di Caserta approvò il **Piano di Sviluppo Socio-Economico della Provincia di Caserta**, che costituiva il riferimento socio-economico di base per il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, istituito con la legge n. 142/90 e meglio disciplinato, nei contenuti e nelle procedure di approvazione, dalla L.R. n. 16/04. Il PSSE era impostato su un modello di sviluppo basato sulla valorizzazione delle risorse locali, ambientali e insediative. Esso delineava "azioni" (attività di natura sociale e attività relative agli aspetti fisici e insediativi del territorio provinciale) e "interventi" (attività concrete e indicazioni programmatiche per la realizzazione di opere). In coerenza con la organizzazione assunta dal POR, le azioni e gli interventi si riferivano ai seguenti "Assi

provinciali":

1. Risorse naturali (azioni e interventi di protezione, risanamento ed impiantistica ambientale);
2. Risorse culturali (azioni e interventi: programmi delle Soprintendenze; interazione tra i programmi per il Turismo e per i Beni Culturali);
3. Risorse umane (politiche sociali per la sicurezza e la solidarietà; istruzione e formazione professionale; Università, Ricerca e Sviluppo, Istituzioni per la Ricerca);
4. Sviluppo locale (Sistema Informativo Lavoro; Agricoltura e Zootecnia; Industria, Distretti industriali e poli produttivi; Sportello unico per le attività produttive; Artigianato, Commercio, Turismo, Energia);
5. Policentrismo urbano (Recupero delle aree urbane; Sistema residenziale; innovazione della pianificazione urbanistica; indagini sul sistema abitativo e programmi consortili "casa");
6. Reti e nodi di servizio (Servizi alle persone e alle imprese; riqualificazione delle aree attrezzate per le imprese; parchi tecnologici; progetto integrato infrastrutture per gli agglomerati industriali);
7. Centro servizi per l'agricoltura e la trasformazione dei prodotti agricoli; Centro servizi per l'industria e l'artigianato.

In tale ottica vennero formulate le seguenti opzioni strategiche:

- la riqualificazione ambientale come necessità primaria e motore dello sviluppo;
- l'istruzione, la cultura e l'occupazione come fondamenti del progresso socio-economico dell'area;
- la considerazione del patrimonio culturale come risorsa economica;
- l'interazione tra ricerca e produzione come condizione necessaria per l'evoluzione del sistema produttivo locale;
- l'efficienza delle reti di comunicazione materiali e immateriali con i contesti regionale, nazionale ed europeo come condizione per lo sviluppo;
- la peculiarità delle esigenze e dei problemi avvertiti come guida delle proposte di piano per le diverse realtà del sistema urbano policentrico;
- il perseguimento di adeguate interazioni con la pianificazione regionale e del sistema metropolitano napoletano.

### **Il progetto del P.T.C.P. della Amministrazione Provinciale di Caserta**

Sulla base delle analisi riferite agli obiettivi del Piano di Sviluppo Socio Economico del 2001 e degli Indirizzi Programmatici approvati con Delibera G.P. n. 49 del 3.5.2007; successivamente, con delibera del Commissario Straordinario n. 13 del 9 febbraio 2010, fu approvata una prima Proposta di P.T.C.P. della Provincia di Caserta. A conclusione dell'iter amministrativo previsto dalle norme ed alla luce degli esiti della Conferenza di Pianificazione svoltasi con la Regione Campania e conclusasi il 19.01.2012, Il P.T.C.P. della Provincia di Caserta fu adottata con delibere G.P. n. 15 del 27.02.2012 e 45 del 20.04.2012 e definitivamente approvato con delibera C.P. n. 26 del 26.04.2012. A seguito della verifica di compatibilità

ottenuta con delibera di GRC n. 312 del 28.06.2012. Il Piano provinciale è entrato in vigore dal 24.07.2012. La Provincia viene suddivisa in 6 "ambiti insediativi" omogenei per struttura fisica, sociale, economica e culturale: Aversa; Caserta; Litorale Domizio; Mignano Monte Lungo; Piedimonte Matese e Teano. Il Comune di Baia e Latina è inserito nell'aggregato "**Piedimonte Matese**".

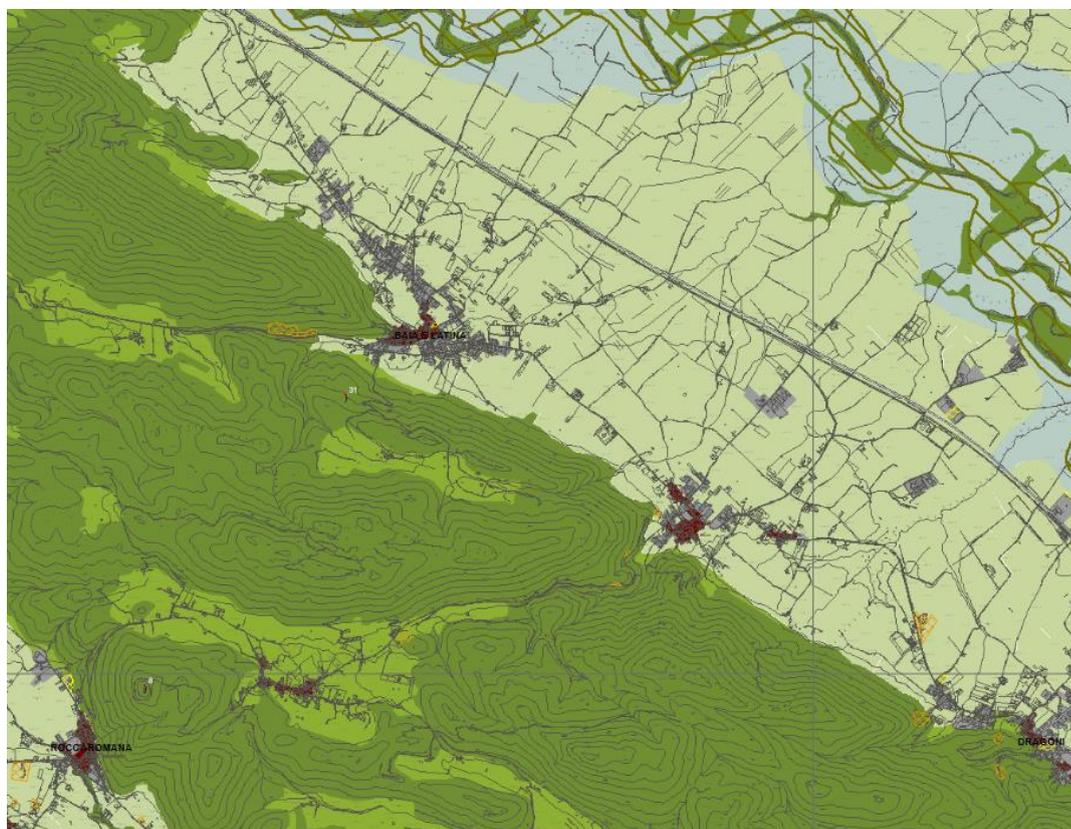
Il P.T.C.P. si configura come strumento strategico a tempo indeterminato con funzione di coordinamento ed indirizzo della pianificazione provinciale; non limitandosi alla definizione generale dell'assetto fisico- spaziale, ma prendendo in considerazione anche l'incidenza di variabili e di istanze immateriali, coniuga situazioni ed esigenze ambientali, sociali ed economiche.

Il PTCP fa propri gli interventi e le azioni proposte dal P.T.R., incentivando una serie di attività mirate alla funzionalità ecologica e prestazionale urbana, promuovendo la formazione dei P.U.C., dei Programmi di riqualificazione urbana ed ambientale e dei Piani sociali, al fine di perseguire uno dei suoi obiettivi essenziali : *il riequilibrio sociale e territoriale della Provincia.*

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta si fonda sul principio del *recupero e della riqualificazione ambientale* a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio.

Il lavoro di analisi posto alla base del PTCP di Caserta ha evidenziato innanzitutto forti squilibri socioeconomici e territoriali che caratterizzano la struttura insediativa provinciale.

#### **P.T.C.P. Stralcio della Tav. C.1.1.5 Assetto del territorio. Tutela e trasformazione**



Ad una porzione meridionale e costiera di configurazione metropolitana, dove si concentrano le infrastrutture territoriali ed economiche ma anche le principali criticità ambientali ed insediative, si contrappone una porzione

settentrionale ed interna dominata dalla diffusione degli insediamenti di piccola dimensione, con una naturale presenza di risorse e qualità ambientali, ma un basso livello di specializzazione.

I sei "Ambiti Insediativi" individuati si distinguono nettamente per le dinamiche demografiche che, dagli anni '50, ne hanno caratterizzato l'espansione.

Come evidenziato precedentemente l'ambito insediativo in cui ricade il comune di Baia e Latina è quello di Piedimonte Matese, questo ambito è per estensione il principale sistema insediativo della Provincia di Caserta. E' incentrato sugli insediamenti dell'alta Valle del Volturno, da Caiazzo fino al confine provinciale di Capriati a Volturno. L'incisione valliva del fiume Volturno, insieme ai rilievi montani del Matese, costituiscono i limiti dei sub-sistemi insediativi: nella parte meridionale dell'ambito, lungo l'ex strada statale 158 della Valle del Volturno, si è formato un sub-sistema che ha tratto la linfa in alcuni periodi storici, anche dalla linea ferroviaria Alifana; il secondo sub-sistema fa capo al centro di Piedimonte Matese. Si tratta di numerosi centri e nuclei, localizzati a mezza costa sulle pendici collinari prospicienti la Valle del Volturno; infine, il terzo sub-sistema è costituito dagli insediamenti montani nell'altopiano Matese, da Gallo fino a San Gregorio.

L'azione di riequilibrio si configura come obiettivo essenziale del PTCP, a partire dal riequilibrio dei pesi insediativi, al quale viene imposto di concorrere a tutti i Comuni della provincia in una determinata misura, indipendentemente dalle reali crescite e tendenze demografiche.

#### **Tutela e riqualificazione dell'agricoltura e dell'ambiente rurale**

Il PTCP documenta altresì che allo squilibrio insediativo si sono accompagnati fenomeni estremamente preoccupanti di disordine urbanistico, degrado ambientale, usura delle risorse territoriali, specificamente conseguenti non soltanto alla entità quanto alla morfologia degli sviluppi insediativi avvenuti in questi ultimi decenni, e alla loro pratica attuazione, spesso approssimativa e fuori controllo.

Ancora una volta trattasi di due contrapposte forme insediative affermatesi nelle due suddette porzioni di territorio provinciale, entrambe responsabili di un ingiustificato consumo di territorio: nei comuni di minore dimensione demografica ubicati nelle zone interne, centrali e settentrionali della provincia, allo spopolamento dei centri abitati capoluogo si è accompagnato lo sviluppo, con perdita della identitaria fisionomia, delle frazioni, nonché la diffusione a pioggia di abitazioni non agricole che hanno compromesso la integrità del territorio "rurale e aperto"; nei comuni di maggiore dimensione demografica ubicati nelle zone meridionali della provincia, a ridosso dell'"Area Metropolitana Napoletana", la espansione a "macchia d'olio" dei centri abitati contermini ha prodotto l'agglomerazione totale in due informi "continuum urbanizzati" paralleli (Conurbazione Casertana e Conurbazione Aversana) con il rischio della loro definitiva fusione e del loro complessivo assorbimento come periferia napoletana.

Si tenta di risolvere tali problematiche puntando su un assetto di tipo policentrico della "*discontinuità dei centri abitati nel verde*", fondato sulla differenziazione tra territorio rurale aperto, da sottrarre ad ogni forma di espansione incongrua, e "*territorio urbanizzato*", da ricompattare.

Inoltre, per ciò che riguarda le aree rurali, si propone di tutelare e riqualificare tali territori, mediante:

- la rigorosa tutela dei residui spazi aperti ancora interposti tra gli agglomerati urbani onde evitarne la definitiva saldatura;
- la conservazione delle aree agricole, al fine di salvaguardare un'attività economica fondamentale per la costruzione fisica ed identitaria della provincia di Caserta;
- la tutela e la accorta valorizzazione delle risorse paesaggistiche e naturali;
- il recupero ambientale delle aree inquinate e delle "aree negate" disseminate nello spazio del territorio rurale ed aperto.

Con riferimento alle aree di valore paesaggistico - ambientale e naturalistico il PTCP promuove la formazione della "Rete Ecologica Provinciale".

Va precisato inoltre che le "aree negate" del territorio rurale ed aperto sono non soltanto quelle inquinate da discariche abusive, ma anche tutte quelle nelle quali sono insediate attività e costruzioni in evidente contrasto con i valori ambientali di contesto, ed in generale tutte le aree affette da criticità che attendono urgente risoluzione.

#### **IL RECUPERO E LA MESSA A NORMA DEGLI AGGLOMERATI URBANI ESISTENTI**

Con preciso riferimento alle attuali condizioni del "sistema insediativo", le analisi del PTCP evidenziano e confermano le due problematiche concernenti rispettivamente il degrado funzionale e fisico dei "centri storici" e la mancanza di identità civica, spesso accompagnata da una vera e propria carenza di attrezzature e servizi sociali, che affligge le periferie e più in generale i recenti sviluppi del tessuto urbano di molti comuni della provincia.

Probabilmente un effettivo recupero si potrà avere solo quando le condizioni di mercato saranno tali da poter recuperare ad un costo inferiore al nuovo.

Per ciò che riguarda i centri storici, il PTCP ne contempla: il recupero nonché la riqualificazione e messa a norma degli insediamenti.

In riferimento al suddetto obiettivo, in armonia con l'obiettivo di contenimento dell'espansione urbana, il PTCP attribuisce un ruolo fondamentale al riutilizzo razionale delle "aree negate" presenti negli agglomerati urbani, che sono l'analogo delle "aree negate" disseminate nello spazio rurale aperto di cui si è detto in precedenza.

**"Aree urbane negate"** sono tutte quelle che di fatto, pur risultando intercluse nel perimetro continuo dell'urbanizzazione, non hanno una ben definita utilizzazione e funzione o hanno una funzione incompatibile con il contesto abitativo (perché inquinante, pericolosa, ecc ...), o sono occupate da costruzioni dismesse, fatiscenti, pericolanti.

Il recupero delle suddette aree negate è lo strumento attraverso il quale, con appropriata disciplina d'uso delle stesse, si può incrementare **la capacità ricettivo/ abitativa di taluni quartieri**, ovvero si può integrarne la dotazione di attrezzature e servizi.

*Le aree negate*

Ambito insediativo	Comune	Numero siti	Aree negate [ha]
	Rocca d'Evandro	21	28,44
	Mignano Monte Lungo	20	20,25
	Conca della Campania	10	5,44
	San Pietro Infine	5	16,19
Piedimonte Matese	Alife	53	26,13
	Castel Campagnano	44	28
	Dragoni	42	38,09
	Gallo Matese	42	12,38
	Sant' Angelo D'Alife	42	11,88
	Alvignano	39	23,55
	Ruviano	26	22,33
	Ailano	24	12,94
	Gioia Sannitica	23	13,35
	Piedimonte Matese	22	7,71
	Fontegreca	21	4,37
	Letino	19	2,36
	Prata Sannita	18	7,45
	San Potito Sannitico	17	7,96
	Valle Agricola	17	6,52
	Pratella	13	4,06
	Castello del Matese	12	2,16
	Capriati a Volturno	11	2,23
	Raviscanina	8	8,32
	Caiazzo	7	21,34
Baia e Latina	6	2,65	

**SVILUPPO SOSTENIBILE**

Per quanto la tematica delle attività produttive industriali/commerciali/direzionali, il Piano ricava dalle sue analisi un quadro complesso e contraddittorio.

Innanzitutto riscontra la esuberanza della estensione delle aree destinate allo sviluppo industriale predisposte dai piani dei consorzi ASI, che in taluni casi, benché previste da decenni, risultano inutilizzate o fortemente sottoutilizzate.

Sottolinea inoltre che oggettivamente alcune di queste localizzazioni comportano notevoli pressioni sulle componenti dello scenario ambientale circostante (ed in alcuni casi hanno già introdotto nel territorio impianti ad "alto rischio d'incidente" la cui permanenza va riconsiderata).

Più in generale rileva difetti e criticità conseguenti ad un'irrazionale utilizzazione dello spazio occupato, ad irrisolti rapporti con il territorio urbano e rurale adiacente, alla tendenza a saldare gli aggregati urbani lungo direttrici di maggiore intensità, lacerando lo spazio rurale aperto.

Esaminate le previsioni di espansione dell'apparato produttivo nello scenario di medio periodo (fino all'inizio degli anni 2020), conclude affermando che più di una ulteriore crescita volta a soddisfare una domanda di suolo per nuovi insediamenti, le aree di sviluppo industriale hanno bisogno di una profonda riorganizzazione territoriale, funzionale e gestionale e che va intanto proposto il ridimensionamento della estensione dei piani ASI contenenti a

tutt'oggi aree non utilizzate, restituendone la parte superflua all'agricoltura, che in questa provincia deve tornare ad avere un ruolo economico di prim'ordine.

Il PTCP prende atto viceversa che lo sviluppo del tessuto produttivo della piccola e media impresa può essere meglio governato mediante piani di insediamenti produttivi gestiti dai singoli comuni o associazione degli stessi, piuttosto che da consorzi delle ASI.

Maggior flessibilità può essere consentita nella valutazione del fabbisogno correlato allo sviluppo delle attività terziarie, pur nel rispetto di precisi limiti -e nel quadro di esplicite indicazioni di natura metodologica e procedurale, oltre che vincolistica, tenendo conto del loro elevato grado di fungibilità da parte della popolazione locale e dei minori costi di riconversione ad altri usi in caso di dismissione.

Correlando la tematica delle attività produttive non agricole con le altre tematiche sviluppate in sede di analisi ed in sede di proposta del PTCP e considerati gli altri obiettivi posti alla base del prefigurato riassetto territoriale, risulta evidente che il PTCP punta a riequilibrare il peso delle attività industriali/ commerciali/ direzionali nel sistema produttivo locale, innanzitutto rivalutando il ruolo che un'agricoltura evoluta e specializzata deve avere nelle zone ad elevata suscettibilità diffusamente presenti in tutto il territorio provinciale, ma anche prospettando la espansione di tutte le attività in qualche modo connesse con la valorizzazione accorta del patrimonio ambientale/ culturale. Conclusivamente si può compendiare il quarto obiettivo essenziale del PTCP nella formula: promozione dello "sviluppo sostenibile"

## **RETI E NODI INFRASTRUTTURALI**

Il sistema infrastrutturale si basa sulle previsioni del piano territoriale regionale e sulla programmazione propria che la provincia ha avviato negli ultimi anni, nel rispetto del Sistema integrato dei trasporti regionale (Sitr) e del Sistema della metropolitana regionale (Smr).

Sulla tavola di piano "*C1.1 Assetto del territorio. Tutela e trasformazione*" 1 le voci relative alle reti e ai nodi infrastrutturali riguardano dunque in primo luogo le infrastrutture ferroviarie e stradali. esistenti e di progetto, ponendo particolare attenzione alla rete del servizio pubblico su ferro e ai nodi di interscambio con la rete su gomma. Sono indicate le linee ferroviarie in fase di realizzazione o previste e le nuove stazioni ferroviarie relative al servizio metropolitano, oltre ai nodi principali di interscambio modale. Per quanto riguarda la rete viaria, è indicata la rete primaria e principale esistente oltre alle nuove previsioni, in primo luogo quelle di servizio per il nuovo aeroporto di Grazzanise.

Come nodi principali sono indicati l'interporlo di Marcianise (Interporlo Sud Europa) e l'aeroporto di Grazzanise. Come è noto, per l'interporlo il Ptr prevede una serie di funzioni tipiche (scambiatori di modalità gomma-ferro, nodi della logistica, Hub, eccetera). Gli interventi programmati per Marcianise/ Maddaloni riguardano l'adeguamento della viabilità di accesso al terminal intermodale in corso di realizzazione e ai capannoni. Il nuovo aeroporto di Grazzanise fa parte del progetto di sviluppo del sistema aeroportuale regionale che si articolerà su un insieme di aeroporti, i quali, differenziandosi per localizzazione, caratteristiche tecniche, impianti

asserviti e funzioni svolte, sarà in grado non solo di soddisfare la domanda determinata dall'evoluzione della dinamica in atto, ma anche quella che sarà generata dagli effetti positivi che la stessa offerta produrrà sull'economia e, in particolare, sul turismo. Gli interventi da considerare come invariati, per il sito di Grazzanise, sono la realizzazione di un aeroporto internazionale di classe "Icao" e delle relative infrastrutture di collegamento alle reti stradale e ferroviaria.

### **GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE DELLO SVILUPPO LOCALE**

In sostituzione e/o a sostegno della pianificazione ordinaria oggi le norme consentono il ricorso ad altri strumenti, gli istituti della programmazione negoziata che, in molti casi, sono stati sperimentati ed hanno consentito di dare corso a numerose iniziative.

Si riportano alcune iniziative e programmi a cui poter aderire e da tener presente:

- il PIT *P.I.SS. Appia (pianura interna)*, la cui idea forza è quella di riqualificare il territorio mediante opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione qualitativamente elevate;
- il Contratto d'Area *Caserta Nord*, che ha come obiettivo la valorizzazione, riqualificazione e sviluppo del territorio al fine di incentivare gli investimenti nell'industria e nel terziario;
- il Contratto di Programma *per la Piana del Volturno*, piano di settore per la promozione e lo sviluppo dell'industria casearia;
- Il Parco Fluviale del Basso Volturno, il cui scopo non è solo quello di tutelare un'area di grande pregio paesistico, ma anche quello di valorizzare a fini turistici il territorio.

### **GLI ALTRI RIFERIMENTI SOVRAORDINATI**

#### **Aree protette**

Nella provincia di Caserta sono istituite 6 "aree protette", ma il territorio del Comune di Baia e Latina non è direttamente interessato da nessuna di esse. Nell'ambito del Progetto Bioitaly, in Campania sono stati individuati 132 **Siti di Interesse Comunitario (SIC)** (direttiva 92/43/CEE) che concorrono a creare, come Zone Speciali di Conservazione, una Rete Ecologica Europea denominata "Natura 2000". In Provincia di Caserta sono stati individuati 22 siti (S.1.C.) di cui alcuni già ricompresi in aree naturali protette sia regionali che nazionali.



## NATURA 2000 Dir. 92/43/CEE e 79/409/CEE

	CAVE		SIC - Siti di Importanza Comunitaria
	Limiti comunali		ZPS - Zone di Protezione Speciale
	Limiti provinciali		Aree SIC e ZPS

### Pianificazione di Bacino

I Piani di assetto idrogeologico, redatti, adottati e approvati dalle Autorità, istituite dalla L. 18 maggio 1989, n. 183 perseguono l'obiettivo di garantire al territorio del Bacino stesso un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici ed ambientali, il recupero degli ambiti idraulici e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni dal rischio frane.

Tali Piani, corredati dalle specifiche "Normative di Attuazione" sono sovraordinati rispetto agli strumenti urbanistici comunali e, pertanto, impongono la piena conformità di questi ultimi alle loro indicazioni.

Il territorio del Comune di Baia e Latina è compreso nel territorio di competenza della Autorità di Bacino dei Fiumi Liri/Garigliano e Volturno, la quale, sino ad ora ha adottato ed approvato :

Il PSDA (Piano stralcio difesa alluvioni), approvato con DPCM del 21.11.2001 (pubblicato sulla G.U. n. 42 del 19.02.2002);

Il PSDI (Piano stralcio difesa Idrogeologica) - Rischio Frane, approvato con DPCM del 12.12.2006 (pubblicato sulla G.U. n. 122 del 28.05.07) ;

**Pianificazione ASI**

Le zone interessate dalla pregressa pianificazione del Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale di Caserta hanno una estensione complessiva di circa 4.000 ha, e sono suddivise in 14 agglomerati.

Alcuni di tali agglomerati (concentrati soprattutto nel triangolo San Marco-Marcianise-Aversa Nord) comprendono zone ad alti livelli di saturazione (oltre il 50%); altri, invece, come quello denominato "Volturmo Nord", per effetto dei passati processi di deindustrializzazione, pur essendo interessati da importanti preesistenze in termini di attrezzature industriali ed infrastrutture sono ancora parzialmente liberi; altri ancora, infine, come quelli dell'area Matesina e quello di Mignano Montelungo hanno avuto livelli di utilizzazione pressoché nulli.

Mentre prima i Piani relativi a tali aree, pur avendo il rango di Piani territoriali di settore sovraordinati rispetto alla pianificazione comunale, erano assegnati alla competenza dei Consorzi, attualmente, invece, in virtù di quanto stabilito dalla L.R. 16/2004 e s.i.m., rientrano tra i Piani di Settore correlati ai PTCP, da redigersi sulla base delle indicazioni fornite dal PTR.

Per quanto attiene agli agglomerati della Provincia di Caserta, sia il PTR che la Proposta di PTCP, mentre per gli agglomerati del primo gruppo prevedono interventi di riqualificazione, reinsediamento e recupero delle aree dismesse; per gli altri agglomerati, invece, pur riconoscendone la valenza di opportunità per lo sviluppo dei territori, propongono un ripensamento circa il loro dimensionamento, da effettuarsi in relazioni alle effettive potenzialità di attuazione ed al fondamentale principio della sostenibilità ambientale, sia in termini economici che ambientali.

**IL PIANO REGIONALE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE (PRAE).**

Il P.R.A.E., approvato con ordinanza di G.R. n. 11 del 7/06/2006, è finalizzato alla regolarizzazione delle attività estrattive in funzione del fabbisogno regionale, con il principale obiettivo della sostenibilità ambientale.

Il Piano individua:

- "aree di nuova estrazione" e "aree di riserva", in cui l'attività estrattiva è autorizzata esclusivamente in funzione del soddisfacimento del fabbisogno regionale;
- siti finalizzati al recupero ed eventualmente al riuso delle aree di cava con la cessazione di ogni attività estrattiva;

siti destinati alla ricomposizione e/o, ove possibile, alla riqualificazione ambientale delle cave abbandonate.

In provincia di Caserta sono state censite 422 cave, pari a circa il 27,5% di tutte le cave esistenti nel territorio campano; valore che rappresenta un indicatore significativo della rilevanza storica dell'attività estrattiva nella Provincia. Nel Comune di Baia e Latina non sono presenti *aree di nuova estrazione*.

La normativa del Piano stabilisce che: le cave autorizzate potranno essere coltivate sino all'esaurimento delle superfici concesse; è consentita l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave storiche di pietre

ornamentali già autorizzate, anche in aree vincolate purché di superficie >= 1,00 ha e con produzione >= 1.000 mc di prodotto lavorato; le cave storiche non più attive, possono essere destinate ad attività che ne consenta salvaguardia e tutela quali centri di cultura e/o musei dell'attività estrattiva, percorsi naturalistici, ecc.

PER TUTTE LE STRATEGIE E GLI INTERVENTI DAI PIANI GENERALI E DI SETTORE ACCENNATI, ANDRÀ RICERCATA UNA SINTESI EFFICACE, IN TERMINI DI INTEGRAZIONE E DI COMPATIBILITÀ, ALLA SCALA DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE. NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI BAIA E LATINA LE INDICAZIONI SOVRAORDINATE DOVRANNO ESSERE ACCOLTE, NELLE DIVERSE FORME POSSIBILI (PREVISIONI, PRESCRIZIONI NORMATIVE, DESTINAZIONI D'USO), PERSEGUENDO UNA SINTESI ORIGINALE PIÙ CHE UNA MECCANICA CONFORMITÀ.

## II SISTEMA TERRITORIALE E AMBIENTALE LOCALE

### Aspetti Storico Insediativi

L'apparato urbano affonda le sue radici in un lontano passato.

Il Comune di Baia e Latina, sorge nella piana alluvionale dell'alto-medio Volturno, sulla destra del fiume, alle propaggini del versante nord-orientale del monte La Costa. La piana dell'alto-medio Volturno è la vallata ove scorre il fiume, fra l'Appennino (a Nord monti venafrani e Matese, Taburno ad Est), il Preappennino (la piccola catena del monte

Maggiore, fra Vairano e Castelcampagnano), e l'Antiappennino (il versante Nord delle colline tifatine, che separano la vallata dalla pianura campana), compresa fra la stretta di Rocca Ravindola e quella di Triflisco. In questa valle, costellata di cinquanta comuni, il Volturno entra da Nord Ovest, e ne esce da



Sud Ovest, ricevendo numerosi affluenti, e da Est il principale di essi: il Calore. L'area ha una configurazione geografica unica, tipica delle valli fluviali, che determinano un perfetto bacino d'impluvio, nel quale tutte le acque meteoriche e fluviali confluiscono nel Volturno; inoltre ha una situazione ecologica omogenea per il clima, la vegetazione e il terreno agrario. Le origini di Baia Latina sono incerte e, storicamente, il suo nome appare nel 979 nella bolla di Santo Stefano di Caiazzo. Secondo Marciano Rossi, l'antica (Baia) era una colonia etrusca, ipotesi forse confermata dal ritrovamento di anfore, effigiate alla Dea Latina. Latina era, invece, una colonia perché vi erano stanziati dei Vayardi. Sempre il Rossi riporta che, nella metà del 1800, il farmacista Sabino Del Giudice avrebbe trovato una lapide, poi smarrita nuovamente, secondo cui Lavinia, sposa di Enea, avrebbe soggiornato a Latina ed ivi suo padre, Latino, avrebbe edificato un tempio sacro a Minerva e dato il nome al villaggio; Il Di Dario afferma invece che il nome Latina deriva dalla presenza di una legione

latina ivi stanziata, il che sarebbe confermato dalle lettere L.L. incise su stemmi e bassorilievi ancora oggi ben conservati.

Il Marocco fa risalire l'origine di Baia e Latina al periodo sannita, mentre per il Trutta, Baia e Latina sarebbero sorte dalla distruzione della città sannitica Saticula ad opera dei Romani. Abitata, quindi fin dall'antichità, fece parte al municipio di Compulteria (odierna Alvignano) in età imperiale e sub, successivamente la dominazione longobarda e normanna, come dimostrano alcune torri ancora esistenti. Dal 300' Baia, conosce la successione feudale passando dagli Origlia ai Marzano e successivamente al vescovo di Aversa (1532) prima, e poi ai Sanniti Zona.

Di notevole interesse storico ed ambientale è il nucleo edilizio di Baia adagiato, in perfetta armonia col sito, sul dorso della collina culminante con la chiesa della Assunta e più in alto col rudere del vecchio castello dei "Baroni Sanniti".

Le strutture di tale insediamento, formatesi intorno al secolo XV, presentano notevoli pregi ambientali nonché una rilevante organicità di percorsi (gradinate, lastricati, portici, arcate) e una non meno caratteristica peculiarità di suggestivi scorci prospettici. Nell'ambito di tale tessuto edilizio si rileva una carenza di edifici di particolare interesse architettonico, fatta eccezione per alcuni esempi di metodologia costruttiva e di sensibilità nell'uso dei materiali del luogo, in massima parte di pietra calcarea a faccia vista. Questa carenza nasce, nel tempo, dalle condizioni socio economiche della popolazione per lo più dedita ad attività pastorizie, che ancora oggi sono nel territorio, particolarmente nel nucleo storico.

Il centro storico di Baia rappresenta l'elemento più importante ed emergente di tutto il territorio. Per quanto concerne le frazioni Latina e Contra si è riscontrato una conformazione storico-ambientale ed urbanistico, altrettanto rilevante, rispetto al centro storico di Baia Capoluogo. La differenza è infatti caratterizzata da fattori di origine essenzialmente storico-economico ed insediativi. La mancanza di un centro storico di particolare pregio come quello di Baia Capoluogo, e il formarsi di insediamenti frazionari a servizio esclusivo dell'agricoltura, hanno portato allo sviluppo dei suddetti casolari in modo da determinare, attraverso varie espansioni, l'agglomerato oggi presente nel territorio. I due borghi di Baia e Latina formano un unico comune anche se per secoli sono stati separati. Il nome di Baia deriverebbe da *vaiarulo* (baiardo) che anticamente si pronunciava "vaia". Latina deriva invece da *Tina*, parola alla quale nel corso del tempo è stato aggiunto l'articolo (*'a Tina*) formando così la parola Latina. Nello stemma comunale sono raffigurate due "L L", trovate scolpite decenni addietro su di una lapide mutila e che, alcuni pensano, ricondurrebbero ad una *Latina Legio*, una legione romana accampata sul posto. La prima citazione documentale avviene nell'anno 979 in una bolla imperiale. L'origine del "comune riunito" di Baia e Latina risale al periodo di dominazione francese (1806-14) quando - con la legge 4 maggio 1811 - avviene la riunione dei due borghi che solo pochi anni prima - legge di riforma del 1806 - risultavano ancora separati. Con la legge del 1811 il comune di Baia e

Latina fu inserito nel circondario di Formicola: ciò provocò la protesta del sindaco e dei cittadini a causa della totale assenza di strade e di collegamenti per raggiungere il capoluogo di circondario. Dopo anni di proteste il sovrano Ferdinando II delle Due Sicilie stabilì con decreto del 6 giugno 1832 il passaggio al circondario di Pietramelara. Frattanto nel 1858 i cittadini di Latina chiedono ufficialmente la separazione da Baia perché quest'ultimo “dispotizza sulle rendite comunali senza avere affatto cura degli interessi del comune aggregato”. Dopo un controverso iter burocratico, la richiesta di separazione viene respinta anche se le autorità circondariali approvano una "proposta di conciliazione" al fine di stabilire pari attenzioni, doveri e diritti ai due borghi. Durante la seconda guerra mondiale Baia ospitò il locale comando tedesco in palazzo Borelli mentre l'ospedale da campo fu allestito a Latina in palazzo Pieretti. Il 19 ottobre 1943 l'aviazione americana bombardò i due paesi che risultarono in gran parte distrutti. Fu fra l'altro rasa al suolo la chiesa parrocchiale di Santo Stefano che i tedeschi avevano trasformata in deposito di munizioni.

**Di seguito si riportano gli edifici ed i luoghi di maggiore interesse:**

**Di Baia Capoluogo**, gli edifici particolarmente rappresentativi sono

- Il Castello Medioevale, con le Torri di avvistamento;
- La Torre dell’Astrologo e la relativa cisterna
- L’intero Borgo Medioevale
- Il Palazzo del Generale Scotti risalente a fine Ottocento
- Il Palazzo Baronale
- Piazza Silvestri
- Piazza Cortuzzi, completamente in pietra realizzata negli anni dell’800
- La Chiesa di San Vito Martire
- La Chiesa di Santo Stefano
- Il Santuario di Santa Maria degli Angeli
- Il Ponte dell’Oloferno nei pressi del Fiume Volturno

**Della frazione di Latina**, da poco rinvenute le antiche fontane pubbliche con i lavatoi di fine Ottocento, ben conservati ancora il Palazzo della Cancelleria e il Palazzo della Congrega di Carità sempre di fine Ottocento.

Un’aspetto particolarmente rilevante all’interno della Frazione di Latina, è rivestito da impianti monastici particolarmente importanti, come:

- La Chiesa di San Sebastiano, su cui poi è sorto il vecchio Municipio alla fine dell’Ottocento
- La Chiesa della Santissima Annunziata realizzata nel XVI secolo, tutt’oggi tutelata dalla Sovrintendenza, e restaurata nella sua totalità nel 2012, oggi splende con tutti i suoi affreschi ed elementi decorativi, alle sue spalle i resti dell’antica Università di Latina, realizzata con i fondi dei Fedeli, utilizzata anche come ricovero per gli ammalati.

Infine in località Monte Sibia, si erge il Santuario della Madonna delle Grazie, contornata dal Castello feudale con annessa Torre di Epoca Normanna risalente al 1300.

Ultimo cenno va fatto per la località Contra, in cui sono stati ritrovati i reperti archeologici di in materiale ceramico risalenti al VI sec. A.C., facendo divenire il sito di altrettanto interesse storico.

### **Aspetti geomorfologici**

Il Comune di Baia e Latina è ubicato nella fascia del territorio del Medio e Basso Volturno nella cosiddetta pianura alifana ed è posto sulla sponda destra del fiume. Dista circa 40 Km dalla città di Caserta e 10km da Piedimonte, alle quali è collegato da una linea di autobus d'una ditta privata ed alle quali si sente legato da vincoli culturali, religiosi, sociali, commerciali e sanitari.

L'agro di Baia e Latina, elencato nella quarta regione agraria Terra di Lavoro, confina:

- Est con il comune di Dragoni(Caserta)
- Sud con il comune di Roccaromana(CE)
- Nord con i comuni di Alife e Sant'Angelo d'Alife(CE)
- Ovest con i comuni di Roccaromana e Pietravairano(CE)

Dal punto di vista geo-pedologico, il territorio cittadino è divisibile in due fasce.

- La prima situata a destra della strada provinciale DRAGONI-PIETRAVAIRANO , tra questa e il Volturno risulta attraversata dalla SS. Caianello-Benevento ed è caratterizzata da un terreno di origine alluvionale, molto profondo, di ampio impasto, tendente allo sciolto con buona percentuale di sabbia nel sottosuolo; solo in alcune aree, la falda acquifera trovasi a circa 25 metri di profondità, ricco di humus, a giacitura pianeggiante, irrigabile e, quindi, molto fertile.
- La seconda zona, ubicata a sinistra della suddetta direttrice, contenente i centri abitati di Baia e Latina e quello della frazione Contra, si diversifica dalla precedente per costituzione, struttura, giacitura, profondità del suolo. Infatti, la composizione granulometrica non è sempre costante, passando da terreni di media costituzione a quelli argillosi o addirittura ghiaiosi. Tale tessitura è la causa della struttura compatta facilmente riscontrabile in tale zona. La giacitura è quella tipica dei terreni collinari, inclinata, ondulata e con ampie zone di compluvio e di displuvio.

La profondità del suolo è molto variabile; infatti, si riscontrano terreni molto profondi e quelli poco profondi. Il sottosuolo è compatto, argilliforme o calcareo. La componente humica è discreta in alcuni terreni, scarsa in altri, mentre quella idrica è carente soprattutto nel periodo estivo, sia per l'assenza delle piogge, sia per lo scarso immagazzinamento di questi terreni anche per la mancanza di disponibilità di acqua irrigua. Le suddette caratteristiche hanno una notevole influenza sulla scelta delle colture sia arboree che erbacee da praticare in loco. Difatti, le zone poco inclinata, facilmente

accessibili e con terreni profondi, sono interessate da una attività colturale più o meno intensiva; le altre con scarso franco di coltivazione e molto inclinata, invece, sono a coltura estensiva o addirittura molto estensiva, come l'incolto produttivo o il bosco.

L'altimetria del territorio comunale varia da 90 m s.l.m. a 289; il centro urbano del Comune è posto a circa 98m s.l.m.; invece, il centro abitato di Baia' trovasi a 90 metri s.l.m.

La pendenza del terreno varia nel seguente modo:

MINIMA	MASSIMA	
1.5%	6%	IN PIANURA
4,5%	52%	IN COLLINA

**Il clima** è di carattere temperato con estati calde e siccitose ed inverni relativamente freddi. Scarse o quasi inesistenti sono le precipitazioni nevose, rare sono le grandinate.

I venti - il libeccio, lo scirocco, il maestrale ed il grecale- non sono molto forti e, comunque, non spirano in modo tale da produrre danni notevoli alle coltivazioni.

Le sole eccezioni sono rappresentate da quelle volte in cui gli anzidetti venti sono accompagnati delle piogge, che sono concentrate maggiormente a Marzo e a Novembre.

La temperatura minima scende raramente al di sotto dei 0°, mentre la massima si aggira intorno ai 33°.

**Viabilità**, oltre alla SS Caianello-Benevento, che risulta essere molto importante per il paese, perché facilita il raggiungimento dei più importanti centri vicini, la via provinciale Dragoni-Pietravairano costituisce la principale arteria, che attraversa il territorio comunale da cui si diramano strade comunali, vicinali, poderali ed interpoderali.

**La viabilità provinciale** trovasi in precarie condizioni di manutenzione da ritenersi insufficiente a sopportare il notevole traffico, specialmente quello degli automezzi pesanti. Anche la restante viabilità è pressoché carente non tanto per lo sviluppo, quanto per le caratteristiche e lo stato di manutenzione. Difatti, le strade molto spesso, essendo incassate rispetto al piano di campagna, si trasformano nei periodi piovosi in vettori di allontanamento delle acque. Pertanto, è auspicabile che si preveda:

- una variante all'arteria principale, o almeno il potenziamento di alcuni tratti di strade comunali già esistenti, in modo da poter deviare il traffico pesante ed evitare, così, il centro abitato che è dislocato su tre agglomerati urbani;
- l'allargamento ed il miglioramento della restante viabilità di accesso;

- il collegamento delle diverse zone del territorio.

**L'umidità** relativa risulta essere molto alta per brevi periodi di tempo all'anno; infatti, le nebbie sono presenti dal 10 ai 20 gg per cui nel periodo primaverile presenta notevoli problemi di prevenzione e lotta fitopatologica, di impollinazione di alcune specie e, quindi, di reddito.

Il territorio è compreso tra le isoterme di 13,4 e 15.6 °, e tra le isoiete annue ai 1100 e 1200 mm di piovosità. L'approvvigionamento idrico, per l'irrigazione in pianura, è garantito dal Consorzio di Bonifica mediante rete fissa di adduzione, totalmente a cielo aperto.

Tale rete risulta in parte interrata e in parte a cielo aperto.

Non sussistono possibilità di irrigazione.

Lo sgrondo delle acque, nei periodi di maggiore piovosità, non risulta sempre sufficiente per la mancata manutenzione e per la non sempre razionale disposizione del le scoline di prima e seconda raccolta e dei collettori principali.

La conoscenza della situazione strutturale, orografica, climatica, pedoclimatica e idrografica costituisce l'elemento indispensabile e non solo per la salvaguardia delle risorse ambientali, ma anche per l'impostazione e l'attuazione di programmi socio-economici e di tecniche colturali più razionali. Naturalmente, ogni genere di pianificazione e di intervento non può non tenere conto delle innovazioni tecnologiche in agricoltura.

### **I Vincoli**

Il territorio Comunale è interessato dai seguenti Vincoli:

- paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.;
- aree percorse dal fuoco;
- idrogeologico forestale;
- rischio frana e rischio alluvioni;
- aree di rispetto stradale;
- aree di rispetto cimiteriale;

### **Dati demografici del territorio comunale**

La popolazione del comune di Baia e Latina al 31/12/2020 è di 2.021 abitanti negli anni si è mantenuta più o meno costante facendo registrare dall'ultimo censimento un e leggero decremento della popolazione residente. Nel comune si registra anche una buona presenza di cittadini stranieri la maggior parte proveniente dall'India. In numero di famiglie censite è pari a 829 per un numero componenti famigli pari a 2,44.

**Dati del patrimonio edilizio**

Secondo i dati del censimento Istat 2011 il numero censito di abitazioni occupate da persone residenti è di 837 di cui n.684 abitazioni risalgono agli anni '80, pertanto si tratta di un patrimonio immobiliare in gran parte datato da dover recuperare e/o adeguare secondo le norme vigenti.

Si riportano i dati del PTCP (da verificare con la condizione attuale)

**Tab. 8.13 – Provincia di Caserta- Abitazioni in edifici ad uso abitativo per periodo di edificazione**

Comuni	Abitazioni totali	Abitazioni in edifici ad uso abitativo per periodo di edificazione				
		Totale	Prima del 1945	1946-1971	1972-1991	Dopo il 1991
Ailano	784	<b>782</b>	430	188	130	34
Alife	2.878	<b>2.874</b>	247	1.677	838	112
Alvignano	2.127	<b>2.127</b>	898	651	429	149
Arienzo	1.585	<b>1.585</b>	526	384	542	133
Aversa	18.257	<b>18.205</b>	3.464	6.125	6.757	1.859
Baia e Latina	869	<b>868</b>	284	318	216	50

**Tab. 8.15 – Provincia di Caserta: patrimonio abitativo e grado di utilizzo (valori assoluti; grado di utilizzo espresso in percentuale)**

Comuni	Abitazioni occupate da persone residenti	Ab. occ.solo da persone non res.	Abitazioni vuote	Totale abitazioni	Grado di utilizzo
Ailano	591	17	176	<b>784</b>	77,6
Alife	2.452	14	412	<b>2.878</b>	85,7
Alvignano	1.775	8	344	<b>2.127</b>	83,8
Arienzo	1.553	2	30	<b>1.585</b>	98,1
Aversa	16.899	11	1.347	<b>18.257</b>	92,6
Baia e Latina	723	3	143	<b>869</b>	83,5

**Tab. 8.17 – Provincia di Caserta: titolo di godimento delle abitazioni (valori assoluti; quote espresse in percentuale)**

Comuni	Abitazioni di proprietà		Abitazioni in affitto		Abitazioni con altro titolo		Totale abitazioni occupate da residenti
	Valore assoluto	Quote sul totale	Valore assoluto	Quote sul totale	Valore assoluto	Quote sul totale	
Ailano	429	72,6	50	8,5	112	19,0	591
Alife	1.696	69,2	337	13,7	419	17,1	2.452
Alvignano	1.314	74,0	154	8,7	307	17,3	1.775
Arienzo	1.046	67,4	299	19,3	208	13,4	1.553
Aversa	9.137	54,1	6.722	39,8	1.040	6,2	16.899
Baia e Latina	586	81,1	47	6,5	90	12,4	723

**Tab. 8.19 – Provincia di Caserta: indicatori di affollamento del patrimonio abitativo (valori assoluti; superfici espresse in mq)**

Comuni	Numero di stanze (a)	Superficie delle abitazioni occupate	Superficie per residente	Numero di residenti per stanza (a)	Superficie media delle abitazioni occupate (a)	Numero medio di stanze per abitazione (a)	Superficie media per stanza delle abitazioni (a)
Ailano	2.314	58.582	40,0	0,63	99,1	3,9	25,3
Alife	10.601	264.319	36,9	0,68	107,8	4,3	24,9
Alvignano	7.578	185.635	37,5	0,65	104,6	4,3	24,5
Arienzo	6.399	153.895	29,6	0,81	99,1	4,1	24,0
Aversa	69.424	1.577.469	29,6	0,77	93,3	4,1	22,7
Baia e Latina	3.304	91.823	40,4	0,69	127,0	4,6	27,8

*La struttura della conurbazione*

Comune	Territorio urbanizzato 1951 [ha]	Territorio urbanizzato 2005 [ha]	Var. %
Orta di Atella	28,8	268,5	839%
San Prisco	21,7	182,6	741%
San Tammaro	41,1	324,5	689%
Castel Campagnano	18,8	143,8	673%
San Nicola La Strada	38,0	287,9	658%
Marcianise	165,0	1.249,9	657%
Capodrise	22,7	170,6	652%
Vitulazio	41,5	303,3	631%
San Marco Evangelista	29,5	211,2	616%
Pastorano	32,7	232,1	610%
Teverola	43,2	303,4	602%
Celliole	82,1	565,5	589%
Parete	22,7	155,8	586%
Sparanise	39,0	262,0	572%
Pratella	16,0	107,2	570%
Alife	84,8	553,8	553%
Ruviano	25,0	161,1	545%
Caianello	21,2	135,9	541%
Maddaloni	140,7	890,1	533%
Casapesenna	24,8	154,4	523%
Succivo	19,7	121,2	515%
Recale	17,4	105,3	505%
Pignataro Maggiore	61,0	354,2	481%
Mondragone	138,9	804,9	479%
Gioia Sannitica	42,4	243,7	475%
Capua	150,1	862,3	474%
San Potito Sannitico	14,5	81,2	460%
Alvignano	49,4	275,1	457%
Bellona	33,9	187,8	454%
Calvi Risorta	41,1	225,7	449%
Lusciano	36,3	197,8	445%
Trentola Ducenta	46,6	249,8	436%
Casagiove	43,0	228,1	431%
Riardo	26,4	138,5	425%
Piedimonte Matese	66,2	345,6	422%
Rocca d'Evandro	48,5	250,8	417%
Piana di Monte Verna	37,5	189,6	406%
Pontelatone	33,5	166,3	396%
Villa di Briano	35,1	162,4	363%
Sant'Angelo d'Alife	26,1	119,7	359%
Baia e Latina	31,1	141,1	354%

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E IDEE PER LO SVILUPPO DI BAI A E LATINA

La pianificazione è stata definita un *processo continuo di conoscenza ed azione*, due momenti strettamente integrati e complementari tra loro, nel senso che l'uno non ha senso senza l'altro.

In considerazione di quanto innanzi detto il redigendo P.U.C. di Baia e Latina, sarà fondato su approfondite prospezioni dirette e indirette non solo nell'ambito del territorio comunale, ma anche in quello dell'intero comprensorio di cui il Comune fa parte.

L'inquadramento territoriale del P.U.C. considererà tutti i piani sovraordinati generali e di settore, vigenti o in corso di redazione. E' noto che le più aggiornate metodologie di pianificazione hanno abbandonato la successione deterministica *analisi - bisogni - obiettivi - strumenti*, nel senso che alle analisi non può riconoscersi una natura neutrale ma, viceversa, la fase conoscitiva deve essere già orientata e "sensibile" alle ipotesi risolutive; tale circostanza non riduce l'importanza delle analisi conoscitive, anzi l'aumenta e ne rende necessaria un'organizzazione idonea e mirata.

Le conoscenze alla scala del territorio comunale, pertanto, saranno organizzate per sistemi:

- le indagini fisiografiche (percettiva, geologico-geotecnica e la carta dell' uso agricolo dei suoli) guideranno la scelta delle modalità di intervento attraverso la distinzione delle aree di tutela e conservazione da quelle di trasformazione;
- il sistema insediativo sarà studiato per subsistemi: storico-ambientale, residenziale, delle attrezzature, della mobilità e dei trasporti, produttivo e dei servizi.

Sulla base di tali conoscenze il PUC di Baia e Latina sarà costruito per "temi", organizzati però in un'ottica di "sistema", puntando alla definizione del paese come entità urbana specifica e mirando alla l'individuazione, nell'ambito del sistema territoriale comprensoriale, di un ruolo specifico, non alternativo, né subordinato ad altre realtà urbane.

In tale ottica il PUC dovrà puntare all'obiettivo che Baia e Latina nel contesto territoriale contribuisca in maniera significativa, per qualità e quantità dell'offerta, all'erogazione di servizi, da realizzare e gestire in maniera adeguata alla dimensione demografica del suo bacino di riferimento.

In coerenza con le tendenze contemporanee cui si è accennato nel capitolo introduttivo, il nuovo PUC dovrà essere prioritariamente orientato alla **riqualificazione dell'esistente** prima che all'addizione di nuovi manufatti, potenziali induttori di un nuovo consumo del territorio e dell'ambiente.

Tale assunto, tuttavia dovrà essere inteso non come un vincolo assoluto ma come principio informatore di carattere generale, che dovrà essere applicato con la dovuta flessibilità, nei termini di una concreta e reale possibilità di portare avanti politiche di recupero delle aree dismesse e del patrimonio edilizio fatiscente, senza rinunciare a garantire il soddisfacimento della domanda abitativa e di sviluppo delle attrezzature e dei servizi, in termini adeguati rispetto agli attuali standard di qualità della vita e della qualità urbana.

La transizione innanzi detta segna il definitivo superamento del P.R.G., imperniato prioritariamente sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a discapito delle altre aree che costituiscono il territorio comunale (quelle agricole, quelle boscate, i corpi idrici ecc) nella sua integrità ambientale.

Nella pianificazione più attenta alla questione ambientale, una particolare importanza dovrà assumere il delicato contesto "**periurbano**": luogo di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano da un lato il sistema insediativo "fortemente antropizzato" e, dall'altro, il sistema naturale e quello seminaturale (o semiartificiale) delle areecoltivate.

La presenza di aree a rischio e la vulnerabilità idrogeologica di alcune parti del territorio comunale dovranno portare ad assegnare alla pianificazione del territorio anche il ruolo di attività di prevenzione dei rischi, specie in relazione alla razionalizzazione degli insediamenti, mirata al miglioramento della loro qualità.

### **INDIRIZZI PROGRAMMATICI DEL PUC**

Tenuto conto delle previsioni e delle indicazioni di massima fornite dal PTR (approvato con L.R. 13/2008) e riprese dal PTCP della Provincia di Caserta e dalle peculiarità particolari del territorio comunale si individuano i seguenti indirizzi strategici per lo sviluppo sostenibile del territorio:

#### **Linee guida poste alla base del PUC di Baia e Latina**

##### **Migliorare l'efficienza e l'attuabilità del Piano**

- a) consentire la chiusura ordinata e regolata nel tempo di operazioni già pianificate non contrastanti con le strategie, gli indirizzi e le prescrizioni del nuovo quadro normativo posto alla base del PUC;
- b) individuare porzioni di territorio considerate prioritarie per l'avvio di politiche settoriali importanti nei prossimi anni;
- c) migliorare la cooperazione extra comunale, avviando un processo partecipativo e di collaborazione con i comuni limitrofi per la definizione di strategie di sviluppo territoriali condivise;
- d) incrementare la concertazione con le parti sociali al fine di rendere lo strumento il più partecipativo possibile;
- e) contrastare fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale.

##### **Salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale**

- f) messa in sicurezza delle porzioni di territorio che presentano particolari criticità dal punto di vista ambientale, anche sulla base dei risultati degli studi geognostici di competenza comunale;
- g) tutela, valorizzazione e promozione delle risorse ambientali presenti sul territorio comunale attraverso la definizione di diversi gradi di tutela e salvaguardia;

- h) salvaguardia del territorio comunale nel rispetto del minor consumo di suolo, limitando la frammentazione del territorio dovuta ai processi di antropizzazione di aree naturali e agricole;

#### **Sviluppo dell'economia agricola e produttiva**

- i) tutela della produttività agricola e promozione delle attività produttive tipiche locali come la produzione di latte e derivati e la viticoltura;
- j) valorizzare l'artigianato e le imprese, destinando a quest'ultime zone strategicamente importanti per il commercio e per lo sviluppo anche del territorio;
- k) prevedere aree destinate ai c.d. parchi agricoli.

#### **Miglioramento dell'accessibilità e dell'infrastruttura stradale locale**

- l) recupero del rapporto con l'asse viario SS n.372 "Telesina" e caratterizzazione dell'area contigua allo svincolo identificandola come "porta d'accesso" del comune di Baia e Latina;
- m) incentivare azioni di mobilità sostenibile attraverso la creazione di percorsi ciclabili e favorire sul territorio comunale la collocazione di attrezzature tecnologiche per la mobilità lenta ( punti bike sharing e di E-station);
- n) favorire nuovi sbocchi sull'asse viario SS 372 "Telesina" che favoriscano lo sviluppo del territorio in modo coerente con le linee di valorizzazione e tutela prefissate;
- o) prevedere l'adeguamento della rete stradale, principalmente rurale, alle reali esigenze del territorio e delle aziende agricole, perché da ostacolo ne diventi una valorizzazione.

#### **Interventi di consolidamento e miglioramento del tessuto edilizio esistente**

- p) indirizzare l'attività edilizia verso il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- q) favorire l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio ante 1980;
- r) adeguamento dell'offerta di attrezzature a servizio della collettività;
- s) individuazione di nuovi punti di aggregazione per lo sviluppo delle relazioni umane ed il miglioramento della qualità di vita;
- t) individuazione e classificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente al fine di definire un'equa distribuzione degli standard pubblici;

#### **Recupero e valorizzazione del patrimonio storico culturale e paesaggistico**

- u) salvaguardia dell'identità e riconoscibilità del patrimonio paesaggistico;
- v) tutela e valorizzazione del tessuto storico dei due borghi, quello di Baia e quello di Latina con interventi rivolti al recupero della loro centralità;

- w) promozione di attività turistiche “sostenibili” che sfruttino la risorsa boschiva in relazione all’intero sistema paesaggistico, al fine di incentivare la conoscenza degli ecosistemi presenti nel territorio nel pieno rispetto della loro naturalità;
- x) valutare la rilevanza paesaggistica dei corsi d’acqua.

Le strategie da mettere in campo dovranno basarsi essenzialmente su una organizzazione generale del territorio fondata su obiettivi che tendano alla piena utilizzazione delle risorse disponibili; alla tutela e salvaguardia dei beni culturali, storici ed ambientali; al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e servizi della popolazione, tenendo conto delle ipotesi di incremento demografico assunto. Naturalmente, l'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale non potrà prescindere da un'integrata valutazione non solo dei problemi urbanistico-insediativi, ma anche di quelli economici e sociali. La linea guida principale, quindi, deve essere orientata alla ricerca di uno sviluppo sostenibile omogeneo dei settori produttivi (commerciale, agricolo, ed artigianale) con particolare attenzione al **settore turistico ed agroturistico**.

Ulteriore "idee forza" che prioritariamente dovrà essere a base del P.U.C. è la conservazione delle risorse naturali, per valorizzare e preservarne i caratteri ambientali che hanno caratterizzato la storia del territorio. Tale previsione tuttavia non dovrà essere fine a se stessa ma orientata allo sviluppo della economia locale; pertanto sarà necessario assicurare la fruizione ricreativa e turistica di dette aree.

L'interesse per il paesaggio rurale come scelta turistica è stata caratterizzata, negli ultimi anni, da uno sviluppo sempre più spinto; la possibilità di raggiungere luoghi di pregio naturalistico, di fruirne le risorse e le qualità può essere favorita mediante la costituzione di "parchi" spontanei, adeguatamente attrezzati.

### **Il ruolo e le opportunità che dovranno avere i parchi agricoli**

Il miglioramento delle zone Agricole, di solito, avviene azienda per azienda compiendo un grave errore che ne limita le potenzialità.

Riteniamo, invece che vada promossa la costituzione di un Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo, che preveda una specifica strategia per ogni dato ambito territoriale, finalizzata soprattutto, alla prospettiva di far confluire sull’ambito risorse e professionalità non solo private ma anche pubbliche.

Il territorio agricolo, accanto alla funzione tipica di produzione primaria (per lo più alimentare), svolge anche importanti funzioni sociali e ambientali: dalla funzione educativa e culturale delle aziende agricole (si pensi all’esperienza sempre più diffusa delle “fattorie didattiche”), alla funzione paesistica nonché alla capacità di supportare comunità biologiche ampie e diversificate.

A queste funzioni, la cui importanza è evidente ed ormai ampiamente recepita anche dall'opinione pubblica, se ne aggiungono altre, meno immediate ma di analoga importanza: tra queste la riqualificazione e ricostruzione di ecosistemi acquatici per ridurre il rischio idraulico e aumentare la capacità del territorio di "autodepurare" gli inquinanti veicolati dalle acque.

Numerose sono le possibili fonti di finanziamento di progetti finalizzati alla valorizzazione di determinati ambiti di territorio agricolo di particolare pregio ambientale o a valenza socio-culturale:

- a)** *reti agrituristiche, turismo verde , fattorie didattiche;*
- b)** *realizzazione di sentieri agrituristiche aziendali o interaziendali;*
- c)** *segnaletica e punti sosta;*
- d)** *percorsi enogastronomici; (ad es.strade dei vini e strade degli oli, segnaletica con riferimenti territoriali non aziendali, chioschi informativi sui percorsi , sui disciplinari, sulle tradizioni ecc.,).*

In realtà, uno degli errori che si commette più di frequente è quello di considerare le aree verdi e quelle antropizzate come entità fini a sé stesse; ciò comporta una difficile coesistenza che può essere superata solo se si consente una loro positiva interazione dinamica, che coniughi esigenze di conservazione e salvaguardia delle attività sociali ed economiche che ivi si svolgono, anche fornendo stimoli e assistenza alla riconversione delle attività non compatibili con l'ambiente.

Per tutte le suddette finalità è necessario prevedere forme alternative di difesa e gestione dell'ambiente, valorizzando la naturale vocazione del territorio.

Le politiche urbanistiche attraverso i meccanismi di compensazione che conducono alla acquisizione di vaste aree, propongono di continuo la necessità di strategie attive sulle aree aperte e la necessità di promuovere modalità di gestione economicamente e ambientalmente sostenibili, così come sono, in determinate condizioni, quelle offerte dalle attività agricole

Per i proprietari dei terreni che li cedono al Comune può essere previsto un incentivo in cubatura realizzabile anche con destinazione d'uso condizionata (utilità pubblica o comunque funzioni compatibili – turismo, plein air, etc.).

I Parchi agricoli comunali sono uno strumento di programmazione per tutelare e promuovere, mediante il mantenimento o il reinserimento di attività agricole, valori ambientali essenziali per la conservazione dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per offrire opportunità di fruizione, di educazione e formazione in campo agricolo e ambientale, con l'obiettivo : di rafforzare e promuovere l'identità locale; garantire prospettive e condizioni equilibrate di abitabilità del territorio nonché condizioni di salubrità a beneficio della intera comunità.

La redazione di un programma preliminare a cura della pubblica amministrazione o in casi specifici (se previsto cioè da un atto di indirizzo comunale) da soggetti privati che danno avvio a una

procedura che mira a coinvolgere le aziende agricole presenti o potenziali e a organizzare un sistema di gestione e fruizione degli ambiti agricoli in grado di auto sostenersi economicamente in un quadro di equilibri ambientali e paesaggistici.

Il Comune si impegnerà a realizzare quelle opere (accessibilità, restauro di proprietà, acquisizioni immobiliari, ecc.) e strutture di servizio necessarie quale volano per nuove prospettive di sviluppo.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alle procedure di consultazione e concertazione con soggetti privati tenendo presente la peculiarità degli obiettivi del Parco Agricolo con riferimento agli aspetti ambientali e paesaggistici e la necessità che la pubblica amministrazione svolga un ruolo di indirizzo e di formazione di una imprenditoria specializzata in modalità di gestione agroambientali.

In questo quadro non va sottovalutata l'importanza – si tratta di una considerazione non strettamente urbanistica ma di rilevanza strategica – di promuovere la presenza di imprenditori “pilota” sulle aree pubbliche, che possono svolgere un importantissimo ruolo guida. Progettare un parco agricolo vuole dire fornire uno strumento utile nel processo di riconoscimento collettivo del valore ambientale e sociale. In tale contesto, le iniziative che possono essere intraprese interessano più campi, da quello strettamente economico, a quello ambientale, a quello socio-didattico

### **L'importanza della Difesa del Suolo**

Ulteriore tema importante da trattare con il P.U.C. dovrà essere la difesa del suolo, da attuarsi, in maniera organica, tra le varie componenti: geologica, idrica e vegetazionale, prevedendo:

- a) Tutela delle aree indicate a rischio frana e previsione di interventi di mitigazione delle relative criticità con interventi mirati ad ampliare i livelli di sicurezza delle popolazioni insediate;
- b) adeguate distanze di rispetto dai corsi d'acqua ( fiumi, torrenti, rivoli e fossi);
- c) conservazione e salvaguardia dei boschi e degli oliveti esistenti.
- d) Valutare la coerenza della vincolistica relativa ai corsi d'acqua, e ai pendii delle montagne.

Per quanto attiene la scelta dei meccanismi attuativi, occorrerà puntare su due scelte principali:

- **Il massimo contenimento del rinvio ai piani esecutivi**, spesso utilizzato per differire scelte scomode, ma in assenza delle quali il piano generale è destinato a rimanere sulla carta. Naturalmente la scelta dell'intervento diretto come strada maestra per l'attuazione del piano - preferibilmente nelle aree edificate e, beninteso, nei casi in cui lo stesso sia giuridicamente e tecnicamente ammissibile - richiede una normativa attenta e dettagliata che garantisca all'Amministrazione Comunale una gestione del piano fondata sulla chiarezza e sulla certezza delle regole di intervento.
- il ricorso, dove opportuno e/o necessario, alla famiglia di strumenti della concertazione, basati sul partenariato pubblico/privato, in grado di guidare interventi diversificati (non più monotematici come i vecchi Piani particolareggiati) che contino sull'integrazione di risorse finanziarie eterogenee ma convogliate su finalità omogenee ed utilizzabili anche per arricchire il risanamento

e il rinnovamento urbano con il potenziamento delle opere di urbanizzazione e la dotazione di arredo urbano.

### **Il Regolamento edilizio (RUEC)**

Ruolo non secondario compete al Regolamento Urbanistico Edilizio, che, nello spirito della L.R. n. 16/04 assume, rispetto al vecchio Regolamento Edilizio, un maggior grado di integrazione col P.U.C. ed è finalizzato alla connessione tra la disciplina degli usi del suolo e gli aspetti amministrativi e procedurali di competenza comunale.

### Considerazioni finali

E' noto che il dibattito disciplinare degli ultimi anni ha portato alla ipotesi di costruire la proposta di piano attraverso la individuazioni, in conformità a quanto indicato nel Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011 di due distinti livelli di previsioni:

- **strutturali**, riferite alle connotazioni forti del territorio (valori storico-ambientali e naturali, infrastrutture, previsioni e prescrizioni sovraordinate di riconoscibile validità), che delinea i contenuti di fondo, gli obiettivi durevoli e non negoziabili;
- **regolative**, che, in maniera elastica e adattabile nei tempi medi, disciplina le trasformazioni con previsioni e norme modificabili e rinnovabili periodicamente in relazione al grado di attuazione e al mutare delle esigenze.

E' opportuno anche tenere conto che già nella fase di elaborazione del P.U.C. un particolare rilievo assume la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), introdotta dall'art. 47 della L.R. n.16/2004, finalizzata a determinare gli effetti indotti dalle decisioni di piano ed in particolare le modificazioni ambientali derivanti dalle azioni antropiche programmate.

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Arch. Domenico Luigi Messuri

