



COMUNE DI CASALUCE (CE)

Sindaco

Francesco Luongo

Responsabile Unico del Progetto

Arch. Raffaele Vella

Progetto urbanistico

Studio Castiello Projects srl società d'ingegneria
direttore e responsabile tecnico Arch. Pio Castiello

Collaboratori :

arch.Nicola Mucci - Pianif. Nicola Addabbo - Gerardo Parziale

PIANO URBANISTICO COMUNALE 2026

L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.
Reg.to regionale n.3 del 06.10.2025

PRELIMINARE

DOCUMENTO STRATEGICO



Sommario

1. PREMESSA	3
2. LINEAMENTI DI ORIENTAMENTO STRATEGICO	4
3. IL MASTERPLAN DELL'AGRO AVERSANO.....	32
4. IL PUC E IL PIANO DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE	48
5. IL PUC E IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE IN ITINERE	51
6. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI ELABORATI GRAFICI	56

1. PREMESSA

La fase preliminare del PSU in argomento è stata proposta sulla base dei lineamenti di orientamento strategico licenziati con **delibera di G.C. n. 33 del 18/07/2025** e relativo Documento di orientamento strategico, con il quale sono stati individuati i lineamenti strategici fondamentali che, per comodità di lettura, vengono integralmente riportati nel paragrafo che segue. I contenuti di detti lineamenti strategici recano nelle premesse il defatigante percorso formativo del Piano Urbanistico Comunale che fu avviato nei decenni scorsi con il supporto tecnico-scientifico del DiARC dell'Università di Napoli. Poiché il processo formativo del Piano non è stato concluso alla data di entrata in vigore delle leggi regionali 13/2022 e 5/2024, fortemente innovative della legge urbanistica 16/2004, l'Amministrazione comunale ha provveduto al riavvio della formazione del PUC anche sulla base di un nuovo e diverso quadro esigenziale, in linea con le leggi sopra citate, orientate alla rigenerazione urbana e territoriale.

Tanto innanzi riferito, si segnala che con Del. di G.R. n.164/2026 la Regione Campania ha individuato l'area target per la redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione (PIV) dell'Agro Aversano per i Comuni di: Aversa, Carinara, Casaluce, Casal di Principe, Casapesenna, Cesa, Frignano, Gricignano d'Aversa, Lusciano, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Marcellino, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Dugenta e Villa di Briano, per la formazione di un Masterplan orientato alla riqualificazione e valorizzazione dei tessuti storici, dei valori archeologici e architettonici, della riqualificazione degli spazi rurali, degli ecosistemi naturali, della mobilità e della riqualificazione degli insediamenti urbani e la conversione degli insediamenti produttivi e commerciali.

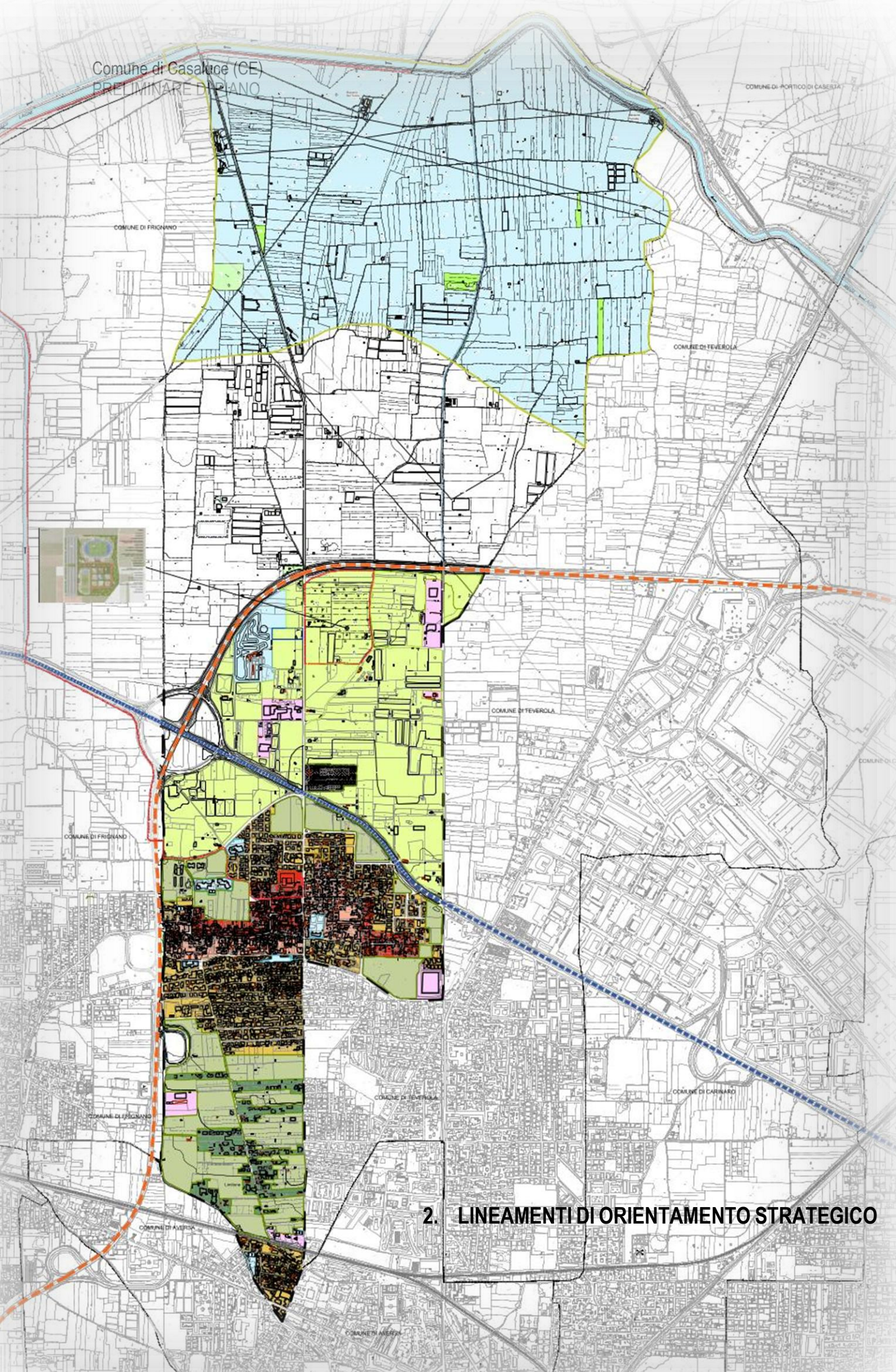
Detta iniziativa della Regione Campania, in attuazione dell'art. 33-quinques della LR 16/2004 per la formazione del Programma Integrato di Valorizzazione (PIV) dell'Agro Aversano, consente ai Comuni interessati, contestualmente all'attivazione dei processi e delle procedure in accordo con le previsioni del PPR di cui alla DGRC 560/2019, di orientare la formazione degli strumenti urbanistici in linea e in aderenza ai contenuti del Masterplan in itinere.

Al riguardo, è utile osservare che i deliberati dell'Amministrazione comunale sopra richiamati già anticipano in buona parte la più ampia gamma degli obiettivi specifici prioritari previsti dal PIV in oggetto, finalizzando la struttura urbanistica del Piano ad obiettivi di ordine generale basati sulla sostenibilità urbanistica e ambientale.

Gli elaborati che costituiscono il cosiddetto Piano preliminare, quantunque espressamente configurativi, benché orientati alla ricezione dei deliberati consiliari nonché alla nuova normativa in atto, hanno lo scopo di sollecitare la fase partecipativa della comunità di Casaluce al fine di pervenire ad una maggiore condivisione degli obiettivi di Piano con l'intero corpo sociale della Città. Va da sé che gli elaborati preliminari potranno essere ampiamente modificati, rettificati o anche sovvertiti dal processo partecipativo.

In esito alla predetta fase preliminare, qualora condivisa dall'Amministrazione, il Piano strutturale, di valore conformativo, integrato dall'elaborato regolativo (Regolamento Urbanistico Edilizio), costituirà la struttura del PUC la cui formazione amministrativa sarà avvalorata dalla fase delle osservazioni e dalle decisioni degli organi tutori.

Di seguito, si pongono il contenuto integrale del documento "Lineamenti di orientamento strategico" e la Delibera regionale istitutiva del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro Aversano.



2. LINEAMENTI DI ORIENTAMENTO STRATEGICO

COPIA



COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 33 del 18/07/2025

Oggetto: PIANO URBANISTICO COMUNALE: DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO

L'anno duemilaventicinque il giorno diciotto del mese di luglio alle ore 12:44 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, previo espletamento delle formalità di legge, si è riunito questo Consiglio Comunale in sessione Straordinaria in seduta di prima convocazione, alla quale risultano all'appello nominale:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
LUONGO FRANCESCO	Sindaco	Si	
ZACCARIELLO MADDALENA	Consigliere	Si	
IOVENE MARCELLINO	Consigliere		Si
SORRENTINO CARMELA VALENTINA	Consigliere	Si	
TOZZI FRANCESCO	Consigliere	Si	
BIAVASCO CAROLINA	Consigliere	Si	
TURCO SARA	Consigliere		Si
FUSCO NICOLA	Consigliere	Si	
CASTELLANO ANTONIO	Consigliere		Si
D'AMBROSIO GIOVANNI	Consigliere	Si	
IOVINE TOMMASO	Consigliere	Si	
PAGANO RAUL	Consigliere	Si	
COMELLA ANTONIO	Consigliere		Si
SEMBIANTE STEFANO	Consigliere		Si
TATONE ANTONIO	Consigliere		Si
FELACO PASQUALE	Consigliere		Si
CUTILLO ANTONIO	Consigliere		Si

Totale Presenti: **9**

Totale Assenti: **8**

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco Francesco Luongo.
Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Stefania Strino.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Casaluce è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 4967 del 10.06.1987;
- con deliberazione consiliare n. 23 del 3.7.2012 venivano formulati atti di indirizzo per la redazione del PUC e del RUEC ed al contempo veniva stabilito di avvalersi del contributo tecnico-scientifico del Dipartimento di urbanistica della Facoltà di architettura dell'Università degli studi di Napoli Federico II;
- il Dipartimento affidatario dell'incarico di che trattasi, con nota acquisita al prot. n. 11558 del 7.11.2013, trasmetteva gli elaborati progettuali necessari per l'approvazione del Preliminare di Piano di cui all'art. 2, comma 4, del Regolamento Regionale 5/2011;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta n. 56 del 02.10.2021, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi della Legge Regionale 16/2004 e del relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011;
- nel Documento Unico di Programmazione 2024/2026 approvato in Consiglio comunale con delibera n. 25 del 29/12/2023 si è previsto tra gli obiettivi strategici del triennio: "Adozione di uno strumento urbanistico (PUC) adeguato alle mutate esigenze del paese in modo da limitare il consumo ingiustificato del suolo, valorizzare la vocazione agricola di alcune aree del territorio comunale, riqualificare il centro storico e tutelare le matrici naturali ed ambientali. L'Amministrazione intende apportare modifiche al Piano già adottato dal Commissario, che siano più funzionali alle esigenze dei cittadini. In occasione della stesura definitiva del PUC occorre anche pensare alla realizzazione di adeguate infrastrutture nelle aree urbanizzate carenti e nelle zone destinate allo sviluppo produttivo ed industriale";
- con Delibera di Giunta Municipale n. 49 del 06/06/2024 avente ad oggetto: "Linee di indirizzo per l'adeguamento e revisione del P.U.C. adottato aggiornandolo alle nuove disposizioni normative regionali, L. R. n. 13/2022 e L. R. n. 5/2024, di recente intervenute a sostanziale modifica della Legge Urbanistica Regionale n. 16/2004 recante Norme sul Governo del territorio", si dava indirizzo allo scrivente Responsabile dell'Area IV di:
 - *predisporre tutti gli atti e documenti necessari per l'adeguamento e revisione del P.U.C. adottato aggiornandolo alle nuove disposizioni normative regionali, L. R. n. 13/2022 e L. R. n. 5/2024, tra cui VAS, Relazione Geologica, indagini agro-pedologiche e quant'altro occorra all'elaborazione e approvazione del Piano Urbanistico Comunale, articolato nel PSU e nel RUE, dei piani operativi, di quelli per lo sviluppo degli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, del piano di recupero del centro storico e delle aree urbane e periferiche degradate, del Programma Operativo di Rigenerazione Urbana, ai sensi della riformata L. R. n. 16/04;*
 - *procedere, anche affidandosi a professionisti esterni all'ente, all'adeguamento alla Legge Regione Campania n° 13 del 10.08.2023 e n° 5 del 29/04/2024, e per revisionare, modificare ed aggiornare, anche normativamente, la proposta di progetto di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato con delibera di C.S. n° 56 del 02/10/2021.*
- con Determina del Responsabile dell'Area IV Urbanistica e Territorio n. 10 (num. Generale 357 del 15/11/2024) veniva approvato lo Schema di Avviso Esplorativo finalizzato all'acquisizione di manifestazione di interesse per l'individuazione di professionisti per l'affidamento dell'incarico professionale per l'adeguamento e revisione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato alle nuove disposizioni normative regionali L.R. n. 13/2022 e L.R. n. 5/2024;
- con Determina del Responsabile dell'Area IV Urbanistica e Territorio n. 3 del 26/03/2025 (num. Generale 88 del 27/03/2025) è stato affidato, a seguito di trattativa diretta su MEPA RDO

n°5050249, all'operatore economico STUDIO CASTIELLO PROJECTS S.R.L. – SOCIETA' DI INGEGNERIA, con sede legale in Benevento (BN) alla via F. Flora n. 31, il Servizio Tecnico di Ingegneria e Architettura a Supporto della Rielaborazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), relativi alla redazione del "Piano Strutturale Urbanistico (PSU)" del "Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)" e del "Programma Operativo (P.O.)", ai sensi della L.R.C. n. 16/2004 e del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011;

CONSIDERATO:

- che l'approvazione della L.R. Campania n. 13 del 10 agosto 2022, pubblicata sul B.U.R. C: n. 70 del 10.08.2022, permette al Comune di Casaluce, come a tutti i Comuni della Campania, di adeguare il progetto di P.U.C., in corso di approvazione, alle nuove disposizioni imposte dalla citata norma regionale;
- che con la legge regionale 29 aprile 2024, n. 5 - "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del territorio" sono state:
 - o introdotte significative modifiche nella gestione del territorio e dell'edilizia nella regione improntate a rafforzare i processi di rigenerazione urbana dei centri abitati e semplificare i processi di pianificazione, con l'obiettivo di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e favorire lo sviluppo sostenibile dei territori;
 - o previste significative novità nella direzione della semplificazione dell'attuale sistema pianificatorio, puntando a conseguire il risultato di dotare, in tempi rapidi, tutti i comuni della Campania di un proprio strumento urbanistico generale, il piano strutturale, per governare i processi di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione nell'ambito del territorio urbanizzato, disincentivando il consumo di nuovo suolo naturale e produttivo. Il piano urbanistico comunale sarà articolato obbligatoriamente solo nel piano strutturale urbanistico (PSU) e nel regolamento urbanistico edilizio con valore di norma tecnica di attuazione;
 - o ridefinite anche le dotazioni territoriali della pianificazione urbanistica. Infatti, sia al livello di Piano Strutturale Urbanistico (PSU) che al livello di Programma Operativo (PO), al fine di garantire la sostenibilità urbanistica, devono essere individuate le dotazioni territoriali urbanistiche, pubbliche e di interesse pubblico, in termini di aree e singole attrezzature. Le dotazioni territoriali urbanistiche sono i servizi ecosistemici, le infrastrutture verdi, le attrezzature per lo sport e per l'istruzione, i parcheggi, i servizi rispondenti a funzioni collettive e di interesse comune, tra cui studentati, residenze assistenziali per anziani e sanitarie, spazi sociali e culturali.

DATO ATTO che è necessario conformarsi agli obiettivi di qualità urbanistica ed edilizia in virtù delle intervenute modifiche normative alla Legge Urbanistica Regionale n. 16/2004, apportate prima dalla L. R. n. 13/2022 e poi dalla L. R. n. 5/2024, che nell'attuale e vigente versione coordinata prescrive:

- all'art. 2 "Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica":
 1. *La pianificazione territoriale e urbanistica, nel perseguire le finalità di rigenerazione territoriale e urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica, urbanistica, economica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo e di incremento del suolo permeabile, anche ai fini della prevenzione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate, per una migliore qualità di vita delle persone, attraverso le seguenti azioni prioritarie:*

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti attraverso processi di riuso, di recupero delle aree degradate e di densificazione urbana, garantendo al contempo il soddisfacimento delle dotazioni territoriali e urbane e dei servizi ecosistemici;*
- b) riduzione dei fattori di rischio idrogeologico, sismico, vulcanico e di altri rischi naturali e antropici al fine di garantire la salvaguardia degli ecosistemi e la sicurezza degli insediamenti;*
- c) tutela, salvaguardia e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori, dei tessuti insediativi storici, dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;*
- d) adeguamento delle dotazioni territoriali e urbanistiche di tipo prestazionale-qualitativo e quantitativo-funzionale;*
- e) promozione e incentivazione del risparmio energetico, della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili e dell'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente;*
- f) incremento della sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento e miglioramento sismico;*
- g) riconfigurazione degli spazi urbani come infrastrutture verdi;*
- h) potenziamento della mobilità sostenibile;*
- i) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale ai fini del riconoscimento del diritto all'abitazione e per favorire la coesione sociale;*
- j) promozione della partecipazione attiva delle comunità locali al governo del territorio";*

2. Per i fini di cui al comma 1, la presente legge provvede a:

- a) individuare le competenze dei diversi livelli istituzionali, favorendone la cooperazione secondo il principio di sussidiarietà;*
 - b) garantire il rispetto dei principi di trasparenza, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, mediante la semplificazione e la razionalizzazione dei procedimenti di programmazione e pianificazione;*
 - c) assicurare la concertazione dei diversi livelli istituzionali con tutte le organizzazioni e associazioni la cui missione è connessa alle politiche territoriali, ambientali e urbanistiche.*
- al rielaborato art. 5 "Partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione":
 1. Gli enti titolari di funzioni relative alla pianificazione territoriale e urbanistica, fin dall'avvio del percorso di redazione di un Piano o Programma, promuovono idonee forme di partecipazione attiva delle comunità, attraverso il coinvolgimento delle stesse nel processo decisionale, dall'avvio della fase preliminare fino al monitoraggio e alla gestione dei piani e dei programmi;
 2. Il processo partecipativo è un percorso strutturato di dialogo e confronto, mediante attività di pubblicizzazione, comunicazione e consultazione tra enti pubblici, associazioni, organizzazioni e di cittadini portatori di interessi collettivi finalizzato alla condivisione dei processi decisionali;
 3. I risultati dei processi partecipativi contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
 - al riscritto articolo 22 "Strumenti urbanistici comunali":
 1. Lo strumento urbanistico generale del Comune è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) che stabilisce, anche ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 2, le regole per l'uso del suolo e le trasformazioni urbanistiche e edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo;
 2. Il PUC è articolato obbligatoriamente nel Piano Strutturale Urbanistico (PSU), di cui all'articolo 23, e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui all'articolo 28. Il PSU e il RUE recepiscono e

dettagliano le previsioni del Ptcp o del PTM;

3. Le previsioni urbanistiche generali si attuano secondo le modalità di cui all'articolo 26.

- *al rielaborato art. 23 "Piano strutturale urbanistico"*

2. Il PSU, in coerenza con le disposizioni del PTR, del PTM o del Ptcp:

a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi, definendo i criteri e le strategie territoriali di rigenerazione urbana e territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, contrasto del consumo di suolo, mitigazione dei rischi naturali e antropici, ordinato assetto degli insediamenti, anche mediante la trasformazione dello stato dei luoghi, ricomposizione degli ecosistemi;

b) definisce le parti del territorio urbanizzato e rurale di cui all'articolo 2 bis della presente legge, equiparandole alle zone territoriali omogenee di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 1444/1968.

2 bis. Il PSU indica le destinazioni d'uso, gli interventi ammissibili, gli indici e i parametri relativi alla densità insediativa, turistica, produttiva ai fini della collocazione delle dotazioni territoriali e urbanistiche in un'ottica di sostenibilità urbanistica, in coerenza con le finalità, gli obiettivi e le disposizioni della presente legge.

2 ter. Il PSU, in coerenza con le disposizioni di cui al presente articolo, determina i fabbisogni pregressi non soddisfatti in termini di dotazioni ecologiche, attrezzature di cui al decreto ministeriale 1444/1968 e servizi di interesse collettivo, quali attività di interesse pubblico svolte in regime di convenzione, nonché le potenzialità insediative, attraverso processi di riuso, rigenerazione e densificazione all'interno del territorio urbanizzato.

9.bis. Il PSU, nel caso di previsioni che richiedono interventi complessi, è integrato da programmi operativi di cui agli articoli 33 bis, 33 ter e 33 quater, che possono essere adottati e approvati anche non contestualmente allo stesso PSU.

9.ter. Lo strumento urbanistico comunale stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti per ogni tipologia e ambito di intervento, disciplinando le corrispondenti forme di premialità, volumetrica o di superficie, attribuibili una sola volta, la riduzione degli oneri concessori e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione.

9.quater. La pianificazione urbanistica, al fine di perseguire la rigenerazione urbana di cui all'articolo 2 e al comma 9.ter, è attuata anche attraverso l'incentivazione urbanistica che ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico come fissate dal Piano, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

- *al riscritto art. 28 "Regolamento urbanistico edilizio" con valore di norma tecnica di attuazione*

1. Il RUE è lo strumento normativo e regolamentare che è approvato obbligatoriamente insieme al Piano Strutturale Urbanistico (PSU).

2. Il RUE è composto da:

a) disposizioni urbanistiche e norme tecniche di attuazione del PSU;

b) Regolamento Edilizio Tipo (RET) regionale elaborato ai sensi dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 sul RET.

3. Il RUE è articolato secondo gli aspetti specifici del territorio comunale e definisce in particolare i criteri di progettazione dell'edificato e degli spazi aperti e la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, comprese le norme igieniche di interesse edilizio e in materia energetico-ambientale e di rischi naturali e antropici. Gli interventi previsti conseguono obbligatoriamente il miglioramento dei livelli di qualità edilizia, architettonica e ambientale e di sicurezza rispetto ai rischi naturali, della resilienza con la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, di drenaggio urbano e diffusione delle infrastrutture verdi e blu, e di sviluppo della mobilità sostenibile.

4. Il RUE stabilisce la disciplina d'uso e trasformazione delle singole parti del territorio, così come individuate all'articolo 2 bis, e definisce le modalità di attuazione secondo quanto previsto alle lettere a, b, c, del presente comma e delle lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, del comma 5.

- all'art. 33 quater *Interventi per la rigenerazione urbana*, che nella finalità di recupero del tessuto urbano degradato, sia in termini di edificato che dal punto di vista infrastrutturale, prevede:

1. Al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati, anche segnati dalla presenza di edifici dismessi o in via di dismissione, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, sono consentiti, in ragione della loro natura e nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 42/2004, interventi di:

a) ristrutturazione edilizia di singoli edifici che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 (Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;

b) ristrutturazione urbanistica di uno o più edifici contermini rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;

c) riqualificazione di ambiti urbani in tutto o in parte degradati, ove la dimensione e la complessità degli interventi di cui alle lettere a) e b) ne richieda l'inquadramento in un programma unitario ai fini del riassetto del tessuto urbanistico-edilizio preesistente, di dotazione delle aree per servizi ed attrezzature collettive, di adeguamento della rete viaria, nonché di aree per la riqualificazione ecologica e ambientale, da approvare anche in variante allo strumento urbanistico.

RITENUTO necessario formulare dei lineamenti strategici per l'adeguamento e revisione del P.U.C. adottato, in linea con le novellate disposizioni legislative in materia;

VISTO e condiviso il documento recante **"Lineamenti di orientamento strategico"**, redatto a cura

dell'Amministrazione Comunale, posto all'attenzione di questo Consiglio comunale e allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTA:

- la L.17.08.1942 n.1150 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.14/82 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.13/2022;
- la L.R. 5/2024;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) dal Responsabile dell'AREA IV URBANISTICA E TERRITORIO in merito alla regolarità tecnica del presente atto;

DELIBERA

- **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del deliberato;
- **DI APPROVARE** i **"Lineamenti di orientamento strategico"** per la redazione dell'adeguamento e revisione del P.U.C. adottato, allegati alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;
- **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Procedimento di disporre, coerentemente con i predetti Lineamenti, tutto quanto necessario per il prosieguo dell'iter formativo per l'adeguamento e revisione del Piano Urbanistico Comunale adottato e al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di questo Comune, ivi compreso quanto necessario ai fini della procedura di VAS, nonché per gli approfondimenti connessi;

Proposta di Consiglio Comunale Num. 5 AREA URBANISTICA E TERRITORIO del 15/07/2025
ad oggetto: PIANO URBANISTICO COMUNALE: DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO
STRATEGICO

Parere in ordine alla regolarità tecnica:

Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Motivazione:

Casaluce, 15/07/2025

Il Responsabile dell'Area
f.to Arch. Raffaele Vella

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Casaluce, 15/07/2025

Il Responsabile del Servizio Finanziario
f.to dott. Massimiliano Schiavone

ACQUISITO il parere del revisore dei conti ai sensi dell'art. 239, co. 1, lett. b) n. 2 del d.lgs. n. 267/2000;

UDITI i predetti interventi

CON la seguente votazione:

Presenti: 10

Astenuti: 0;

Favorevoli: 10

Contrari: 0

resa, in modo palese per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare integralmente, facendone proprio il relativo contenuto, la proposta di deliberazione avente ad oggetto: *“Piano Urbanistico Comunale: Documento di orientamento strategico”*, che si allega e che costituisce parte integrante del presente atto.

Di dare atto che l'efficacia del predetto Regolamento decorre dopo 15 giorni dalla pubblicazione della presente delibera all'Albo pretorio, ai sensi dell'art. 10 delle preleggi;

Successivamente, su proposta del sindaco-Presidente, stante l'urgenza, a seguito di votazione favorevole riportante lo stesso esito della precedente, espressa in forma palese,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18-8-2000, n. 267.

Fine seduta ore 13,06

Del che è verbale letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
F.to Francesco Luongo

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Stefania Strino

Referto di pubblicazione

Reg. Pubbl. N. **812**

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio del Comune di Casaluce e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 22/07/2025 come prescritto dall'art.124, comma 1, del D.Lgs. N.267/2000;

Il Responsabile della Pubblicazione
f.to Dott.ssa Stefania Strino

Per copia conforme all'originale

Lì, 22/07/2025

Il Responsabile
Arch. Raffaele Vella

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

_ La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione - art. 134, punto 3, del D. Lgs. n. 267/2000.

X La presente deliberazione è divenuta immediatamente eseguibile il 18/07/2025 - art. 134, punto 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Lì 18/07/2025

Il Segretario Comunale
f.to Dott.ssa Stefania Strino



COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

Piano Urbanistico Comunale

Documento di orientamento strategico

LUGLIO 2025

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
ANTECEDENTI PROGRAMMATICI	5
LINEAMENTI STRATEGICI	7
1 - Riassetto del tessuto urbano e periurbano e valorizzazione dei tessuti insediativi storici.....	7
1.1 – Riordino e riqualificazione del tessuto urbano	7
1.2 – Transizione ecologica e Rigenerazione urbana	7
1.3 – Sostenibilità urbanistica ed ambientale	8
1.4 – Valorizzazione del tessuto storico e consolidato.....	8
2 – miglioramento della qualità urbana ed ambientale nella città di margine.....	8
2.1 – Incremento e potenziamento delle dotazioni territoriali minime.....	8
2.2 – forestazione urbana	9
3 - sviluppo del comparto economico-produttivo.....	9
3.1 - Riordino e valorizzazione delle aree produttive esistenti	9
3.2 - Un nuovo polo fieristico e multifunzionale	10
3.3 - Agricoltura di eccellenza, filiera corta e innovazione digitale	10
4 - macro-segni urbani di rigenerazione.....	11
4.1 - Recupero dell'edilizia abusiva	11
4.2 – Indirizzi per la Pianificazione Operativa	11
5 - azioni organiche di assetto urbanistico per la definizione del piano strutturale	12
5.1 - Sostenibilità, difesa dell'ambiente e del territorio miglioramento del contesto urbano...	12
5.2 - Il contrasto alla crisi climatica (l.r. 5/2024).....	12
LA STRUTTURA DEL PUC: ANALISI E PROGETTO	13
La fase partecipativa	13
Atlante di quartire	13
Ambiti territoriali urbani e rurali	14
Dimensionamento del piano	14
IL GOVERNO DEL TERRITORIO: LE TRASFORMAZIONI	16
Perequazione e Compensazione Urbanistica	16
meccanismi attuativi	16

PREMESSA

Il Consiglio Comunale di Casaluce ha sancito tra gli obiettivi strategici del triennio 2024/2025 l'adozione di uno strumento urbanistico (PUC) adeguato alle mutate esigenze del paese in modo da limitare il consumo ingiustificato del suolo, valorizzare la vocazione agricola di alcune aree del territorio comunale, riqualificare il centro storico e tutelare le matrici naturali ed ambientali. A tal proposito la volontà amministrativa è di apportare modifiche al Piano già adottato con delibera di C.S. n° 56 del 02/10/2021, che siano più funzionali alle esigenze dei cittadini. In occasione della stesura definitiva del PUC occorre anche pensare al realizzare adeguate infrastrutture nelle aree urbanizzate carenti e nelle zone destinate allo sviluppo produttivo ed industriale.

Pertanto, la necessità di procedere ad una nuova stesura e aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale (PUC) scaturisce da una serie di rilevanti motivazioni di carattere normativo, pianificatorio, ambientale ed economico, che rendono improcrastinabile un ripensamento strategico e programmatico dello strumento urbanistico comunale, atteso che la redazione del PUC adottato è stata guidata da linee di indirizzo risalenti alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 03/07/2012, ormai superate da evidenti trasformazioni sociali, economiche e ambientali intervenute negli ultimi dodici anni. La realtà attuale richiede scelte pianificatorie più aderenti ai nuovi bisogni della collettività, alla tutela del territorio e alla promozione di uno sviluppo integrato e sostenibile.

In primo luogo, l'**approvazione della Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5**, recante modifiche alla L.R. 22 dicembre 2004, n. 16 "Norme sul Governo del Territorio", ha introdotto importanti innovazioni nella disciplina della pianificazione territoriale e urbanistica. Tali modifiche si fondano su principi di rigenerazione urbana, semplificazione procedurale e sostenibilità ambientale, con l'obiettivo di incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ridurre il consumo di nuovo suolo e favorire uno sviluppo sostenibile e inclusivo dei territori.

La nuova normativa regionale stabilisce l'obbligatorietà per i comuni della Campania di dotarsi, in tempi rapidi, di un proprio strumento urbanistico generale, articolato unicamente nel **Piano Strutturale Urbanistico (PSU)** e nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (REU)** contenente anche le Norme Tecniche di Attuazione. In tale contesto, vengono ridefinite anche le dotazioni territoriali urbanistiche, da individuare sia a livello strutturale che operativo, con particolare attenzione ai servizi ecosistemici, alle infrastrutture verdi, alle attrezzature scolastiche e sportive, ai servizi collettivi e di interesse generale, tra cui studentati, residenze sanitarie e per anziani, spazi sociali e culturali.

Alla luce di tali disposizioni, il Comune di Casaluce è chiamato a adeguare con urgenza il proprio strumento urbanistico, già adottato. In quest'ottica, appare opportuno e coerente, nel rispetto del principio di economicità e di buon andamento dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 della Costituzione, evitare duplicazioni procedurali, procedendo fin da subito alla revisione e all'adeguamento del PUC in itinere, in conformità alle disposizioni delle L.R. 13/2022, L.R. 18/2022 e L.R. 5/2024.

Si evidenzia, inoltre, l'urgenza di **rilanciare un tessuto economico stagnante** e, al contempo, di affrontare le **criticità ambientali derivanti da un decennale abbandono** delle aree periferiche, in un'ottica di recupero funzionale e infrastrutturale.

Appare evidente come tali esigenze, solo apparentemente divergenti, possano confluire in una visione integrata che punti alla **riqualificazione del tessuto urbano e periurbano**, attraverso la creazione di **spazi aggregativi, sociali e produttivi**, fortemente connotati da criteri di **ecosostenibilità e resilienza ambientale**.

Tale visione strategica dovrà essere sostenuta da un corretto equilibrio tra i seguenti fattori:

- **minimizzazione del consumo di suolo**, in coerenza con le politiche europee, nazionali e regionali;
- **recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente**;
- **garanzia di adeguate superfici per le attività produttive e di servizio**;
- **recupero ambientale e infrastrutturale delle aree periferiche degradate**.

In questo contesto, la nuova visione della città e le scelte urbanistiche orientate alla modernità, digitalizzazione, sostenibilità e accessibilità si configurano come una necessità imprescindibile, rendendo ineludibile l'elaborazione di una Variante al PUC. Redigere un documento strategico in un'epoca caratterizzata da rapide evoluzioni tecniche e tecnologiche impone riflessioni che superano la consapevolezza attuale. L'era ipertecnologica e l'intelligenza artificiale aprono scenari inediti per la città digitale, andando oltre la smart city, fino alla città del metaverso, un nuovo concetto urbano virtuale. Non c'è dubbio che anche Casaluce, come altre città italiane, dovrà affrontare queste sfide, con impatti sulla vita collettiva, sulle scelte individuali, sulla domanda di servizi e sulle strategie di marketing territoriale, in un contesto di crescente competizione tra città. Il paesaggio non deve essere solo il contesto in cui si svolgono attività, ma uno spazio vitale che rappresenta cultura, socialità e accessibilità, un luogo di incontro e scambio. La Pianificazione urbanistica in un'area interna del Sud Italia è un'opportunità per contrastare l'isolamento. Con l'emergere di forme di lavoro come lo *smartworking* e il *co-working*, e il *co-living* che separano prestazione lavorativa e luogo fisico, le aree interne possono attrarre chi cerca una qualità di vita diversa da quella delle metropoli.

Pertanto, emerge la necessità di definire sistematicamente buone pratiche per restituire alla città la bellezza come valore distintivo, collegato alla qualità della vita e degli spazi, valorizzabili attraverso nuove architetture contemporanee e rigenerazione urbana costruendo nel costruito. L'obiettivo dell'Amministrazione è, con la ridefinizione del PUC, rinnovare lo spazio dell'abitare, le regole della convivenza e garantire uno sviluppo armonico e sostenibile delle sue componenti, puntando a un equilibrio tra la forza della natura e la qualità delle trasformazioni urbane, per costruire una Città a misura d'Uomo.

Le sfide, complesse, che deve affrontare la città di Casaluce, tra cui la necessità di infrastrutture moderne e la rigenerazione urbana e territoriale, sono temi comuni all'intero Agro-Aversano. La variante al PUC non si concentrerà solo sulle dinamiche urbane del territorio comunale, ma cercherà di tenere conto di ciò che accade nei comuni limitrofi in modo da sviluppare un'idea condivisa del territorio considerata anche le dinamiche conurbative che lo contraddistinguono. Nella fase preliminare del PUC, tutti gli attori coinvolti nel processo decisionale saranno consultati, raccogliendo proposte per definire gli scenari futuri di una città verde, inclusiva e solidale, con l'obiettivo di concretizzare un'idea di sviluppo territoriale condivisa e utile per l'intera area e promuovere un cambiamento radicale nel rapporto tra cittadini e amministratori.

La visione strategica per la città futura, centrata sulla "città pubblica", sarà orientata a nuove aspirazioni e obiettivi condivisi, coinvolgendo le forze attive del territorio per giungere a un nuovo strumento di governo urbanistico, in sintonia con l'evoluzione culturale ed economica.

Diventa prioritario orientare il PUC verso il potenziamento della transizione ecologica e della rigenerazione urbana, per migliorare la qualità della vita e affrontare le sfide del cambiamento, attraverso l'adozione di un linguaggio condiviso sulla sostenibilità. L'attenzione ai cittadini passa dalla valorizzazione degli spazi verdi come elementi vitali del paesaggio urbano, sia dal punto di vista architettonico che infrastrutturale, assicurando che le aree siano destinate ai servizi e a una qualità dell'ambiente urbano.

ANTECEDENTI PROGRAMMATICI

Il percorso di pianificazione urbanistica del Comune di Casaluce ha avuto inizio con la volontà dell'Amministrazione comunale di dotarsi di un nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) e del relativo Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), in coerenza con quanto previsto dalla normativa regionale vigente. A tal fine, venne stabilito di avvalersi del supporto tecnico-scientifico del Dipartimento di Urbanistica della Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II".

A seguito dell'affidamento dell'incarico, il Dipartimento universitario trasmise, con nota acquisita al protocollo n. 11558 del 7 novembre 2013, gli elaborati progettuali necessari all'approvazione del Preliminare di Piano, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del Regolamento Regionale n. 5/2011.

Tuttavia, il processo subì una battuta d'arresto a causa della richiesta, formalizzata in data 3 aprile 2017 dal prof. Michelangelo Russo, Capo Dipartimento di Architettura, di procedere alla rescissione consensuale della convenzione in essere, secondo le modalità previste dall'art. 13 del relativo accordo.

In un secondo momento, il Commissario straordinario del Comune, con nota prot. n. 685 del 21 gennaio 2021, ha formalmente richiesto al Dipartimento la disponibilità a riattivare il percorso interrotto e a completare le attività previste. Il Dipartimento, con nota acquisita al prot. n. 859 del 27 gennaio 2021, ha accolto tale richiesta, manifestando la volontà di riprendere le attività progettuali in piena continuità con quanto già convenuto, subordinando la ripresa all'aggiornamento della durata dell'accordo in funzione dei nuovi termini di approvazione del PUC.

Con delibera commissariale n. 8 del 17 marzo 2021, adottata con i poteri della Giunta, è stato nominato Autorità Procedente (A.P.) il Responsabile dell'Area Urbanistica, ing. Marco Valerio Diana, incaricato della conduzione del procedimento.

Contestualmente, sono stati affidati specifici incarichi per l'elaborazione degli elaborati tecnici specialistici necessari alla redazione del PUC:

- con Determinazione Dirigenziale n. 282 del 31 luglio 2021, è stato affidato al dott. geol. Gennaro D'Agostino il servizio di redazione degli elaborati geologici e geotecnici;
- con Determinazione Dirigenziale n. 284 del 2 agosto 2021, è stato affidato al dott. Luca Boursier lo svolgimento delle indagini agro-pedologiche propedeutiche alla redazione del PUC e del RUEC;
- con Determinazione Dirigenziale n. 287 del 6 agosto 2021, è stata affidata al Centro interdipartimentale di ricerca in Urbanistica "Alberto Calza Bini" dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II" la redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC.

In esito a tali attività, lo strumento urbanistico comunale è stato redatto e adottato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 56 del 2 ottobre 2021.

Successivamente, con l'entrata in vigore della Legge Regionale Campania n. 13 del 10 agosto 2022 (pubblicata sul BURC n. 70 del 10 agosto 2022), il Comune di Casaluce, come tutti i Comuni campani, è stato chiamato ad adeguare il proprio strumento urbanistico alle nuove disposizioni normative.

La L.R. n. 13/2022, in attuazione dei principi fondamentali desumibili dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), disciplina:

- l'attività edilizia, intesa come qualsiasi intervento di trasformazione del territorio mediante modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti;
- gli interventi di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di contrastare il consumo di suolo, incentivare il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovere l'uso compatibile degli edifici e degli spazi pubblici e privati e favorire la qualità urbana e architettonica.

Da ultimo con delibera di G.C. n. 49 del 06/06/2024 sono state sancite le linee di indirizzo per l'adeguamento e revisione del P.U.C. adottato aggiornandolo alle nuove disposizioni normative regionali, L. R. n. 13/2022 e L. R. n. 5/2024, di recente intervenute a sostanziale modifica della Legge Urbanistica Regionale n. 16/2004 recante Norme sul Governo del territorio.

In esito a tale delibera, con determinazione dirigenziale dell'area urbanistica e territorio n. 3 del 26/03/2025 num. Generale 88 del 27/03/2025 è stato affidato l'incarico per l'adeguamento e revisione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato alle nuove disposizioni normative regionali L. R. n. 13/2022 e L. R. n. 5/2024 alla società di ingegneria Studio Castiello Projects s.r.l.

LINEAMENTI STRATEGICI

1 - RIASSETTO DEL TESSUTO URBANO E PERIURBANO E VALORIZZAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI STORICI

1.1 – RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO

Prevale il desiderio di avere abitazioni multifunzionali, ovvero flessibili in modo da accogliere anche le attività lavorative da remoto e limitare gli spazi domestici all'utilità e non al superfluo. I nuclei non insediati ed insediabili nel futuro non sono più riconducibili né al concetto di famiglia del secolo scorso né a modelli stabili, stante la dinamicità prevalente del lavoro e dell'abitare che coinvolge i cittadini. Casaluce ha bisogno di attrezzature comuni e nello stesso tempo di nuovi modelli abitativi adatti a stili di vita moderni, totalmente diversi da quelli su cui sono costruite le città in cui viviamo oggi, ed in particolare gli insediamenti realizzati dal dopoguerra ai primi anni 2000 che rappresentano la grande maggioranza del patrimonio edilizio esistente.

Gli abitanti più anziani hanno necessità di verde, di luce, di dialogo, di spazi culturali (biblioteche, sale teatrali di quartiere), luoghi d'incontro, al fine di ricostruire una ecologia comportamentale corretta.

La sperimentazione di modelli abitativi associati, se abbinati a forme di utilizzo di beni comuni ampliata e gestibile a breve raggio, potrà consentire migliori condizioni di vivibilità e sostenibilità urbana in uno con il miglioramento dei rapporti sociali e interpersonali.

Sotto il profilo strettamente urbanistico è necessario, quindi, guardare ad un riordino della città che tenga conto dell'importante sistema delle architetture e dei luoghi storici ereditati dal passato e dall'*unicum* costituito dalla città storica, che oggi interagiscono con parti di città non sempre all'altezza del compito storico pervenute nel tempo, con disegni e scelte non sempre condivisibili.

Pertanto, è necessario ridefinire una "*forma urbis*" che tenga conto della eco-storia cittadina, delle grandi direttrici di comunicazione che la interessano, nonché della pressione territoriale, che si farà sempre più consistente nel prossimo futuro.

1.2 – TRANSIZIONE ECOLOGICA E RIGENERAZIONE URBANA

La **rigenerazione urbana** diviene asse portante delle strategie insediative, con l'obiettivo prioritario di limitare il consumo di suolo, incentivare il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e qualificare i tessuti urbani attraverso interventi capaci di coniugare qualità architettonica, sicurezza e sostenibilità ambientale. Il PUC prevede, quindi, un articolato programma di rigenerazione urbana che interessa in particolare i **tessuti consolidati**, con specifico riferimento al centro storico, ove si intende promuovere la rivitalizzazione economica e funzionale attraverso l'insediamento di attività commerciali e terziarie compatibili con la residenza, la creazione di spazi pubblici e il recupero del patrimonio edilizio secondo criteri di tutela, innovazione e qualità ambientale. A tal proposito, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 33 delle NTA del PTCP, il Piano provvederà alla verifica e all'eventuale aggiornamento della perimetrazione dei centri storici sulla base di analisi ricognitive e documentazione cartografica adeguata, salvaguardando gli immobili di pregio storico-artistico e la rete viaria di impianto antico.

Nel quadro delineato dalla recente normativa, e in particolare secondo quanto disposto dal riformato art. 23 della L.R. 16/2004, il nuovo PUC definisce obiettivi di qualità per ogni ambito di intervento, prevedendo **premialità volumetriche**, riduzioni di oneri concessori e incentivi progettuali, anche attraverso l'utilizzo di concorsi di progettazione, in coerenza con le finalità di **miglioramento energetico, sismico e ambientale degli edifici**. In questo contesto, particolare attenzione è rivolta alla gestione delle aree interessate da edilizia abusiva, per le quali – pur non essendo possibile procedere a forme di legittimazione urbanistica – sarà valutata la possibilità di integrazione funzionale con il tessuto urbano esistente, attraverso appositi piani di recupero.

Tali strumenti incentivanti, applicabili sia alla ristrutturazione edilizia che agli interventi di demolizione e ricostruzione, sono subordinati al rispetto di criteri di qualità prestazionale e all'adozione di

tecnologie a basso impatto ambientale, con particolare attenzione all'uso di fonti energetiche rinnovabili, materiali ecosostenibili e sistemi costruttivi ad alte prestazioni.

1.3 – SOSTENIBILITÀ URBANISTICA ED AMBIENTALE

Nel quadro strategico della **sostenibilità** il nuovo PUC dovrà tenere conto delle tematiche della sostenibilità energetica. Pertanto, il programma di Governo del Territorio per Casaluce dovrà essere integrato da un Piano Energetico Comunale orientato in particolar modo al contenimento dei consumi energetici e ad una accorta ed efficiente disciplina dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, determinando le basi per il più ampio ricorso possibile a forme di autoconsumo collettivo e alla costituzione di comunità energetiche. Sempre in tema di sostenibilità, non solo ambientale, sarà prioritaria una più rapida ed efficace realizzazione degli interventi in modo da rafforzare ed innovare il sistema amministrativo.

Nello stesso tempo, obiettivo strategico sarà la ridefinizione delle aree agricole marginali alla Città come ambiti di **parco agricolo** per consentire il rafforzamento del sistema di filiera agricola e teso alla valorizzazione dei prodotti eno-gastronomici di eccellenza del territorio.

Il nuovo compendio di strumenti per il Governo del Territorio dovrà altresì promuovere l'**integrazione sociale** secondo i criteri dell'Universal Design, mirando all'abbattimento di ogni barriera che possa costituire impedimento o limitazione motoria per chiunque. È necessario, pertanto, integrare il progetto di Variante con il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche, P.E.B.A., strumento di pianificazione e programmazione finalizzato al miglioramento dei livelli di accessibilità.

1.4 – VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO STORICO E CONSOLIDATO

Aspetti strategici di fondo sono indubbiamente la conservazione dei caratteri del paesaggio storico urbano e la loro valorizzazione intesa come equilibrio tra tutela del patrimonio e sua fruizione come volano di crescita economica ed occupazionale, allo scopo di incentivare attività di turismo culturale ma anche enogastronomico in continuità con la strategia incentrata sulla riqualificazione delle eccellenze storico artistiche. In un territorio quale la Campania Felix, dalla storia plurimillenaria, diventa di fondamentale importanza la Carta delle potenzialità archeologiche, ovvero uno strumento di archeologia preventiva integrato alla pianificazione urbanistica. Tale strumento, supporterà la Pianificazione Urbanistica nel discernimento tra ciò che è antico, di valore, e va realmente tutelato e valorizzato e ciò che è soltanto vecchio e che pertanto va sostituito e/o rinnovato.

L'ambizione per il tessuto urbano storico e consolidato è "creare" spazio pubblico, rinnovare il patrimonio costruito esistente, realizzare una città più moderna e sostenibile liberandola dal "vecchio e fatiscante".

Le azioni strategiche per il perseguimento dell'obiettivo di valorizzazione del tessuto storico e consolidato sono pertanto:

- ridefinire la perimetrazione della "zona A" in modo da preservare solo i manufatti ed il tessuto realmente storico;
- Valorizzare il Castello Normanno - primo insediamento Normanno del sud Italia – attraverso il restauro ma anche l'insediamento di nuove funzioni ed attività che lo posizionino al centro del nuovo marketing territoriale di Casaluce;
- La demolizione e ricostruzione con arretramento del costruito per gli edifici di scarso valore, al fine di realizzare nuovo spazio pubblico, anche integrando corti e cortili esistenti ma inutilizzate;
- Favorire la delocalizzazione dei volumi esistenti in modo da "alleggerire" il carico urbanistico del centro urbano e densificare la città di margine;

2 – MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA ED AMBIENTALE NELLA CITTÀ DI MARGINE

2.1 – INCREMENTO E POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME

L'Amministrazione comunale ha già avviato importanti interventi di riqualificazione territoriale, definendo di fatto un vero e proprio Masterplan per Casaluce. Questo si inserisce all'interno di un

pag. 8

più ampio progetto volto a migliorare il benessere socio-ambientale, attualmente in fase di definizione.

Le ipotesi progettuali più significative riguardano due interventi strategici:

- “Le Stanze del Benessere”, a cura dello studio *Alvisi Kirimoto*, un progetto per la realizzazione di un nuovo polo di infrastrutture socioculturali e sportive, localizzato in ambito periurbano al confine con la SP 335;
- il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica per gli “*Interventi di recupero del tessuto urbano per la valorizzazione del territorio comunale – Passeggiata sostenibile*”, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale in collaborazione con lo studio *Fuksas*. Questo progetto prevede: la creazione di un percorso di rete tra il Comune di Casaluce (Castello) e il Comune di San Tammaro (Real Sito di Carditello); il miglioramento del sistema infrastrutturale, volto a favorire la fruizione e l'accessibilità dei siti interessati; la messa in rete dei beni culturali e dei relativi percorsi di appartenenza.

Entrambi gli interventi si collocano nell'ambito periurbano del territorio comunale, un'area che rappresenta parte integrante dell'antica *Campania Felix* e della *centuratio romana*. Si tratta di un territorio storicamente e paesaggisticamente rilevante, ricco di elementi ambientali di pregio e caratterizzato da suoli ad alta qualità pedologica.

Lo strumento urbanistico dovrà pertanto prevedere la messa a sistema di questi importanti interventi, nonché il completamento urbanistico dell'intero ambito marginale creando nuova polarità lungo il margine urbano di Casaluce, valorizzando la connessione tra paesaggio, identità storica e sviluppo sostenibile con un focus particolare all'incremento delle dotazioni territoriali.

2.2 – FORESTAZIONE URBANA

Per affrontare gli effetti sempre più evidenti dei cambiamenti climatici – in particolare l'intensificarsi delle ondate di calore estive – è necessario adottare un approccio innovativo alla progettazione urbana.

L'Amministrazione comunale intende rispondere a questa sfida attraverso un ambizioso piano di forestazione urbana, sostenuto da collaborazioni tecnico-scientifiche qualificate, già attive, finalizzate alla realizzazione di interventi mirati e sostenibili. In via prioritaria, sono state individuate le seguenti aree per l'avvio del progetto: Piazza Falcone; Piazza Castello; Parco Giochi C1; Campo da Basket C1; Piazza San Lorenzo; Piazzetta Casalnuovo; Piazzetta Matteotti

Nelle predette aree, oltre alla forestazione, si prevede un ripensamento totale dello spazio in chiave resiliente. L'obiettivo è quello di trasformare questi luoghi in spazi accoglienti e fruibili in ogni condizione climatica, capaci di offrire ristoro durante i periodi di calore estremo, ma anche occasioni di incontro, socialità e benessere.

L'obiettivo è dare vita a veri e propri **rifugi socio-climatici**, punti di riferimento per una città più verde, vivibile e attenta alla salute dei suoi cittadini.

3 - SVILUPPO DEL COMPARTO ECONOMICO-PRODUTTIVO

Il Piano Urbanistico Comunale individua, tra le direttrici strategiche dello sviluppo locale, il rafforzamento dell'apparato produttivo e dei servizi, la realizzazione di un apparato produttivo nonché attrarre investimenti di qualità nella prospettiva di promuovere un modello di crescita sostenibile, integrato e territorialmente equilibrato. L'obiettivo è quello di valorizzare le risorse endogene, migliorare le condizioni per l'insediamento e la competitività delle attività economiche, potenziare l'offerta di servizi al cittadino e alle imprese, nonché consolidare il ruolo di Casaluce all'interno del sistema socioeconomico dell'Agro Aversano

3.1 - RIORDINO E VALORIZZAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI

Nella parte settentrionale del territorio comunale sono localizzati, in quelle che il PTCP della Provincia di Caserta individua come “aree negate”, numerosi capannoni produttivi, spesso frutto di insediamenti spontanei privi di un disegno urbanistico organico. Il PUC, in coerenza con le direttive

provinciali e nel rispetto della determinazione n. 494 r.g. (n. 1056 del 04/07/2022, protocollo comunale n. 7861/22), intende **razionalizzare tali aree**, prevedendo:

- il riassetto distributivo dei volumi esistenti;
- la dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (viabilità, reti tecnologiche, parcheggi);
- l'integrazione dell'insediamento con i servizi necessari al funzionamento e alla qualità ambientale.

Al fine di garantire un approccio partecipato e rispondente alla reale domanda, sarà predisposta un'attività di *stakeholders engagement*, volta a rilevare propensioni all'insediamento, esigenze funzionali, tipologie di cicli produttivi, necessità di spazi e fabbisogni occupazionali. Le nuove attività dovranno integrarsi con quelle esistenti, costituendo un unico **comparto produttivo razionalizzato e dotato di impianti e servizi comuni**, anche in logica di distretto.

3.2 - UN NUOVO POLO FIERISTICO E MULTIFUNZIONALE

Contestualmente al riordino delle aree produttive esistenti, il PUC prevede l'istituzione di un **ambito fieristico polifunzionale**, da localizzarsi in un'area strategica sotto il profilo dell'accessibilità e della centralità territoriale. L'individuazione di tale polo risponde a una pluralità di motivazioni tra cui: la posizione baricentrica del Comune di Casaluce tra due assi di comunicazione primaria della Piana Campana; la prossimità al sistema produttivo dell'ASI di Teverola, con cui si prevede una sinergia funzionale; la mancanza, a livello sub-provinciale, di strutture permanenti dedicate a fiere, mercati e manifestazioni pubbliche; la presenza di numerose eccellenze enogastronomiche, artigianali e agroalimentari, da promuovere e valorizzare attraverso iniziative espositive e commerciali.

Tale ambito sarà concepito come infrastruttura polifunzionale per ospitare fiere tematiche, mercati, eventi pubblici, attività culturali e commerciali, valorizzando le produzioni locali, promuovendo la filiera corta e rafforzando la vocazione aggregativa e identitaria del territorio.

A tal fine, è necessario, tra l'altro, implementare negli strumenti di Governo del Territorio le previsioni di urbanistica commerciale di cui allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD ex L.R. n.7/2020), avente i seguenti obiettivi:

- Regolamentazione dei requisiti sanitari, di decoro e di destinazione dei locali;
- Razionalizzazione della mobilità, viabilità, aree di parcheggio, in accordo con il Piano Urbano della Mobilità, a sostegno delle attività produttive (agricoltura, turismo, commercio ed artigianato);
- Revisione del regolamento sull'occupazione suolo pubblico riducendo il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria incentivando nuove tipologie di arredo delle occupazioni.

3.3 - AGRICOLTURA DI ECCELLENZA, FILIERA CORTA E INNOVAZIONE DIGITALE

L'agricoltura rappresenta un elemento identitario del Comune di Casaluce, nonché un comparto strategico su cui fondare il rilancio economico e produttivo in chiave sostenibile e innovativa. Non a caso gran parte del territorio è rappresentato da un'ampia zona agricola-produttiva che preserva i caratteri del territorio rurale aperto, in cui sono presenti anche testimonianze della cultura rurale storica.

Il PUC riconosce in agricoltura di eccellenza, filiera corta, manifattura innovativa e revisione del sistema di tassazione i pilastri su cui fondare la nuova economia comunale all'interno dell'Agro Aversano.

In un contesto in evoluzione, caratterizzato da una crescente consapevolezza dei consumatori su tracciabilità e qualità alimentare, il sistema della **filiera corta** si configura come leva per la sostenibilità e la valorizzazione territoriale. Essa favorisce: la riduzione dell'impatto ambientale legato a trasporti e conservazione; la promozione di produzioni locali e stagionali; una maggiore equità nella remunerazione degli agricoltori; una migliore qualità e freschezza dei prodotti alimentari.

Tale approccio richiede anche il supporto a soluzioni tecnologiche e digitali per la tracciabilità alimentare, attraverso l'adozione di strumenti basati su IoT, cloud, mobile app, blockchain e tecnologie distribuite, in grado di garantire trasparenza, sicurezza e fidelizzazione del consumatore.

Il PUC intende pertanto favorire l'insediamento di attività agricole e manifatturiere legate alla filiera corta, sostenere progetti imprenditoriali incentrati sulla produzione sostenibile e incentivare la digitalizzazione dei processi tramite strumenti urbanistici semplificati, sgravi fiscali e bonus.

Casaluce e il suo intorno si caratterizzano per una presenza significativa di eccellenze agroalimentari che possono costituire il fulcro di una nuova offerta economica e turistica, fondata sull'economia circolare e sull'identità locale: Mozzarella di Bufala Campana DOP; Asprino di Aversa DOC coltivato con la tipica tecnica "a tendone" o a "vite maritata", connotazione distintiva del paesaggio rurale aversano; Olio extravergine di oliva. Il tutto favorito dalla elevata fertilità dei suoli e del lavoro delle aziende agricole locali, connotate da pratiche a basso impatto e canali di vendita diretti.

La valorizzazione di tali risorse, attraverso strumenti urbanistici, promozionali e infrastrutturali, rappresenta una delle chiavi per una **trasformazione sostenibile del sistema economico locale**, orientata alla resilienza, all'innovazione e alla tutela dell'ambiente e delle tradizioni.

4 - MACRO-SEGNI URBANI DI RIGENERAZIONE

Alcune macro-azioni possono essere già indicate in prima istanza in fase di indirizzo strategico, in quanto connotate da evidente centralità e priorità.

4.1 - RECUPERO DELL'EDILIZIA ABUSIVA

Particolare attenzione va dedicata al tema del recupero dell'edilizia abusiva, materia obbligatoria ai sensi dell'art. 23, comma 5, della L.R. 16/2004, con riserva del comma 6. Pur non spettando al PUC la legittimazione dei volumi abusivi, che resta di competenza esclusiva dei singoli responsabili secondo le normative vigenti, il piano dovrà valutare la possibilità di integrare funzionalmente tali aree nel corpo edilizio consolidato del centro urbano. Ciò potrà avvenire attraverso l'adozione di specifici Piani di recupero degli insediamenti abusivi, come previsto dalla L.R. 16/2004, la cui previsione e conseguente riqualificazione dovranno essere disciplinate e adeguatamente inserite nel PUC, contestualmente alla sua revisione, aggiornamento e adeguamento.

È il caso dell'abitato a nastro di via Lemitone I tratto, nella zona che intercorre tra il centro urbano e il Rione San Lorenzo. L'idea progettuale consiste nel ricucire i due abitati, incrementando la dotazione di servizi urbani e territoriali anche ad uso dell'intera città, con particolare riguardo al riordino urbanistico-ambientale e al recupero edilizio.

Anche per gli altri brani di Città vanno opportunamente individuati dei perimetri di Piano Urbanistico Attuativo, sia per la Città consolidata sia per la Città marginale e periferica, in modo da riclassificare gli spazi residui e configurare un diverso disegno di città sulla base di un opportuno livello pianificatorio attuativo.

4.2 – INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE OPERATIVA

Per la Città storica, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 33, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, che recita: "(...) *il PUC, ai fini della tutela e valorizzazione dei centri e nuclei storici, provvedono a verificarne e, se necessario, a modificarne la perimetrazione sulla base di adeguati studi ricognitivi e di idonea documentazione cartografica*", il piano dovrà salvaguardare gli edifici di interesse storico-artistico per la Comunità e la rete viaria urbana di antica origine, senza comprometterne l'integrità. In tale ottica, si promuove la rivitalizzazione della parte più antica di Casaluce mediante incentivi all'insediamento di attività commerciali e terziarie, garantendo contestualmente la polifunzionalità attraverso l'integrazione della destinazione residenziale con usi compatibili. Ciò include la creazione di spazi pubblici carenti nella zona, favorendo la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e coniugando l'eredità storica con la cultura dell'innovazione tecnologica, mediante interventi ad alte prestazioni energetico-ambientali, l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia, dell'impiego di materiali ecosostenibili e degli adeguamenti per il miglioramento sismico. A tal fine, a partire da una ripermimetrazione opportunamente definita sulla

base di un approfondito studio tipo-morfologico, dovrà essere previsto un adeguato Piano Operativo.

Per quanto riguarda la programmazione del tessuto urbanizzato e in via di urbanizzazione, la riqualificazione urbana (anche mediante interventi rigenerativi, di sostituzione edilizia ed di integrazione planovolumetrica) deve essere attuata mediante la formazione di Piani Operativi programmatici, fermo restando l'organizzazione degli assetti delle aree residuali ed ex servizi del Piano vigente mediante modelli perequativi da applicare ai comparti sia di modifica e recupero urbano sia di integrazione urbana.

L'ottimizzazione dei servizi nella direzione non solo quantitativa ma anche qualitativa dovrà quindi procedere di pari passo con l'innalzamento della qualità insediativa e il rinnovamento del patrimonio costruito in forme più sicure ed energeticamente efficienti.

5 - AZIONI ORGANICHE DI ASSETTO URBANISTICO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

5.1 - SOSTENIBILITÀ, DIFESA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO MIGLIORAMENTO DEL CONTESTO URBANO

L'ambiente è oggi una delle principali leve di sviluppo economico e territoriale. È essenziale superare le dichiarazioni di principio per adottare un approccio concreto alla pianificazione urbana e rurale, promuovendo una gestione responsabile dello spazio in cui viviamo. La valorizzazione del paesaggio urbano e rurale rappresenta un'opportunità strategica per lo sviluppo di un'economia turistica di qualità, strettamente connessa all'enogastronomia e all'agroalimentare.

La riqualificazione energetica degli edifici è certamente uno degli aspetti centrali per quanto riguarda la riduzione dell'inquinamento, i costi di gestione degli edifici pubblici e privati ed il raggiungimento di standard qualitativi di benessere e confort abitativo e di lavoro delle persone. Necessita sviluppare l'adozione di impianti ad energia solare, fotovoltaica controllata, geotermica, biomasse etc. Pertanto, sarà essenziale per il comune adottare un **Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima**

Lo strumento urbanistico attualmente vigente dovrà necessariamente essere adattato alle necessità della popolazione, con giusto e corretto equilibrio fra le esigenze della cittadinanza, disponibilità economico-finanziarie e tutela dell'integrità del paesaggio e dell'ambiente.

La priorità sarà data alla manutenzione e messa in sicurezza delle strade comunali, con creazione di una pianificazione programmata degli interventi. Per altro verso è necessario individuare ambiti agricoli univocamente definiti per la classificazione a "parco agricolo".

5.2 - IL CONTRASTO ALLA CRISI CLIMATICA (L.R. 5/2024)

In tema di rigenerazione delle aree urbanizzate e territoriale, fermo restando una migliore attenzione al *climate change*, è necessario un maggiore apporto professionale in modo da analizzare tutte le interazioni che la nuova pianificazione urbanistica andrà ad avere con le componenti ambientali del territorio. Sarà opportuno valutare e comprendere tutti gli elementi correlati alla valutazione dei rischi dovuti al cambiamento climatico e alla definizione di strategie e misure di adattamento, affinché si pervenga ad una strumentazione innovativa, sempre nel segno del legislatore Campano. Al riguardo è opportuno valutare capacità di adattamento di specifici settori economici all'interno del tessuto urbano storico e consolidato, in uno con le marginalità agricole, attrezzando il territorio di tutti presidi umani e tecnologici e quindi sviluppare una "programmazione delle misure di adattamento" integrata ed agile.

Le fasi di ascolto partecipativo, conversazioni urbanistiche e dialoghi urbani, consentiranno una più compiuta sensibilizzazione tra esperti, decisore politico e cittadini al fine di creare una conoscenza comune e condivisa dei rischi e delle soluzioni, o meglio buone pratiche di adattamento.

LA STRUTTURA DEL PUC: ANALISI E PROGETTO

LA FASE PARTECIPATIVA

Con l'intento di favorire l'espressione di contributi da parte della cittadinanza, delle associazioni e degli stakeholders, sarà promossa l'attività partecipativa per la formazione del PUC, atteso che il presente documento di indirizzi fa esplicito riferimento ai contenuti della "Carta della partecipazione" redatta dall'Istituto Nazionale di Urbanistica e che si fonda sui seguenti principi:

1. **Cooperazione.** Il processo partecipativo deve coinvolgere positivamente le attività dei singoli, dei gruppi e delle istituzioni verso il bene comune, promuovendo la cooperazione tra le parti.
2. **Fiducia.** Il processo partecipativo deve promuovere un clima di fiducia, di rispetto degli impegni presi e delle regole condivise con i partecipanti e i decisori.
3. **Informazione.** Il processo partecipativo deve mettere a disposizione di tutti i partecipanti ogni informazione rilevante ai fini della comprensione e della valutazione delle scelte da compiere.
4. **Inclusione.** Il processo partecipativo deve porre attenzione all'inclusione di ogni individuo senza distinzione alcuna superando il coinvolgimento dei soli stakeholders.
5. **Efficacia.** Le opinioni e i saperi dei cittadini migliorano le scelte del decisore pubblico.
6. **Interazione costruttiva.** Il processo partecipativo deve utilizzare metodologie che promuovano e facilitino il dialogo ai fini dell'individuazione di scelte condivise da attuare con modalità adeguate ed in tempi ragionevoli.
7. **Equità.** Il processo partecipativo deve assicurare la valorizzazione di tutte le opinioni, comprese quelle minoritarie, evidenziando gli interessi e gli impatti in gioco.
8. **Armonia.** Il processo partecipativo deve avere l'obiettivo prioritario di trovare un accordo sul processo e sui suoi contenuti evitando di sfruttare divisioni all'interno della comunità.
9. **Rendere conto.** Il processo partecipativo prevede la pubblicazione dei risultati dando conto delle motivazioni delle scelte effettuate.
10. **Valutazione.** Il processo partecipativo deve essere valutato con adeguate metodologie coinvolgendo i partecipanti e gli attori interessati.

ATLANTE DI QUARTIERE

Alla luce di un rinnovato quadro conoscitivo della morfologia insediativa urbana, si intende sviluppare un Atlante Territoriale, concepito come strumento analitico di lettura e comprensione del Comune di Casaluce, articolato in ambiti territoriali. Ciascun ambito sarà definito come un'unità distintiva, sulla base di caratteristiche geografiche, sociali, economiche e infrastrutturali.

Questa scelta metodologica, che si discosta da una visione globale e aggregata della città, nasce dall'esigenza di analizzare il territorio in maniera puntuale e mirata, evidenziandone specificità e criticità locali.

L'approccio proposto consente una comprensione approfondita delle dinamiche urbane e delle interazioni tra contesti a dominante urbana e contesti marginali o periurbani, restituendo un quadro complesso e articolato della realtà territoriale.

La suddivisione in quartieri permetterà di superare letture generiche, favorendo un'analisi dettagliata e contestualizzata di unità urbane omogenee, che si differenziano significativamente tra loro in termini di popolazione, dotazioni infrastrutturali, disponibilità di servizi e qualità della vita. Ogni quartiere sarà così riconosciuto per la sua identità storica, culturale e socioeconomica, frutto di un'evoluzione soggetta a influenze differenti nel tempo.

Questa suddivisione consentirà di distinguere chiaramente tra:

- il tessuto storico consolidato, ad alta densità abitativa e dotato di servizi diffusi;
- le aree periurbane e marginali, spesso caratterizzate da presenza di grandi attrezzature, ma anche da carenze o bisogni in termini di riqualificazione e rigenerazione.

L'Atlante si articolerà in schede di quartiere, suddivise in sezioni tematiche, ognuna delle quali affronterà un ambito specifico della vita urbana. Le sezioni previste includono:

- Componente sociodemografica: panoramica della popolazione residente, suddivisa per fasce d'età (giovani, adulti, anziani) e analisi delle dinamiche demografiche, attraverso il confronto tra i dati del Censimento 2011 e 2021.
- Luoghi negati e compromissioni ambientali: individuazione delle aree affette da isolamento, degrado, assenza o insufficienza di servizi, o con problemi di accessibilità.
- Attrezzature e servizi: mappatura della distribuzione dei servizi presenti sul territorio e prima valutazione della loro adeguatezza rispetto ai bisogni della popolazione.
- Opere pubbliche: ricognizione delle infrastrutture esistenti, in fase di realizzazione e programmate.
- Verde urbano e infrastrutture ecologiche: censimento di parchi, giardini e reti verdi, sia nei contesti consolidati sia nelle aree periferiche e marginali.

L'Atlante di Quartiere sarà anche uno strumento di partecipazione attiva, attraverso il coinvolgimento diretto della comunità locale nella fase di condivisione del quadro conoscitivo. Questo processo collaborativo sarà fondamentale per perfezionare gli obiettivi di Piano e definire strategie e opzioni di intervento condivise, capaci di rispondere in modo concreto e consapevole alle reali esigenze del territorio.

AMBITI TERRITORIALI URBANI E RURALI

Il territorio comunale si presenta come un sistema complesso e articolato, composto da una pluralità di componenti urbane che riflettono la storia, la struttura e le funzioni della città. In questo contesto, la definizione degli ambiti urbani rappresenta uno strumento strategico per orientare le politiche di pianificazione e gestione, con l'obiettivo di promuovere uno sviluppo equilibrato, sostenibile e coerente con le specificità locali.

Gli ambiti vengono individuati sulla base di caratteristiche insediative, funzionali, morfologiche e paesaggistiche, e costituiscono il riferimento principale per l'organizzazione degli interventi urbanistici, edilizi e infrastrutturali. Questa suddivisione consente al Piano Urbanistico Comunale di attivare azioni specifiche finalizzate alla valorizzazione delle aree strategiche, alla riqualificazione dei contesti degradati, all'espansione controllata delle zone marginali e alla tutela del patrimonio storico, ambientale e agricolo.

L'analisi e la classificazione degli ambiti permettono di definire linee guida utili per una gestione più consapevole e funzionale dello spazio urbano, attraverso una distribuzione razionale delle funzioni residenziali, produttive, commerciali e di servizio, e una qualificazione più attenta degli spazi pubblici e privati. Ne consegue una maggiore protezione del verde urbano e delle aree agricole residue, in un'ottica che coniuga conservazione e innovazione, qualità della vita e competitività territoriale.

Una conoscenza approfondita degli ambiti urbani favorisce la programmazione di interventi integrati, capaci di rispondere in modo efficace alle esigenze della comunità sul piano sociale, economico e ambientale. Allo stesso tempo, valorizza le potenzialità locali e affronta con maggiore consapevolezza le criticità esistenti. In questa prospettiva, il Piano Urbanistico Comunale si configura come uno strumento di governo del territorio moderno e flessibile, capace di accompagnare le trasformazioni in atto e di affrontare le sfide future con una visione orientata a uno sviluppo urbano intelligente, inclusivo e sostenibile.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) stabilisce criteri chiari per il dimensionamento del fabbisogno di nuovi alloggi, adottando un approccio che valorizza il recupero del patrimonio edilizio esistente, inutilizzato o temporaneamente non utilizzabile. Tale impostazione si inserisce coerentemente nel più ampio principio della rigenerazione urbana, promuovendo il riuso

e la riqualificazione del tessuto edilizio consolidato, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo e di orientare lo sviluppo urbano verso modelli più sostenibili.

Il soddisfacimento della domanda abitativa dovrà avvenire prioritariamente attraverso interventi di densificazione dei tessuti urbani già esistenti, favorendo la riqualificazione e il completamento delle aree urbanizzate. Questa strategia consente di ridurre l'impatto ambientale e infrastrutturale delle nuove costruzioni, rafforzando al contempo la coesione e l'efficienza della struttura urbana attuale, sia sul piano insediativo che su quello sociale.

In questo quadro, il Piano Urbanistico Comunale dovrà recepire e attuare le indicazioni contenute nel PTCP e nelle prescrizioni emanate dalla Provincia di Caserta – Dipartimento Area Territorio e Innovazione, come previsto dalla determinazione 494 r.g. n. 1056 del 04/07/2022 (protocollo Ente n. 7861/22). In particolare, sarà necessario promuovere e realizzare programmi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), destinati a coprire una quota significativa del fabbisogno abitativo complessivo. Questi interventi dovranno essere distribuiti in modo omogeneo e integrati con l'edilizia privata, così da favorire la coesione sociale e rispondere alle esigenze delle fasce più vulnerabili della popolazione.

Un'attenzione specifica dovrà essere riservata alla promozione di soluzioni abitative rivolte a target particolari, come le giovani coppie e gli studenti del vicino Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli". Tale scelta intende rafforzare il legame tra il sistema universitario e il tessuto urbano, contribuendo alla costruzione di un ambiente cittadino dinamico, attrattivo e aperto all'innovazione.

Infine, l'eventuale individuazione di nuove aree di espansione residenziale dovrà avvenire privilegiando localizzazioni prossime e contigue al tessuto urbano consolidato. In questo modo sarà possibile garantire la piena integrazione con la struttura esistente, ridurre il rischio di dispersione insediativa e ottimizzare l'accesso ai servizi e alle infrastrutture pubbliche.

la dispersione insediativa e facilitando la fruizione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche.

IL GOVERNO DEL TERRITORIO: LE TRASFORMAZIONI

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Perché un processo di trasformazione urbana possa effettivamente realizzarsi e svilupparsi, è indispensabile che si verifichino alcune condizioni preliminari di natura tecnica, legale ed economica. Queste precondizioni sono essenziali per consentire e facilitare l'attuazione degli interventi di perequazione e compensazione urbanistica, tra cui si evidenziano:

- Lo studio approfondito della fattibilità tecnica degli interventi;
- La verifica della loro ammissibilità giuridica e della conformità alla normativa vigente;
- La valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria.

Nel contesto attuale, caratterizzato da una generale scarsità di risorse economico-finanziarie per gli enti pubblici, risulta imprescindibile, anche per il Comune di Casaluce, adottare soluzioni innovative e flessibili che permettano la realizzazione e la manutenzione delle opere pubbliche necessarie per garantire la funzionalità urbana, quali impianti, infrastrutture e attrezzature.

A tal fine, la Regione Campania ha introdotto nell'ordinamento strumenti tecnico-giuridici che consentono ai Comuni di incentivare i privati a cedere aree o a realizzare e trasferire opere pubbliche, destinandole a usi collettivi. Ciò assume particolare rilievo alla luce della definitiva determinazione giurisprudenziale e legislativa che ha sancito la decadenza del vincolo quinquennale sulle aree preordinate all'espropriazione da parte dei piani urbanistici comunali. Tale evoluzione impone agli enti locali di adottare nuovi strumenti, alternativi alla tradizionale espropriazione coattiva, per acquisire le aree pubbliche indispensabili allo sviluppo urbano.

L'Amministrazione Comunale di Casaluce intende pertanto valorizzare la capacità edificatoria del territorio, nella sua interezza o in parte, per realizzare le opere pubbliche indispensabili che, a causa dei costi elevati degli espropri, delle resistenze da parte dei proprietari o della carenza di fondi, non sono state o non possono essere realizzate attraverso le modalità tradizionali. Ciò comporta altresì la valorizzazione, mediante meccanismi di perequazione e compensazione, delle aree già urbanizzate ma non direttamente edificabili a causa di vincoli o limitazioni.

In questa prospettiva, si intende esplorare e promuovere l'applicazione di strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, previsti dalla normativa regionale ma finora poco valorizzati nella pianificazione comunale, quali la perequazione e la compensazione urbanistica, in tutte le loro diverse modalità applicative, oltre alla tradizionale cessione di cubatura.

Perequazione e compensazione rappresentano strumenti giuridico-amministrativi previsti dalla Legge Regionale che i Comuni possono utilizzare come alternative all'espropriazione per garantire la realizzazione e l'acquisizione degli standard urbanistici necessari. Il principio fondamentale che ispira questi strumenti è che la potenzialità edificatoria di una determinata area debba essere commisurata a caratteristiche oggettive di interesse generale e non a una discrezionalità amministrativa.

Attraverso tali strumenti, il Comune di Casaluce potrà favorire un processo di rigenerazione urbana equilibrato, equo e sostenibile, distribuendo le opportunità edificatorie in modo da contemperare gli interessi pubblici e privati, assicurando al contempo il miglioramento delle condizioni urbanistiche e ambientali del territorio, e come già detto permettere il rinnovamento della città storica e consolidata.

MECCANISMI ATTUATIVI

L'attuazione del PUC dovrà consentire modalità operative, snelle e flessibili, coerenti con le previsioni di Piano, limitando il ricorso alla pianificazione attuativa, fermo restando il perseguimento degli obiettivi per il miglioramento della città. Potrà essere valutata la possibilità di ricorrere a progetti intermedi cosiddetto piano-progetto a carattere urbano che affrontino temi progettuali definiti e operino in maniera dettagliata al fine di pervenire ad un miglioramento complessivo dell'ambiente urbano.

A riguardo, secondo le recenti metodiche condivise dall'INU, per dare pratica attuazione dovrà essere valutata la possibilità di ricorrere a progetti a carattere urbano tenendo conto della qualità dell'architettura come espressamente previsto dall'art. 23 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. che espressamente esige la qualità architettonica dell'edilizia pubblica e privata.



3. IL MASTERPLAN DELL'AGRO AVERSA

Deliberazione N. 164

Assessore

Presidente Roberto FICO

Assessore Vincenzo CUOMO



SPL	SSL	STL
212	02	02

Regione Campania

GIUNTA REGIONALE

SEDUTA DEL 30/04/2026

PROCESSO VERBALE

Oggetto:

Legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 - art.33 quinquies. Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano. Individuazione area target e disposizioni attuative e gestionali.

1)	Presidente	Roberto	FICO	Presidente
2)	Vicepresidente	Mario	CASILLO	
3)	Assessore	Fulvio	BONAVITACOLA	
4)	Assessore	Vincenzo	CUOMO	
5)	Assessore	Onofrio Giustino Angelo	CUTAIA	
6)	Assessore	Vincenzo	MARAIO	
7)	Assessore	Andrea	MORNIROLI	
8)	Assessore	Claudia	PECORARO	
9)	Assessore	Angelica	SAGGESE	
10)	Assessore	Maria Carmela	SERLUCA	
11)	Assessore	Fiorella	ZABATTA	
	Segretario	Mauro	FERRARA	

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dalla Direzione Generale e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nelle premesse che seguono, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità della stessa resa dal Direttore a mezzo di sottoscrizione della presente

PREMESSO che

- a. con la Legge regionale n.13/2008 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR) che rappresenta il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale regionale ed è assunto quale documento di base per la territorializzazione della programmazione socioeconomica regionale nonché per le linee strategiche economiche;
- b. il menzionato Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR):
 - b.1 definisce i Campi Territoriali Complessi (CTC) come "ambiti prioritari d'intervento, interessati da criticità per effetto di processi di infrastrutturazione funzionale ed ambientale particolarmente densi";
 - b.2 individua, tra gli altri, il Campo Territoriale Complesso CTC 1. Grazzanise, il CTS 2. Area Urbana Casertana, nonché, il CTS 3. Direttrice Nord Napoli Caserta;
 - b.3 definisce i Sistemi Territoriali di Sviluppo sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di autoorganizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei patti territoriali, dei contratti d'area, dei distretti industriali, dei parchi naturali, delle comunità montane, e privilegiando tale geografia rispetto ad una geografia costruita sulla base di indicatori delle dinamiche di sviluppo;
 - b.4 individua, tra i Sistemi Territoriali di Sviluppo, il STS a dominante urbano-industriale E4. Sistema Aversano;
- c. con DGR n. 560 del 12.11.2019 è stato approvato il preliminare del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che rappresenta il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni di tutela e valorizzazione dei paesaggi campani e il quadro strategico delle politiche di trasformazione sostenibile del territorio in Campania, improntate alla salvaguardia del valore paesaggistico dei luoghi, e che individua, tra i sistemi insediativi territoriali, il sistema insediativo territoriale SIT 1.3 Piana Campana Metropolitana;
- d. con la Delibera n.196 del 28/04/22 recante "Indirizzi regionali per le strategie territoriali inerenti all'attuazione della Politica di Coesione 2021/2027" è stato approvato il documento "*Verso una Agenda Territoriale della Regione Campania*" quale cornice di riferimento delle strategie territoriali per l'utilizzo integrato e coordinato dei fondi europei, nazionali e regionali nell'ambito della programmazione 2021/2027;

PREMESSO, altresì, che

- a. il Parlamento Europeo e Consiglio dell'Unione Europea hanno adottato il Regolamento (UE) 2014/651 del 17 giugno 2014 e ss.mm.ii (Regolamento Generale di Esenzione per Categoria - GBER) che, tra l'altro, dichiara alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato interno in applicazione degli art. 107 e 108 del trattato;
- b. il Parlamento Europeo e il Consiglio dell'Unione Europea hanno adottato il Regolamento (UE) 2020/852 del 18 giugno 2020, relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088 (articolo 17 "Danno significativo agli obiettivi ambientali");
- c. il Parlamento Europeo e il Consiglio dell'Unione Europea, con il Regolamento (UE) n. 1060 del 24 giugno 2021, hanno approvato le disposizioni comuni al Fondo europeo di sviluppo regionale, al Fondo sociale europeo Plus, al Fondo di coesione, al Fondo per una transizione giusta, al Fondo europeo per gli affari marittimi, la pesca e l'acquacoltura, nonché le regole finanziarie applicabili ai Fondi elencati ed al Fondo Asilo, migrazione e integrazione, al Fondo Sicurezza interna e allo Strumento di sostegno finanziario per la gestione delle frontiere e la politica dei visti;
- d. il Parlamento Europeo e il Consiglio dell'Unione Europea hanno adottato il Regolamento (UE) 2021/1058 del 24 giugno 2021, relativo al Fondo europeo di sviluppo regionale e al Fondo di coesione;
- e. con Decisione di esecuzione C (2022) 4787 final del 15 luglio 2022, la Commissione Europea ha approvato l'Accordo di partenariato relativo al ciclo di programmazione 2021-2027, che è stato firmato e adottato in data 19 luglio 2022;

- f. con Decisione C (2022) 7879 del 26/10/2022, di cui si è preso atto con Delibera di Giunta Regionale n. 559 del 03/11/2022, la Commissione Europea ha approvato il PR Campania FESR 2021/2027;
- g. con Delibera di Giunta Regionale n. 700 del 20.12.2022, è stato istituito il Comitato di sorveglianza del PR FESR Campania 2021/27;
- h. con Decreto Dirigenziale n. 147 del 16/05/2023, l'Autorità di Gestione ha preso atto del documento "Metodologia e Criteri di Selezione delle Operazioni", approvato dal Comitato di Sorveglianza del PR FESR CAMPANIA 2021-2027, con procedura di consultazione scritta d'urgenza, avviata con nota PG/2023/0152457 del 21/03/2023 e conclusasi con nota prot. PG/2023/0170699 del 29/03/2023;
- i. il Parlamento Europeo e il Consiglio dell'Unione Europea hanno adottato il Regolamento (UE) 795/2024 del 29 febbraio 2024, che istituisce la piattaforma per le tecnologie strategiche per l'Europa (STEP) e modifica la direttiva 2003/87/CE e i Regolamenti (UE) 2021/1058, (UE) 2021/1056, (UE) 2021/1057, (UE) n. 1303/2013, (UE) n. 223/2014, (UE) 2021/1060, (UE) 2021/523, (UE) 2021/695, (UE) 2021/697 e (UE) 2021/241, con l'obiettivo di garantire e preservare il vantaggio europeo nelle tecnologie critiche ed emergenti e nella relativa produzione nei settori delle tecnologie deep tech e digitali, nelle tecnologie pulite e nelle biotecnologie;
- j. con Decisione di esecuzione n. C (2024) 6748 *final* del 26 settembre 2024, di cui si è preso atto con la Delibera di Giunta Regionale n. 527 dell'11 ottobre 2024, la Commissione Europea ha approvato il PR Campania FESR 2021-2027, nel testo modificato che recepisce l'introduzione di una nuova priorità 1bis "STEP", con la conseguente rimodulazione finanziaria delle Priorità 1, 3 e 4;
- k. con Decisione C (2025) 8398 *final* del 15/12/2025, di cui si è preso atto con la Delibera di Giunta Regionale n. 16 del 29/01/2026, la Commissione Europea ha approvato la proposta di revisione di metà periodo del PR Campania FESR 2021/2027, presentata il 14 ottobre 2025, la quale nell'introdurre nuove priorità ha stabilito la corrispondente riassegnazione finanziaria delle risorse del FESR al fine di sostenere finanziariamente le stesse;
- l. in virtù della vigente normativa sull'ordinamento finanziario e contabile delle Regioni e in particolare dei vigenti principi contabili, stante la natura del PR FESR 2021-2027 di "fondo a rendicontazione", il valore del programma e, al suo interno, i valori delle risorse approvate per ciascuna priorità dalla Commissione europea, costituiscono vincoli di destinazione e pertanto sono gli importi massimi dei fondi che è possibile assegnare ed utilizzare contabilmente;
- m. in data 29 dicembre 2025, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, in sede di Conferenza Stato, Regioni e Province autonome, si è sancita l'intesa, Rep. n. 261/CSR, sul provvedimento concernente misure per sostenere la priorità "Housing" nell'ambito della riprogrammazione connessa alla Mid-term Review (MTR) dei programmi regionali della politica di coesione europea;
- n. con nota n. 959 del 21/01/2026, la Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento per le politiche di coesione ha provveduto a comunicare la definizione, nella riunione operativa del 15 gennaio 2026, nell'ambito del costante confronto con i Servizi della Commissione europea (DG REGIO), delle modalità procedurali per il recepimento finanziario dell'Intesa nei Programmi regionali in corso di modifica;
- o. in tal senso, sulla base dei riscontri forniti dai Presidenti delle Regioni e delle Province autonome, l'attuazione dell'Intesa può avvenire anche mediante la riprogrammazione ordinaria ai sensi dell'art. 24 del Regolamento (UE) 2021/1060, da recepire attraverso una successiva modifica di Programma da trasmettere alla Commissione entro il 30 giugno 2026;

RILEVATO che

- a. la Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024, all'art.33 quinquies, comma 1, stabilisce che la Regione, allo scopo di promuovere strategie per lo sviluppo del territorio, elabora Programmi Integrati di Valorizzazione (PIV), anche in collaborazione con la Città metropolitana, con le province e con enti locali riuniti in forma associata, favorendo processi partecipativi delle comunità locali;
- b. l'art.33 quinquies, comma 2 della menzionata Legge Regionale n.16/2004, stabilisce che il PIV:
 - b.1 è lo strumento negoziale di area vasta che, in conformità con le previsioni della pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica e la programmazione delle risorse economiche e finanziarie, anche comunitarie, ne consente la territorializzazione sia in termini di dotazioni pubbliche, sia di attivazione di forme di partenariato pubblico-privato;
 - b.2 è approvato mediante l'intesa di cui all'articolo 5 della legge regionale 13/2008;

- c. il Regolamento regionale n.3 del 6 ottobre 2025, all'art.13, comma 5, stabilisce che il Programma integrato di valorizzazione per lo sviluppo del territorio (PIV), considerata la sua natura strategica e non prescrittiva, coerente con la pianificazione paesaggistica, non è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

PRESO ATTO, dall'istruttoria dei competenti uffici regionali, che

- a. la Regione Campania individua la dimensione di area comprensoriale quale ambito strategico d'intervento dove realizzare politiche tese a perseguire obiettivi di valorizzazione del territorio e ad affrontare le sfide economiche e sociali finalizzate al miglioramento della qualità della vita;
- b. in ottemperanza al documento "Verso una Agenda territoriale della Regione Campania" di cui alla DGR n.196/2022, è prevista all'interno di ognuna delle sei Macroaree individuate nel Preliminare di Piano Paesaggistico Regionale, la possibilità di individuare aree target, in cui attivare PIV (anche definiti comunemente Masterplan) orientati a trattare la complessità e l'intreccio di problemi e risorse che si concentrano in ambiti territoriali più definiti;
- c. i competenti uffici regionali:
- c.1 hanno individuato l'area target del territorio dell'Agro aversano, che rientra nella definizione della strategia territoriale registrata nel documento "Verso una Agenda territoriale della Regione Campania", di cui alla DGR n.196/2022", e che comprende i comuni di Aversa, Carinaro, Casaluce, Casal di Principe, Casapesenna, Cesa, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Marcellino, Sant'Arpino, Succivo, Tenerola, Trentola Ducenta e Villa di Briano;
- c.2 hanno elaborato uno schema di Protocollo d'intesa da sottoscrivere con i menzionati Comuni per la redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione, sulla base del Documento conoscitivo strategico, predisposto dagli uffici regionali e allegato al presente provvedimento, finalizzato a perseguire i seguenti obiettivi specifici prioritari:
- Valorizzazione del tessuto tipo morfologico della città storica con il sistema dei suoi spazi aperti pubblici e delle emergenze del suo patrimonio storico architettonico e archeologico, quali matrici di sviluppo sostenibile;
 - Riqualificazione delle aree di transizione della rete policentrica, finalizzata alla ridefinizione morfologica dei suoi margini e delle aree di bordo periurbane;
 - Valorizzazione della stratificazione dei territori e dell'armatura infrastrutturale storica, riqualificando la continuità degli spazi rurali aperti e le sistemazioni reticolari idraulico - agrarie di regimentazione e drenaggio delle acque con le relative fasce spondali e ripariali di naturalità diffusa, quale elemento ordinatore del paesaggio, nonché, dispositivo di riequilibrio territoriale e di ripristino delle connessioni ecologiche;
 - Ripristino degli ecosistemi naturali e di quelli modificati attraverso l'impiego di Nature - based Solutions finalizzate a favorire la sostenibilità dei sistemi urbani, il recupero degli ecosistemi degradati, la mitigazione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici, il miglioramento della gestione del rischio e l'implementazione della resilienza;
 - Definizione e realizzazione di una rete di mobilità intermodale di infrastrutture ferroviarie, vegetali o acquatiche, collettiva, diversificata, capillare ed efficace in grado di connettere le diffuse centralità e le emergenze urbane e territoriali;
 - Riqualificazione degli insediamenti urbani, quali smart city, e conversione degli insediamenti industriali, produttivi e commerciali sottoutilizzati ed in disuso, quali luoghi ed aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la fornitura di servizi di prossimità, la gestione integrata di servizi di comunità (energia, acqua, rifiuti) e di elevati standard ambientali.
- d. con DGR 478 del 24/09/2024, nel formulare indirizzo all'Autorità di Gestione del PR Campania FESR 2021-27 di adottare il riparto programmatico delle risorse finanziarie disponibili per la programmazione territoriale a valere sulla Priorità 5, RSO 5.1, Azione 5.1.1, si è disposto che alla luce di quanto previsto dalla DGR 196/2022, le aggregazioni non elegibili alla Priorità 5, RSO 5.1, Azione 5.1.1 del PR

Campania Fesr 2021-27, potranno eventualmente accedere alle opportunità di finanziamento a valere sugli assi tematici del PR Campania Fesr 2021-27, mediante procedure negoziali e previa verifica di ammissibilità, esclusivamente in seguito al perfezionamento dell'iter di definizione e approvazione del Programma Integrato di Valorizzazione (PIV)-Masterplan, ivi inclusa la sottoscrizione dell'apposita convenzione ex art. 30 del TUEL, così come riportata in allegato al Manuale di attuazione del PR Campania FESR 2021-27;

- e. nell'ambito del PR FESR Campania 2021/2027 Priorità Assistenza tecnica, l'Azione 6.1.1 prevede la possibilità di attivare interventi di Assistenza Tecnica presso le Strutture amministrative nella fase di programmazione oltre che di gestione e monitoraggio anche attraverso attività di ricerca e studi finalizzate all'elaborazione di Strategie Sviluppo;
- f. pertanto, gli uffici regionali propongono di programmare un importo massimo di € 100.000,00 a valere sul PR FESR Campania 2021/2027 Asse 6 Azione 6.1.1 Assistenza tecnica per l'attività di supporto alla redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano;

RITENUTO

- a. di dover individuare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 quinquies della Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", l'area target per la redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano, sulla base del Documento conoscitivo strategico allegato al presente provvedimento, nei Comuni di: Aversa, Carinaro, Casaluce, Casal di Principe, Casapesenna, Cesa, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Marcellino, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Ducenta e Villa di Briano;
- b. di dover precisare che all'area target potrà essere integrata un'area buffer che includerà tutti i comuni che presentano interazioni con l'area target e che non sono già inclusi in altre strategie di sviluppo territoriale o in altri strumenti di programmazione;
- c. di dover individuare i seguenti obiettivi specifici prioritari del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano:
 - Valorizzazione del tessuto tipo morfologico della città storica con il sistema dei suoi spazi aperti pubblici e delle emergenze del suo patrimonio storico architettonico e archeologico, quali matrici di sviluppo sostenibile;
 - Riqualificazione delle aree di transizione della rete policentrica, finalizzata alla ridefinizione morfologica dei suoi margini e delle aree di bordo periurbane;
 - Valorizzazione della stratificazione dei territori e dell'armatura infrastrutturale storica, riqualificando la continuità degli spazi rurali aperti e le sistemazioni reticolari idraulico - agrarie di regimentazione e drenaggio delle acque con le relative fasce spondali e ripariali di naturalità diffusa, quale elemento ordinatore del paesaggio, nonché, dispositivo di riequilibrio territoriale e di ripristino delle connessioni ecologiche;
 - Ripristino degli ecosistemi naturali e di quelli modificati attraverso l'impiego di Nature - based Solutions finalizzate a favorire la sostenibilità dei sistemi urbani, il recupero degli ecosistemi degradati, la mitigazione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici, il miglioramento della gestione del rischio e l'implementazione della resilienza;
 - Definizione e realizzazione di una rete di mobilità intermodale di infrastrutture ferroviarie, vegetali o acquatiche, collettiva, diversificata, capillare ed efficace in grado di connettere le diffuse centralità e le emergenze urbane e territoriali;
 - Riqualificazione degli insediamenti urbani, quali smart city, e conversione degli insediamenti industriali, produttivi e commerciali sottoutilizzati ed in disuso, quali luoghi ed aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la fornitura di servizi di prossimità, la gestione integrata di servizi di comunità (energia, acqua, rifiuti) e di elevati standard ambientali.
- d. di dover approvare lo schema di Protocollo d'intesa da sottoscrivere con i Comuni interessati, allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale, per la definizione del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano;

- e. di dover programmare un importo massimo di € 100.000,00 a valere sul PR FESR Campania 2021/2027 Asse 6 Azione 6.1.1 Assistenza tecnica per l'attività di supporto alla redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano;
- f. di dover demandare alla Direzione Generale Governo del Territorio, d'intesa con l'Autorità di Gestione del PR-FESR, nel perseguimento degli obiettivi prioritari sopra individuati, la redazione del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano, per la programmazione integrata degli interventi secondo le strategie generali dettate dal PTR, per il Sistema Territoriale di Sviluppo a dominante urbano-industriale E4. Sistema Aversano, individuando i soggetti interessati, gli strumenti, le procedure e le azioni necessarie alla loro attuazione ed in raccordo con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale di cui al Preliminare approvato con DGRC n.560/2019;
- g. di dover attivare processi partecipativi e di partenariato istituzionale finalizzati alla promozione di intese tra i soggetti pubblici competenti e al coinvolgimento dei soggetti privati interessati, mediante la sottoscrizione, in primis, di un protocollo d'intesa con i Comuni dell'area target per la definizione del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano, affidando all'Assessore al Governo del Territorio il coordinamento del partenariato istituzionale;

ACQUISITO il parere dell'Ufficio Speciale Avvocatura Regionale, reso con nota prot. n.0406701 del 30.04.2026

PROPONGONO e la Giunta, in conformità, a voto unanime

DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente riportati e confermati

1. di individuare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 quinquies della Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", l'area target per la redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano, sulla base del Documento conoscitivo strategico allegato al presente provvedimento, nei Comuni di: Aversa, Carinaro, Casaluce, Casal di Principe, Casapesenna, Cesa, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Marcellino, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Ducenta e Villa di Briano;
2. di precisare che all'area *target* potrà essere integrata un'area *buffer* che includerà tutti i comuni che presentano interazioni con l'area *target* e che non sono già inclusi in altre strategie di sviluppo territoriale o in altri strumenti di programmazione;
3. di individuare i seguenti obiettivi specifici prioritari del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano:
 - Valorizzazione del tessuto tipo morfologico della città storica con il sistema dei suoi spazi aperti pubblici e delle emergenze del suo patrimonio storico architettonico e archeologico, quali matrici di sviluppo sostenibile;
 - Riqualificazione delle aree di transizione della rete policentrica, finalizzata alla ridefinizione morfologica dei suoi margini e delle aree di bordo periurbane;
 - Valorizzazione della stratificazione dei territori e dell'armatura infrastrutturale storica, riqualificando la continuità degli spazi rurali aperti e le sistemazioni reticolari idraulico - agrarie di regimentazione e drenaggio delle acque con le relative fasce spondali e ripariali di naturalità diffusa, quale elemento ordinatore del paesaggio, nonché, dispositivo di riequilibrio territoriale e di ripristino delle connessioni ecologiche;
 - Ripristino degli ecosistemi naturali e di quelli modificati attraverso l'impiego di Nature - based Solutions finalizzate a favorire la sostenibilità dei sistemi urbani, il recupero degli ecosistemi degradati, la mitigazione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici, il miglioramento della gestione del rischio e l'implementazione della resilienza;
 - Definizione e realizzazione di una rete di mobilità intermodale di infrastrutture ferroviarie, vegetali o acquatiche, collettiva, diversificata, capillare ed efficace in grado di connettere le diffuse centralità e le emergenze urbane e territoriali;

- Riqualificazione degli insediamenti urbani, quali smart city, e conversione degli insediamenti industriali, produttivi e commerciali sottoutilizzati ed in disuso, quali luoghi ed aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la fornitura di servizi di prossimità, la gestione integrata di servizi di comunità (energia, acqua, rifiuti) e di elevati standard ambientali.
- 4. di approvare lo schema di Protocollo d'intesa da sottoscrivere con i Comuni interessati, allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale, per la definizione del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano;
- 5. di programmare un importo massimo di € 100.000,00 a valere sul PR FESR Campania 2021/2027 Asse 6 Azione 6.1.1 Assistenza tecnica per l'attività di supporto alla redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano;
- 6. di demandare alla Direzione Generale Governo del Territorio, d'intesa con l'Autorità di Gestione del PR-FESR, nel perseguimento degli obiettivi prioritari sopra individuati, la redazione del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano, per la programmazione integrata degli interventi secondo le strategie generali dettate dal PTR, per il Sistema Territoriale di Sviluppo a dominante urbano-industriale E4. Sistema Aversano, individuando i soggetti interessati, gli strumenti, le procedure e le azioni necessarie alla loro attuazione ed in raccordo con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale di cui al Preliminare approvato con DGRC n.560/2019;
- 7. di attivare processi partecipativi e di partenariato istituzionale finalizzati alla promozione di intese tra i soggetti pubblici competenti e al coinvolgimento dei soggetti privati interessati, mediante la sottoscrizione, in primis, di un protocollo d'intesa con i Comuni dell'area target per la definizione del Programma Integrato di Valorizzazione della dell'Agro aversano, affidando all'Assessore al Governo del Territorio il coordinamento del partenariato istituzionale;
- 8. di trasmettere la presente Deliberazione al Gabinetto del Presidente della Giunta regionale, all'Assessore al Governo del Territorio, all'AdG FESR, alla DG Governo del Territorio, all'Ufficio competente per la pubblicazione nella Sezione trasparenza del sito istituzionale della Regione Campania, ai sensi dell'art.5 della LR 28.7.2017, n.23.



Protocollo d'Intesa **tra la Regione Campania e i Comuni dell'Agro aversano** **per la Rigenerazione e valorizzazione del territorio**

PREMESSO CHE:

- a. Con la Legge regionale n.13/2008 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR) che rappresenta il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale regionale ed è assunto quale documento di base per la territorializzazione della programmazione socioeconomica regionale nonché per le linee strategiche economiche;
- b. il Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR), definisce i Campi Territoriali Complessi (CTC) come "ambiti prioritari d'intervento, interessati da criticità per effetto di processi di infrastrutturazione funzionale ed ambientale particolarmente densi";
- c. il PTR, nel Documento di Piano, individua, tra gli altri, il Campo Territoriale Complesso CTC 1. Grazzanise, il CTS 2. Area Urbana Casertana, nonché, il CTS 3. Direttrice Nord Napoli Caserta;
- d. il Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR), definisce i Sistemi Territoriali di Sviluppo sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di autoorganizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei patti territoriali, dei contratti d'area, dei distretti industriali, dei parchi naturali, delle comunità montane, e privilegiando tale geografia rispetto ad una geografia costruita sulla base di indicatori delle dinamiche di sviluppo;
- e. il Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR), nel Documento di Piano, individua, tra i Sistemi Territoriali di Sviluppo, il STS a dominante urbano-industriale E4. Sistema Aversano;
- f. il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), di cui al preliminare approvato con DGRC n.560 del 12.11.2019, che rappresenta il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni di tutela e valorizzazione dei paesaggi campani e il quadro strategico delle politiche di trasformazione sostenibile del territorio in Campania, improntate alla salvaguardia del valore paesaggistico dei luoghi, individua, tra i sistemi insediativi territoriali, il sistema insediativo territoriale SIT 1.3 Piana Campana Metropolitana;
- g. l'art.33 quinquies, comma 2 della Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", stabilisce che il PIV è approvato mediante l'intesa di cui all'articolo 5 della legge regionale 13/2008, in collaborazione dai Comuni, in forma associata, con la partecipazione anche della provincia competente;

- h. con la Delibera n.196 del 28/04/22 recante "Indirizzi regionali per le strategie territoriali inerenti all'attuazione della Politica di Coesione 2021/2027" è stato approvato il documento "Verso una Agenda Territoriale della Regione Campania" quale cornice di riferimento delle strategie territoriali per l'utilizzo integrato e coordinato dei fondi europei, nazionali e regionali nell'ambito della programmazione 2021/2027;
- i. che l'area target, indicata con la Delibera n.196 del 28/04/22, per la redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione afferente all'agro aversano, comprende i Comuni di: Aversa, Carinaro, Casaluce, Casal di Principe, Casapesenna, Cesa, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Marcellino, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Ducenta e Villa di Briano.

RILEVATO che

- a. la Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", all'art.33 quinquies, comma 1, stabilisce che la Regione, allo scopo di promuovere strategie per lo sviluppo del territorio, elabora Programmi Integrati di Valorizzazione (PIV), anche in collaborazione con la Città metropolitana, con le province e con enti locali riuniti in forma associata, favorendo processi partecipativi delle comunità locali;
- b. l'art.33 quinquies, comma 2 della Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", stabilisce che il PIV è lo strumento negoziale di area vasta che, in conformità con le previsioni della pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica e la programmazione delle risorse economiche e finanziarie, anche comunitarie, ne consente la territorializzazione sia in termini di dotazioni pubbliche, sia di attivazione di forme di partenariato pubblico-privato;
- c. lo stesso art.33 quinquies, comma 2 della Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", stabilisce che il PIV è approvato mediante l'intesa di cui all'articolo 5 della legge regionale 13/2008;
- d. il Regolamento regionale n.3 del 6 ottobre 2025, "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n.16", all'art.13, comma 5, stabilisce che il Programma integrato di valorizzazione per lo sviluppo del territorio (PIV), disciplinato dall'articolo 33 quinquies della legge regionale 16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", e la cui procedura è prevista dall'articolo 5 della legge n.13/2008, considerata la sua natura strategica e non prescrittiva, coerente con la pianificazione paesaggistica, non è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

CONSIDERATO CHE:

- a. la Regione Campania individua la dimensione di area comprensoriale quale ambito strategico d'intervento dove realizzare politiche tese a perseguire obiettivi di valorizzazione del territorio e ad affrontare le sfide economiche e sociali finalizzate al miglioramento della qualità della vita;

- b. con DGR n.560 del 12/11/2019, è stato approvato il Preliminare del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) nel quale si afferma che la valorizzazione del paesaggio "si attua attraverso specifici programmi d'intervento che sottendono progetti di rigenerazione territoriale. [...] Pertanto, il PPR individuerà ambiti territoriali identitari dove è possibile avviare processi virtuosi. Gli ambiti territoriali identitari rappresenteranno i luoghi ove attuare la valorizzazione paesaggistica mediante appositi strumenti d'intervento";
- c. il citato Preliminare di PPR, relazionandosi contemporaneamente agli obiettivi generali e alle strategie già declinate nel Piano Territoriale Regionale (PTR), individua sei Macroaree territoriali (o Ambiti Territoriali Identitari) in cui, a seconda delle differenti caratteristiche, si possono avviare processi virtuosi di sviluppo che accordino: la tutela del paesaggio, il recupero dell'identità territoriale, la sostenibilità, lo sviluppo socioeconomico, la messa in rete e valorizzazione delle risorse endogene;
- d. all'interno di ognuna delle sei Macroaree è prevista la possibilità di individuare aree target, in cui è possibile attivare nuovi strumenti di programmazione di area vasta, denominati Programmi Integrati di Valorizzazione, PIV (Masterplan) orientati a trattare la complessità e l'intreccio di problemi e risorse che si concentrano in ambiti territoriali più definiti;
- e. i Programmi Integrati di Valorizzazione (PIV):
 - nell'individuare strategie di sviluppo da attuare in un arco temporale definito, attraverso interventi e progetti condivisi che valorizzano le risorse locali, grazie a risorse pubbliche e private, si possono configurare come una sorta di Piano Strategico di Area Vasta che definisce modelli di sviluppo sostenibile e durevole, per una profonda trasformazione del territorio sotto diversi punti di vista (urbano, economico, sociale, culturale, ambientale);
 - ai sensi dell'art. 33 quinquies della legge regionale 16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 recante Norme sul Governo del territorio", sono elaborati dalla Regione, allo scopo di promuovere strategie per lo sviluppo del territorio, anche in collaborazione con la città metropolitana, con le province e con enti locali riuniti in forma associata, favorendo processi partecipativi delle comunità locali;
 - sono gli strumenti negoziali di area vasta che, in conformità con le previsioni della pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica e la programmazione delle risorse economiche e finanziarie, anche comunitarie, ne consentono la territorializzazione sia in termini di dotazioni pubbliche, sia di attivazione di forme di partenariato pubblico privato;
 - per le loro finalità, delineano misure di medio e lungo periodo e attivano al contempo azioni a breve termine, tali da determinare le condizioni di contesto per favorire la valorizzazione delle risorse del territorio e sono approvati mediante l'intesa di cui all'articolo 5 della legge regionale n.13/2008;

Tutto quanto sopra premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

Finalità

La Regione Campania e i Comuni di **Aversa, Carinaro, Casaluce, Casal di Principe, Casapesenna, Cesa, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Marcellino, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Ducenta e Villa di Briano**, ciascuno secondo le proprie competenze, stipulano il presente Protocollo d'Intesa per la definizione di un Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano, nonché, collaborano nelle attività prodromiche alla successiva definizione dello stesso PIV.

ART.2

Impegni

La Regione Campania, i Comuni dell'area *target* di cui all'articolo 1, si impegnano, nel rispetto delle reciproche competenze e delle risorse finanziarie disponibili, ad individuare quali priorità progettuali quelle di cui agli obiettivi fissati al successivo art.4 nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

La definizione e l'approvazione del Programma Integrato di Valorizzazione, all'esito delle attività prodromiche previste, è demandato ad ulteriori e successivi accordi attuativi dello stesso Programma, anche individuando quote di compartecipazione di ciascuna amministrazione nella sua realizzazione.

Le parti si impegnano, nell'eventualità di insorgenza di disaccordi, a trovare una composizione amichevole.

ART.3

Organismi

La Regione Campania e i Comuni firmatari si impegnano a costituire congiuntamente, nel rispetto delle reciproche competenze, un Comitato di indirizzo composto dai rappresentanti legali, o loro delegati, di ciascuna delle Amministrazioni firmatarie.

Il Comitato si avvale di un Organismo, costituito da personale tecnico individuato da ciascun sottoscrittore, cui sono affidati compiti di monitoraggio e controllo delle azioni poste in essere. Il Comitato di Indirizzo, nella seduta di insediamento, definisce le modalità del suo funzionamento e dell'Organismo tecnico.

ART.4

Obiettivi prioritari

La Regione Campania e i Comuni individuano nei seguenti obiettivi le priorità progettuali per il perseguimento dello sviluppo del territorio dell'Agro aversano:

1. Valorizzazione del tessuto tipo morfologico della città storica con il sistema dei suoi spazi aperti pubblici e delle emergenze del suo patrimonio storico architettonico e archeologico, quali matrici di sviluppo sostenibile;

2. Riqualificazione delle aree di transizione della rete policentrica, finalizzata alla ridefinizione morfologica dei suoi margini e delle aree di bordo periurbane;
3. Valorizzazione della stratificazione dei territori e dell'armatura infrastrutturale storica, riqualificando la continuità degli spazi rurali aperti e le sistemazioni reticolari idraulico - agrarie di regimentazione e drenaggio delle acque con le relative fasce spondali e ripariali di naturalità diffusa, quale elemento ordinatore del paesaggio, nonché, dispositivo di riequilibrio territoriale e di ripristino delle connessioni ecologiche;
4. Ripristino degli ecosistemi naturali e di quelli modificati attraverso l'impiego di Nature - based Solutions finalizzate a favorire la sostenibilità dei sistemi urbani, il recupero degli ecosistemi degradati, la mitigazione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici, il miglioramento della gestione del rischio e l'implementazione della resilienza;
5. Definizione e realizzazione di una rete di mobilità intermodale di infrastrutture ferroviarie, vegetali o acquatiche, collettiva, diversificata, capillare ed efficace in grado di connettere le diffuse centralità e le emergenze urbane e territoriali;
6. Riqualificazione degli insediamenti urbani, quali smart city, e conversione degli insediamenti industriali, produttivi e commerciali sottoutilizzati ed in disuso, quali luoghi ed aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la fornitura di servizi di prossimità, la gestione integrata di servizi di comunità (energia, acqua, rifiuti) e di elevati standard ambientali.

ART. 5

Durata

Il presente Protocollo d'intesa ha la durata di anni 5, non tacitamente rinnovabili

ART. 6

Disposizioni generali

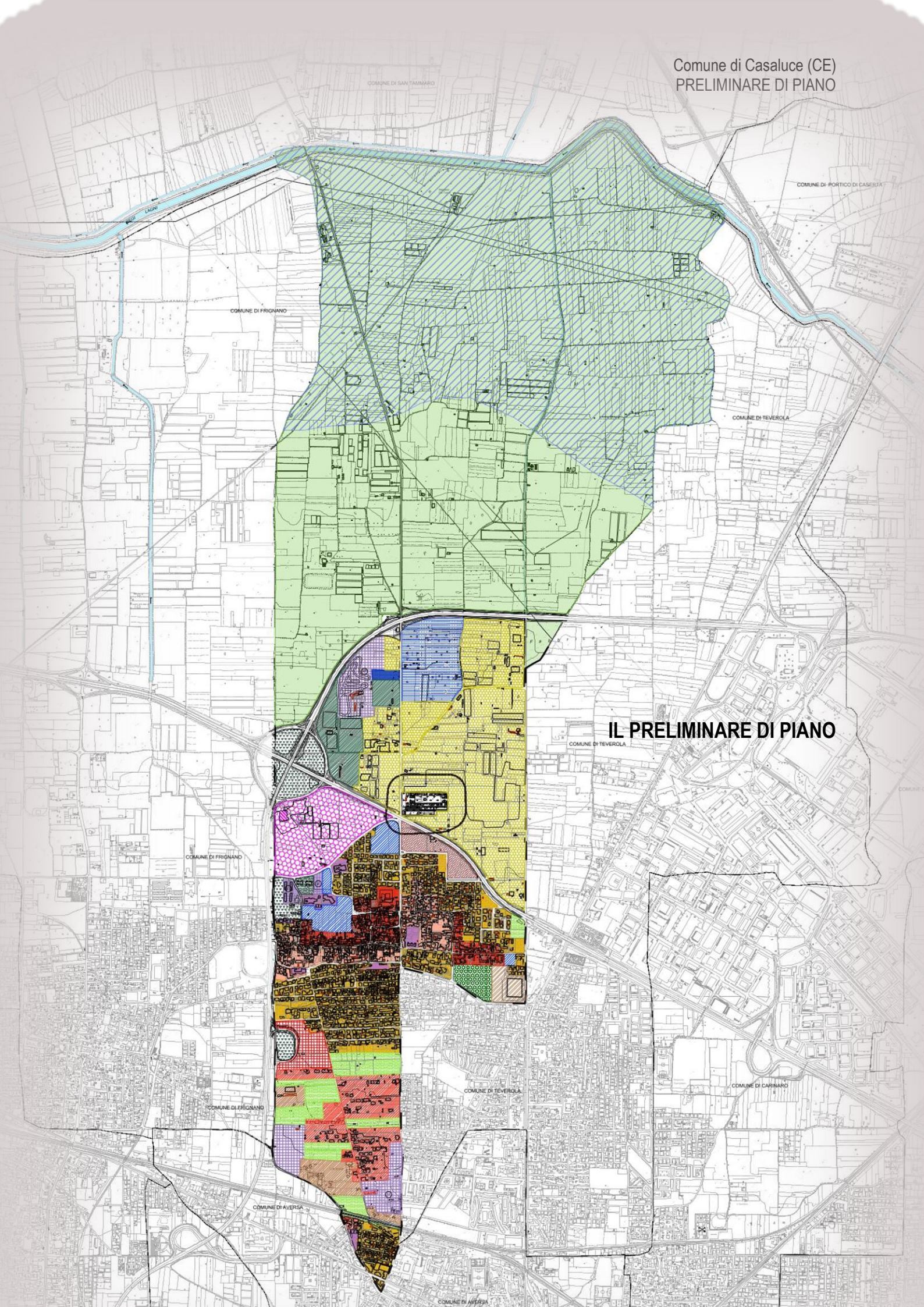
Il presente Protocollo d'intesa potrà, con l'adesione unanime dei sottoscrittori, essere sottoposto a modifiche e/o aggiornamenti mediante la sottoscrizione di un nuovo atto.

Anticipatamente, rispetto alla elaborazione del Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano, potranno essere attuati interventi già programmati oppure legati a situazioni di emergenza.

Ove necessario al perseguimento delle finalità del presente Protocollo potranno aderirvi o partecipare alle relative attività ulteriori soggetti, alle condizioni e con le modalità previste dalla disciplina vigente.

L'adesione sarà sospensivamente condizionata sia dall'accettazione espressa di quanto previsto nel presente protocollo, sia al consenso manifestato espressamente da tutti i sottoscrittori.

firme



IL PRELIMINARE DI PIANO

I contenuti del Piano preliminare di seguito esplicitati sono stati formulati, come già detto in precedenza, coerentemente alle deliberazioni comunali relative alle linee strategiche, agli obiettivi del Programma Integrato di Valorizzazione (PIV) e alle direttive del Piano Paesaggistico Regionale recentemente adottato in via preliminare, fermo restando il campo di definizione rappresentato dalla novellata L.R. n.16/2004 e dal Regolamento attuativo n.3/2025.

Il documento preliminare tiene conto dell'antecedente elaborazione del Piano formulata con la collaborazione del Dipartimento di Architettura (DiARC) dell'Università Federico II di Napoli, adottata con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri della Giunta n.56 del 02.10.2021, modificata con il recepimento delle osservazioni pervenute con Delibera di Giunta comunale n.2 del 16/01/2022 e sostanzialmente disconfermata da un copioso numero di osservazioni, circa cento, di segno contrario alle previsioni urbanistiche, avvalorate dall'allora gestione commissariale. Al riguardo è stato analizzato l'intero compendio delle osservazioni al fine di meglio comprendere il quadro esigenziale espresso dalla comunità locale.

La sintesi delle nuove direttive - come prima riportate - e delle osservazioni pervenute, in uno con una più approfondita analisi delle condizioni socio-economiche e territoriali emergenti dal territorio avversano, sostanzialmente la proposta di Piano.

La "lettura" del territorio di Casaluce e, di conseguenza, della proposta di primi lineamenti strutturali da porgere all'attenzione delle forze vive della comunità locale, al fine di acquisirne i necessari contributi da porre a base della condivisione progettuale del Piano, dovrà considerare il tessuto urbano – storico e/o in evoluzione – nel più ampio rapporto con le comunità adese e con particolare riguardo al tema dei trasporti, dei servizi sovracomunali, delle migrazioni abitative per lo più favorite da una stretta vicinanza e da una condivisa cultura socio-antropologica storicamente consolidata.

Alla luce di quanto innanzi, il territorio comunale è stato individuato con una partizione in macro ambiti, laddove emerge una stretta distinzione tra il territorio posto a Nord con una impronta naturalistica e rurale - ancorché contrassegnato da significative presenze di infrastrutture viarie di livello regionale - e la Città storica nella parte centrale e quello, verso Sud, contraddistinto da un continuum edificato di abitazioni e spazi liberi, meglio leggibili come "case giardino" ed, infine, dalla penetrazione nella più ampia dimensione nel tessuto storico e consolidato avversano e, precisamente, a contatto con l'emergenza architettonica del Monastero di San Lorenzo, attuale sede della locale Facoltà di Architettura.

Tanto innanzi precisato, di seguito si descrive la classificazione delle aree che dovrà, nella formulazione del Piano Strutturale Urbanistico (PSU), condurre alla definizione delle cosiddette Zone Omogenee, alla individuazione del sistema infrastrutturale viario, così come ai servizi e alle dotazioni territoriali urbanistiche nonché alle previsioni di tipo urbanistico produttivo.

A tale riguardo, l'impianto progettuale che il documento preliminare intende offrire è costituito da una visione complessiva del territorio di Casaluce, orientato a costruire un polo di qualità commerciale-artigianale e di attrezzature di respiro territoriale sia sotto il profilo terziario-sportivo sia naturalistico, che costituiscono i segni urbanistici fondanti dell'impronta economica produttiva che unisce il territorio naturalistico all'ambito urbanizzato e significati, nella programmazione in atto, dal percorso storico – naturalistico che dal centro della Città si dipana fino al Real Sito di Carditello e i Regi Lagni, la cui progettazione è stata affidata allo Studio Fuksas, e il macro impianto sportivo dello Studio Alvisi Kirimoto.

Detta griglia a maglie larghe fa da supporto ad una più ampia azione di Rigenerazione territoriale e Riqualficazione urbana che riguarda l'intero ambito urbanizzato e urbanizzabile, sia esso storico, consolidato e/o in evoluzione. Tale visione progettuale, nella misura in cui ottempera agli indirizzi programmatici, al dettato normativo e ai macro progetti in itinere, consente di prevedere una manovra orientata al minor consumo di suolo accompagnata da un'azione di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree intercluse che, al momento, costituiscono relitti urbani e periurbani che necessitano di una chiara classificazione sia per il recupero alla funzione urbana, quali interventi di forestazione (dotazioni eco-sostenibili), verde pubblico, parcheggi e architetture di qualità, sia per una diversa rigenerazione degli impianti urbanistici periurbani mediante il riposizionamento dei volumi, della rete cinematica e dei cosiddetti standards.

L'ascolto, ovvero la fase di partecipazione della cittadinanza e delle forze vive della comunità, consente in esito alla stessa di avviare e inquadrare sub-ambiti, laddove proposto e condiviso, per una programmazione operativa.

Pertanto, assume fondamentale importanza il dialogo con la cittadinanza che potrà consentire di organizzare una dimensione strutturale del Piano di cui alla legge novellata, tenendo anche conto delle potenzialità intrinseche ed estrinseche da definire in sede di pianificazione di Area vasta (PIV) unitamente agli orientamenti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato recentemente in via preliminare.

Di seguito si porge, per una migliore e più agile lettura degli orientamenti progettuali, una descrizione comunque sintetica degli obiettivi di Piano in relazione al Programma Integrato di Valorizzazione dell'Agro aversano e del Piano Paesaggistico Regionale, che preludono alla griglia strutturale conformativa che sarà definita in sede di Piano Strutturale Urbanistico (PSU) e nella documentazione regolativa del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nonché una descrizione degli elaborati grafici del Preliminare di Piano.

4. IL PUC E IL PIANO DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE

La Legge Regionale n.16/2004, così come modificata dalla Legge Regionale n.5 del 29.04.2024, all'art.33 quinquies, comma 1, stabilisce che la Regione, allo scopo di promuovere strategie per lo sviluppo del territorio, elabora Programmi Integrati di Valorizzazione (PIV), in collaborazione con la Città metropolitana, con le province e con enti locali riuniti in forma associata, favorendo processi partecipativi delle comunità locali;

L'art.33 quinquies, comma 2 della menzionata Legge Regionale n.16/2004, stabilisce che il PIV:

- è lo strumento negoziale di area vasta che, in conformità con le previsioni della pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica e la programmazione delle risorse economiche e finanziarie, anche comunitarie, ne consente la territorializzazione sia in termini di dotazioni pubbliche, sia di attivazione di forme di partenariato pubblico-privato;
- è approvato mediante l'intesa di cui all'articolo 5 della legge regionale 13/2008;
- il Regolamento regionale n.3 del 6 ottobre 2025, all'art.13, comma 5, stabilisce che il Programma integrato di valorizzazione per lo sviluppo del territorio (PIV), considerata la sua natura strategica e non prescrittiva, coerente con la pianificazione paesaggistica, non è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

La Regione Campania individua la dimensione di area comprensoriale quale ambito strategico d'intervento dove realizzare politiche tese a perseguire obiettivi di valorizzazione del territorio e ad affrontare le sfide economiche e sociali finalizzate al miglioramento della qualità della vita;

In ottemperanza al documento "Verso una Agenda territoriale della Regione Campania" di cui alla DGR n.196/2022, è prevista, all'interno di ognuna delle sei Macroaree individuate nel Preliminare di Piano Paesaggistico Regionale, la possibilità di individuare aree target, in cui attivare PIV (anche definiti comunemente Masterplan) orientati a trattare la complessità e l'intreccio di problemi e risorse che si concentrano in ambiti territoriali più definiti;

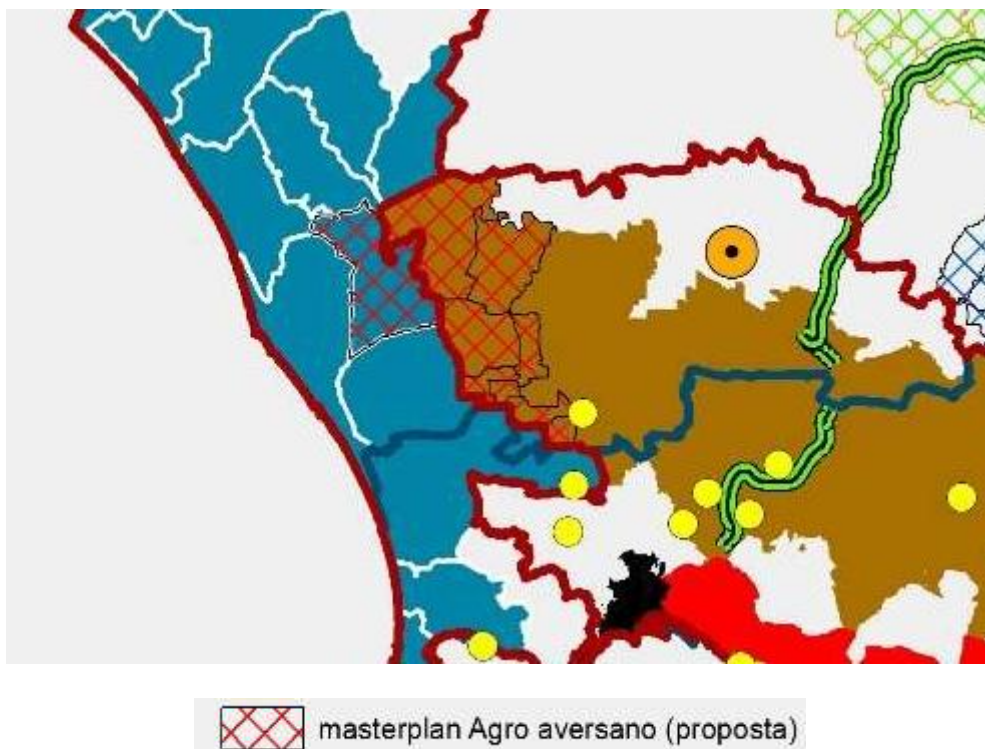
I competenti uffici regionali hanno individuato l'area target del territorio dell'Agro aversano, che rientra nella definizione della strategia territoriale registrata nel documento "Verso una Agenda territoriale della Regione Campania", di cui alla DGR n.196/2022", e che comprende i comuni di Aversa, Carinaro, Casaluce, Casal di Principe, Casapesenna, Cesa, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Marcellino, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Ducenta e Villa di Briano;

E' stato, quindi, elaborato uno schema di Protocollo d'intesa da sottoscrivere con i menzionati Comuni per la redazione di un Programma Integrato di Valorizzazione, sulla base del Documento conoscitivo strategico, predisposto dagli uffici regionali e allegato al citato provvedimento della GR, finalizzato a perseguire i seguenti obiettivi specifici prioritari:

- **Valorizzazione del tessuto tipo morfologico** della città storica con il sistema dei suoi spazi aperti pubblici e delle emergenze del suo patrimonio storico architettonico e archeologico, quali matrici di sviluppo sostenibile;
- **Riqualificazione delle aree di transizione della rete policentrica**, finalizzata alla ridefinizione morfologica dei suoi margini e delle aree di bordo periurbane;

- **Valorizzazione della stratificazione dei territori** e dell'armatura infrastrutturale storica, riqualificando la continuità degli spazi rurali aperti e le sistemazioni reticolari idraulico – agrarie di regimentazione e drenaggio delle acque con le relative fasce spondali e ripariali di naturalità diffusa, quale elemento ordinatore del paesaggio, nonché, dispositivo di riequilibrio territoriale e di ripristino delle connessioni ecologiche;
- **Ripristino degli ecosistemi naturali e di quelli modificati** attraverso l'impiego di Nature-based Solutions finalizzate a favorire la sostenibilità dei sistemi urbani, il recupero degli ecosistemi degradati, la mitigazione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici, il miglioramento della gestione del rischio e l'implementazione della resilienza;
- **Definizione e realizzazione di una rete di mobilità intermodale** di infrastrutture ferroviarie, vegetali o acquatiche, collettiva, diversificata, capillare ed efficace in grado di connettere le diffuse centralità e le emergenze urbane e territoriali;
- **Riqualificazione degli insediamenti urbani**, quali smart city, e conversione degli insediamenti industriali, produttivi e commerciali sottoutilizzati ed in disuso, quali luoghi ed aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la fornitura di servizi di prossimità, la gestione integrata di servizi di comunità (energia, acqua, rifiuti) e di elevati standard ambientali.

Infine, il protocollo, precisa che all'area target – nella quale sono inseriti i comuni succitati - potrà essere integrata un'area buffer che includerà altrettanti comuni che presentano interazioni con l'area target e che non sono già inclusi in altre strategie di sviluppo territoriale o in altri strumenti di programmazione;



Fonte: Verso una Agenda Territoriale della Regione Campania - Strategie Territoriali nel ciclo di programmazione 2021/2027

Alla luce di quanto deliberato nella DGRC n.164 del 30/04/2026, la proposta del redigendo PUC del Comune di Casaluce si inserisce in questo processo, adeguando gli obiettivi della pianificazione comunale a quelli dell'Area vasta dell'Agro aversano e in particolare:

- **Valorizzare il tessuto morfologico urbano**, valorizzando il ruolo della città storica e ridefinendo i suoi margini e le aree periurbane;
- **Riequilibrio territoriale e di ripristino delle connessioni ecologiche**;
- **Recuperare gli ecosistemi degradati**, mitigare gli effetti indotti dai cambiamenti climatici, implementare la resilienza urbana e territoriale attraverso interventi diffusi, nel tessuto urbano e periurbano, di attrezzature ecosistemiche di forestazione urbana;
- **Riordinare e valorizzare le aree produttive**, sia con la conversione degli insediamenti industriali, produttivi e commerciali sottoutilizzati ed in disuso, sia con la realizzazione di poli terziari di scala territoriale con elevati standard urbanistici e ambientali.
- **Connettere le diffuse centralità e le emergenze urbane e territoriali** presenti nel territorio comunale, quali risorse del più ampio territorio aversano.
- **Favorire un'agricoltura di eccellenza** in un tutelato contesto paesaggistico;

5. IL PUC E IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE IN ITINERE

Con Delibera di Giunta Regionale n.746 del 22/10/2025 la Regione Campania ha adottato, in via preliminare, gli elaborati grafici del Piano Paesaggistico Regionale. Tra gli elaborati, assumono particolare valenza quelli con i quali il territorio regionale è stato suddiviso in Ambiti di Paesaggio, per ognuno dei quali Il PPR, oltre ad una descrizione storico-evolutiva del paesaggio, definisce strategie e azioni di tutela, a cui coerentemente relazionarsi. Una prima analisi di coerenza è stata operata in sede di Valutazione Ambientale Strategica.

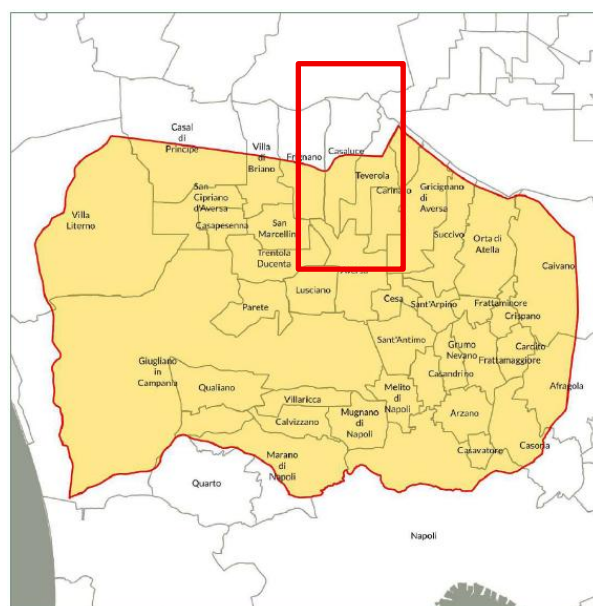
Il territorio del Comune di Casaluce è stato inserito in due distinti Ambiti di Paesaggio: Ambito di Paesaggio 6- BASSO VOLTURNO e Ambito di Paesaggio 12: AGRO AVERSANO. Il “confine” tra i due ambiti è dato dall’infrastruttura viaria Strada SP355 dei Ponti della Valle che divide fisicamente il tessuto agrario a Nord e l’ambito urbanizzato a Sud.

L’Ambito 6 ha un’estensione di 54.828 ha e comprende 24 Comuni (solo 6 per l’intera superficie mentre altri compresi per porzioni più o meno estese), tutti appartenenti alla Provincia di Caserta tranne quello di Giugliano di Napoli, compreso in realtà solo per una porzione molto limitata.

L’Ambito 12 ha un’estensione di 32.565 kmq (il 2,4% della superficie regionale) e comprende 39 Comuni di cui 19 della Provincia di Caserta e i restanti della Città Metropolitana di Napoli, compresi alcuni dei quartieri settentrionali del capoluogo regionale (Miano, Scampia, Secondigliano, per intero, e Piscinola e Chiaiano solo in parte). Sono 28 i Comuni il cui territorio è interamente compreso nell’Ambito.



AMBITO DI PAESAGGIO 6 - Basso Volturno



AMBITO DI PAESAGGIO 12 – Agro Aversano

La descrizione del territorio operata dal Piano Paesaggistico Regionale risente fortemente di questa netta distinzione: da un parte un territorio esclusivamente pianeggiante, caratterizzato nel Comune di Casaluce dalla presenza dei Regi Lagni e da un paesaggio rurale contraddistinto per le ampie superfici oggetto della bonifica idraulica e i frutteti nella parte verso la pianura vulcanica flegrea aversana; dall'altro, invece, un territorio con una elevata densità abitativa (32,4 ab/ha nell'intero Ambito) che negli ultimi decenni ha subito una progressiva urbanizzazione, spesso senza regole urbanistiche, che ha determinato un alto consumo di suolo e il proliferare di un periurbano connotato da elevata frammentazione e abbandono di vaste porzioni di territorio agricolo.



Ambedue gli Ambiti coincidono in parte con le aree della “Campania felix” e della ‘Terra di lavoro’: prova ne sono le tracce della maglia ortogonale della centuriazione. Ma anche in questo caso, nonostante la presenza di aree rurali di interesse storico (per la ‘vite maritata al pioppo’, parte del registro nazionale dei Paesaggi Rurali Storici)

e la varietà di prodotti a denominazione d'origine (Melannurca Campana IGP, Vino Aversa Asprino DOC, etc.), la crescente urbanizzazione e il consumo di suolo rappresentano una serie minaccia per le risorse agricole.

Nell'Ambito di Paesaggio 6– Basso Volturno, l'attività prevalente è quella agricola che rappresenta un elemento identitario di valore storico, così come le tracce della *centuriatio* e dalla rete dei canali borbonici, alcuni dei quali oggetto di tutela. Il territorio, del tutto pianeggiante, si contraddistingue per l'importante opera di bonifica dei Regi Lagni in gran parte realizzata in epoca vicereale e borbonica. L'evoluzione storica del paesaggio agrario tramandato fino ad oggi, coincide con la ripartizione dei demani ex-feudali ed ecclesiastici, processo erosivo del patrimonio a favore del nuovo ceto borghese della metà XIX sec. d.C. che diede inizio, sull'antico agro centuriato, ad una nuova ripartizione di campi chiusi. Inoltre, va sottolineata, nel suddetto Ambito, la presenza di un'architettura simbolo del Regno Borbonico, quale il Real Sito di Carditello, "casino" destinato ai soggiorni per la caccia reale, che era nel contempo azienda agricola e produttiva di grani e legumi.



Il sistema insediativo dell'Ambito 12 – Agro aversano, ad altissima densità edilizia (le aree edificate sono pari al 42% della superficie dell'Ambito ed è la percentuale più elevata dopo quella dell'Ambito Napoletano), è costituito da numerosi centri e nuclei abitati che si fondono tra loro senza soluzione di continuità. Il sistema insediativo, caratterizzato dalla prevalenza delle nebulose urbane di Aversa e dell'area nord di Napoli, è parte di una più ampia conurbazione Caserta-Napoli-Salerno, andata dilatandosi sino a inglobare i centri periferici minori determinando il collegamento funzionale e fisico, in un unico sistema metropolitano che si estende oltre i limiti provinciali.

Il territorio comunale di Casaluce è attraversato da una rete infrastrutturale viaria che, come prima accennato, ne connota fortemente il paesaggio, praticamente dividendolo a metà e da una ferroviaria, laddove si incunea a Sud di Via Limitone nell'ambito urbano aversano.



Alla luce di quanto innanzi, il Preliminare del PUC propone all'attenzione della Comunità un disegno di Piano che, nella misura in cui argina la cementificazione, mira al riordino e alla riqualificazione del territorio urbanizzato, in modo da pervenire mediante la ricucitura dei reliquati agricoli ad una forma di Città definita, leggibile e coerente con il contesto territoriale e paesaggistico.

6. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI ELABORATI GRAFICI

Come ampiamente detto in precedenza, nel percorso di formazione del PUC la redazione del Preliminare di Piano rappresenta, insieme al Rapporto ambientale, il primo passo che l'Amministrazione comunale intraprende nel processo di definizione degli strumenti di governo del territorio.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2 del Regolamento regionale n.3/2025, il Preliminare di piano si compone di un Quadro conoscitivo, di Indicazioni strutturali (meglio definite come *Orientamenti strutturali di Piano*) e del Documento strategico.

Il quadro conoscitivo è stato redatto sulla scorta di conoscenze consolidate e si compone di sei elaborati:

- QC1 Tavola di Inquadramento territoriale dal quale si evincono posizione e ruolo della Città di Casaluce nel contesto più ampio del territorio aversano;
- QC2 Nel quale viene riportata la strumentazione urbanistica generale pregressa, PRG e PUC adottato nel 2022;
- QC3 Elaborato di analisi dell'uso del suolo comunale desunto dall'allegato A del Regolamento regionale n.3/2025;
- QC4 Lettura del sistema insediativo propedeutica alla definizione di ciò che il suddetto Regolamento definisce all'art.15 come Territorio urbanizzato e territorio rurale e del sistema infrastrutturale lineare;
- QC5 Analisi del sistema storico-paesaggistico nella quale vengono riportate le emergenze storico architettoniche desunte dal sito ministeriale "Vincoli in rete" (<https://vincoliinrete.beniculturali.it/VincoliInRete/....>) e quanto individuato dal PTCP della Provincia di Caserta in merito agli Elementi del paesaggio romano, borbonico e ai Beni paesaggistici individuati dal Piano Territoriale Regionale. Relativamente al Piano paesaggistico Regionale, recentemente adottato in via preliminare, si precisa che la coerenza delle previsioni di Piano sono oggetto del Rapporto Preliminare Ambientale.

Al Quadro conoscitivo seguono gli Orientamenti strutturali di Piano, ovvero la graficizzazione della proposta del nuovo assetto del territorio comunale (Tav.OS1).

Più in dettaglio, l'elaborato QC3 (Uso del suolo) descrive l'attuale utilizzo dei suoli urbani e rurali così come classificati dall'ultima Cartografia regionale, attraverso l'individuazione degli strati informativi e delle classi del Data base Cartografico della Regione Campania; Strato 01 (Viabilità, mobilità e trasporti), Strato 02 (Immobili e antropizzazioni), Strato 06 (Vegetazione), Strato 10 (Aree di pertinenza).

L'elaborato.QC4 (Sistema insediativo) predispone una prima lettura del sistema insediativo, laddove il territorio comunale viene classificato in base sia alla struttura storico-morfologica del tessuto urbano sia in relazione all'utilizzo dei suoli.

Pertanto, il territorio urbanizzato è stato classificato, in prima lettura, come *Territorio storico databile alla prima metà del XX secolo*, la cui configurazione è stata ricostruita grazie ad una foto aerea del 1922, dove in primo piano è riscontrabile l'allora nucleo urbano di Teverola e in lontananza i nuclei di Casalnuovo-Piro e della Casaluce sorta in prossimità del Castello normanno.



Ad esso si aggiunge la parte di città *databile alla seconda metà del XX secolo*, perimetrata in base a quanto già definito dal PTCP della Provincia di Caserta e dall'analisi del foglio 10 del Catasto storico al 1956, consultabile sul sito dell'Archivio cartografico della Regione Campania (<https://archiviocartografico.regione.campania.it/ua/fascrc-ctc?page=119>) insediatasi lungo i tracciati storici di collegamento tra il tessuto storico e il territorio rurale ad esso più prossimo.

Verso Sud, la restante parte del *Territorio urbano consolidato*, aggregatosi in modo compatto a partire dalla seconda metà del XX secolo e fino ai nostri giorni e in larga parte indipendente dalle preesistenze urbane, dove lo spazio pubblico risulta evanescente o quasi inesistente.

Il territorio non urbanizzato, sempre nella stessa tavola, è suddiviso in *Territorio rurale aperto* (dai Regi Lagni a Nord fino alla Strada SP355 dei Ponti della Valle) che mantiene in gran parte intatte le caratteristiche morfologiche del tessuto agrario; in *Territorio rurale periurbano*, compreso tra la città consolidata e la suddetta strada SP355 e attraversato dal cosiddetto Asse Mediano, che vede, al suo interno, significative presenze di attività produttive (*Territorio periurbano produttivo commerciale*) e a Sud lungo via Limitone, in *Territorio Rurale infraurbano* compreso tra gli aggregati urbani di Casaluce, Aversa, Teverola e dal Borgo San Lorenzo che si incunea nell'abitato di Aversa che si caratterizza per la presenza di numerosi manufatti tipici del cosiddetto fenomeno di dispersione urbana (*sprawl urbano*) prendendo, da ciò, la classificazione di *Territorio Rurale infraurbano insediato*. Infine, nella Tavola in questione, sono localizzate le Dotazioni territoriali esistenti (standard e area cimiteriale) il sistema infrastrutturale lineare e i progetti strategici “*Le Stanze del benessere*” e la cosiddetta “*Passeggiata sostenibile*”.

L'elaborato OS1, come prima accennato, rappresenta la trasposizione sul territorio dell'idea di Piano come individuata nei Lineamenti di orientamento strategico.

Si riportano, per comodità di lettura, gli obiettivi e le conseguenti azioni:

Obiettivi generali del PUC		Obiettivi specifici del PUC	
1	Riassetto del tessuto urbano e periurbano e valorizzazione dei tessuti insediativi storici	1.1	Riordino e riqualificazione del tessuto urbano
		1.2	Transizione ecologica e Rigenerazione urbana
		1.3	Sostenibilità urbanistica ed ambientale
		1.4	Valorizzazione del tessuto storico e consolidato
2	Miglioramento della qualità urbana ed ambientale nella città di margine	2.1	Incremento e potenziamento delle dotazioni territoriali minime
		2.2	Forestazione urbana
3	Sviluppo del comparto economico-produttivo	3.1	Riordino e valorizzazione delle aree produttive esistenti
		3.2	Un nuovo polo fieristico e multifunzionale
		3.3	Agricoltura di eccellenza, filiera corta e innovazione digitale
4	Macro-segni urbani di rigenerazione	4.1	Recupero dell'edilizia abusiva
		4.2	Indirizzi per la Pianificazione Operativa
5	Azioni organiche di assetto urbanistico per la definizione del piano strutturale	5.1	Sostenibilità, difesa dell'ambiente e del territorio miglioramento del contesto urbano
		5.2	Contrasto alla crisi climatica

In esito alle indicazioni dell'atto di indirizzo, il PUC di Casaluce si propone di aggiornare e rivedere la strumentazione urbanistica per rispondere alle mutate esigenze sociali, ambientali ed economiche, promuovendo lo sviluppo sostenibile, la rigenerazione urbana e la tutela del territorio.

Gli orientamenti urbanistici assunti mirano, in linea con la legislazione regionale, a limitare il consumo di suolo, favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbano e periurbano, riqualificare il centro storico migliorandone l'accessibilità e la dotazione di servizi e la qualità urbana anche attraverso demolizioni e ricostruzioni mirate e, nel contempo, valorizzare le aree agricole di eccellenza e il sistema dell'apparato

distributivo in concerto con le realtà contermini, rafforzando il comparto economico al fine di attrarre investimenti e riordinare le aree produttive esistenti, coinvolgendo attori locali e limitrofi per uno sviluppo integrato e condiviso dell'area vasta aversana.

Per il raggiungimento di questi obiettivi il Preliminare di Piano propone alla cittadinanza di Casaluce, partendo dalle risultanze del quadro conoscitivo prima descritto e suddividendo Il territorio in ambiti urbani, semiurbani e rurali, l'individuazione delle seguenti invarianti strutturali:



- Nel territorio urbano:
 1. Tutela, recupero e riordino funzionale dell'aggregato storico
 2. Recupero e riqualificazione urbana del tessuto urbano consolidato
 3. Completamento delle attività di trasformazione in atto
 4. Potenziamento del sistema insediativo attraverso interventi polifunzionali di densificazione del tessuto urbano (residenziali, terziari, commerciali) che il Piano strutturale provvederà a ripartire per ciascuna destinazione d'uso
 5. Potenziamento delle dotazioni territoriali urbanistiche (spazi per l'istruzione, il verde e la socialità)
- Nel territorio periurbano e infraurbano:
 1. Recupero e rigenerazione urbana e territoriale del tessuto infraurbano insediato
 2. Tutela del territorio rurale periurbano e infraurbano favorendo la continuità delle attività agricole di pregio
 3. Potenziamento del sistema produttivo in relazione alle realtà contermini
 4. Consolidamento delle attività produttive, commerciali e terziarie esistenti
 5. Potenziamento delle dotazioni territoriali urbanistiche



- Nel territorio rurale:
 1. Tutela del Corridoio ecologico lungo i Regi Lagni
 2. Riordino e valorizzazione della viabilità storica
 3. Tutela e valorizzazione del territorio rurale di pregio come primo approccio concreto alla pianificazione urbana e rurale di un Parco agricolo della tradizione rurale



Infine, il PUC avrà particolare attenzione nel prevedere azioni tese alla sostenibilità ambientale attraverso misure per la riqualificazione energetica degli edifici pubblici e privati, al contrasto agli effetti della crisi climatica con interventi di forestazione urbana, quali servizi ecosistemici, e al rispetto del paesaggio urbano e naturale.