



## **Proposte guida per la redazione del P.U.C. di Castel Volturno**

### **Premessa**

Il Comune di Castel Volturno è, da sempre, privo di uno strumento urbanistico ed ha subito, anche per questo, gravi e numerose violazioni edilizie, a diverso titolo motivate.

Il territorio è stato oggetto di diversi atti di abuso edilizio, pur essendo attualmente soggetto a tanti tipi di vincoli urbanistici.

Il coacervo che ne viene fuori, anche per effetto delle tante normative negli anni succedutesi in materia, si avvia ad essere ormai inestricabile che nulla apportano all'Ente, né in termini economici, né in termini urbanistici e tantomeno in termini di pace sociale.

Tutto questo fardello – peraltro non unico - appare, di giorno in giorno, sempre più insostenibile ed ormai pesa sulle coscienze e sulle esistenze di tutti i Cittadini di Castel Volturno, minaccia le generazioni future minando anche la speranza per il domani perché, di giorno in giorno, inocula nella Gente, una pericolosa rassegnazione.

E' per questa rassegnazione strisciante che i cittadini di Castel Volturno sembrano aver perso la capacità di aggregazione e la volontà di battersi per il bene comune, per il futuro dei propri figli.



E' per questa rassegnazione strisciante che i professionisti/tecnici hanno costituito l'Associazione mettendo a disposizione conoscenze, esperienze, professionalità volte a dare un segnale di speranza, di disponibilità, un senso ed una prospettiva di auspicio per tutte le altre attività del territorio che possano dimostrare che non tutto è veramente perduto.

La progettazione e l'adozione del **P.U.C.** è l'occasione più importante per esaminare dettagliatamente e approfonditamente l'attuale situazione urbanistica e territoriale di Castel Volturno e, con le proposte, le osservazioni e il contributo dei singoli, delle associazioni, dei movimenti sociali, culturali, economici, politici ecc.

Ridisegnare una nuova, moderna, bella, funzionale città, adeguata ai tempi, alle esigenze dei cittadini e proiettata anche in una luminosa prospettiva futura, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi.

Il Piano Urbanistico Comunale ( già PRG) è indispensabile e va ridimensionato in funzione delle nuove direttrici strategiche di sviluppo:  
**Ambiente – Turismo – Commercio – Agricoltura**

In questo quadro, va indispensabilmente inserito il **recupero igienico – sanitario ed urbanistico** della Costa e la previsione di un equilibrato sviluppo delle aree interne, che occorra a ridefinire il rapporto tra costa ed interno, al fine di giungere ad un armonico piano produttivo, che approcci



l'intero territorio senza privilegiarne singole zone. Queste ultime, che poi sono quelle costiere, potranno così essere anche sgravate dei pesi urbanistici acquisiti nei decenni di errata gestione ambientale.

Altro tema centrale del redigendo **PUC** riteniamo debba essere individuato nella riqualificazione ecologico-ambientale ed insediativa e, considerata la particolare caratterizzazione , fisica e funzionale, di questo territorio, essa si esprime, tra l'altro, nella necessità di riunificare, legare tutte le diverse località; di assicurare coerenti relazioni tra città edificata e contesto ambientale; di riammagliare le diverse parti edificate, riconoscendole come potenziali componenti di una **struttura insediativa di tipo lineare**.

Al di là di tutte le considerazioni che potranno essere fatte, riteniamo sia indispensabile e prioritario capire che l'indicazione principale è quella di sviluppare le risorse esistenti, riconoscendole e patrimonializzandole in maniera ottimale.

## **LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRA-COMUNALE**

La pianificazione territoriale intesa come quadro generale di riferimento delle politiche pubbliche del territorio è un elemento da cui non si può prescindere quando si elabora un documento di orientamento strategico che ha come obiettivo l'individuazione di linee di sviluppo strategico a partire dall'analisi dello stato di fatto.



In questo contesto il paragrafo intende “ricostruire” il ruolo e le funzioni che il comune assume nelle analisi e nelle strategie proposte dai documenti di pianificazione/programmazione sovra-locali, con lo scopo di individuare gli indirizzi sovra- comunali immaginati per Castel Volturno e la sua area vasta; consentendo al governo locale di confrontare e coordinare le proprie ipotesi di sviluppo con le indicazioni regionali e/o provinciali.

La redigenda proposta di PUC dovrà tenere conto pertanto di tutte le seguenti norme e linee programmatiche urbanistiche sovracomunali:

Piano territoriale Regionale (PTR);

- Piano di Recupero Ambientale della Provincia di Caserta compromesso dall’attività estrattiva delle cave abbandonate , abusive, o dismesse della Regione Campania ( Piano ex Cave);
- PRAE ( Piano Regionale Attività Estrattive della regione Campania – Burc n. 37 del 14.08.2006;
- P.R.T. ( Piano Regionale dei Trasporti);
- Linee Programmatiche per lo sviluppo della portualità;
- Linee Guida per lo sviluppo della regione Campania
- Piano Stralcio della Difesa delle Coste
- Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).



## **Accordo di Programma- Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 31/07/2001-**

- In data 10 maggio 2001 è stato sottoscritto un **Protocollo d'intesa** (Con la partecipazione della *Regione Campania* – della *Provincia di Caserta* – del Comune di *Castel Volturno* – del Comune di *Villa Literno* – del *Consorzio Rinascita e della Società Fontana Bleu*) per la realizzazione di un **Piano di Risanamento, di Riqualficazione Ambientale e di rilancio socio-economico del Litorale domizio**. Alcune delle opere previste sono state realizzate come l'abbattimento delle **Torri Occidentali**, l'adeguamento ed il miglioramento del polo ospedaliero privato di Castel Volturno “*Pineta Grande*”, mentre altre come la riqualficazione urbanistico-ambientale, infrastrutturale e funzionale del Castello Medievale e dell'intero “*Borgo San Castrese*” non sono state realizzate.

Gli interventi inclusi nell'**Accordo di Programma** erano:

- A-** Ampilamento Clinica”*Pineta Grande*”;
- B-** Parco territoriale “*La Piana*”;
- C-** Recupero casa albergo per anziani con campo da golf 18 buche;
- D-** Ampliamento campo da golf;
- E-** Ampliamento “*Holiday Inn*”;
- F-** Albergo lineare;
- G-** Area Porto Turistico;
- H-** Centro di eccellenza-Azienda ospedaliera di rilievo nazionale;



**I** – Area “Il Gabbiano”;

**L**- Riqualificazione funzionale ex cinema “Acacie” in Centro artigianale;

**M**- Ampliamento della “Pinetina”;

**N**- Parco tecnologico per attività terziarie e resort per il tempo libero;



## Proposte guida per la redazione del P.U.C. di Castel Volturno

### ZONA CENTRO

- ✓ Valorizzazione di uno dei nostri gioielli naturali il **fiume VOLTURNO**.

Oggi anch'esso ridotto, con le sue rive in uno stato comatoso.

Preliminarmente occorre bonificare il fiume e le sue rive e realizzare due ampi camminamenti con pista ciclabile “ **lungofiume**” su entrambe le sponde prevedendo un suo sviluppo dal mare fino a Capua (cfr planimetria allegata contraddistinta col N° 2).

- ✓ **Porto Turistico sul Fiume Volturno, recupero e valorizzazione di tutta la zona medievale del Borgo San Castrese**, da Via Regina Margherita, Via Boccone, Largo Castello, Via Fiume, Via Pergola, Borgo San Castrese, Via Portella, Via Grande. Un'opera che se realizzata, farebbe di Castel Volturno la Città *forse* più bella d'Italia. **Il Castello** potrebbe essere la sede di un **Polo Culturale Multifunzionale** con possibilità di convegni ed incontri culturali (cfr planimetria allegata contraddistinta col N° 1).



- ✓ **Recupero delle antiche strade campestri**, soprattutto a monte della Domitiana, prima fra tutte la strada Fiumitello oggi praticamente scomparsa.
- ✓ Realizzazione di **un'area a destinazione turistico** ricettiva, tra il fiume e la località Scatozza, fino all'area di competenza dei Variconi, prevedendo la realizzazione di modeste strutture turistico ricettive, (cfr planimetria allegata contraddistinta col N° 3);
- ✓ Riqualficazione ed ammodernamento delle strutture scolastiche con annessi impianti sportive esistenti, (cfr planimetria allegata contraddistinta col N° 4).

### **Zona Destra Volturno - Bagnara**

- ✓ Per quest'area interessata da notevole numero di abitazioni, per la maggior parte realizzate abusivamente , interessate da domande di **condono edilizio** Leggi 47/85, 724/94, 326/'03 preliminarmente si propone un **rilievo** degli immobili sanati nonché di quelli sanabili, interfacciandosi con l'ufficio condono edilizio dell'Ente e con i tecnici operanti sul territorio per un corretto dimensionamento della redigenda proposta di piano.



- ✓ La realizzazione dell'attuale **scolmatoio** in area destinata a zona portuale - darsena con la realizzazione di banchine nautiche, con annesse aree di rimessaggio e la realizzazione di strutture turistico ricettive. (cfr planimetria allegata contraddistinta col N° 5)

### **Zona Baia Verde**

- ✓ Destinare la grande area demaniale compresa tra la Pineta Comunale, la ex strada consortile di Baia Verde, le abitazioni lato Sud e il litorale marittimo ( per intenderci tutta l'area dove in parte è situato anche il rudere della Casa Albergo/Anziani) a **Parchi didattici/divertimenti**;
- ✓ Prevedere per detta zona un **lungomare** tra le strutture balneari e la zona antistante la pineta con la sistemazione dell'area stessa a verde attrezzato, o se possibile a zone di campeggio attrezzato. Tale intervento si propone per dare accesso alle strutture balneari, senza che alcune di esse devono necessariamente accedere dai viali privati. Detto intervento potrebbe avere luogo a partire dalla ex zona radar fino alla foce dei Regi Lagni.  
La realizzazione del **lungomare** dovrà prevedere, oltre ad ampie corsie di marcia, delle zone a parcheggio, zona pedonale e pista ciclabile (cfr planimetria allegata contraddistinta col N° 6).



## Pineta Comunale

Interventi finalizzati a rendere possibile la **fruizione** turistico ricreativa degli ambienti naturali, sostenendo e favorendo un corretto uso pubblico delle risorse e svolgendo un'azione informativa sulle caratteristiche di un'area di elevato pregio naturalistico.

Gli interventi che si propongono consistono essenzialmente in:

- ✓ Realizzazione di una **rete sentieristica** con creazione di percorsi didattico-educativi;
- ✓ Realizzazione di **piazzole di sosta/attrezzate, di aree picnic, di cartellonistica**. Potenziamento delle guardie a cavallo per la sorveglianza dell'intera Pineta. (cfr planimetria allegata contraddistinte col numero: **N° 7** *località Baia Verde* – **N° 8:** *Località Pinetamare* – **N° 9:** *Località Ischitella – Lago Patria*).



## **Parco Naturale - Laghetti**

Destinare tutta la grande estensione dell'entro-terra che va dal campo sportivo , ai laghetti, fino a via Mezzagni a Grande Parco Naturale (eco sistema turistico dei laghi) , valorizzando la vocazione naturale di quest'area comprese le aziende agricole-zootecniche bufaline che rappresentano una importante risorsa per l'economia del territorio, attraverso camminamenti campestri e recuperando strade comunali intercluse e occupate nonché la realizzazione di modeste strutture turistico – ricettive eco-compatibili.

Detta area già si presenta come un'oasi naturale ed è in una posizione particolarmente strategica perché facilmente raggiungibile a mezzo degli assi viari che collegano rapidamente Castel Volturno con Napoli-Caserta città dell'entroterra e litorale domitio. (cfr planimetria allegata contraddistinta col N° 10).

## **Rete ferroviaria**

Compatibilmente con gli strumenti di pianificazione di livello superiore a quello comunale ( piani sovracomunali- piano regionale dei trasporti) occorre collegare il territorio di Castel Volturno con la **rete ferroviaria**. Si potrebbe sfruttare la realizzazione della nuova bretella di collegamento ferroviario Villa Literno – Nuovo Aeroporto



Grazzanise . Il punto di stazione potrebbe essere ubicato proprio a confine con il Territorio di Villa Literno, oppure con bretella da portare nel versante nord – est , al confine con il territorio di Grazzanise.

Castel Volturno, per la sua vocazione turistica e commerciale, non può essere isolata dalla rete ferroviaria.

Inoltre non c'è dubbio che la realizzazione di una linea di trasporto su ferro coprirebbe l'attuale carenza di trasporto pubblico intercomunale.

### **Portualità Turistica**

La proposta è quella di prevedere le necessarie attrezzature ed infrastrutture a supporto dell'**area portuale** di Pinetamare (Ex molo S. Bartolomeo) in previsione anche di un collegamento con le isole nonché , sempre nella stessa area, la realizzazione di un **eliporto** .

### **Patrimonio Edilizio**

Per tutto il territorio comunale, nelle perimetrazioni delle aree urbanizzate, è auspicabile prevedere il **recupero** ed una **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, attraverso la realizzazione di **lotti edificabili di completamento**.



Trattandosi di parti del territorio interessate da una preesistente diffusa edificazione, con un tessuto urbano in linea generale definito, esse costituiscono di fatto un piano **particolareggiato esistente**.

Tale intervento riguarderebbe quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali – la proposta di piano - fatte salve particolari prescrizioni – potrebbe prevedere la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati, applicando **indici urbanistici ed edilizi diversificati e contenuti**.

Consentire inoltre, all'interno di tale logica, l'asservimento di volumetria per realizzare eventuali ampliamenti anche se di modeste dimensioni.

**Sostituzione edilizia** qualora ciò si rendesse necessario per dimostrata condizione di grave degrado e dissesto dell'edificio. In tali casi l'intervento di sostituzione edilizia potrebbe comportare un incremento della superficie utile lorda fino al **10%** rispetto a quella preesistente, nel rispetto naturalmente di alcuni parametri prestabiliti.

Un'altra questione che potrebbe essere trattata è quella relativa alla possibilità di offrire dei **bonus di incremento volumetrico** e/o di SLP (superficie-lorda-pavimento), nel caso in cui si dimostri di aver **“raggiunto”** un determinato **risparmio energetico**.



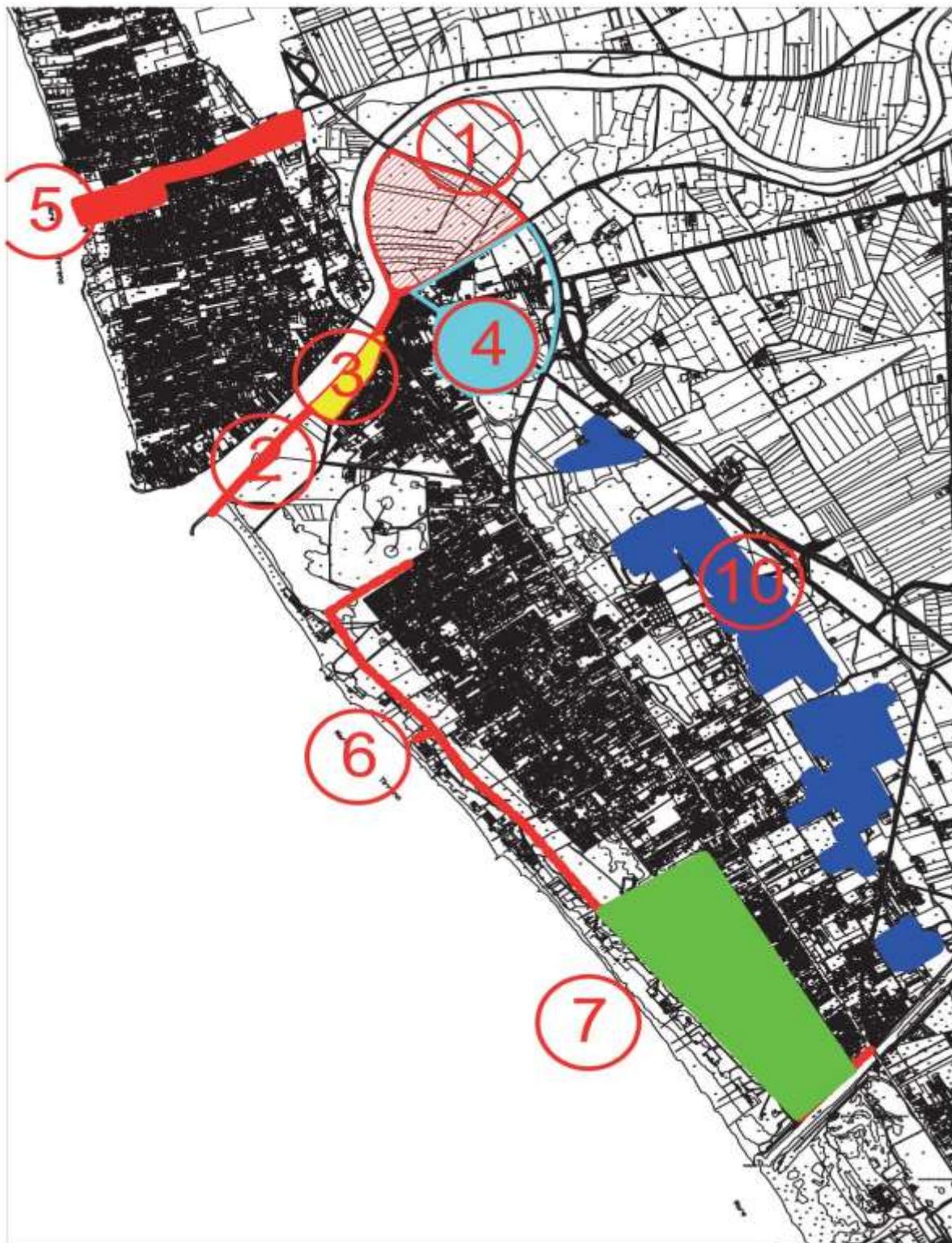
## **Viabilità**

Si propone il riammagliamentamento e l'integrazione della viabilità esistente utilizzando tratti di strade comunali e provinciali al fine di alleggerire il flusso veicolare che attualmente è costretto ad utilizzare e percorrere l'asse viario principale, la Domitiana.

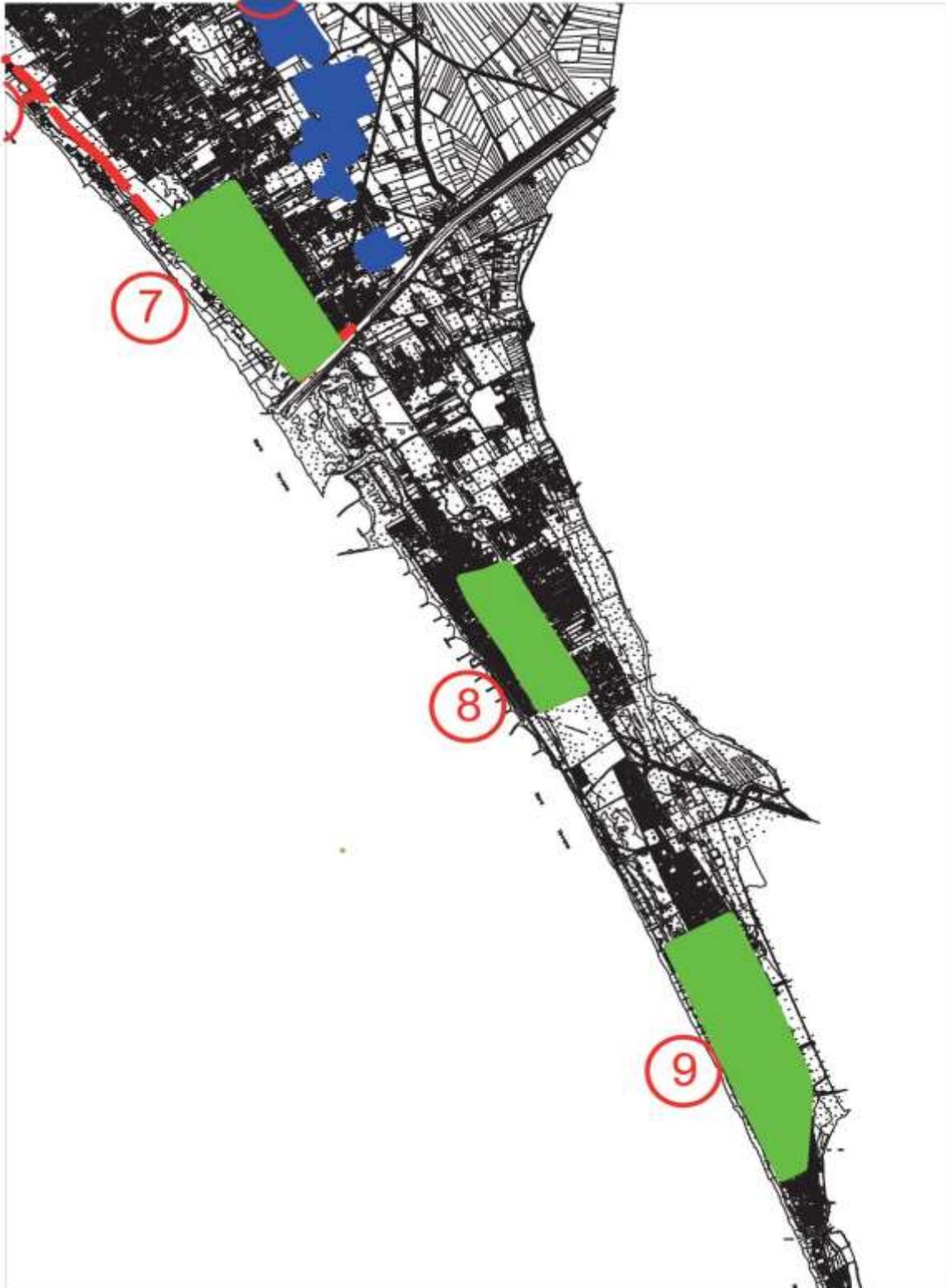
Nell'ottica di un sano e costruttivo confronto tecnico, basato su propositi di reciproca collaborazione, l'Associazione rinnova la propria disponibilità a collaborare con l'Amministrazione Comunale, il Prof. Gerundo e tutte le parti interessate alla formazione della redigenda proposta di PUC nel pieno rispetto dei ruoli e delle competenze.

Castel Volturno 24.03.2016

Il Presidente Arch. Daniele Pappararo



**Tavola 1**



## Tavola 2