

## NUOVA IDEA DI CITTA'

*Studio redatto, su Direttiva del Sindaco dott. Italo Voza dall'Avv. Rosario Catarozzi e dal Prof. Paolo Paolino , componenti dello Staff*

Lo studio scaturisce dalla esigenza di superare una tendenza ultracinquantennale che ha caratterizzato spinte urbane particolarmente disagreganti dello sviluppo territoriale locale.

Elementi particolari dello studio :

1) l'uso del territorio, avvenuto negli ultimi decenni sulla base di prevalente spontaneismo, allo stato richiede di essere recuperato e riqualificato attraverso la regolarizzazione del patrimonio immobiliare esistente per la salvaguardia generale dell'economia locale .

In tale direzione va interpretato l' art. 2 della L. 16 / 2004 sul minore consumo di suolo

2) sviluppo di nuovi nuclei edilizi -

Incremento progressivo dei borghi con conseguente aumento delle esigenze infrastrutturali e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Molto si è fatto in tal senso ma le carenze di opere di urbanizzazione permangono -

3) il fenomeno dello sviluppo territoriale disagregato ha interessato anche la fascia costiera da foce Sele al Solofrone cresciuta in modo spontaneo e carente di servizi e infrastrutture essenziali. In conseguenza si è avuta una tipologia di sviluppo turistico accompagnata prevalentemente dall'iniziativa privata con i limiti che sono sotto gli occhi di tutti.

Si sono avute eccezioni anche positive in alcuni tratti della Laura e della Licinella ma sono isole sperdute in un contesto carente disomogeneo e in parte degradato. Il territorio costiero ne è uscito penalizzato e si pone oggi in termini di estrema urgenza il superamento delle attuali lacune e ciò per sostenere adeguatamente il turismo locale. -

## Paestum: città moderna – La città che non c'è -



Nel contesto territoriale Capaccio Scalo è il centro urbano, che ha avuto un maggiore ed ordinato sviluppo, eccettuate alcune carenze, a partire dagli anni sessanta. Intorno a questo importante e primario insediamento urbano, baricentrico rispetto al territorio comunale, va concentrata la massima attenzione per dare corpo finalmente alla vera “ città “ superando le attuali carenze, promuovendo tipologie di sviluppo vivibili e moderne .

La città che non c'è: il riferimento è a Paestum ovvero alla Paestum antica da attualizzare in termini moderni nell'ambito della piana. Tale “città” non può essere che l'attuale sito urbano di Capaccio Scalo per le sue intrinseche ed oggettive condizioni che ne hanno fatto, negli ultimi decenni, il maggiore centro di servizi ed urbano del territorio .

E' intorno a tale progetto che è opportuno lavorare se si vuole fare un salto di qualità e porre così le basi di una autentica e nuova politica di “ Aggregazione Urbana “ capace di bloccare definitivamente le negative spinte disgreganti .

I nuovi piani urbanistici dovranno avere come obiettivo primario la effettiva difesa degli interessi della collettività (servizi, infrastrutture, urbanizzazione ed edilizia sociale).

Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al Comune o ad altri soggetti pubblici gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il PUC, i PUA e gli atti di programmazione degli interventi.

E' il momento di ridimensionare le spinte speculative che hanno determinato la lievitazione del prezzo delle prime case.

La L. R. n. 16 del 22/12/2004 consente ai Comuni di assumere scelte per la difesa degli interessi delle comunità locali, in modo da poter redistribuire ai cittadini l'utile derivante da condizioni di edificazione determinato dalle scelte di piano e dalle preesistenti condizioni di urbanizzazione realizzate con investimenti comunali, regionali e statali.

In tale nuova visione di “città” assumeranno fondamentale importanza gli insediamenti riguardanti il Parco urbano, il centro Direzionale, il polo scolastico, l'edilizia sociale, i parcheggi, la viabilità ed il completamento delle infrastrutture.



## **Capaccio Capoluogo: - Città della memoria storica -**

L'unica città il "Capoluogo" è risultata negli ultimi decenni completamente svuotata di ruoli . E' ancora però una importante realtà per la sua storia e per l'impianto urbano e il patrimonio pubblico infrastrutturale ed immobiliare che la caratterizza . Per il Capoluogo assumerà particolare importanza il progetto di arredo urbano di recupero del patrimonio storico, il progetto turismo-natura, il ruolo della cultura e della residenza turistica, la valorizzazione ecocompatibile ed ambientale delle aree collinari .

## **Paestum : La città del mare**

Nella prospettata ipotesi di integrazione urbana, basata su politiche di aggregazione urbana, rientra anche quella come emblematicamente indicata sotto il nome di Paestum: "la città del mare".

Ciò ovviamente consentirà di associare il toponimo "Paestum" oltre che per fatti storici ed archeologici relativi all'antica città anche per quelli recenti dello sviluppo moderno della costa caratterizzata dal turismo balneare, residenziale e di soggiorno.

Si tratta di uscire da una situazione di disomogeneità urbana che caratterizza, allo stato, l'intera costa dove oltre ad essere presenti importanti strutture balneari, alberghi, campeggi e villaggi turistici, strutture di servizio, sono presenti importanti risorse naturali quali la pineta, il fiume salso, il fiume Sele, la spiaggia con altrettanti importanti siti di rilevanza storico- archeologico - culturale quali Hera Argiva, il Museo di Foce Sele, la Città antica di Paestum, il Museo e la Chiesa paleocristiana di Paestum.

Siamo in presenza di un' area di importanza vitale che influenzerà più di ogni altro elemento il futuro e l'economia comunale.

Si deve pertanto puntare decisamente al superamento dell'attuale disordine e disomogeneità dei luoghi. Da Foce Sele alla Laura, da Torre di mare alla Licinella, alla Linora e S.Venere emergono condizioni di insediamenti a carattere residenziale e turistico estremamente differenziati .



Si pone, quindi, preliminarmente l'urgenza di promuovere il riordino ed il riequilibrio dell'intero territorio costiero .

L'ipotesi portante del progetto è la creazione di una “ Città del Mare ” capace di integrare, dalla foce del Sele a quella del Solofrone, il tessuto urbano e quello territoriale con le esistenti realtà urbane, paesaggistiche, naturalistiche, storiche, archeologiche e ricettive di natura turistico – alberghiera .

Si tratta di omogeneizzare l'intera fascia costiera in una prospettiva di programmazione finalizzata alla riqualificazione generale e ad uno sviluppo equilibrato .

In questa prima fase l'elemento trainante dovrà essere rappresentato dalla capacità politica di valorizzare, in termini concreti, il polo Archeologico dell'antica Paestum per poter finalmente usufruire del contributo della sua importante potenzialità .

Ciò potrebbe essere facilitato associando il toponimo di Paestum al mare ed alla spiaggia per rendere comprensibile una nuova idea di fondo capace di diffondere il nuovo messaggio ossia che Paestum, oltre ad essere l'antica Città della “ Magna Graecia “, è anche la “ Città del Mare ” moderna .

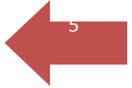
Tale impostazione consentirà di realizzare nuove iniziative capaci di promuovere l'integrazione reale tra turismo del mare e turismo storico - culturale , archeologico e religioso.

Tali integrazioni sarebbero incentivanti per lo sviluppo dell'intera costa legata, particolarmente, allo sviluppo del mare, della balneazione e del soggiorno estivo.

Integrare queste diverse tipologie dell'offerta turistica, contribuirebbe a realizzare una nuova fase di riqualificazione urbana complessiva dell'intera area costiera : con tale riqualificazione si potrebbe contribuire in modo rilevante alla creazione di Paestum “ Città del Mare “.

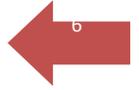
Come innanzi evidenziato, il programma di base della riqualificazione del territorio costiero, finalizzato alla formazione della nuova città del mare, si articolerebbe attraverso i seguenti strumenti ed iniziative :

- 1) piano turistico costiero come stralcio del piano comunale ;
- 2) piano dei servizi e delle infrastrutture generali con creazione di un polo specialistico come, ad esempio, un complesso fieristico dei grandi eventi turistici, l'eliporto, attività ippiche ;



- 3) piano della fascia costiera ( piano di spiaggia, piano di riqualificazione e sviluppo della pineta comunale) ;
  - 4) piano recupero attività produttive in aree L. 220/57 ;
  - 5) piano recupero urbano nuclei-entro L. 220/57 ;
  - 6) piano di riqualificazione urbana nuclei Foce Sele, Laura, Licinella, Santa Venere ;
  - 7) creazione di tre grandi comparti - L. 22/12/2004 n. 16 - aree PEEP- art. 27 L. 865/71 ;
- A) Comparto Foce Sele, Laura : polo ricettivo naturalistico - turistico ;
- a) ricettività turistica alberghiera - servizi complementari ;
  - b) mare – spiaggia- balneazione ;
  - c) uso produttivo plurimo pineta comunale ;
  - d) valorizzazione pennello Varolato per attracco di natanti - valorizzazione area archeologica Hera Argiva- museo Foce Sele ;
  - f) piano utilizzo Foce del Sele e sponde del fiume per pesca e navigazione da diporto ;
- B) Comparto Paestum Torre Paestum – Licinella : polo balneare turistico – archeologico ;
- a) ricettività turistica alberghiera ;
  - b) mare-balneazione ;
  - c) archeologia - storia valorizzazione città antica e scavi archeologici ;
  - d) iniziative residenziali Licinella per riadozione e completamento del PEEP L.167/62 – promozione di terziario avanzato di supporto al turismo della fascia costiera e della città antica;
  - e) piano di integrazione territoriale del turismo religioso attraverso il coordinamento degli interessi religiosi relativi alla chiesa Paleocristiana al Santuario della Madonna del Granato ed al Getsemani ;
- C) Comparto - Santa Venere Linora : Polo di economia dei servizi di notevole rilevanza territoriale e nazionale :
- a) servizi sportivi – equitazione-ippica ;

- b) eliporto e via dell'aria ;
- c) polo fieristico del turismo e dei servizi ;
- d) supporto attraverso servizi di eccellenza alle attività culturali e turistiche alberghiere ;
- e) incremento delle attività balneari e della ricettività turistica alberghiera ;

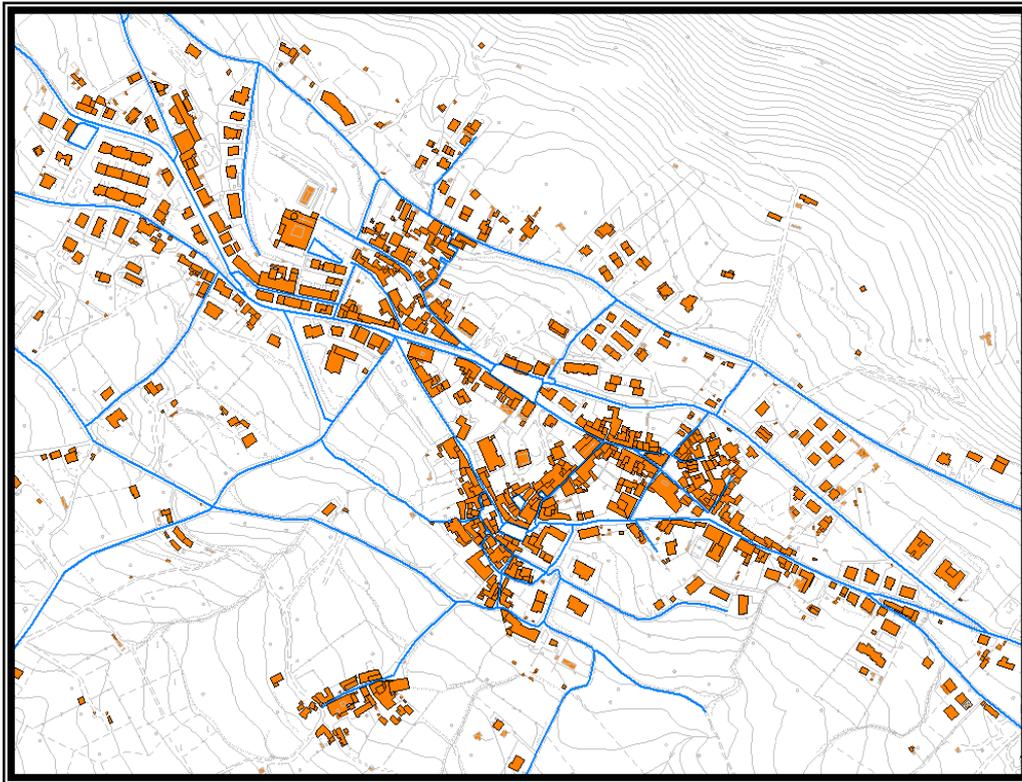


Progetto SELE: Iniziativa da far promuovere al Comune di Capaccio -

A )Interventi da Prevedere:

- 1) Riqualificazione ambientale-
- 2) Disinquinamento e bonifica-
- 3) Consolidamento argini-
- 4) Ripopolamento fauna ittica-
- 5) Creazione di attracchi per barche e natanti funzionali alla navigazione da diporto -
- 6) Attività per il tempo libero e creazione di sentieri del Sele per visite naturalistiche-

## Capaccio Capoluogo: Città Della



### Memoria Storica

Prima di affrontare le problematiche che riguardano una nuova visione del rilancio del ruolo urbano del Capoluogo è opportuno esaminare le cause che ne hanno maggiormente influenzato il declino nel corso degli ultimi due secoli .

Per affrontare i problemi che riguardano le ipotesi di rilancio del ruolo socio – economico del Capoluogo nell'attuale contesto dello sviluppo del territorio comunale è opportuno fare un breve excursus sui principali avvenimenti che caratterizzarono la nascita ed il declino del capoluogo .

Lo sviluppo economico di Capaccio avvenne intorno ai secoli XIII e XIV allorchè sorse il primo nucleo urbano di Monticello successivamente si svilupparono i casali di S. Pietro, Lauro e Monteoliveto .

Dal XVII al XVIII secolo il centro si estese diventando un vera città che assunse il ruolo di Capoluogo.

In quell'epoca il Comune era dominato dai notabili locali e dal Vescovado.

Capaccio, a partire dal tredicesimo secolo rivestì sempre un ruolo di indiscussa importanza sia per essere sede vescovile che sede di contea.

Oltre alla chiesa di S. Pietro, al convento dei frati minori, ai palazzi baronali, al capoluogo era stata realizzata la fontana dei tre delfini e la torre civica meglio conosciuta dell'orologio.

Al capoluogo erano ubicati oltre alla sede vescovile, gli uffici storici della Pretura, le carceri mandamentali, l'ufficio del registro e la Guardia di Finanza .

Dopo il trasferimento della storica diocesi e sede vescovile a Vallo della Lucania avvenuta nel corso dell ' 800 il Capoluogo si vede privato anche di altri uffici pubblici .

Questi eventi segnarono l'inizio del progressivo declino che avrebbe seguito il Capoluogo del Comune.

Nel corso dei decenni le Amministrazioni con iniziative varie tentarono di recuperare alcuni dei ruoli istituzionali persi .

Un preliminare esame statistico del decremento della popolazione del Capoluogo e dell'incremento di quella della piana a partire dal 1950 traduce in termini reali ciò che si stava verificando nell'intero territorio comunale.

Infatti, a partire dagli anni trenta del secolo scorso con la costituzione del Consorzio di Bonifica di Paestum, avvenuta nel 1926, si consentì di realizzare quelle opere idrauliche che risultarono fondamentali per il superamento, dopo oltre un millennio, dell'impaludamento della piana che era stata causa principale dell'abbandono della antica città di Paestum e della comparsa della malaria che rendeva invivibile la piana.

Altro evento di notevole importanza fu la realizzazione della diga sul Sele che con la creazione di un invaso di due milioni di metri cubi di acqua consentì di irrigare tutti i terreni nel frattempo redenti dalle paludi e restituiti alla coltivazione .

Fu questa la svolta epocale che aprì le porte al fenomeno del popolamento della piana ed al declino del Capoluogo.

L'altro evento che contribuì al processo di trasferimento di popolazione dal Capoluogo alla piana fu quello



della Riforma Fondiaria e relativa colonizzazione dei latifondi che portò alla formazione di n. 307 poderi assegnati ad altrettante famiglie di contadini senza terra e a braccianti residenti prevalentemente al capoluogo .

Nei due grandi eventi della bonifica idraulica ed integrale e della creazione di una importante e diffusa maglia poderale risiede la causa fondamentale dello sviluppo urbano della Piana e del declino in termini di popolazione del Capoluogo .

Alle famiglie assegnatarie di un podere trasferitesi alla piana si unirono molti altri cittadini, artigiani, professionisti, commercianti, braccianti, operai in cerca di occasioni di lavoro.

E' in conseguenza di ciò che, oltre alla nascita dell'insediamento diffuso nelle campagne, si avviò la creazione di alcuni borghi per accogliere cittadini provenienti dal Capoluogo.

Lo spopolamento del Capoluogo ed il suo conseguente declino derivò fundamentalmente da fattori di ordine economico.

A ciò si aggiunse nello stesso periodo il trasferimento di tante famiglie di lavoratori del Capoluogo nelle aree industriali del nord e del centro Europa, in particolare in Germania.

Lo sviluppo demografico della Piana trovò, inoltre, ulteriore incentivazione dal fenomeno di emigrazione di numerose famiglie provenienti dai paesi del Calore e dell'alto Cilento in cerca di lavoro e di attività economiche .

Ne consegue, così, lo spopolamento ed il progressivo declino del ruolo urbano ed economico del Capoluogo .

Anche l'artigianato ed il commercio fiorenti al Capoluogo fino alla metà del secolo scorso subirono un arretramento sia per le intervenute trasformazioni di natura economica che per il progressivo trasferimento alla piana di tante famiglie.

Il Capoluogo un tempo ricco per la presenza di qualificati artigiani : falegnami, sarti, barbieri, calzolai, fabbri, stagnini vede negli ultimi decenni man mano scemare questo suo importante patrimonio che ne aveva rappresentato elemento di occupazione e di reddito .

Di pari passo si verificò l'abbandono di molti fabbricati e la scomparsa della maggioranza delle botteghe artigiane che avevano dato lustro al Capoluogo.

Gli effetti negativi del declino economico determinarono l'abbandono della struttura urbana ed il

progressivo deterioramento del suo importante patrimonio immobiliare che ne aveva caratterizzato il suo ruolo di Città Capoluogo .

La centralità del Capoluogo nello sviluppo complessivo del territorio comunale deve rappresentare il punto di partenza per una strategia mirata al suo rilancio in funzione di volano dello sviluppo del territorio comunale.

Oggi più che nel passato si pone realisticamente il problema di rivitalizzare il ruolo del Capoluogo in quanto ne sussistono tutte le condizioni.

Si tratta di fare scelte di politica urbanistica capaci di superare gli aspetti negativi che ne avevano caratterizzato la crisi e l'inevitabile declino.

Il primo obiettivo al quale lavorare è compiere un'opera di recupero del patrimonio immobiliare esistente per evitare l'ulteriore degrado e renderlo fruibile per la residenza e per lo svolgimento di attività economiche.

Il poter disporre del centro urbano riordinandone e migliorandone le infrastrutture esistenti per renderle fruibili costituisce una delle prime ipotesi di recupero che il Comune deve affrontare consensualmente con i cittadini che dovranno contribuire all'azione di risanamento del centro storico.

Il compito del Comune è di facilitare, innanzitutto ai proprietari di immobili, di realizzare i necessari recuperi attraverso lo strumento del Piano di Recupero .

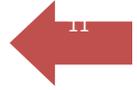
Un primo piano di recupero venne approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 164 del 15/4/1982 ed era finalizzato, principalmente, agli interventi previsti dalla Legge 14/5/1981 n. 219 sul terremoto .

Successivamente, è stato approvato il nuovo Piano di Recupero dal Consiglio Comunale, con delibera n. 59 del 24/9/2003,

I termini della questione “ Città Capoluogo “, oggi si presentano con maggiore evidenza e realismo in quanto le stesse condizioni di sviluppo della piana e delle varie tipologie turistiche creano possibilità di effettiva complementarietà tra lo sviluppo della fascia costiera e sviluppo del Capoluogo che con il suo patrimonio urbano- paesistico e culturale può assumere un ruolo importante anche per nuove tipologie turistiche che potrebbe accogliere.

Ma prima di trattare nello specifico le tipologie turistiche del capoluogo vanno prioritariamente affrontati i problemi che riguardano gli aspetti di natura infrastrutturale sui quali occorre intervenire al più presto.

Questi aspetti interessano la natura stessa del centro storico, la sua attuale conformazione e gli interventi di recupero che devono essere promossi dall'Amministrazione .



Le infrastrutture del Capoluogo devono essere funzionali al suo rilancio di centro urbano in funzione di ruolo di città del turismo e della residenza.

Per poter dare risposte idonee allo sviluppo dell'economia del Capoluogo devono essere, in un programma pluriennale di breve medio e lungo periodo, assicurati, prioritariamente, alcuni interventi:

- 1) di recupero del centro storico e realizzazione dell'arredo urbano;
- 2) per l'attuazione del piano di recupero;
- 3) per l'esaltazione del ruolo culturale e turistico con la realizzazione e l'incentivazione di un complesso alberghiero multiproprietario e di un anfiteatro;
- 4) Incentivazione residenziale del Capoluogo mediante la riqualificazione e la fruibilità del patrimonio immobiliare recuperato;
- 5) Ridefinire la viabilità interna e quella di accesso e uscita dal Capoluogo, pedonalizzare permanentemente Piazza Tempone;

#### **- Recupero del centro storico e arredo urbano -**

Uno dei principali elementi che caratterizzano i centri storici delle città, soprattutto, dei centri urbani in condizioni precarie e di abbandono, è l'arredo urbano.

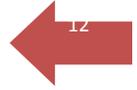
L'arredo urbano è il primo vero rivelatore della reale bellezza del sito che si sta visitando .

Si suol dire che è l'impatto di prima vista che conferisce una visione gradevole o meno sotto l'aspetto estetico di quello che appare alla osservazione .

Nel centro urbano di Capaccio, importante sotto il profilo storico ma privo di arredo urbano, non viene prospettato al visitatore alcunchè di importante anzi tale carenza ne esalta perfino i giudizi di negatività .

L'arredo urbano costituisce il vero vestito di un centro storico.

Capaccio per la sua importanza storica ha bisogno, innanzitutto, di un adeguato arredo urbano, un arredo che si inserisca nella tipologia degli ambienti cittadini e della attuale struttura urbana.



Non è, comunque, semplice procedere nel caso specifico del Capoluogo tenuto conto che, fatta una preliminare analisi, quel minimo di arredo esistente dovrebbe essere rimosso in quanto non risponde ad una tipologia unitaria che nel caso del capoluogo si richiede.

Altro aspetto di non secondaria importanza è che buona parte della struttura urbana appare profondamente degradata conferendo una immagine negativa all'intero centro storico.

Il cuore stesso del centro urbano è in condizioni di estrema precarietà, le strade sono prevalentemente asfaltate con fattura che lascia molto a desiderare, quelle come via S. Agostino, Lauro, Monticello, via Monteoliveto per così dire arredate, sono costituite da materiali molto eterogenei e versano in uno stato di pessima manutenzione.

L'altro elemento di negatività è costituito dalla tipologia degli arredi che formano i marciapiedi di corso V. Emanuele, via Carducci che per loro natura non si addicono ad un centro storico come quello di Capaccio Capoluogo.

Analogo discorso va fatto per i giardini pubblici il cui arredo appare del tutto incompatibile con le caratteristiche storiche dei luoghi.

Avviare a soluzione il problema dell'arredo urbano del centro storico appare oggi ineludibile .

E' doveroso chiarire, preliminarmente, che prima di procedere alla programmazione del progetto di arredo urbano per il quale sarà opportuno indire un concorso di idee, l'Amministrazione dovrà assicurare che i proprietari adempiano al più presto alla realizzazione degli interventi di recupero degli immobili che versano in condizioni di degrado strutturale ed estetico.

E' indispensabile , pertanto, che il Comune istituisca un ufficio specifico per il recupero urbano del Capoluogo.

Attraverso tale ufficio potranno essere seguiti sotto l'aspetto tecnico ed amministrativo tutti gli adempimenti e gli interventi che i proprietari di immobili del centro storico siano tenuti a realizzare .

In caso di inadempienza da parte dei privati proprietari il Comune dovrà adottare quelle iniziative anche a

carattere surrogatorio per assicurare gli interventi di recupero urbano ed edilizio richiesti.



In tal caso l'esecuzione degli interventi di recupero potranno essere affidati alla costituenda società di trasformazione urbana ( delibera C.C. n. 33 del 30/8/2007).

Gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio immobiliare urbano del Capoluogo dovranno rappresentare il primo tassello per la realizzazione concreta dell'arredo urbano del centro storico.

L'aspetto che va preso immediatamente in considerazione oggi è la indizione del concorso di idee per l'arredo del centro storico.

In tal senso il Consiglio Comunale dovrà essere chiamato ad esprimersi per l'adozione di uno specifico atto deliberativo .

Sarebbe utile però che l'amministrazione comunale, già da ora, si avvalga, seppure a titolo di volontariato, dei valenti architetti locali, degli scrittori, degli storici e artisti locali .

Nel contesto dell'attuale stato di degrado del centro storico andrebbe approfondita l'analisi relativa a quella parte di arredo che potrebbe rivelarsi compatibile, in linea di massima, con le scelte di ordine generale che saranno poste a base del concorso di idee.

Inoltre, ove venisse preliminarmente data per scontata la incompatibilità tipologica nel contesto del centro storico degli attuali marciapiedi di corso V. Emanuele e di via C. Carducci nonché dell'arredo dei giardini pubblici, sarebbe opportuno predisporre un primo progetto per il recupero e la sistemazione degli arredi urbani esistenti e per la sostituzione dei marciapiedi e dell'arredo dei giardini pubblici secondo le indicazioni di massima compatibili del progetto generale di arredo urbano del centro storico, rispetto al quale potrebbero sorgere problemi in merito alla delimitazione ai fini dell'arredo da progettare.

E' opportuno chiarire che la delimitazione del centro storico è quella fissata dal piano di recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale di Capaccio n.59 del 24/9/2003 mentre per quanto riguarda la realizzazione dell'arredo urbano andranno fatte delle scelte relative alla gradualità degli interventi di progetto.

E' evidente che la gradualità dovrà rispondere al criterio della maggiore utilità derivante dalla esecuzione degli interventi di progetto .

Un criterio da adottare potrebbe essere quello di privilegiare nelle scelte di priorità le zone del centro storico di maggiore importanza storica e di maggiore ricaduta sotto l'aspetto dell'interesse turistico culturale ( ad esempio corso V. Emanuele - piazza Tempone - piazza Orologio- piazza dei Martiri- via S. Agostino- via Lauro- Monticello- via Monteoliveto- Piazza dei Delfini- via voce del Gallo- via C. Carducci dall'innesto su via Cupone fino a via Scorzello ).

Non può, nell'attuale situazione di crisi finanziaria dell'Ente, essere trascurato il problema fondamentale del reperimento dei mezzi finanziari occorrenti per la realizzazione dell'intervento progettuale di recupero ed adeguamento dell'arredo urbano del centro storico .

Anche per la realizzazione di un intervento impegnativo che richiederà mezzi finanziari di elevata consistenza si potrà ricorrere a strumenti innovativi di finanza ( project financing ) affidandone la progettazione e la esecuzione secondo l'esito del concorso di idee alla costituenda Società di trasformazione urbana comunale.

L'iniziativa progettuale di recupero urbano ed edilizio del centro storico nonché la realizzazione di un adeguato arredo urbano che ne caratterizzi gli elementi essenziali di valorizzazione del sito costituisce uno dei principali strumenti di valorizzazione per il rilancio effettivo del Capoluogo .

In conclusione recupero urbano e arredo del centro storico serviranno nel medio e lungo periodo:

- 1) a migliorarne l'attuale struttura urbana che diventerà meglio fruibile;
- 2) a realizzare il recupero del patrimonio immobiliare e la riconversione dello stesso per fini residenziali e di ricettività turistica;
- 3) a rendere funzionali tutti i servizi di fruizione pubblica;
- 4) a recuperare le tradizioni storiche e culturali;
- 5) a creare condizioni per incentivare la realizzazione, nel centro storico, in funzione turistica, di attività commerciali, di bed and brakfast, di soggiorno residenziale, di piccole pensioni ed attività di servizio complementari al turismo.

#### **- Attuazione del Piano di Recupero -**

E' di fondamentale importanza dare immediata attuazione a quanto previsto dal Piano di Recupero : tale strumento urbanistico dovrà essere recepito dal redigendo PUC.

L'attuazione del Piano di Recupero, infatti potrebbe contenere in sé tutte le condizioni per il rilancio del Capoluogo.

Gli interventi previsti serviranno ad assicurare modalità di recupero urbano capaci di preservare le caratteristiche dell'impianto urbano originario e la conservazione delle peculiarità architettoniche e storiche degli immobili e della antica struttura urbana del sito .

Gli interventi attuativi del PUC dovranno, come obiettivo fondamentale, creare reali condizioni di fruibilità del Capoluogo incentivandone la potenziale residenzialità che dovrebbe uscire migliorata anche in funzione incentivante per le attività a carattere ricettivo turistico .

La questione da affrontare in tempi ravvicinati è di verificare, sotto l'aspetto giuridico quali interventi sono tenuti a realizzare i privati in attuazione del piano di recupero e quali interventi possono essere dal Comune assunti in caso di loro inadempienza .

Si rende pertanto opportuno affrontare seppure in termini di estrema sintesi gli aspetti relativi agli interventi previsti dal piano di recupero e gli obblighi che ne derivano a carico dei proprietari degli immobili tenuti ad interventi di consolidamento, recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati.

### **- Interventi specifici per rilanciare il ruolo residenziale - turistico del Capoluogo -**

Le condizioni preliminari richieste per incentivare il ruolo residenziale e turistico del Capoluogo sono in parte già state evidenziate nelle pagine che precedono.

E' stata attribuita infatti fondamentale importanza al recupero del tessuto urbano e del patrimonio immobiliare nonché la realizzazione di un adeguato arredo urbano del centro storico secondo le indicazioni innanzi esposte.

Tra le condizioni di indiscussa valenza vanno considerate anche quelle relative all' attuazione, sia da parte pubblica che da parte privata, delle previsioni del Piano di Recupero.

Potendo contare su queste condizioni si sono create negli ultimi tempi realistiche possibilità per promuovere un grande rilancio del ruolo residenziale e turistico del Capoluogo.

Negli ultimi tempi sono venute meno quelle spinte antagoniste che nel passato avevano contrapposto spesso il capoluogo e la piana.

Una visione strategica delle prospettive di sviluppo delle attività turistiche nell'ambito del territorio comunale colloca il Capoluogo in posizione di grande complementarietà con il turismo a carattere balneare, archeologico e culturale che interessa la fascia costiera e l'area archeologica di Paestum.

Un rinnovato centro storico con adeguata ricettività avrebbe in sé i requisiti per accogliere una parte delle correnti turistiche maggiormente legate alla residenza nei borghi collinari a carattere storico lontani dalla grande confusione, dal sovraffollamento, dal traffico e dall'inquinamento.

Sono requisiti questi posseduti da Capaccio Capoluogo che oltre ad avere un clima fresco d'estate e mite d'inverno è una vera terrazza sul mare dove si vive bene e si può trascorrere un periodo di ferie e di riposo e si può raggiungere il complesso archeologico di Paestum e la spiaggia in pochi minuti.

Tali obiettivi sono perseguibili ma sotto l'aspetto urbanistico va tenuto conto che oltre alle previsioni del piano di recupero nell'ambito delle norme di attuazione del PUC si dovranno consentire destinazioni commerciali, turistiche e alberghiere dell'esistente patrimonio immobiliare del centro storico del Capoluogo.

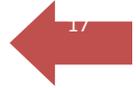
Nel contesto di una politica di rilancio del ruolo del Capoluogo devono trovare cittadinanza anche importanti scelte nel redigendo PUC .

In effetti a conferma di quanto sopra evidenziato al fine di assicurare al Capoluogo la creazione di reali condizioni che ne rilancino il ruolo socio economico in funzione culturale, residenziale- turistico nella succitata delibera va previsto quanto appresso :

“Piano di recupero del nucleo storico ed antico e recupero urbanistico dell'intero abitato attuando, contestualmente, il recupero in termini di restauro e risanamento conservativo con una nuova pianificazione delle aree adiacenti che gravitano attorno al centro abitato.

Attraverso l'interscambio dei benefici ottenuti dalle due pianificazioni si creeranno le condizioni per una nuova vivibilità del paese.

Ovvero saranno create le condizioni affinché gli investitori ( commerciali ) possano aprire delle nuove attività nei “ vicoli “ del centro consapevoli che il mercato non si riduca ad un solo flusso estivo.



Il risultato auspicabile è quello di attrarre visitatori che nei restaurati vicoli capaccesi possano ritrovare il gusto di una piacevole passeggiata e contemporaneamente fare shopping nelle botteghe tipiche : aspetto, questo, peraltro già consolidato nel caso di tantissimi altri centri minori di tutta Europa “.

Nel redigendo PUC si dovranno confermare tutti gli articoli delle norme di attuazione del vigente PRG le quali all'art. 21- zone A2 di interesse storico artistico che riguardano il Capoluogo sono ammesse anche attività alberghiere se esistenti e anche di nuova destinazione, in questo caso purchè compatibili con le modalità di intervento ammesse.

Appare, quindi, espressa, in termini di estrema chiarezza, la volontà consiliare di inquadrare il piano di recupero anche in funzione di complementarietà con la nuova pianificazione delle aree adiacenti che gravitano attorno al centro abitato.

Si esprime inoltre piena condivisione delle indicazioni di cui all'art. 2 lettera A) della L.R. n. 16/2004, volta ad assicurare uno sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo del suolo, raccomandava nel rispetto delle vigenti normative, di individuare modalità tecniche e giuridiche per il recupero finalizzato anche a nuove destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente.

**Si trascrivono alcuni indirizzi condivisibili espressi dal consiglio comunale riguardanti il capoluogo e la collina.**

- Sviluppo Capoluogo -

*“ Il Capoluogo è la rappresentazione della memoria storica del passato e costituisce il centro della politica di sviluppo dell’ intero territorio comunale.*

*È opportuno individuare indirizzi adeguati per incentivare il rilancio economico e sociale del Capoluogo.*

*In tale direzione si indicano le seguenti condizioni che dovranno rappresentare elementi di analisi nella elaborazione della relazione programmatica, prevedendo il recupero e la riqualificazione degli immobili esistenti.*

*Anche attraverso l'intervento comunale, consentendone il cambio di destinazione d'uso per fini produttivi, culturali ed artistici. Prevedere, nei limiti delle previsioni del dimensionamento di Piano, un'espansione residenziale compatibile nelle zone adiacenti al centro storico ed in prossimità delle esistenti opere di urbanizzazione :*

1. *sviluppo turistico e ricettivo complementare al turismo di Paestum e della fascia costiera;*
2. *riqualificazione, recupero e reintegrazione del centro storico, capace di un rilancio culturale oltre che turistico e residenziale del Capoluogo ;*
3. *individuazione della "zona artigianale" P.I.P. per favorire l'insediamento di attività produttive adatte a convivere con la residenza, il piccolo commercio ed il turismo ;*
4. *ampliamento di quelle attività turistiche esistenti ed incentivazione per quelle da creare ex-novo sia nel centro abitato che in aree adiacenti allo stesso ;*
5. *prevedere l'arredo urbano del centro storico ;*
6. *prevedere il recupero, l'adeguamento e il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti per attività commerciali, culturali, artigiane, turistiche e di servizio ;*
7. *previsione di un polo turistico per realizzare un complesso alberghiero multiproprietario ;*
8. *prevedere strutture del tempo libero e dello sport nelle zone adiacenti l'attuale campo sportivo, nonché l'insediamento di un moderno anfiteatro per lo svolgimento di attività culturali, teatrali ed artistiche“;*

#### Viabilità e infrastrutture Capoluogo -

*“ Il Consiglio ritiene, anche ai fini delle indicazioni di cui all'art.25, L.R. N. 16/04, che siano considerati gli appresso indicati interventi:*

- a) *riqualificazione delle strada Pedale Castagneto con attrezzature di arredo urbano, realizzazione della strada A. Santomauro per l'apertura e il collegamento del Centro Storico con la restante parte del Capoluogo. Riqualificazione della strada Capaccio — Paestum. con variante della stessa secondo quanto già previsto dal progetto dell' Ing. Buccino, il cui tracciato circumvallava il centro storico;*
- b) *recupero, ampliamento e collegamento tra strada Fontanelle e località*

Scorzello ;

- c) recuperare e rendere fruibile la strada comunale Rodigliano (cimitero) con sbocco sulla provinciale n° 13 ;
- d) recuperare e rendere fruibile la strada comunale che dalla località Tuoro porta all'incrocio con la strada "Capaccio — Paestum";
- e) realizzare la strada Colle Polveracchio, attraverso il recupero del vecchio tracciato di montagna ;
- f) realizzare l'ampliamento dei giardini comunali con creazione nell'area sottostante di un mercato coperto con annesso parcheggio;
- g) prevedere un centro sociale, individuando l'ubicazione più idonea;
- h) prevedere attività ludiche attraverso la creazione di centri di aggregazione (la città dei ragazzi), al fine di valorizzare e proporre giochi ed attività formative libere, regolate e autograticanti ;
- i) prevedere la realizzazione di adeguati parcheggi a servizio del campo sportivo "T. Vaudano";

- Sviluppo della Collina -

*La collina è una vera terrazza sulla piana di Paestum, della quale va valorizzata la sua stretta complementarietà con il Capoluogo.*

*Il rilancio della collina passerà attraverso la realizzazione del sottopasso ferroviario che faciliterà il collegamento tra piana, collina e Capoluogo secondo le indicazioni del vigente PRG.*

*È opportuno prevedere interventi eco-compatibili per edilizia finalizzata allo sviluppo turistico a carattere rurale ed agriturismo; consentire, in particolare, specifiche destinazioni d'uso per realizzare nuove attività attraverso la riqualificazione, l'adeguamento, l'utilizzo, il recupero e l'ampliamento degli immobili esistenti in collina.*

*Assicurare il rispetto della eco-compatibilità degli interventi agrituristici e di turismo rurale al fine di preservare le aree agricole collinari dai pericoli di cementificazioni che comprometterebbero la distruzione del suolo agricolo, la conseguente negativa trasformazione dell'attuale paesaggio rurale ed illusorie aspettative di nuove urbanizzazioni che il Comune non sarebbe in condizione di realizzare .*

*Nel contesto del progetto Città devono essere previsti :*

- 1) *la cittadella del cavallo con strutture annesse, ippodromo ed impianti complementari;*
- 2) *norme particolari per l'edilizia rurale connessa all'allevamento del cavallo ed alle altre attività ippiche.*

3) *creazione di un polo turistico al Capoluogo.*



### **- Ruolo del Turismo e rilancio del Capoluogo -**

La creazione di un polo turistico al Capoluogo attraverso la realizzazione di un complesso multiproprietario alberghiero residenziale con annesso complesso sportivo rappresenta una scelta di indiscussa valenza.

La scelta ipotizzata di promuovere un complesso multiproprietario alberghiero con annesso complesso sportivo, risponde alle esigenze di creare nuove condizioni di rivitalizzazione del capoluogo, fatto di cui si è tanto discusso negli ultimi decenni.

Le iniziative prospettate andrebbero intraprese in un nuovo contesto urbano caratterizzato da interventi a carattere infrastrutturale come prima individuati con la sistemazione dei giardini, l'arredo urbano del centro storico, la creazione di un mercato coperto, di un polo scolastico, dal miglioramento e dal riordino della viabilità interna e di quella di ingresso ed uscita dal centro, dalla realizzazione di parcheggi e verde pubblico nonché dal recupero, la riqualificazione ed il riuso del patrimonio immobiliare da poter destinare a esercizi turistici – alberghieri e produttivi .

Sono queste le iniziative che andrebbero ad integrare condizioni e ruoli indispensabili per promuovere una fase di reale sviluppo del Capoluogo che, quale città, ha in sé i requisiti di natura storica, ambientale ed istituzionale per essere centro urbano di qualificazione residenziale e di soggiorno turistico.

La creazione di un complesso multiproprietario a carattere residenziale alberghiero promosso dal Comune attraverso la costituenda società di trasformazione del territorio (delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/08/2007) oppure attraverso altri soggetti societari con ricorso a progetti di finanza che vedano la partecipazione dell' imprenditoria privata, rappresenterebbe, in assoluto, la principale occasione per creare condizioni ottimali di soggiorno turistico al Capoluogo .

Tale ipotesi di sviluppo sarebbe fondata sul fatto che gli acquirenti di unità multiproprietarie assicurerebbero a rotazione una costante permanenza al Capoluogo in tutto il corso dell' anno.

In tal modo verrebbe bloccato quel processo di progressivo spopolamento che ha interessato il Capoluogo nel corso degli ultimi decenni, si creerebbero, così, condizioni per

incentivare la creazione di nuove attività economiche ed il potenziamento di quelle esistenti.

Allo stato attuale le oggettive condizioni paesaggistiche, naturali e storiche, la felice posizione geografica, le favorevoli condizioni climatiche, la vicinanza al sito archeologico di Paestum ed agli altri monumenti storici come quelli religiosi, la vicinanza alla pineta e alla spiaggia, rappresentano elementi di grande attrazione per i potenziali fruitori di multiproprietà.

Il progetto di multiproprietà alberghiera potrebbe interagire con altri analoghi interventi che potrebbero essere realizzati nella zona costiera comunale.

Le attività indotte che troverebbero motivo di sviluppo a seguito della realizzazione del progetto multiproprietà potrebbero essere individuate in un teatro e sala cinematografica, mini golf, ampliamento del campo sportivo Tenente Vaudano con realizzazione di parcheggi, piscina, campi da tennis, centro polivalente per il tempo libero.

Tali iniziative sarebbero funzionali non solo alle esigenze dei fruitori della multiproprietà ma anche a quella degli altri turisti e dei cittadini del territorio comunale.

E' opportuno prendere in esame anche taluni elementi e componenti progettuali al fine di poter determinare sia i costi di realizzazione che i ricavi ottenibili.

Sarebbe utile preventivare la ricaduta occupazionale che ne conseguirebbe.

Il complesso multiproprietario potrebbe essere parametrato sulla realizzazione di trecento unità ovvero nuclei abitativi di 30 metri quadrati cadauno.

In via di ipotesi preliminare, salvo approfondimenti, il costo unitario di realizzazione per unità della superficie di 30 metri quadrati potrebbe, compreso attrezzature ed arredo, richiedere un costo di 15.000 euro.

**I costi ed i ricavi assunti a base dei calcoli rivestono carattere esclusivamente esemplificativo**

E' opportuno, ora, esaminare, in termini presuntivi, la ricaduta occupazionale che deriverebbe dalla realizzazione del complesso multiproprietario alberghiero.

Gli elementi di base da prendere in considerazione per prevedere la ricaduta derivante dall' attuazione del complesso multiproprietario devono fare riferimento al totale delle giornate di permanenza, nel corso dell' anno, delle famiglie degli acquirenti multiproprietari.

In via teorica e presuntiva si deve partire dal massimo delle permanenze ipotizzabili nel corso dell'anno.



Immaginando, quindi, una permanenza totale di 365 gg si perverrebbe ai seguenti risultati:

fatta la previsione di una permanenza soggiorno di almeno due persone per ogni singola unità abitativa per giorni 365, considerate in n. 300 le unità abitative si ottiene :

per 300 unità abitative un soggiorno quotidiano di due persone per 365 giorni garantirebbe 213.600 presenze annue. Considerato prudenzialmente un abbattimento del 50% delle presenze si potrebbe contare su un minimo di circa 100.000 presenze annue, in tal modo per garantire una adeguata gestione del complesso multiproprietario sarebbero necessari almeno 50 addetti.

Un soggiorno di tale dimensione al Capoluogo nel corso dell'anno comporterà un notevole incremento delle attività commerciali esistenti e la creazione di nuove attività di servizio, di trasporto, della ristorazione e del tempo libero .

E' evidente che le attività complementari a quelle turistiche, in particolare, quelle relative alle esigenze di numerosi fruitori determinerebbero la nascita di nuove iniziative e la creazione di altre importanti ricadute occupazionali.

Questi particolari aspetti richiederanno una approfondita stima per gli altri fatti connessi alla realizzazione del progetto, comprendendovi le necessità riguardanti il funzionamento delle attività dello sport, quelle ricreative e dello sport nonché per il tempo libero e le altre attività collegate al complesso multiproprietario alberghiero.

In previsione di realizzare tale progetto sarà opportuno, in tempo utile, assicurare iniziative a carattere scolastico e professionale capaci di immettere nel circuito del lavoro addetti specializzati e tutte le maestranze tecnico-professionali richieste.

Nel nuovo contesto un ruolo importante potrebbe essere svolto da cooperative di servizi promosse da giovani che potrebbero trovare occasione di lavoro evitando i fenomeni di emigrazione.

### **IL TURISMO, scelta strategica per il Capoluogo.**

Il progetto di multiproprietà costituisce per il Capoluogo un'occasione storica per promuoverne il rilancio. E' possibile

realizzarlo anche in termini di investimento puntando sia sull' autofinanziamento che su progetti di finanza;

La multiproprietà alberghiera rappresenta l'occasione per creare un vero polo turistico di aggregazione delle altre componenti presenti come quella paesaggistica - naturale, storica - culturale e religiosa;

costituisce una autentica svolta innovativa nel campo della ricettività turistica locale;

consente di riordinare lo sviluppo turistico come elemento tradizionale dello sviluppo locale ;

sfrutta tutte le condizioni favorevoli esistenti nell' intero territorio: archeologia, storia, cultura, balneabilità, complessi monumentali e religiosi – fascia costiera e montagna ;

valorizza e promuove adeguati standard delle infrastrutture pubbliche – reti fognarie – depurazione – verde pubblico – parcheggi – viabilità ;

consente la integrazione ed il potenziamento delle diverse tipologie turistiche; a carattere archeologici – storico – balneare – escursionistico – agroambientale – convegnistico - culturale e religioso ;

contribuisce alla valorizzazione del castello medievale di Caputaquis, del Santuario della Madonna del Granato e del complesso del Getsemani che gravitano per la loro ubicazione maggiormente sul Capoluogo ;

contribuisce alla valorizzazione delle strutture ricettive presenti nell'intero territorio comunale allungando la durata della stagione turistica ora limitata al breve periodo estivo ;

creerebbe nuove condizioni di collaborazione integrata e sinergica tra turismo-agricoltura- commercio artigianato e servizi complementari con benefici generali per l'occupazione ed il reddito .

Le attività complementari che sorgerebbero per soddisfare le esigenze delle nuove correnti turistiche sarebbero fruibili anche dalla popolazione residente.

L' iniziativa multiproprietaria a forte caratterizzazione economica assunta dal Comune quale Ente proponente potrebbe oltre alla STU incontrare il favore della imprenditoria privata da coinvolgere attraverso bando di evidenza pubblica trattandosi di iniziativa certamente cantierabile e di naturale rilevanza economica.

## **- TURISMO RELIGIOSO -**

Nel territorio comunale vi è un patrimonio che unisce arte, cultura, tradizioni, religione ecc. il tutto avvolto da una splendida cornice naturalistica costituita dalle bellezze naturali che la nostra terra offre.

Affascinante è il patrimonio archeologico artistico e culturale della zona.

Basta fare un accenno ai numerosi edifici religiosi presenti sul territorio comunale che sono di inestimabile valore per le loro complesse architetture ma soprattutto per la loro storia .

E' doveroso, oltre che fondamentale, che queste realtà siano conservate e valorizzate.

Si considerino solo alcune tra le più importanti quali la chiesa Paleocristiana dell' Annunziata di Paestum, il Santuario della Madonna del Granato o il complesso del Getsemani .

Tra le realtà ve ne è una, in particolare, di cui si tratterà in dettaglio.

Come è noto Capaccio conserva nella sua zona collinare sul monte Calpazio i resti della città medievale di Caputaquis la quale subentrò a Paestum come centro egemone del territorio rimanendo tale fino al XIII secolo quando nell'aprile del 1246 subì l'assalto e la distruzione da parte dell'imperatore Federico II.

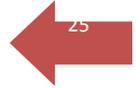
Tra le rovine di questa suggestiva città da secoli abbandonata a se stessa, sorge l'imponente Santuario dedicato alla " Madonna del Granato ".

Il complesso monumentale eretto a partire dagli inizi del X secolo fu parte integrante della vecchia città nonché sede vescovile.

Nel corso degli anni i vescovi di Capaccio, in particolare Francesco Nicolai nel 1710, intervennero a favore del Santuario con restauri che hanno garantito la sua conservazione fino ai nostri giorni.

Negli anni '80, data l' elevata importanza storica culturale ed artistica del Monumento nazionale (perché tale è stato riconosciuto), si intervenne con ulteriori restauri, dei quali, ultimo in ordine di tempo, quello realizzato in occasione del grande Giubileo dell' anno 2000. Il colle di Capaccio Vecchia con la sua Cattedrale nel mezzo si apre ad un panorama di incomparabile bellezza e suggestione sull'ampia piana del fiume

Sele, sull'antica città di Paestum, sui primi colli cilentani e sull'intero golfo di Salerno.



Un panorama straordinario che tingendosi di rosso al tramonto crea uno spettacolo naturale di rara bellezza.

La Madonna del Granato, invocata come Protettrice Primaria di Capaccio e dei centri limitrofi della piana, richiama da secoli folle numerose di fedeli che, riconoscanti per le grazie ricevute si prostano supplici ai Suoi piedi.

Ecco, quindi, la necessità, ancora, immediata di intervenire poderosamente con opere di ristrutturazione atte a favorire lo sviluppo di spazi per l'accoglienza e allo stesso tempo la conservazione delle caratteristiche proprie del luogo .

Ecco la necessità ancora di rendere questo posto sempre più accogliente e decoroso che richiami e favorisca un clima di preghiera per tutti coloro che salgono il Colle desiderosi di pace e di quiete interiore.

Un luogo che possa accogliere devoti di vario genere quali : gruppi parrocchiali, gruppi turistici e di studio, scolaresche, gruppi in ritiro spirituale, gruppi di giovani o semplicemente singole persone amanti della tranquillità .

Per tutto questo è auspicabile che il circondario della Basilica comprendente le strade di accesso, le piazze, la pineta e l'intero sito archeologico della vecchia città medievale, in particolare il castello, siano fatte oggetto di maggiore attenzione da parte delle istituzioni pubbliche affinché i turisti, i visitatori ed i pellegrini possano sentirsi bene accolti e godere di una piacevole sosta in questi luoghi così ricchi di storia e di bellezze naturali.

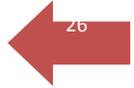
Bisogna avviare in tempi brevi una procedura di recupero di queste realtà tramite la stesura di un protocollo d'intesa.

Vi è la necessità di realizzare una efficiente viabilità che colleghi la zona archeologica di Paestum, la località di Capodifiume, la località Getsemani e la zona archeologica di Capaccio Vecchia che racchiude al suo interno come un prezioso gioiello il Santuario del Granato per un turismo religioso-spirituale affiancato da un turismo culturale ed escursionistico.

Un progetto d' ampio respiro che colleghi il mare, la pianura, la collina e la montagna, degno di un paese civile che lasci il segno e che sia d'esempio per altre comunità.

Un progetto che porti ricchezza ed onore al nostro straordinario territorio facendo in particolare decollare l'importantissimo settore del turismo e con esso le altre attività, in particolare, quella agrituristica.

Un progetto questo che colleghi realtà diverse del nostro territorio comunale per offrire al turista una immagine più decorosa e più degna delle locali bellezze, tanto invidiate da altri Comuni e così poco valorizzate dalle pubbliche amministrazioni .



### **- Il ruolo della cultura per il Capoluogo -**

Il ruolo della cultura in un paese di grandi tradizioni storiche e sociali come Capaccio rappresenta elemento di indiscussa importanza.

Purtroppo fatte alcune eccezioni, negli ultimi decenni si è trascurato il ruolo culturale che avrebbe il centro antico se tenuto nelle debite considerazioni potendo contribuire al processo complessivo di crescita del paese.

In senso critico va osservato che la cultura nel nostro Comune ha avuto un ruolo residuale e secondario.

Il dovere della classe dirigente locale, a partire dalle rappresentanze amministrative, è quello di affrontare una serena riflessione sulle iniziative da promuovere per incentivare la riscoperta della cultura attraverso alcune scelte mirate.

L'attuale processo di sviluppo del turismo, anche alla luce delle interrelazioni sempre più strette tra turismo e cultura, induce al recupero di un discorso nuovo sul reale e positivo ruolo della cultura nel contesto comunale.

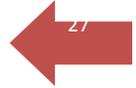
Il problema del rilancio del settore culturale assume una particolare importanza in un momento in cui si vanno attivando quelle nuove iniziative di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare del centro storico finalizzato al consolidamento delle qualità insediative .

Lo stesso recupero del patrimonio edilizio del centro storico è funzionale al recupero della sua memoria storica, rappresentata dal convento dei frati minori, dai fabbricati del '700, dalla fontana dei tre delfini, dalla torre civica, dalla chiesa di San Pietro e dalla vecchia struttura del centro urbano.

Sono obiettivi che presentano i caratteri e le finalità proprie della complementarietà dei valori storici stratificatisi nel tempo nell'ambito del territorio collinare e montano, dei quali ora occorre rivalutarne l'identità archeologica, storica, culturale ed istituzionale.

Nell'ottica della promozione di un turismo innovativo finalizzato allo riscoperta dei luoghi della memoria

storica ed al ripopolamento del capoluogo devono essere opportunamente inquadrate le iniziative di carattere culturale.



Si tratta di programmare in una visione moderna, attività ed iniziative che consentano di creare un polo di attrazione culturale capace di rendere fruibile l'immenso patrimonio storico-archeologico e religioso presente nella fascia collinare e nel centro storico.

Le attività culturali che negli ultimi tempi hanno svolto un ruolo del tutto marginale nel contesto delle attività sociali e politiche locali devono in questa fase dello sviluppo assumere una rilevanza primaria per le prospettive di sviluppo del Capoluogo e dell'intero territorio comunale.

Proprio perché la cultura rappresenta un elemento essenziale nella evoluzione dei rapporti sociali e di relazione deve contribuire alla qualificazione delle attività turistiche .

Si rende, pertanto, necessario condurre una accurata analisi per la promozione di una adeguata progettualità culturale.

Viviamo in un momento di svolta dove il paese deve lasciare alle proprie spalle le iniziative sporadiche che non producono alcun beneficio per lo sviluppo duraturo del Capoluogo.

E' il momento di fare vere scelte di politica culturale e di strategia urbanistica per una governance efficace e moderna .

La riqualificazione del centro storico in funzione del suo sviluppo richiede programmi di alto livello culturale.

Devono essere create per i turisti occasioni tali da suscitare interessi veri per il centro storico e per la zona collinare.

Le iniziative culturali a parte quelle direttamente connesse ai modi di fruizione del patrimonio storico, architettonico e monumentale, dovranno tenere in adeguata considerazione quelle risorse presenti nel patrimonio cittadino riguardanti l'arte, la musica, la storia, la letteratura, il teatro, la scultura, la pittura, la documentazione storica, l'archivistica, i monumenti ed i luoghi di interesse storico-archeologico e religioso.

L'attivazione di un programma per la cultura richiederà per alcuni aspetti l'acquisizione e la realizzazione di strutture necessarie per lo svolgimento delle attività.

E' opportuno prevedere ,per il Capoluogo, anche la creazione di un moderno anfiteatro per lo svolgimento di attività culturali, teatrali ed artistiche.

Non è da escludere, però, anche la previsione di un cineteatro per lo svolgimento di attività culturali e artistiche all'interno.

Alcuni interventi a carattere strutturale e permanenti sono necessari per dare corpo alle attività culturali.

Per l'affermazione di una nuova politica culturale è indispensabile impegnare quelle meritorie associazioni che operano al Capoluogo da anni con spirito volontaristico come : Agorà, Leonardo, Pro-loco, etc.

E', inoltre, doveroso chiedere la collaborazione di numerosi accademici, degli esponenti della cultura e dell'arte che hanno dato lustro al Comune con le loro qualificatissime attività.

Un programma di ampia articolazione culturale dovrà, quindi, poter contare sul contributo e sul coinvolgimento effettivo dei soggetti che sono protagonisti ed artefici delle attività culturali.

Siamo in un momento storico particolare in cui l'evoluzione della società locale e lo sviluppo dell'economia richiedono una fase evolutiva tale da mettere in campo ed al servizio del territorio e della società il livello più alto della cultura.

### **- Capoluogo: Progetto Turismo –Natura- Storia – Monti -**

Le aree boschive del monte Soprano e del monte Sottano potranno per la loro importanza naturalistica e forestale contribuire alla creazione di un turismo leggero fondato :

- 1) sull'escursionismo delle aree naturalistiche di montagna;
- 2) sull'allevamento di una particolare fauna di montagna;
- 3) sulla coltivazione dei frutti di bosco;
- 4) sullo studio e la ricerca di particolari essenze vegetali ;

Nella situazione naturalistica del territorio comunale esistono le condizioni per implementare una integrazione tra turismo storico – balneare- archeologico e religioso.

La città medievale Caputaquis, il Santuario della Madonna del Granato, il Getsemani, il convento dei frati minori, il centro storico del Capoluogo, i boschi del monte Sottano e del monte Soprano possono in un programma di coordinamento

progettuale rappresentare il futuro dello sviluppo turistico del Capoluogo e dell' area collinare e di pianura.



L' uso promiscuo dei boschi comunali come previsto dalla L. R. n. 11/81 attraverso lo svolgimento di attività agro - silvo forestali e pastorali e con allevamenti faunistico – venatori rappresenta un ulteriore e importante elemento a favore dello sviluppo turistico del Capoluogo .

In senso positivo va interpretato il provvedimento assunto con decreto del 5/6/97 dalla Regione Campania di assegnazione alla categoria demaniale specifica ai terreni del demanio “ montuoso e di pertinenza del Comune di Capaccio (SA) quali terreni boschivi, pascolativi con diritti di pascolare, abbeverare , legnare sul secco, in favore dei naturali di Capaccio.

Nel precitato decreto n. 15230 emanato il 5/6/1997 sono indicate le particelle catastali e le relative superfici pari ad Ha 680,09 che costituiscono il demanio “ montuoso con le relative norme per l'esercizio dei vari diritti che si possono esercitare in favore dei naturali ”.

Come è noto tali diritti competono anche alle società cooperative promosse e costituite ai sensi della L. R. n. 11/81.

La creazione nell' area montagnosa di un parco produttivo centralizzato consentirebbe lo sviluppo di ulteriori flussi turistici .

Si aggiungano, inoltre, altre possibilità create da attività esterne come le escursioni e i percorsi a cavallo che dal monte Soprano e Sottano attraverso le zone dell'antico castello medievale, caputaquae raggiungono il bosco pinetato costiero.

Il soggetto promotore di tale iniziativa da prevedere nell' ambito delle scelte urbanistiche dovrà essere il Comune che diventerà il titolare dell'elaborazione e della promozione di un avanzato sistema turistico- naturalistico integrato.

L'iniziativa riconducibile direttamente alle attività da promuovere nel rispetto di quanto previsto dal legge 11/81 consentirebbe l' utilizzo produttivo di vaste estensioni di terre pubbliche montuose dei monti Soprano e Sottano e della pineta costiera comunale.

Gli enti interessati allo sviluppo equilibrato del territorio comunale di Capaccio, l' amministrazione provinciale, il parco fluviale del Sele -Tanagro, la Comunità montana Calore Salernitano e il Parco Nazionale del Cilento - Vallo di Diano dovrebbero dare vita ad una società cooperativa di tipo agro – silvo – pastorale - turistico (legge del 4/11/1981) per promuovere attività turistiche di valorizzazione delle aree e lo sfruttamento

delle aree archeologiche e delle plaghe montuose e costiere in esecuzione delle previsioni del PUC .

A conclusione di tali iniziative appare di notevole interesse il ruolo del capoluogo in una politica che sarebbe partecipe della competitività tra mare, piana e centro storico del capoluogo.

Da tale iniziativa emerge in modo chiaro il collegamento tra la difesa e la valorizzazione ecologica del territorio comunale come elemento integrante dell'attività turistica e, in particolare, tra archeologia, attività balneare, attività faunistica e di montagna.

Ciò rappresenta un nuovo turismo capace, in termini di modernità, di far convergere in un unico parco produttivo iniziative e attività turistiche legate al patrimonio storico – archeologico - religioso, alle attività balneari e alle attività faunistiche legate alla montagna e al turismo del capoluogo.

Il capoluogo potrà rientrare, a pieno titolo, nel sistema degli itinerari turistici comuni al parco produttivo.

L'interesse mondiale per Paestum, l'importanza storica, del Castello medievale Caputaquis, la varietà e la bellezza naturalistica del territorio e dei suoi elementi costitutivi, consentiranno di realizzare un complesso naturalistico costiero e di montagna a sfondo ecologico e produttivo.

Si tratterebbe verso una moderna realizzazione che implementerebbe, in termini di effettivo sviluppo, gli aspetti fondativi del turismo basato su storia, archeologia e natura che rappresenterebbe la vera integrazione tra turismo costiero, collinare del capoluogo e dell'area montagnosa.

#### **- Problemi della residenzialità -**

#### **Piano di Edilizia economica e popolare**

Come innanzi evidenziato la residenzialità del Capoluogo sarà potenziata con l'attuazione sia del Piano di Recupero che con un nuovo attuale programma di iniziative a favore della edilizia sociale .

A tale riguardo il Consiglio comunale di Capaccio con atto n. 120 del 27/12/2008 aveva deliberato, tra le altre cose, anche di procedere alla formazione di nuovi piani (PEEP) in attuazione dell'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale.

Al Capoluogo, nel vigente PRG, è prevista un'area a destinazione tipologica PEEP sita sul versante di via Scorzello.



### **Sviluppo Economico e Piano degli insediamenti produttivi al Capoluogo.**

Altro aspetto che ha negativamente condizionato lo sviluppo del capoluogo negli ultimi decenni è da ricercare nella carente proposizione di un'efficace politica comunale per la localizzazione di impianti produttivi a carattere artigianale.

Nel vigente PRG entrato in vigore nel febbraio 1992 al Capoluogo è prevista una zona omogenea D.1.2.= (zona artigianale), individuata dalla delimitazione di comparto e quindi soggetta a P.U.P. .

A distanza di anni non è stato adottato il Piano Urbanistico Preventivo che avrebbe invece consentito agli imprenditori operanti al Capoluogo di potersi trasferire dagli inadeguati immobili, ubicati prevalentemente nel centro abitato, nella nuova zona artigianale.

Tale eventualità avrebbe consentito di promuovere nuove attività, adeguamento e razionalizzazione delle attività esistenti con benefici per l'economia e l'occupazione del Capoluogo .

Le attività artigianali presenti in Capaccio Capoluogo costituiscono gran parte dell'economia del posto contribuendo notevolmente alla richiesta di mano d'opera e di lavoro;

- buona parte di queste attività sono già operanti e produttive ma, allo stato attuale, si svolgono all'interno del centro abitato in condizioni spesso incompatibili con questo e con impossibilità materiali e normative di ampliarsi e di adeguarsi agli standards di sicurezza e di salute sul lavoro (d.lgs. 626/94 e ss.mm.ii.);
- tale stato di fatto impedisce il proliferare di nuove attività in quanto impedisce la possibilità di crearsi luoghi fisici in cui svolgere il proprio lavoro e allo stesso tempo non incoraggia attività presenti ma appartenenti al "lavoro sommerso" di emergere e legalizzarsi con evidente beneficio per l'intera comunità e per lo stato occupazionale del comune;
- l'attuale sito destinato alla realizzazione di una zona artigianale oggi appare incapace di soddisfare le richieste di quanti intendono adeguare o creare la propria attività

artigianale in quanto: a) ha una estensione totale di circa 12.800 mq che risulta assolutamente insufficiente al soddisfacimento di tutte le richieste da parte di artigiani locali, tenuto anche conto delle superficie necessarie per opere infrastrutturali quali strade di accesso e penetrazione, parcheggi, standards di verde, ecc”.

L’ipotesi di delocalizzazione prospettata dalla relazione testè riassunta appare meritevole di approfondimento e potrebbe essere tenuta eventualmente in considerazione dell’Amministrazione per la soluzione degli importanti problemi degli insediamenti delle attività produttive al Capoluogo.



## PAESTUM : LA CITTA' DEL MARE



Il Piano Urbanistico Comunale, rappresenta lo strumento giuridico, per definire e creare la Città del Mare.

La tesi che deve essere sviluppata per affrontare, in termini reali, le problematiche legate al riordino ed allo sviluppo dell'intera fascia costiera del territorio comunale, è quella di creare, per la prima volta, concrete e reali condizioni attraverso scelte urbanistiche idonee, per costruire una vera e propria "Città del Mare".

Questo contributo, come preannunziato nello scritto avente ad oggetto “ Paestum : La Città che non c’è “, vuole affrontare l’altro grande tema che è quello di verificare se e come sia possibile affrontare oggi, in modo organico sotto il profilo urbanistico, scelte che consentano di uscire dall’attuale caratterizzazione di disomogeneità urbana e territoriale che interessa la zona costiera dalla foce del Sele a quella del Solofrone.

Ogni considerazione preliminare da fare, in merito alle scelte di riordino e di riequilibrio da affrontare per questa vitale area urbana e produttiva del territorio comunale, non può prescindere dall’esame delle attuali condizioni di fatto in cui si trova, ove una parte della costa risulta notevolmente urbanizzata (come Laura, Torre e Licinella) nonché caratterizzata da notevoli insediamenti residenziali, assolutamente disomogenei.

Sono nuclei urbani di recente formazione che si sono sviluppati a seguito dell’approvazione del Programma di Fabbricazione .

Tale strumento urbanistico non prevedeva, però, per tali zone, scelte ed obiettivi orientati a concezioni di “ CITTÀ ” .

Solo il P.E.E.P. della Licinella introduceva elementi innovativi in tal senso avendo previsto interventi di urbanizzazione primaria e secondaria che, purtroppo, ancora oggi, risultano solo marginalmente realizzati con effetti negativi sia in funzione degli standards previsti, che per la funzionalità stessa dei nuovi insediamenti residenziali .

Nell’ambito di questi importanti nuclei urbani e nelle zone prospicienti il mare, negli ultimi anni, è possibile trovare insediamenti di importanti strutture alberghiere, villaggi turistici, ristoranti, campeggi ed altre attività di servizio complementari al turismo.

Questa diffusa e consolidata tendenza all’insediamento produttivo troverà ulteriore affermazione con il P.R.G. che ha avuto il merito di limitare la tendenza all’ulteriore espansione delle seconde case così come, negli ultimi anni, ha interessato maggiormente le località Laura e Licinella.

In effetti, allo stato, coesistono, in quasi tutta la fascia costiera, nuclei residenziali , seconde case utilizzate nel solo periodo estivo, strutture turistiche ed alberghiere con attività prevalentemente limitate sempre al solo periodo primaverile-estivo.

L’attuale contesto mette in luce che non vi è stata, negli ultimi anni, una integrazione tra il tessuto urbano abitativo - residenziale ed il settore produttivo rappresentato prevalentemente dalle attività ricettive, turistiche e alberghiere.

Di conseguenza, si deve dare atto che non è intervenuta, come invece sarebbe stato necessario, alcuna integrazione tra residenti e turisti.

Le attività produttive turistiche sono state concepite come corpi estranei dal contesto in cui sono state realizzate .

A tali disomogeneità, derivanti in parte dalle diversificate presenze per ruolo, natura e funzioni, hanno trovato, nel tempo, una ulteriore spinta alla accentuazione per carenza di infrastrutture e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Così, mentre tutto ciò ha messo in pericolo l'opera meritoria svolta dall'imprenditoria turistica – privata, gli ambiti urbani hanno continuato da sempre a vivere in uno stato di quasi abbandono e assoluto isolamento.

Sono fenomeni, questi, che per il futuro dovranno assolutamente essere superati guardando realmente il superamento delle attuali carenze in una visione che dovrà introdurre, nelle scelte urbanistiche comunali, l'obiettivo della “ Città del Mare “ quale città capace di riaggregare gli spazi ed i servizi , i cittadini, gli operatori economici e le attività produttive di ogni genere presenti nella zona costiera comunale.

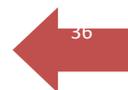
Nel contesto della “ città del mare “ le zone che si estendono dalla foce del Sele alla foce del Solofrone ( Foce Sele, Varolato, Laura, Torre di Paestum, Licinella, Linora e S.Venere) hanno urgente necessità di interventi infrastrutturali ed igienici così come di individuare i caratteri di ogni ambito per accertarne le vocazioni da concretizzare in soluzioni spaziali.

Per tutto il territorio costiero, in considerazione delle notevoli differenziazioni che lo caratterizzano, si pone, preliminarmente, il problema di una sua precisa definizione circa la delimitazione dei singoli ambiti in funzione della presenza dell'antica città di Paestum e delle limitazioni imposte dalla L. 220 / 57.

In particolare, l'attrattore “Paestum Antica” dovrà entrare, a pieno titolo, nelle prospettive della “ Città del Mare ” costituendone parte essenziale .

Si pone, comunque, il problema istituzionale e legislativo di trasformare la norma restrittiva in una serie mirata di previsioni che consentano di guardare alle svolte, alle condizioni di vita dei cittadini dell' area di Paestum, Torre, S. Venere e Licinella che vi abitano ed alle esigenze degli imprenditori che vi operano recuperando patrimoni immobiliari destinati alle residenze ed alle attività produttive, eliminando le incoerenze e proteggendo l'area della città antica , le iniziative e gli interventi

che deriveranno dal concorso di idee promosso dal Consiglio Comunale con delibera n. 104 del 27 / 11 / 2008 .



Gli importanti centri abitati di Torre di Paestum, Licinella e Laura dovranno essere riorganizzati e recuperati nelle loro funzioni residenziali collegandoli meglio nei loro rispettivi ambiti prevedendo gli interventi di urbanizzazione di cui sono carenti.

E' in quest' opera, non più procrastinabile, di riordino urbano che vanno contemplate tutte le altre esigenze derivanti dalla presenza e dalla necessaria coesistenza, in ambiti urbani, della esistente attività produttiva con particolare riguardo ed attenzione a quelle turistiche ed alberghiere .

Nel contesto della ipotizzata scelta urbanistica della "Città del Mare ", assumono notevole rilevanza strategica anche le problematiche che riguardano la rivitalizzazione ed uso della pineta costiera comunale per fini produttivi - ecocompatibili, il Piano della costa e quello, nel suo interno, dell'uso della spiaggia con adeguamento delle strutture esistenti nonché il coinvolgimento, a pieno titolo, delle grandi realtà storiche, archeologiche e naturalistiche presenti sul territorio.

Nell'affrontare la tesi della "Città del Mare " come ipotesi di una evoluzione urbana del territorio costiero comunale dovrà adattarsi il criterio di affidare il discorso per materia e specifica impostazione disciplinare che, in una visione di insieme, potrà meglio rappresentare gli obiettivi che si intendono perseguire .

Si pone in via principale l'esigenza della creazione di una nuova ricettività alberghiera e dei servizi lungo la direttrice stradale di correlazione con Agropoli, compatibilmente con le attuali aree destinate ad attività sportive, previste nel vigente PRG che meritano di essere confermate.

In relazione alle scelte inerenti la struttura delle infrastrutture, delle urbanizzazioni e degli spazi pubblici che dovranno riguardare la città del mare, in considerazione delle notevoli e pregresse esigenze derivanti dalle esistenti polarità insediative della costa, interessate ad interventi reputati di fondamentale importanza per la "Città del Mare ", il Consiglio Comunale si dovrà esprimere.

L'esame degli indirizzi consiliari dovrà evidenziare alcuni importanti obiettivi strategici che vanno meglio coordinati ed espressi per essere ricompresi nel PUC :

- trasformazione e riqualificazione di nuclei urbani della fascia costiera;

- tutela delle risorse: suolo, corsi d'acqua, vegetazione, foresta costiera comunale, paesaggio, storia, archeologia, beni culturale e spiaggia;
- ripermetrazione delle aree costiere per specifiche scelte e destinazioni elaborando una integrazione del sistema insediativo nelle sue componenti essenziali : residenze, beni e servizi, infrastrutture, opere di urbanizzazione, attività produttive con particolare riferimento a quelle turistiche e alberghiere;
- previsione di condizioni concrete di sviluppo economico della zona costiera, puntando soprattutto sulla valorizzazione delle attività economiche esistenti e sulla previsione di comparti e/o ambiti di adeguate dimensioni per garantire una concreta implementazione del patrimonio specialistico delle attività turistiche, alberghiere e di quelle complementari del settore;
- formazione del parco urbano costiero;
- previsione di centri di servizio delle vie del mare e dell'aria- (porto ed eliporto );
- realizzazione dei parchi : archeologico, naturalistico – agricolo, delle acque, del Sele e botanico costiero;
- museo della città con individuazione delle aree dei parchi e dei giardini urbani ed extraurbani finalizzati alla ricettività alberghiera e turistica;
- ruolo da attribuire alle infrastrutture rispetto alla riqualificazione urbana e delle attività ricettive del territorio costiero;
- potenziamento delle correlazioni tra polarità urbana ed offerta dei servizi alla popolazione residente ed alla utenza turistica, gerarchizzando la rete dei servizi;
- progetti di recupero urbano nelle zone Torre di Paestum, Licinella e S. Venere comprese nel perimetro della L. 220 / 57;
- dimensionamento della futura ricettività alberghiera – turistico da attribuire almeno per i due terzi nella fascia costiera;
- realizzazione del museo della città, delle memorie e del territorio.

Per gli insediamenti alberghieri e turistici della costa, nell'ambito dei comparti e nei limiti del dimensionamento di piano, andrebbero contemplate scelte di equità urbanistica con parità di condizioni edificatorie tra i proprietari compresi

nei comparti attraverso bandi di evidenza pubblica basati sulla premialità urbanistica.

Gli interventi di piano che saranno previsti nella zona costiera potranno contribuire ad incrementare i flussi turistici autunnali ed invernali. In una visione unitaria di “Città del Mare” i benefici dell’attrattore : “ Paestum Antica “ potrebbero essere spalmati e diffusi sul territorio costiero riordinato e potenziato.

In tale considerazione è richiesta la esclusione di nuovi insediamenti pseudo - turistici come quelli che di fatto, negli anni passati, hanno determinato il vasto fenomeno delle seconde case. L’attuale contesto di globalizzazione dell’economia e di internazionalizzazione delle correnti turistiche richiede soprattutto nella proposta urbanistica e programmatica comunale nuove ricettività capaci di competere con la concorrenza interna ed estera;

Le esigenze dell’utenza turistica a carattere storico- culturale – naturalistico congressuale - sportivo e religioso potranno trovare soluzioni adeguate nell’ambito del progetto “Città del Mare”. Nel contesto del progetto ritroverebbe un importante ruolo la pineta comunale che potrebbe essere meta di turismo leggero fondato sull’escursionismo, sulla visita naturalistica e sulla presenza di nuclei fondati sul tempo libero e collegati attraverso cooperative stagionali con attività culturali, ricreative e sociali;

Nell’ambito del progetto “ Città del Mare ” si potrà articolare una particolare connessione tra il turismo religioso ( Santuario della Madonna del Granato – Getsemani - Chiesa Paleocristiana di Paestum – Convento di Capaccio ) e quello storico attraverso i siti archeologici antica Paestum, Museo nazionale di Paestum, scavi di Hera Argiva, Museo di Foce Sele. Itinerari particolari potrebbero creare flussi turistici di notevole importanza coinvolgendo l’enorme patrimonio delle aree interne . E’ prevista, altresì, la promozione a verde delle ripe del Sele con attracchi turistici e per le pesca . Si faciliterebbe così la creazione di una simbiosi di attività tra turismo –arte - natura – storia e produzione con rilevanti benefici economici ed occupazionali .

L’elemento caratterizzante del progetto “Città del Mare“ risiede nella capacità di fare integrare tra loro non solo i centri urbani della costa quali componenti fondamentali per la costruzione di una città ma anche ipotesi di reale integrazione tra archeologia, mare, spiaggia, pineta, corsi d’acqua e conseguente integrazione di vari tipi di turismo : archeologico, storico, religioso, balneare, congressuale, ambientale, escursionistico, sportivo, ricreativo e da eventi e ricorrenze –.

In effetti la “ Città del Mare “ integrerebbe la vita residenziale dei centri urbani che la formano con le attività produttive e quelle turistiche, culturali, archeologiche e storiche .

E’ scontato che il percorso urbanistico da seguire, per conseguire l’ obiettivo strategico della “ Città del Mare “, richiede un impegno non indifferente da parte dell’ Amministrazione Comunale che dovrà operare coinvolgendo l’ Amministrazione Provinciale di Salerno e la Regione Campania tenendo conto del P.T.R. e del P.T.C.P. già in vigore .

La “ Città del Mare “ unitamente all’ altro progetto Paestum: “la Città che non c’è“ riferito alla formazione della Città urbana dei servizi nell’ area baricentrica del territorio di Capaccio Scalo, dovranno rappresentare uno degli strumenti più significativi della politica territoriale comunale per gli anni a venire .

### **Inquadramento degli insediamenti urbani e ricettivi del litorale da Foce Sele a Laura .**

#### **Località Foce Sele .**

Tutta la zona costiera allo stato attuale si configura come zona a tipologie differenziate e disaggregate.

Partendo da Foce Sele dove la presenza delle residenze e del carico insediativo è molto limitato si distinguono alcune caratteristiche naturalistiche quali la foce e la sponda sinistra del fiume Sele, la torre Kernot ed il complesso archeologico dell’ Heraion - ovvero Hera Argiva .

La zona che rappresenta l’accesso dal nord al sud del territorio comunale attraverso il ponte sul fiume Sele realizzato sul finire degli anni ’ 60 è caratterizzata dalla imponente presenza della pineta comunale .

Sono presenti in tale area due campeggi, un albergo ed alcuni immobili destinati a residenze .

La realizzazione del ponte sul fiume Sele negli ultimi anni ha notevolmente implementato lo sviluppo dell’ intera zona che si presenta oggi omogenea ed ordinata sotto il profilo urbanistico e degli insediamenti ricettivi .

La zona è suscettibile di ulteriore sviluppo soprattutto con la previsione di interventi sulla sponda sinistra del Sele per attracchi di imbarcazioni da diporto e per la pesca .

Anche la pineta presenta condizioni di notevole possibilità di fruizione pubblica dopo l'intervento già realizzato dal Comune con la creazione dell' oasi in pineta a Foce Sele .

La presenza dell'area archeologica di Hera Argiva e del museo di Foce Sele rappresentano una opportunità configurante importante polarità archeologica e culturale da incentivare e sfruttare nel contesto della complessiva valorizzazione del patrimonio ambientale costiero .

La zona che va dal ponte sul Sele fino a Varolato è suscettibile di un importante sviluppo insediativo turistico con previsione di ricettività specialistica basata sulla fruibilità della pineta comunale, sulla iniziativa connesse alla realizzazione del progetto delle vie del mare valorizzando il pontile, l'attracco a mare e conseguente valorizzazione dell' arenile antistante la pineta .

E' da prevedere in tale zona una viabilità costiera di servizio tra l' arenile e la pineta comunale retrostante .

Tutta la zona, per le importanti presenze naturalistiche, storiche ed archeologiche, potrebbe, in breve tempo, assurgere a nuovo polo di sviluppo costiero incentivando l' utilizzazione specialistica e ricettiva con organizzazione di spazi pubblici dentro e fuori la pineta comunale incentivando attività di balneazione .

Nel contesto delle scelte di valorizzazione di Foce Sele si dovranno programmare interventi per la creazione di servizi pubblici, di opere di urbanizzazione e di attrezzature complementari allo sviluppo turistico.

### **Località Laura .**

Tale località è stata interessata, successivamente alla realizzazione delle opere di bonifica ed alle opere di canalizzazione delle acque, da uno sviluppo urbano notevole .

Gli insediamenti urbani di recente realizzazione si sono sviluppati dopo l' approvazione del programma di fabbricazione ed erano destinati a seconde case utilizzate prevalentemente durante la stagione estiva.

E' una zona che presenta alcune aree urbanizzate con la presenza di importanti strutture alberghiere e turistiche .

La ricettività turistica – alberghiera della Laura rappresenta circa il 70 % del totale comunale .

La zona è tuttora carente di infrastrutture e presenta una rilevante disomogeneità tipologica .

A parte alcuni insediamenti realizzati a seguito dell'attuazione di piani di lottizzazioni, mostra i limiti propri della frammentarietà e la carenza di un progetto unitario di sviluppo urbano .

Le potenzialità di sviluppo sono notevoli tenendo conto della presenza della pineta comunale e della spiaggia dove sono insediati lidi balneari, campeggi, villaggi turistici, ristoranti ed alberghi che rappresentano la parte più consistente della ricettività turistica - alberghiera comunale.

L'insediamento urbano esistente deve essere riqualificato con interventi adeguati attraverso riordino e creazione di un sistema integrato tra gli ambiti che la compongono e le diverse tipologie insediative presenti.

L'obiettivo fondamentale deve essere quello di ricondurre ad unitarietà le diverse funzioni presenti da quelle residenziali e di servizio a quelle turistico – alberghiere .

E' indispensabile, inoltre, prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione carenti ed in particolare dotare l'intera zona di adeguati spazi pubblici e di moderne piazze al servizio dei residenti e dei turisti.

Il programma di valorizzazione di questa importante area costiera del territorio comunale richiederà un impegno di notevole importanza da parte dell'Amministrazione comunale .

In via preliminare dovranno essere affrontati i seguenti problemi :

- 1) valorizzazione dell'arenile e della costa attraverso il miglioramento della viabilità di collegamento soprattutto di quella al servizio degli alberghi, degli stabilimenti balneari, dei villaggi turistici, dei campeggi e delle altre attività ricettive ; (l'amministrazione comunale ha già approvato il progetto con il quale è stata prevista la riqualificazione di tre chilometri di strada costiera in località Laura) .
- 2) adeguamento degli esistenti lidi balneari per migliorarne la ricettività e la capacità concorrenziale, adeguamento ed ampliamento dei campeggi, dei villaggi turistici e della struttura alberghiera esistente implementando soprattutto il numero dei posti letto ;
- 3) previsione di attività di servizio complementari alle attività alberghiere e turistiche ( strutture del tempo libero , dello sport, piazze e parchi urbani, attività ricreative, iniziative di natura commerciale, strutture connesse al turismo balneare, residenziale e da manifestazioni culturali e artistiche ) ;

- 4) per tutte le attività ricettive e turistiche esistenti prevedere per le aree attigue la medesima destinazione tipologica al fine di consentire l'ampliamento e la realizzazione di attività di servizio necessarie a migliorarne la ricettività ;
- 5) l'intera zona potrebbe essere nella previsione del piano urbanistico destinato prevalentemente a zona D3 per consentire la realizzazione di alberghi, villaggi turistici, campeggi, ostelli per la gioventù, sale da gioco, impianti sportivi, sale cinematografiche, sale per convegni, complessi e centri commerciali , lidi balneari, sale da ristorazione e parcheggi pubblici ;
- 6) deve essere prevista la facoltà del cambio d'uso degli esistenti immobili destinati alla residenza ad usi ricettivi a carattere alberghiero e turistico ;
- 7) per la connotazione prevalentemente turistica della zona le attività agricole presenti dovranno essere assoggettate a norme attuative di esercizio speciali con limitazione delle concimazioni chimiche, dell'uso di fitofarmaci e pesticidi in modo di evitare inquinamento e danni alla salute dei residenti e dei turisti . Le attività zootecniche dovranno uniformare la loro attività a criteri e pratiche che rispettino i parametri di carico bestiame in rapporto alla superficie aziendale secondo le norme vigenti . Lo smaltimento dei reflui degli allevamenti zootecnici dovrà avvenire in conformità alle vigenti disposizioni legislative ;
- 8) deve essere realizzata la mappa di tutte le attività ricettive turistiche alberghiere presenti nella zona al fine di rilevarne lo stato d'uso e le reali esigenze di riqualificazione, ristrutturazione, adeguamento igienico sanitario ed ampliamento. Tale indagine ricopre la massima importanza in quanto dovrà consentire di recepire tali esigenze in sede di adozione dello strumento urbanistico;
- 9) gli insediamenti a carattere residenziale nella zona dovranno essere funzionali esclusivamente ai bisogni degli addetti connessi direttamente alle attività turistiche ed alberghiere . A tale riguardo è opportuno prevedere nell'ambito delle zonazioni - D3 - Hd - F - di una percentuale volumetrica prestabilita per uso residenziale connessa direttamente allo svolgimento delle attività stesse;
- 10) deve essere riordinato l'intero sistema di collegamento dentro e fuori la zona;
- 11) al fine di assicurare un adeguato e ordinato sviluppo delle attività turistiche ed alberghiere della zona nonché la realizzazione delle occorrenti opere di urbanizzazione può essere considerata anche la previsione di adottare uno o più Piani di insediamenti produttivi ai sensi dell' art. 27 L. 865 / 71 ;

12) devono essere valutati inoltre adeguatamente le esigenze di riqualificazione degli immobili destinati alle abitazioni esistenti, i lotti interclusi e le esigenze di completamento, l' ampliamento e la sopraelevazione dei fabbricati. Ciò sarà possibile attraverso una analisi dello stato di fatto rilevato dalle cartografie aggiornate e dalle risultanze di recenti riprese aeree del territorio interessato; nel contesto di norme di attuazione che prevederanno tali interventi dovranno essere fissate tutte le modalità di intervento temperando la realizzazione delle occorrenti opere di urbanizzazione per il rispetto degli standards urbanistici.

Attesa la valenza strategica della zona per l'importanza degli insediamenti turistici ed alberghieri, che rappresentano quasi i due terzi della consistenza comunale, ogni previsione urbanistica dovrà integrarsi con le attività che interessano l'intero territorio.

La realizzazione di un piano unitario e coerente basato sulle sopra ipotizzate soluzioni urbanistiche rappresenterà il primo importante tassello per la creazione della città del mare sul versante della costa che va da Foce Sele alla estremità meridionale della Laura dove sono allo stato presenti quasi il 70% delle attività ricettive turistiche e alberghiere del territorio comunale.

**Zona costiera meridionale :** - Paestum – Torre di Paestum - Licinella – S. Venere – Linora -

I nuclei urbani di Torre di Paestum e Licinella attigui all' antica città di Paestum sono di meno recente formazione anche se la Licinella che è il nucleo di maggiore importanza ha avuto la sua espansione dopo l'approvazione del Programma di Fabbricazione.

Licinella è il nucleo meglio definito ed organizzato della costa comunale meridionale ed in sé già racchiude i caratteri propri della piccola cittadina di mare .

Infatti è un centro dove meglio si è affermata, negli ultimi anni, la integrazione tra centro urbano e dei servizi con le attività ricettive turistiche alberghiere e le altre attività produttive.

Rispetto alle polarità dell'area archeologica di Paestum i tre nuclei urbani di Torre di Paestum, Licinella e S. Venere per loro origine si collocano in modo molto autonomo in quanto la loro nascita non è derivata da interessi storici ed archeologici bensì dal forte interesse per la balneazione ed il soggiorno estivo. Infatti in tale zona della costa a partire dagli anni 50 / 60 sono sorte le prime strutture alberghiere e della

ristorazione, campeggi, villaggi turistici e numerosi lidi balneari ed attività complementari al turismo.



Successivamente all'entrata in vigore della legge 5 / 3 / 57 n. 220, in particolare, la zona di Torre di Paestum totalmente compresa nel perimetro dei mille metri dalle antiche mura di Paestum è stata interessata da interventi edilizi di natura abusiva rispondenti ad esigenze di prima necessità abitativa dei cittadini ed a realizzazioni di attività produttive in particolare ricettive – turistiche che hanno contribuito ad avviare il processo di sviluppo turistico comunale.

Anche le aree della Licinella e di S. Venere più prossime ai mille metri dalle antiche mura sono state interessate ad opere edilizie abusive per esigenze e bisogni abitativi di prima necessità .

Oggi attraverso mirati interventi di riqualificazione urbana e territoriale delle aree interessate si sono create le condizioni per consentirne la regolarizzazione.

Questi nuclei che si sono sviluppati traendo vantaggi dalle attività balneari e turistiche di soggiorno estivo potranno con la riqualificazione usufruire dell'indotto economico derivante dalla polarità della vicina area archeologica di Paestum.

Si dovranno porre in termini di assoluta priorità i problemi della adozione di due specifici piani di recupero :

- a) uno che interesserà le attività ricettive presenti nell'ambito della zona tra quelle realizzate su aree comprese nella legge 5/3/57 n. 220 inserendovi alberghi, villaggi, campeggi ed altre attività ricettive e tutte le altre fuori da tale perimetro ;
- b) l'altro dovrà interessare tutte le altre costruzioni realizzate in violazione di norme e quelle realizzate fuori e dentro la L. 220 / 57 per fini abitativi o per lo svolgimento di attività commerciali, artigianali e di servizio al fine di consentirne il recupero e la valorizzazione, atteso che la legge 220 / 57, non costituisce una limitazione assoluta al diritto di edificare nell'ambito del suo perimetro .

Le costruzioni realizzate in difformità alla succitata legge nell'ambito del perimetro dei 1000 metri per le quali sono state presentate al Comune istanze di sanatoria che sono in numero di 264 .

Tale situazione che ha segnato alcuni limiti nelle procedure amministrative dovrà essere rimossa .

Nell'ambito della strumentazione urbanistica comunale il problema Paestum e le limitazioni previste dalla richiamata norma devono essere riadeguate alle esigenze attuali al

fine di prospettare al Governo ed al Parlamento della Repubblica la necessità di una revisione della vigente normativa che, dopo cinquanta anni dall'approvazione, risulta essere completamente superata, in particolare sono mutati i termini della questione tanto da richiedere soluzioni modificative e migliorative della legge stessa per adeguarla alla realtà odierna.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata ai problemi di riqualificazione urbana della zona di via Principe di Piemonte, della macchia del Comune e della Licinella di sopra.

E' indispensabile, come ha già stabilito il Consiglio Comunale di Capaccio con delibera n. 120/08, procedere al completamento del Piano di Edilizia economica e popolare della Licinella conferendo priorità assoluta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per il rispetto degli standards urbanistici ancorché il CC revocò detta delibera. Le aree PEEP con l'art. 10 delle vigenti NTA vanno sicuramente riproposte nel PUC.

In considerazione della rilevante ricettività produttiva e turistica presente nell'area costiera e nel centro urbano della Licinella che rappresenta poco meno di 1/5 di quella totale comunale, dovranno essere affrontati i problemi che ne consentano il completamento urbano ed il riordino complessivo per fare in modo che si integri al meglio l'area urbana con gli insediamenti turistici produttivi e commerciali esistenti .

La Licinella possiede più requisiti per connotarsi, in tempi brevi, come importante e fondamentale nucleo urbano della futura Città del Mare, anche attraverso un recupero dei vuoti urbani e delle aree interstiziali .

In tale direzione la zona va inquadrata omogeneamente in un grande comparto di riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di servizi e di attrezzature collettive in funzione delle esigenze dei residenti e dei turisti .

La Licinella, per essere il centro urbano più vicino all' area archeologica potrebbe assurgere a funzioni proprie di servizio a carattere diffuso e complementare per il turismo storico – culturale ed archeologico, anche prevedendo fruizioni e servizi di supporto per una nuova strutturazione dell' offerta turistica .

Concretamente sussistono, reali condizioni per promuovere, la riqualificazione territoriale di questa vitale area urbanizzata della costa meridionale del Comune come è realistica la prospettiva di fare interagire tra loro le varie componenti turistiche : quelle a carattere marittimo balneare, residenziali estive e naturalistiche e quelle a carattere storico – culturale ed archeologico.

In tal senso la zona archeologica di Paestum una volta rafforzata la sua centralità potrebbe ambire ad essere, in termini reali, polo di attrazione per lo sviluppo complessivo della economia dell'intera area meridionale del territorio comunale.

La Licinella oltre a poter diventare il nucleo urbano di maggiore consistenza per la città del Mare potrebbe fregiarsi anche dell' appellativo di "Paestum sud". Non può non essere rimarcata la non condivisione di alcuni aspetti del progetto di Parco urbano che vorrebbe far diventare Paestum " città morta " mentre la città vera dovrà rimanere viva perché solo se è viva potrà essere fruibile !

Altro aspetto negativo è la proposta eliminazione della fruibilità veicolare delle esistenti strade intorno alla cinta muraria di Paestum.

Sarebbe un vero disastro per i cittadini e per le attività turistiche, economiche e produttive la eliminazione di tale viabilità .

All' estremo sud del territorio costiero comunale, particolare importanza e rappresentata dalle località S. Venere e Linora, dopo Torre di Paestum e la Licinella.

Quest'ultimo è un nucleo di recente formazione sviluppatosi in modo abbastanza ordinato.

Anche in tale area sono presenti importanti strutture ricettive turistiche, alberghiere e balneari, prevalentemente, prospicienti l' arenile.

Considerate le esigenze di riqualificazione urbana e territoriale anche questo nucleo urbano potrà assurgere a nuovo e vero polo delle infrastrutture e dei servizi generali e specialistiche per lo sviluppo della ricettività complessiva regionale e nazionale .

La notevole disponibilità di aree libere da insediamenti urbani tra la strada provinciale per Agropoli e la ex statale 18 mette tale zona in una condizione favorevole per mantenere le tipologie F) per destinazioni sportive come previsto dal vigente strumento urbanistico .

E' importante incrementarne anche la qualificazione con la previsione di impianti a carattere ippico - specialistico come la cittadella del cavallo per il trotto e l' equitazione .

Anche le vie dell' aria, con la costruzione di un eliporto, potrebbero rappresentare una occasione di rilevante importanza per il trasporto finalizzato non solo al movimento turistico ma ai prodotti agro - alimentari locali - (ortaggi - mozzarella ecc).

L'altra previsione potrebbe riguardare la realizzazione nell'area di un grande polo fieristico specializzato per il turismo ed i servizi che dovrebbe riguardare l'utenza della imprenditoria meridionale e nazionale.

La realizzazione potrebbe essere promossa dall'Ente Comune attraverso intese con l'apporto di capitali da parte di privati imprenditori.

Si potrebbe prevedere, come Comune, la promozione di una Società per Azioni: "Ente Fieristico Città di Paestum" associando esperti del settore, operatori ed eventualmente proprietari delle aree disponibili ad aderire all'iniziativa che dovrebbe comprendere anche la realizzazione di un "centro Direzionale per il Turismo per i servizi connessi".

L'area S. Venere – Linora, con la previsione di tali interventi, potrebbe assurgere a componente essenziale non solo del turismo locale ma come riferimento geografico regionale, nazionale ed internazionale.

Quest'area dovrebbe vedere, in sede di definizione dello strumento urbanistico, riconosciute condizioni di idoneità per promuovere incentivazione e potenziamento della ricettività turistica - alberghiera nel versante adiacente alla strada provinciale per Agropoli.

L'ipotizzato sviluppo, con connotazione di polo direzionale delle attività ricettive turistiche, rappresenterebbe una innovativa e reale svolta nella politica di promozione turistica comunale.

Tenuto conto della rilevanza degli interessi in campo, per le scelte da porre a sede della adozione dello strumento urbanistico generale che dovrà sostituire il vigente PRG, la visione urbanistica complessiva non può che essere unitaria per assicurare la riqualificazione e lo sviluppo urbano dell'intera fascia costiera che dalla foce del Sele porta a quella del Solofrone.

La considerazione generale è che gli interventi da prevedere debbano rispondere a criteri di ordine generale in una unica visione strategica dello sviluppo per la creazione della "Città del Mare".

In tal senso, tutte le ipotesi di intervento previste, a conclusione di approfondito esame dello stato di fatto dell'area da Foce Sele al Solofrone sono finalizzate verso la creazione della "CITTÀ DEL MARE".

**Ruolo dell'area archeologica di Paestum, del Mare e della Pineta Comunale.**

L'obiettivo di promuovere la “ Città del Mare “ è particolarmente legato al ruolo di tre fondamentali fattori: l'antica città di Paestum, il mare-spiaggia e la pineta costiera.

Paestum: una pessima esperienza quella vissuta negli ultimi tempi per la gestione dell'area archeologica: si sono da anni sospesi gli scavi, non si è pensato di riportare alla luce l'anfiteatro mentre si sono spesi milioni di euro per interventi secondari di dubbia utilità fatte debite eccezioni.

Purtroppo sino ad oggi la conduzione del complesso archeologico di Paestum è stata molto modesta e di natura prettamente burocratica, sono mancate le qualificazioni culturali che si richiedevano per rilanciare nel mondo l'importante ruolo storico e culturale del sito archeologico di Paestum.

Alla fine è mancata, soprattutto con l'ultima gestione, una visione programmatica di ampio respiro che avrebbe potuto e dovuto elevare i livelli di frequentazione e di fruizione culturale del complesso archeologico.

Tale stato di cose ha pregiudicato ogni possibile crescita in positivo del Polo archeologico di Paestum sia rispetto ai fattori di sviluppo economico che di affermazione di nuove offerte turistiche .

Il turismo a carattere storico culturale ed archeologico degli ultimi anni, infatti, non ha creato sviluppo, anzi ha segnato perfino battute di arresto sulla animazione culturale e sul ruolo mondiale dell'antica città di Paestum.

Come è stato già precedentemente osservato il turismo locale si è sviluppato prevalentemente per la balneazione, per la residenza estiva e per le attività a carattere collettivo, ( mostre - convegni ecc.).

Altro aspetto di non secondaria importanza è rappresentato dalla visione limitata dei problemi dall'antica Città , tenuto conto che si vorrebbe ridurre il complesso archeologico di Paestum al rango di “Città Morta”.

A parte l' esigenza di pedonalizzare l'interno dell'area archeologica con la chiusura al traffico veicolare, non è affatto ammissibile l'ipotesi di eliminare del tutto l'attuale viabilità di collegamento veicolare intorno alla cinta muraria.

Per un vero e sicuro sviluppo del territorio, del turismo e della cultura, dovrebbero essere preliminarmente affrontati e risolti i seguenti problemi:

- 1) Riperimetrazione dell'area archeologica delimitata dall'art. 1 della Legge 5/3/1957 n. 220;

2) Approvazione Programma di Recupero integrato – Piano RECUPERO e riqualificazione per la regolarizzazione degli immobili (prime case di necessità ed attività produttive) presenti nell'area L. 220/57.

3) Ripresa generale degli scavi archeologici, partendo dall'anfiteatro, al fine di riportare alla luce l'antico fossato perimetrale della città.

Riportare alla luce i reperti archeologici sottostanti il tratto di strada che conduce alla stazione di Paestum e quelle degli ulteriori percorsi storici di pertinenza .

Integrazione con gli altri siti storici archeologici di HERA ARGIVA – Capo di Fiume – Castello Medievale di Caputaquis.

4) Promuovere ed incentivare l' adeguamento e la riqualificazione delle attività economiche e di servizio presenti nell'area archeologica necessarie per mantenere “viva la Città”. Riqualificare Via Tavernelle per farne un centro di attività culturali, commerciali e di servizio per la città antica.

5) Promuovere a Torre di Paestum e Via Principe di Piemonte la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (in particolare pubblica illuminazione, arredi urbani, aree pubbliche attrezzate , giardini, marciapiedi ecc. ).

6) Promuovere ed incentivare attività economiche legate alla storia, alla cultura ed all'archeologia di Paestum: edizioni storiche-numismatiche – vasi, ceramiche ecc..

7) Inserire nello strumento urbanistico la previsione degli interventi ipotizzati.

Il ruolo di Polo archeologico di Paestum deve essere ancora conquistato giorno dopo giorno con interventi ed iniziative che siano rispondenti alle reali esigenze dei cittadini, degli operatori e dei turisti che preferiscono come meta di interesse turistico il Comune di Capaccio ad altri.

Questo nuovo ruolo dovrà essere promosso istituzionalmente dal Comune quale principale interlocutore nei confronti del Ministero dei Beni Culturali.

Il principio che una città antica, per divulgare e rendere fruibile la sua cultura e la sua storia, non può essere una città “ morta ed isolata ”, è fondativo di un complesso vivo e fruibile organizzato e capace di disporre servizi per dare una risposta efficace alle continue esigenze richieste da un mercato turistico in continua evoluzione .

Questa potrebbe essere la scelta vincente per Paestum e per il suo ruolo di grande attrattore culturale per la

creazione della città del Mare, che di logica potrebbe assumere la sua stessa denominazione-



### **La Spiaggia.**

Ha rappresentato negli ultimi anni una delle componenti naturali che ha maggiormente contribuito allo sviluppo turistico comunale. Come già precedentemente asserito, contrariamente a quanto si crede il maggiore contributo allo sviluppo della fascia costiera comunale è derivato dalla balneazione che si è naturalmente sviluppata nel corso degli ultimi anni.

Il fronte di mare del territorio comunale (circa tredici chilometri), annovera oltre 40 insediamenti balneari, distribuiti equamente sull'arenile antistante i nuclei urbani di Foce Sele, Laura, Paestum, Licinella, Torre di Paestum, Santa Venere.

La struttura dei lidi balneari esistenti lascia notevolmente a desiderare in quanto sino ad oggi non sono state fissate omogenee ed uniformi tipologie di intervento, nè si è provveduto per il passato ad adottare il piano particolareggiato previsto dal PRG. La realizzazione degli insediamenti affidata più allo spontaneismo che a criteri di ordine architettonico presenta caratteri disomogenei.

Primo obiettivo da perseguire con lo strumento urbanistico è quello di ridefinire tipologicamente l'aspetto architettonico in una visione unitaria affinché gli esistenti lidi possano essere adeguati e riqualificati secondo tipologie compatibili con i nuovi insediamenti.

L'arenile ed i lidi balneari esistenti dovranno essere oggetto di particolare attenzione per garantire quella riqualificazione oramai imposta dalla concorrenza, come recentemente sviluppatasi sul litorale a nord e a sud del territorio comunale.

E' opportuno che nello strumento urbanistico oltre a mantenere la indicazione del vigente P.R.G siano previste, in modo preciso, le scelte che dovranno caratterizzare la riqualificazione dell'arenile e delle esistenti strutture. In questa direzione oltre a prevedere norme precise e specifiche da fare rispettare ( anche per i tempi di adeguamento necessari) è opportuno puntare sulle seguenti scelte:

- 1) indicazione dei servizi pubblici occorrenti;
- 2) predisposizione di spiagge libere attrezzate per le esigenze dei cittadini;

- 
- 3) previsione di parcheggi pubblici nelle aree retrostanti i lidi;
  - 4) riarticolazione complessiva della via di accesso da terra e dal mare, migliorando la fruibilità del pontile di Varolato prevedendone la realizzazione di altri lungo la costa qualora concrete opportunità economiche dovessero consentirlo in futuro;
  - 5) miglioramento del corso e della foce del Sele. Fruibilità del Sele per la pesca sportiva, assicurando migliori condizioni di attracco e risalita delle imbarcazioni.
  - 6) miglioramento dello stato del fiume ponte di ferro anche per rendere possibile l'attracco di piccole imbarcazioni.

Gli interventi sopra indicati servirebbero non solo ad assicurare la riqualificazione dell'arenile ma contribuirebbero anche ad affrontare i problemi relativi all'uso della retrostante pineta comunale.

Poiché l'arenile è assoggettato a numerosi vincoli tra i quali quelli del S.I.C. e del Parco Fluviale Sele -Tanagro si richiederà un costante rapporto di collaborazione con gli Enti interessati sia per puntare ad una concreta condivisione delle scelte urbanistiche comunali e sia per favorire risposte in tempi brevi alle richieste degli operatori.

Il grande contributo che il turismo balneare ha dato allo sviluppo locale potrà essere ulteriormente incentivato , meritando così un ruolo di primo piano nell'ambito del complessivo progetto di riqualificazione e sviluppo della costa comunale e alla creazione di un polo naturalistico che sarebbe di fondamentale importanza per la creazione della Città del Mare.

Fronte del Mare : Progetto stralcio sistemazione viale Lungomare.

Agli atti del comune esiste un progetto stralcio che si pone l'obiettivo di realizzare la riqualificazione di una prima parte della fascia costiera con la sistemazione dei viali esistenti lungo il fronte spiaggia, la realizzazione di alcune oasi attrezzate per l'accesso all'arenile pubblico ed alle spiagge libere.

L'intervento stralcio interessa circa tre chilometri del litorale e prevede una lunga passeggiata sul lungomare .

Sono previsti spazi a servizio delle esistenti attività ricettive e dei lidi con la sistemazione del tratto di strada antistante e la creazione di aree di sosta e la realizzazione di strutture a carattere igienico al servizio dei turisti. La realizzazione di questo progetto stralcio, oltre ad assicurare la riqualificazione di questa importante area confinante con l'arenile, potrebbe offrire l'opportunità alle strutture- balneari dotate di attrezzature di ristorazione, bar ecc., di continuare l'attività anche nei periodi

primaverili, invernali e autunnali, con un evidente e concreto ritorno economico .



## **PINETA COSTIERA COMUNALE**

La pineta comunale realizzata agli inizi degli anni 50 era finalizzata alla difesa delle colture agricole dalla salsedine trasportata dai venti. Per anni il Comune ne affidò la gestione al Corpo Forestale dello Stato sino a quando, successivamente, passò di competenza dell'Amministrazione Provinciale di Salerno.

Con lo sviluppo del turismo balneare anche la pineta divenne oggetto di interesse turistico.

Il primo campeggio, infatti, venne realizzato a Torre di Paestum nella zona retrostante al primo lido quello delle Sirene, laddove successivamente è stata realizzata la Villa Comunale di Torre di Paestum. Anche il primo villaggio turistico "Cinzia" fu realizzato nella pineta alle spalle dell'omonimo lido balneare, mentre, solo dopo qualche anno furono realizzati, sempre a Torre di Paestum, i villaggi turistici Villaggio dei Pini e la Giara.

Queste prime iniziative turistiche realizzate nella pineta comunale aprirono , in termini reali, le prospettive a quel nuovo tipo di turismo residenziale estivo connesso direttamente alla balneazione, che avrebbero poi raggiunto lo sviluppo sul quale oggi siamo interessati a riflettere.

Tuttora la pineta comunale, in minima parte, è concessa per pochi ettari ad attività turistiche rispetto agli oltre 200 di proprietà .

I problemi relativi alla pineta costiera comunale sono molteplici e di diversa natura.

Quelli che alla fine ne limitano l'uso produttivo ecocompatibile derivano dai vincoli e dalle norme di salvaguardia previsti dal Parco Fluviale Sele -Tanagro, dal S.I.C - dagli Usi civici- dalla legge 220/57 per il territorio interessato. - Le limitazioni sono estremamente restrittive e creano come per il passato non pochi problemi per consentire l'uso produttivo in funzione occupazionale e naturalistica , del tempo libero, ricettivo pubblico con l'obiettivo di trarne risultati utili in termini di una idonea manutenzione e valorizzazione.

Il COMUNE deve considerare nelle attività di promozione dello sviluppo costiero le attuali normative vincolistiche che gravano sull'area costiera, assumendo appropriate iniziative quali conferenze di servizi con gli enti di riferimento e preposti alla tutela dei vincoli.

Tra i primi interventi da realizzare, rientrano le pratiche colturali per il recupero del bosco allo stato interessato da problemi di malattie e da esigenze di diradamento e taglio.

Il piano di riqualificazione della pineta, al quale deve essere data immediata esecuzione, dovrebbe affrontare preliminarmente i seguenti problemi:

- 1) Riqualificazione e recupero colturale della pineta con abbattimento delle piante malate , con sostituzione ed integrazione delle stesse sulla base di uno specifico Piano di intervento ;
- 2) Riqualificazione ed adeguamento funzionale ed igienico delle strutture ricettive esistenti (campeggi, villaggi turistici, altre attività produttive) ;
- 3) Ridefinizione degli usi possibili ecocompatibili tenuto conto delle limitazioni legislative;
- 4) Esclusione dal piano urbanistico dei vincoli comunali tenuto conto della loro sovrapposizione con molti altri vincoli derivanti da Enti sovraordinati.
- 5) Promozione di attività agricole - faunistiche e plurime complementari al turismo in conformità alle prescrizioni di cui alla L.R. N. 11 del 17/03/81 riprendendo ed aggiornando il piano approvato dal Consiglio Comunale con delibera consiliare n. 15 del 20.01.1995.
- 6) Promozione di piccole attività che, anche attraverso chioschi per bibite e souvenir rendano utilizzabili spazi pubblici attrezzati a fruizione del pubblico e dei turisti.
- 7) Predisposizione di sentieri che consentano gite paesaggiste e visite naturalistiche guidate.
- 8) Creazione di parchi attrezzati ed attività ludiche al servizio dei bambini e dei giovani .

Gli interventi serviranno ad assicurare una reale difesa del bosco pinetato difendendone non solo la grande rilevanza naturalistica ma rendendolo fruibile ai cittadini ed ai turisti.

Nel complesso le iniziative comunali che hanno come obiettivo la riqualificazione urbana e territoriale dell'intera fascia costiera e quelle riguardanti l' uso della pineta richiedono un particolare impegno per le norme vincolistiche presenti.

Nella fase di adozione dello strumento urbanistico è opportuno che il tema riguardante il ruolo della pineta comunale sia oggetto di approfondimento, confronto e riflessione tra l'Amministrazione Comunale e gli altri enti.

La pineta costiera, il mare e la spiaggia antistante rappresentano uno dei pilastri costituenti del polo naturalistico costiero dal quale dipenderanno molto le sorti di sviluppo turistico della costa comunale.

La realizzazione del polo naturalistico costiero contribuirà molto alla creazione della Città del Mare.

## **PIANO TURISTICO COSTIERO**

La premessa posta a base della tesi della “città del mare” è fondata sulla scelta di finalizzare lo sviluppo della costa per incentivare in termini urbanistici il territorio costiero con interventi di riqualificazione urbana e territoriale dei nuclei urbani esistenti, delle attività ricettive, della spiaggia e della pineta comunale.

L'altro aspetto di rilevante importanza precedentemente evidenziato è che in tale area gli insediamenti residenziali dovrebbero essere limitati al nucleo della Licinella, attraverso l'adozione di Piano di Edilizia Economica e Popolare, mentre altre esigenze residenziali dovrebbero essere per tutte le altre località della costa temperate attraverso le zonazioni H e F nell'ambito delle quali prevedere percentuali volumetriche finalizzate alle esigenze abitative connesse direttamente allo svolgimento delle attività esercitate.

Partendo da questa considerazione di non secondaria importanza, deriva il vero problema caratterizzante i contenuti della tesi della “città del mare”. Rimane il primario obiettivo di poter creare le condizioni per realizzare la piena integrazione tra le attività turistiche - alberghiere ed i nuclei urbani esistenti e tra i cittadini residenti ed i turisti.

In tale visione risiede anche la ipotesi che l'intera costa comunale possa essere destinata, esclusivamente, a zonazioni a tipologia turistica ed alberghiera, tenuto conto non solo delle attuali strutture ricettive da riqualificare ma soprattutto delle esistenti rilevanti condizioni naturali e della vocazione all'insediamento turistico manifestatasi negli ultimi decenni.

Si tratta quindi di lavorare sul piano urbanistico ad uno strumento che anche sotto l'aspetto giuridico consenta di rispondere a questa esigenza.

Lo strumento da utilizzare in effetti è previsto dalla L.R. 22 / 12 / 2004, n. 16 e riguarda i piani di settore.

Il Comune dovrà, quindi, in esecuzione delle indicazioni legislative affrontare il problema della predisposizione di un piano settoriale comunale per il turismo nell'ambito del quale stralciare quello che interesserà la fascia costiera.

La procedibilità del progetto turistico in tale senso costituisce elemento di fondamentale rilevanza ai fini della promozione della città del mare.

Infatti il significato stesso di tipologia speciale formante la “ Città del Mare ” nella attuale situazione conformativa della costa comunale e delle caratteristiche generali del territorio comunale passa necessariamente attraverso una concezione di “ Città ” fondata essenzialmente su vocazioni turistiche derivanti dalle esistenti condizioni naturali e storiche (mare, spiaggia, foresta-costiera, acque-fiumi, archeologia, storia) e su un notevole patrimonio ricettivo turistico rappresentato da numerosi alberghi, villaggi turistici, campeggi, ristoranti, lidi balneari, bar e relative attività complementari.

Sussistono pertanto nel caso della costa di Capaccio tutte le condizioni per poter elaborare un progetto specifico della costa nell'ambito del progetto turistico comunale.

Tale scelta, oltre ad essere coerente con le indicazioni della L.R. 16/2004, consente al Comune di perseguire l'obiettivo generale di specializzare in termini di sviluppo economico tutta l'area costiera del territorio comunale.

Nel contesto della ipotizzata “città del mare” andranno a confluire tutti gli elementi di base riconducibili alla domanda turistica che negli ultimi anni è stata caratterizzata particolarmente dalla domanda di balneazione .

E' giunto il momento quindi non solo di razionalizzare l'intero settore della balneazione ma di incentivare tutte quelle iniziative connesse (campeggi, servizi e aree pubbliche, ristorazione, viabilità, sicurezza, parcheggi, tempo libero) che ne esaltano e ne migliorano il ruolo.

Nel piano turistico della costa massima attenzione dovrà essere riservata ai problemi riguardanti il Polo archeologico della antica Città di Paestum che negli ultimi anni ha contribuito sul piano generale solo modestamente allo sviluppo del turismo locale.

Basti pensare, a parte ogni altra considerazione, che i flussi turistici nell'area archeologica siano diminuiti dal 2002 al 2008, mentre recenti studi di fattibilità prevedevano un milione di visitatori per l'anno 2008. Ciò la dice lunga sulla presunta ricaduta economica ai fini turistici del Polo archeologico di Paestum.

La situazione attuale rivela che negli ultimi anni è stato molto modesto il livello di governo dell'area archeologica. Partendo da questa considerazione si impone oggi più che mai l'esigenza di considerare il Polo archeologico di Paestum come importante componente del piano turistico costiero creando quelle condizioni che consentano di implementare, sotto ogni aspetto, il ruolo di vero attrattore di Paestum e degli altri siti archeologici come Hera Argiva.

La stessa connotazione “ PAESTUM ” da attribuire come toponimo alla “ Città del Mare ” potrebbe rilanciare il ruolo di Paestum che, anche per la sua ubicazione geografica, rientra a pieno titolo tra i nuclei urbani anche se di ridotta dimensione, della “città del mare”.

Così anche in breve tempo, sarà possibile far conoscere ai massmedia anche “**la Paestum del mare**”.

Sarà questo un momento importante che permetterà di assicurare ed integrare esigenze culturali, storiche e di studio con esigenze di balneazione e di residenzialità estiva.

Sarà così sempre più vicina la meta di un piano turistico della costa finalizzato alla integrazione tra le varie componenti turistiche (archeologica – storica – naturalistica – escursionistica – balneare di soggiorno estivo e religioso) ed alla formazione della città del mare basata sul pilastro del turismo.

L'altro elemento da non trascurare è rappresentato dai soggetti che dovranno partecipare e contribuire alla realizzazione del progetto città del mare.

In un contesto tanto complesso è innanzitutto necessario coinvolgere il Ministro dei beni Culturali, la Regione, l'Amministrazione Provinciale e gli altri enti pubblici interessati.

Un particolare rapporto di collaborazione dovrà essere tenuto con le categorie economiche interessate tenuto conto che la riuscita del Piano turistico è demandata agli operatori del settore che saranno chiamati alla realizzazione e gestione delle attività produttive.

Dovranno essere coinvolti i rappresentanti della società civile, della scuola e della cultura.

La popolazione deve essere informata del progetto, deve crederci e farlo proprio.

Un ruolo fondamentale sotto l'aspetto operativo dovrà essere assicurato dalla costituenda STU, Società di trasformazione del territorio che potrà essere impegnata sia nella progettazione che nella realizzazione di interventi infrastrutturali pubblici e di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarebbe opportuno che l'Amministrazione Comunale costituisca, al più presto, uno staff tecnico locale per affrontare lo studio preliminare del piano turistico costiero ed il piano per la "città del mare".

Se oggi, dopo un notevole interesse ad operare mostrato dai cittadini e dagli imprenditori, non sono stati ottenuti gli sperati risultati dello sfruttamento delle potenzialità di sviluppo della zona costiera, le cause sono prevalentemente riconducibili alle limitazioni esistenti ed alle lungaggini burocratiche determinate dagli adempimenti previsti per l'acquisizione di nulla osta e pareri.

Al fine di rimuovere le limitazioni esistenti nella fase di adozione dello strumento urbanistico devono essere eliminati i vincoli comunali come quelli relativi all'uso dell'arenile (per facilitare la riqualificazione delle attuali strutture balneari esistenti) ed alla eliminazione delle tipologie E3 al fine di consentire anche il recupero, l'adeguamento e la riqualificazione delle strutture turistiche (villaggi, campeggi e altre attività ricettive) esistenti sulla pineta costiera comunale.

Devono essere effettuati e risolti i problemi derivanti dalle norme di salvaguardia poste dalla riserva naturale "Foce Sele - Tanagro" promuovendo conferenza di servizi con la Regione e con le altre istituzioni interessate al fine di riconsiderare, anche sul piano legislativo regionale, la normativa vincolistica della Riserva. Per tutte le limitazioni poste dalla legge 05 / 03 / 1957, n. 220 che interessano parte della zona costiera di Torre di Paestum e della Licinella è indispensabile, nell'ambito dello strumento urbanistico, prevedere, anche se non vi è al momento rilevanza normativa, il problema della ripermimetrazione prevista dall'articolo 1 della suddetta normativa.

Il problema deve essere affrontato nei rapporti di governo del territorio di cui è titolare il Comune con il Governo ed il Parlamento della Repubblica.

Le problematiche del riconoscimento e adeguamento delle esistenti strutture ricettive e produttive (campeggi, villaggi turistici, alberghi, attività produttive, esercizi pubblici, attività commerciali nonché delle abitazioni di necessità prime case) potranno trovare soluzione attraverso la riconsiderazione legislativa della legge 220 / 57 che va rivista per essere adeguata alle nuove esigenze dello sviluppo.

In tale direzione vanno ipotizzati piani di recupero delle zone relative per gli immobili utilizzati come prime case e per le attività produttive e ricettive turistiche presenti nell'intera area perimetrata e assoggettata alle limitazioni previste dall'art. 1 della legge n. 220 / 57.

Naturalmente la riconsiderazione del perimetro della surrichiamata legge consentirebbe non solo di riqualificare la zona ma permetterebbe al Comune di realizzare interventi infrastrutturali e opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili per assicurare il riordino e lo sviluppo dell'intera area .

Queste iniziative farebbero superare le attuali limitazioni e contribuiranno, in modo determinante, alla creazione della "città del mare" che troverebbe nelle aree antistanti ed adiacenti la zona archeologica il nucleo di riconosciuta eccellenza per questa realizzazione programmatica.

Il bene demaniale costituito dalla pineta costiera di Capaccio si estende lungo il litorale compreso tra le foci dei fiumi Sele e Solofrone.

La parte più consistente e meglio conservata si estende tra la Foce del Sele e il nucleo abitato di Torre di Paestum, per una lunghezza di circa 9 km sui 12,8 km dell'intera fascia costiera del Comune di Capaccio.

Disposizioni legislative operanti sull'area pinetata.

Con D.P.R. 616 / 77 lo Stato affidò alle Regioni le competenze in materia di funzioni amministrative sul bene demaniale, nonché con L. 17 . 3 . 1981, n. 11, la vigilanza e l'utilizzo sugli **usi civici** cui il bene è soggetto ovvero " *silva et pascula pubblica* ", quindi hanno competenze sia il Commissariato Straordinario per gli Usi Civici, sia l'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Campania, nonché per le operazioni di programmazione e manutenzione boschiva il S.T.A.P.F. della Regione Campania.

La pineta confina ad ovest con beni del Demanio Marittimo e pertanto le previsioni che riguardano la parte a confine sono sottoposte al regime del Codice della Navigazione R. D. 30. 3. 1942, n. 327 e successivo regolamento ai sensi del D.P.R. 15.2.1952, n. 328, funzioni la cui giurisdizione è delle Capitanerie di Porto del Ministero della Marina.

Nelle parti a confine con le foci dei vari corsi d'acqua pubblici intervengono le disposizioni di cui al T.U sulle acque pubbliche D.Lgs. 11. 5. 1999, n. 152, cui è competente il Settore Provinciale del Genio Civile.

Con la legge 8. 6. 1990, n. 142 furono attribuite alla Provincia le competenze sulla tutela dell'ambiente, la protezione della flora e della fauna, attraverso l'Assessorato Agricoltura e Foreste in linea generale, il Settore Attività Produttive e Politiche Comunitarie – Ufficio Foreste nello specifico.

I compiti di polizia forestale sono affidati al Corpo Forestale dello Stato.



Con la legge regionale 1. 9. 1993, n. 33 viene istituita la Riserva Naturale Foce Sele- Tanagro, ufficializzata e delimitata con D.P.G.R.C. n. 1540 del 24. 4. 2003 pubblicato sul BURC del 27. 5. 2004, sul cui ambito vigono le norme di salvaguardia contenute nel deliberato.

Il settore competente è l' area generale di coordinamento Gestione del Territorio – Settore Aree Protette – Servizio Parchi.

Con D.M. 3. 4. 2000, la pineta costiera e l'arenile furono inseriti nella rete Natura 2000, ai sensi della Direttiva 92 / 43 /CEE e divennero sito S.I.C. IT 8050010, sottoposti alla supervisione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, per tramite della Regione Campania – Settore Ecologia.

L'intera fascia pinetata è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 5 del R.D.L. 30. 12. 1923, n. 3267.

E' sottoposta a vincolo di protezione dei beni paesaggistici, sia come area dichiarata di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, sia come area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 dello stesso D. Lgs.

La parte di pineta prossima alla città antica di Paestum è sottoposta alle disposizioni di cui alla legge 5. 3. 1957, n. 220.

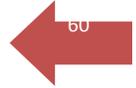
La parte prossima alla Foce del fiume Sele è compresa come area a rischio idrogeologico dal Piano Stralcio per la tutela del rischio dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele, pubblicata sulla G.U. n. 287 del 11.12.2001.

Inoltre, la parte di pineta prossima alla città antica di Paestum, per una superficie di circa 11 ha, è Area protetta Comunale, gestita in collaborazione con il locale circolo di Legambiente che ne cura la gestione, con lo S.T.A.P.F., il Dipartimento di Biologia vegetale dell' Università di Napoli e la Comunità Montana del Calore Salernitano.

Il completamento della presente proposta richiede un'esposizione riepilogativa degli obiettivi posti alla base delle iniziative stesse onde promuovere l'attivazione degli strumenti richiesti per poter dare corpo all' ipotesi progettuale .

L'ipotesi portante del progetto è la creazione di una “ Città del Mare ” capace di integrare dalla foce del Sele a quella del Solofrone il tessuto urbano e quello territoriale con le

esistenti realtà urbane, paesaggistico - naturalistiche, storiche archeologiche e ricettive di natura turistico – alberghiera .



Si tratta di omogeneizzare l'intera fascia costiera in una prospettiva di programmazione finalizzata alla riqualificazione generale e ad uno sviluppo equilibrato .

In questa prima fase l'elemento trainante dovrà essere rappresentato dalla capacità politica di valorizzare, in termini concreti, il polo Archeologico dell'antica Paestum per poter finalmente usufruire del contributo della sua importante potenzialità .

Ciò potrebbe essere facilitato associando il toponimo di Paestum al mare ed alla spiaggia per rendere comprensibile l'idea di fondo in grado di diffondere un nuovo messaggio ossia che Paestum, oltre ad essere l'antica Città della “ Magna Graecia “, è anche la “ Città del Mare ” di oggi .

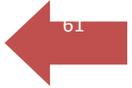
Tale impostazione consentirà di realizzare nuove ed importanti integrazioni culturali in senso culturale ed economico tra turismo del mare e turismo storico - culturale ed archeologico .

Tali integrazioni sarebbero incentivanti per lo sviluppo dell'intera costa legata allo sviluppo degli ultimi anni del mare, della balneazione e del soggiorno estivo.

Integrare queste diverse tipologie dell'offerta turistica, contribuirebbe a realizzare una preliminare nuova fase di riqualificazione urbana complessiva dell'intera zona costiera : riqualificazione che potrebbe contribuire in modo rilevante alla creazione di Paestum “ Città del Mare “.

Come innanzi evidenziato, il programma di base della riqualificazione del territorio costiero, finalizzato alla formazione della nuova città del mare, si articolerebbe attraverso i seguenti strumenti ed iniziative :

- 1) piano turistico costiero come stralcio di quello generale comunale;
- 2) piano dei servizi e delle infrastrutture generali con creazione di un polo specialistico come, ad esempio, un complesso fieristico dei grandi eventi turistici, l'eliporto, attività ippiche;
- 3) piano della fascia costiera ( piano di spiaggia, piano di riqualificazione e sviluppo della pineta comunale);
- 4) piano recupero attività produttive in aree L. 220 / 57;
- 5) piano recupero urbano nuclei-entro L. 220 / 57;
- 6) piano di riqualificazione urbana nuclei Foce Sele, Laura, Licinella, Santa Venere;



7) creazione di tre grandi comparti;

7A) comparto Foce Sele, Laura : polo ricettivo naturalistico - turistico ;

a)ricettività turistica alberghiera - servizi complementari;

b) mare – spiaggia- balneazione;

c) uso produttivo plurimo pineta comunale;

d) valorizzazione pennello Varolato per attracco di natanti, valorizzazione area archeologica Hera Argiva- museo Foce Sele ;

e) piano utilizzo Foce del Sele e sponde del fiume per pesca e navigazione da diporto;

7B) Comparto Paestum,Torre di Paestum – Licinella : polo balneare turistico – archeologico;

f) ricettività turistica alberghiera;

g) mare-balneazione;

h) archeologia - storia valorizzazione città antica e scavi archeologici;

i) iniziative residenziali Licinella adozione PEEP L.167/62 - terziario avanzato di supporto al turismo del mare-storico e archeologico di Paestum;

j) piano di integrazione territoriale del turismo religioso attraverso il coordinamento degli interessi religiosi relativi alla chiesa Paleocristiana al Santuario della Madonna del Granato ed al Getsemani;

7C) Comparto - Santa Venera Linora : Polo di economia dei servizi di notevole rilevanza territoriale e nazionale :

l) servizi sportivi – equitazione-ippica;

m) eliporto e via dell'aria;

n) polo fieristico del turismo e dei servizi;

o) supporto attraverso servizi di eccellenza alle attività culturali e turistiche alberghiere;

p) incremento delle attività balneari e della ricettività turistica alberghiera.

## Valorizzazione del fiume Sele e dell'Heraion sul Sele



Il rapporto tra il Sele e l'antica Heraion del Sele potrebbe essere oggi rinnovato per valorizzare ruolo e fruibilità del fiume attraverso il collegamento all'importante sito archeologico .

Dopo aver letto, recentemente, una pubblicazione del prof. Mario Mello ho maturato, per taluni aspetti, una maggiore comprensione dei "problemi " relativi alle potenzialità del fiume Sele .

Nello studio ho trovato riferimenti utili riguardanti aspetti di rilevante interesse storico per il ruolo fondamentale che ebbe il fiume, sia in età greca che in età romana .

I problemi di attualizzazione potrebbero apparire di non facile soluzione a causa delle tante limitazioni normative e legislative, nazionali e regionali che interagiscono direttamente con alcune ipotesi di intervento progettuale .

Ritengo che ai fini della proposizione di un progetto realistico di sviluppo e di incentivazione della fruibilità del Sele, che voglia essere funzionale, quale nuova idea dello sviluppo e dell'economia turistica locale, nel rispetto della natura e dei luoghi, sia utile e doveroso fare riferimento alle considerazioni che emergono dallo scritto del prof. Mello :

“Una prima, significativa considerazione sulle peculiari caratteristiche del territorio comunale riassume con efficacia gli elementi naturali tra i quali il fiume Sele delineandone una armoniosa impareggiabile visione nel contesto di un territorio così denso di testimonianze che gode della fortunata compresenza di elementi naturali che lo rende vario e ne moltiplica le attrattive ; il mare, racchiuso nella falce di un golfo che sembra, nella sua bellezza, risonare ancora del canto delle sirene che il mito vi collocò; l'ampio litorale, biondo di rena; i fiumi ( Sele, Salso- Capo di fiume, Solofrone), simili a vene e a vie, dispensatori di vita e di ricchezza, sui quali si protesero e si affaticarono gli antichi popoli;

Come si può notare, ai tre fiumi locali, paragonati a vene e a vie, viene attribuito il ruolo primario di dispensatori di vita e di ricchezza sin dall' antichità .

Un' altra primaria considerazione da fare riguarda la concettualità odierna inerente a scelte e iniziative che il

Comune, titolare del Governo del territorio, deve promuovere per la fruizione dei beni storici culturali e ambientali .



A tale riguardo “ è andata emergendo con sempre maggiore chiarezza, sul dibattito critico e nella comune sensibilità, l’ esigenza che accanto alla tutela materiale del bene, rivolta alla sua fisica conservazione, venga garantito anche il soddisfacimento dell’ interesse collettivo alla sua fruizione, in quanto fonte e strumento primario di arricchimento spirituale e di progresso civile.

In questo modo, come la tutela del bene culturale e ambientale comprende la salvaguardia del diritto dovere della sua fruizione, così questa comporta l’ impegno pubblico per la più opportuna ed alta valorizzazione del bene stesso”.

Emerge così una posizione di grande rigore scientifico che pone sullo stesso piano due diritti, quello della tutela dei beni storici culturali e ambientali e l’ altro del diritto dovere della loro fruizione .

I veri termini dell’ odierno dibattito sviluppatosi tra amministrazioni pubbliche ( Regione, Province, Comuni) sulla formazione degli strumenti urbanistici generali ( P.T.R. – P.T.C.P.- P.U.C.) il più delle volte deve fare i conti con una visione estremamente vincolistica della tutela dei beni culturali e naturali improntata prevalentemente sul diritto di tutela escludendo il diritto della fruizione .

Tale vocazione vincolistica che non tiene affatto conto degli altri importanti aspetti ed esigenze della società e dell’ economia finisce per inibire, a volte, arbitrariamente il diritto di fruizione .

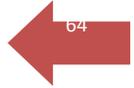
La mancata fruizione di beni culturali e naturali determina come prima conseguenza il ristagno delle attività economiche locali .

Una chiara posizione su tali aspetti viene così espressa :

“ Va aggiunto che la rilevanza, il numero, la diffusione dei beni culturali sul suolo italiano hanno prodotto la generale consapevolezza della loro importanza anche come risorsa economica, aspetto che ormai rientra in primo tra i problemi che deve affrontare chi è preposto alla loro gestione : da lui, difatti, ci si attende, non solo l’ approfondimento culturale del bene tutelato e la cura, attraverso la garanzia della fruizione, della sua funzione sociale, ma anche la sua corretta immissione nella dinamica economica e nello sviluppo produttivo del territorio e del paese ”.

Questo discorso si ripropone, oggi più che mai, in termini realistici per le problematiche vincolistiche relative al

redigendo PUC . Deve essere superata la tipologia E 3 di interesse ambientale rilevante, prevista dall' art. 29 delle N.T.A. del vigente PRG.



E' opportuno evidenziare in questa sede il particolare aspetto dei vincoli di piano in quanto il progetto "Sele", così come quello complessivo che riguarderà gli altri fiumi, (Salso – Capo di Fiume e Solofrone) le sorgenti e corsi d' acqua presenti sul territorio, richiede la esclusione di nuovi vincoli di piano in aggiunta a quelli già previsti dagli enti sovraordinati .

In una visione di moderna fruizione dei beni storici-culturali ed ambientali locali che richiede iniziative complesse, sotto l' aspetto amministrativo, l'impegno e la collaborazione di altri Enti che per funzione sono competenti in specifiche materie delegate da Stato e Regione sono condivisibili le seguenti considerazioni :

“ Per la grande e variegata ricchezza del patrimonio archeologico, storico e ambientale da esso contenute, il territorio di Paestum rappresenta un magnifico campo di lavoro, che può produrre risultati di rilevante interesse sull' intero orizzonte sopra richiamato ( culturale, sociale, economico ) e che, per ciò stesso al pari di ogni altro consimile territorio, deve intendersi come un laboratorio aperto, nel quale sono chiamati a progettare e operare, anzitutto e necessariamente, le Soprintendenze, il Comune, gli Enti a vario titolo preposti per le specifiche competenze, ma anche in prima fila, accanto ad essi col medesimo impegno, le università, ogni ricercatore, tutta la società civile “.

In questi ultimi anni qualche piccolo passo avanti è stato fatto con l' apertura del museo narrante del Santuario di Hera sul Sele.

Nella gestione del territorio ed in particolare dell' area fluviale del Sele il Museo rappresenta una occasione di interesse rilevante da non trascurare per il ruolo e la importanza che potrà avere nella attuazione del progetto “ Sele “.

In effetti vi è alla base del progetto che interessa la valorizzazione del fiume Sele la ricerca di quelle iniziative capaci di migliorare, in modo sinergico, sia la fruizione del bene naturale ( area fluviale ) che il Santuario dell' antica Hera Argiva .

Si tratta di coordinare iniziative ed attività che possono rinnovare l' interesse di studiosi e turisti per il sito di Hera Argiva che tanta rilevanza ha avuto nella storia di Poseidonia prima e di Paestum dopo.

E' in un contesto mirato di rinnovato interesse archeologico e storico che il ruolo del fiume Sele può assurgere, come nuova idea di sviluppo, ad elemento essenziale del territorio

comunale capace di coinvolgerne la costa, le attività ricettive, balneari ed alberghiere e le aziende agricole che lambiscono la sponda sinistra del fiume.



E' utile trascrivere di seguito alcune considerazioni del prof. Mello importanti ai fini della conoscenza della natura storica e naturalistica del fiume : “ sempre importanti per lo sviluppo dell' economia e della civiltà delle terre che essi attraversano, i fiumi lo diventano ancor più in prossimità della foce, perché, nel loro tratto estremo, le acque, che rallentano il loro corso e s' allargano in un più vasto letto, sommano i loro benefici a quelli del mare che, nell' annetterle in sé, ne raccoglie e moltiplica la forza, liberando gli orizzonti dei popoli dell' entroterra, da cui provengono.

A queste regole non fa eccezione il Sele che, con gli apporti del Tanagro e del Calore, rappresenta una delle realtà più significative nell' idrografia del Mezzogiorno d' Italia: e maggiormente lo era nell' antichità, quando le piogge erano più copiose, modesti i prelievi per l' irrigazione, integre le sue sorgenti, che sarebbero state versate nell' acquedotto pugliese.

## **Il ponte alla foce del Sele**

Ancora una volta, dopo quasi un secolo dalla costruzione del ponte in fabbrica ad una sola campata, realizzato sul Sele a Ponte Barizzo nel 1872, l' Amministrazione provinciale nel 1967 costruisce il ponte alla foce del Sele .

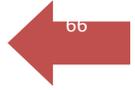
Si tratta della prima volta nella storia che viene realizzato un ponte nella parte più bassa del Sele in prossimità della foce del fiume .

Dopo le vicissitudini che precedettero la realizzazione del ponte realizzato nel 1872 a Ponte Barizzo, che sostituì la scafa, venne affrontato un problema che non era stato mai precedentemente considerato quello di collegare, attraverso un ponte sul Sele, il territorio costiero comunale, con le altre zone litoranee della piana del Sele, col Cilento e con le grandi aree urbane di Salerno e Napoli .

Si presentò un momento particolare quando con le elezioni Provinciali del 22 novembre 1964 fu eletto consigliere provinciale Salvatore Paolino, già Sindaco di Capaccio, eletto poi assessore provinciale ai Lavori Pubblici .

Per descrivere i motivi della scelta e le particolarità che precedettero la realizzazione di tale importante e vitale opera che doveva influenzare il processo di sviluppo della zona costiera del territorio comunale di Capaccio e delle altre zone costiere dei

Comuni rivieraschi, si riportano stralci di uno scritto di Salvatore Paolino del 1971 .



“ Consapevole di aver onorato, con senso di responsabilità la fiducia dei cittadini che avevano voluto conferirmi nel 1964 il mandato di consigliere provinciale, ricordo alcune sollecitazioni sul ponte alla foce del Sele che nel passato mi erano state fatte .

Più volte l'arguto e indimenticabile “ Ciccio D'Anzilio “ pioniere dell' allora acquitrinosa ed abbandonata zona di foce Sele mi diceva spesso scherzosamente “ caro Salvatore, un ponte qui, alla foce del fiume, potrebbe trasformare l'economia di questa zona e dell' intera piana “.

La elezione a consigliere provinciale avvenuta nel 1964 e la nomina ad assessore provinciale ai lavori pubblici rappresentò l' occasione per poter affrontare realisticamente il progetto di realizzare un ponte alla foce del Sele.

In tempi brevi furono appaltati i lavori e nel corso di qualche anno il ponte entrò in esercizio.

La realizzazione del ponte alla foce del Sele consentì di collegare, per la prima volta nella storia, il versante costiero del territorio di Capaccio ed il Cilento con gli altri importanti Comuni della piana del Sele, con il capoluogo Salerno, Napoli e le altre città della Campania .

Il nuovo collegamento costiero aprì, in breve tempo, la strada allo sviluppo turistico e residenziale del territorio comunale dalla foce del Sele a quella del Solofrone.

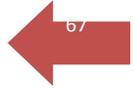
Dopo la realizzazione del ponte sorsero, in pochi anni, in tutta la fascia costiera comunale numerosi alberghi, campeggi, villaggi turistici, lidi balneari, ville residenziali ed ogni sorta di attività legata al turismo.

Si creò così un vero processo di sviluppo economico che vide il turismo affiancarsi al moderno sviluppo agricolo che si era già negli anni '60 imposto con la realizzazione delle opere di bonifica e di irrigazione e con l'assegnazione dei poderi ottenuti dopo l' abbattimento del latifondo .

Ma alla realizzazione del ponte ritenni dovesse seguire anche la realizzazione, seguendo un antico tracciato viario andato da tempo in disuso, di una strada di collegamento tra la statale 18, in località Ponte Barizzo e la provinciale litoranea in prossimità del nuovo ponte.

Riuscii a portare a buon fine la costruzione anche di tale strada che tolse finalmente dall' isolamento gli assegnatari di riforma, del Brecciale, Precuiali, Stregara, Trentalone e Foce Sele.

Questa strada servirà anche ad assicurare direttamente, dalla S.S. 18 e dalla litoranea, il collegamento con l'area archeologica di Hera Argiva e migliorerà i collegamenti viari degli assegnatari dei poderi e degli altri coltivatori diretti presenti nella zona.



### **Considerazioni finali**

Gli obiettivi di valorizzazione del fiume Sele della Heraion del Sele dovranno essere temperati nel redigendo PUC . Ciò in particolare perché da essi potranno scaturire diffusi momenti di imprenditorialità, singola ed associata ,nell'ambito delle attività turistico-culturali escursionistiche che si potranno sviluppare intorno a questa grandissima risorsa naturale quale è il fiume ed intorno al sito archeologico dell'Heraion.

I principali obiettivi indicati possono così essere riassunti:

- 1) promuovere una reale integrazione tra l' antica città di Poseidonia Paestum e l'area archeologica dell' Heraion del Sele ;
- 2) il progetto Sele deve essere finalizzato ad uno sviluppo sinergico tra le varie componenti turistiche locali da quelle a carattere storico – archeologico - culturale e naturalistiche a quelle religiose, balneari e di soggiorno . A tale riguardo è prevista la promozione di Associazioni specialistiche ;
- 3) questo progetto può rappresentare l' occasione per dare vita ad un nuovo polo specialistico di interesse culturale e turistico attraverso la integrazione della fruibilità dei siti storici con le nuove attività realizzabili nell'ambito della fruibilità del fiume Sele ;
- 4) nel presente studio preliminare sono state indicate, in linea di massima, le iniziative di valorizzazione che potranno interessare il fiume Sele e sono state evidenziate anche gli interventi da promuovere per la valorizzazione dell' Heraion con l'utilizzo dell' ipotizzata via fluviale per poterlo raggiungere sia dal mare che dalle rive del fiume ;
- 5) il progetto si integra ed è funzionale con la valorizzazione del litorale, della pineta, dell' arenile dei lidi balneari e con le attività turistiche ora in esercizio nella costa che va dalla foce del Sele a quella del Solofrone ; va ad integrare e valorizzare le aree agricole - poderi ex Riforma - per implementarne le attività agrituristiche e di turismo rurale ; creerà nuove condizioni per la valorizzazione del borgo Gromola ;
- 6) questo progetto dovrà interagire con il Piano Turistico Comunale e con i piani di settore previsti dalla L. R. 22 / 12 / 2004 n. 16 .

## PAESTUM : “Città Moderna ”

IL lavoro ripropone tesi di sviluppo e di assetto territoriale della piana di Capaccio Paestum.

Sono stati presi in considerazione molti elementi contenuti nello studio relativo alle considerazioni sul Centro Direzionale Multifunzionale.

Con il presente lavoro viene rappresentata la situazione comunale che vede il territorio privo di una Città capace di racchiudere in se i requisiti di aggregazione sociale, rappresentativa dello spirito civico e delle tradizioni storiche locali.

Il presente lavoro vuole rappresentare un contributo per attivare iniziative consiliari e di governo in coerenza dei succitati atti per la creazione della “Città di Paestum”.

### **- STATO ATTUALE -**

Com'è noto il centro urbano di Capaccio Scalo negli ultimi decenni ha rappresentato il fulcro intorno al quale si sono consolidate funzioni, strutture, attività commerciali e terziarie che hanno influenzato l'espansione edilizia fortemente legata alla residenza.

Questo fenomeno, rivolto in particolare al mercato immobiliare non è stato accompagnato da adeguati interventi di sistemazione urbana pur essendo stati ampiamente previsti dal PRG in vigore.

Il Comune non è stato in grado di « governare » in modo equilibrato e corretto il fenomeno della crescita edilizia con la conseguenza di lasciarsi dietro una condizione di diffuso disordine e molto disagio per i residenti.

Non solo, quindi, il disegno urbano della Città ma soprattutto la qualità degli attuali insediamenti necessitano di una rilettura rispetto alla quale le diverse funzioni, la forma, i volumi, il contesto, i percorsi e gli spazi liberi dovranno essere ridisegnati secondo un principio di maggiore visibilità e percettibilità che nell'insieme potrà concorrere alla formazione di una città indubbiamente nuova e moderna rispetto all'attuale articolazione urbana di Capaccio Scalo.

Le carenze di parchi urbani, aree attrezzate a verde, infrastrutture, piazze e spazi pubblici attrezzati per il tempo libero e la cultura, nell'insieme contribuiscono a determinare



condizioni urbane **insostenibili** sia che si pensi alle famiglie, ai giovani, agli anziani, che ai turisti e alle emergenti esigenze di supporto per le numerose attività commerciali, professionali e di servizio presenti a Capaccio Scalo.

Lo sviluppo del territorio comunale di Capaccio in funzione comprensoriale fu delineato con delibera di consiglio comunale n° 49 del 28/09/2007 .

Con delibera n. 33 del 30/08/2007 il Consiglio Comunale approvava lo statuto della Società di trasformazione urbana che avrebbe dovuto costituire lo strumento operativo dell'azione di trasformazione urbana del territorio comunale.

La ipotizzata scelta di realizzare un centro direzionale nell'area di Capaccio Scalo era ed è rispondente alle esigenze dello sviluppo territoriale.

Debellata la malaria e regimentate le acque, l'inurbamento di Capaccio Scalo, iniziato da poco più di un quarantennio, ha raggiunto oggi ragguardevoli quote di sviluppo urbano rispetto alle quali si impone una riflessione attenta ed approfondita.

Per residenze, attività economiche, di servizio e commerciali, più della metà della popolazione comunale ne ha fatto meta dei propri interessi.

Ma, come per tutte le cose sorte in fretta, tra i tanti aspetti positivi emergono anche quelli negativi.

Per consolidare gli aspetti positivi vanno, però, valorizzate le specifiche peculiarità, mentre, per eliminare quelli negativi, è necessario mettere in campo interventi pubblici straordinari e di notevole portata.

Ciò attiene a quelle scelte comunali che pongono l'obiettivo della promozione dello sviluppo economico-urbano e sociale.

L'amministrazione comunale dopo anni di assenza sul tema ha assunto la consapevolezza del ruolo fondamentale che deve essere riconosciuto a Capaccio Scalo, quale maggiore centro urbano del Comune.

I problemi da affrontare e risolvere non sono nè semplici, nè facili soprattutto se riferiti ad una fase di evoluzione dinamica che implica scelte urbanistiche di rilevante interesse sociale ed economico.

Si tratta di realizzare un'opera di riordino e di riequilibrio di tutte le componenti economiche e sociali che oggi, anche se in modo disomogeneo e squilibrato, rappresentano, pur tuttavia, la realtà di questo grande e primario centro urbano della piana del Sele.

L'obiettivo principale è di creare le premesse per dare vita ad **“una città vera, moderna e vivibile, con una sua definita identità ed una sua civitas”**.



Una città moderna che sia messa nelle condizioni di poter assolvere alle funzioni proprie della odierna vita economica e di relazioni sociali.

Una città che potrebbe essere denominata **“Capaccio Paestum”** o semplicemente **“PAESTUM”**.

Per tali considerazioni è indispensabile avviare un serio confronto con tutti i cittadini e con le rappresentanze politiche, sociali, professionali, culturali ed economiche .

Promuovere una Nuova Città, richiede di intervenire tempestivamente, sui seguenti aspetti:

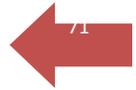
- ridefinire e conferire contenuti reali al ruolo di centro urbano di Capaccio Scalo;
- preservare la salute dei residenti ed assicurare una migliore qualità della vita promuovendo la riqualificazione urbana ed ambientale;
- promuovere lo sviluppo della attività economiche, in particolare del commercio, dei servizi, dell'artigianato, delle professioni e di tutto ciò che è complementare al settore agricolo;
- garantire i servizi pubblici essenziali a valenza generale come il Parco Urbano, la cittadella scolastica, il centro direzionale, il centro sportivo polivalente, il mercato al consumo e quello ambulante, il centro sociale, il centro per anziani, i presidi sanitari, la grande fiera permanente dei prodotti locali, una facoltà universitaria anche per stranieri con annessa moderna Biblioteca e campus di accoglienza in grado di rilanciare nel mondo una nuova immagine di Paestum quale città della cultura.

Capaccio Scalo, il più grande centro urbano del Comune, in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale e della piana del Sele, possiede i requisiti per raccogliere l'eredità storica dell'antica Poseidonia – Paestum.

In tale contesto vanno considerate però anche le limitazioni che la legge 220/57 ha posto allo sviluppo urbano dei centri attigui all' antica città di Paestum.

Il riordino dell'insediamento urbano di Capaccio Scalo molto probabilmente richiederà più impegno di tipo politico-culturale che economico .

E', innanzitutto, necessario creare strumenti ed occasioni di riaggregazione sociale, luoghi di incontro, iniziative e centri di interesse associativo tra i cittadini.



E' in quest' ottica che andrà promossa, sin da subito, la realizzazione di un centro sociale polivalente per i giovani, di circoli culturali, di una sala cinematografica, di un teatro civico e di centri accoglienza per anziani.

Il centro urbano di Capaccio Scalo dovrà essere dotato, urgentemente, di queste strutture pubbliche indispensabili per far sì che diventi, entro breve, una vera città moderna e vivibile .

A Capaccio Scalo, vanno, prioritariamente, preservati l'ambiente e la salute, e ne va migliorata la qualità della vita.

Il problema da risolvere con urgenza è di limitare l'alto tasso di inquinamento determinato dalla circolazione veicolare. Ciò richiederà l'attuazione di un piano per il traffico completamente innovativo.

Il traffico di scorrimento che genera intasamento ed inquinamento, soprattutto lungo i tratti della strada Magna Graecia, dovrà essere dirottato in nuovi assi di alleggerimento come ad esempio via Fornilli e via Taverna della Rose.

All'interno di un piano più complessivo riguardante la mobilità, il problema di collegare il Rettifilo con Capaccio Scalo si impone certamente come prioritario.

L'attuale sottopasso ferroviario dovrebbe iniziare all'altezza dei fabbricati Lanzara e Pingaro in modo da poter eliminare il problematico attraversamento dell'attuale incrocio in corrispondenza della rotonda di Capaccio Scalo.

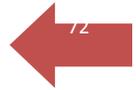
Va creato un trincerone ampio la cui sovrastante sede stradale, dovrebbe essere ricoperta con arredo urbano per assumere il ruolo di isola pedonale.

Il centro urbano di Capaccio Scalo deve essere dotato di arredo urbano, di adeguati parcheggi e di isole pedonali anche al fine di facilitare l'accesso ai negozi ed alle altre attività di servizio. L'attuale caotico traffico di scorrimento nel centro urbano deve essere regolamentato in funzione delle attività commerciali e delle attività professionali per rispondere alle esigenze dei cittadini.

Tra le iniziative di rilevanza strategica per il rilancio di Capaccio Scalo e per la formazione della "Città nuova", vi è da considerare la realizzazione di un "Centro Direzionale" ove potrebbero essere trasferite molte attività di servizio e professionali.

Questa realizzazione richiede un grande sforzo politico e culturale oltre che un impegno finanziario come già previsto dal Comune nel Piano triennale delle OO.PP. 2009 / 2011 con il ricorso ad un progetto di finanza ovvero attraverso la costituzione

di una società STU SpA alla quale associare l'imprenditoria privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. n. 16 / 04 e della normativa nazionale vigente in materia.



Con il Centro Direzionale si libererebbero per la residenza, almeno quattordici appartamenti, oggi adibiti a studi professionali e ad altre attività del terziario.

L'attuale mercato ortofrutticolo dovrà essere delocalizzato in località via La Pila considerata la inadeguatezza tecnica ed i notevoli scompensi che crea al traffico di Capaccio Scalo.

Nell'ambito della vecchia struttura del mercato potrebbe essere prevista la esposizione e la vendita delle principali produzioni agroalimentari tipiche locali nonché l'esposizione e la vendita dei prodotti dell'artigianato locale, da sostenere con strutture fieristiche capaci di accogliere importanti manifestazioni del settore.

Anche per tale iniziativa sarebbe necessaria la promozione, da parte del Comune, di una società speciale alla quale associare privati operatori, agricoltori, artigiani e commercianti interessati alla gestione del vecchio mercato.

### **Capaccio Scalo: infrastrutture e servizi pubblici essenziali .**

Un centro urbano così importante come Capaccio Scalo per il ruolo propulsivo che già svolge nella vita comunale e intercomunale, merita una particolare attenzione per le infrastrutture ed i servizi occorrenti.

Si dovranno preliminarmente portare all'esame dell'Amministrazione comunale i problemi del completamento dell'arredo urbano e dell'ampliamento della SS. 166 nel tratto che va dallo scalo ferroviario a Capo di Fiume.

In tale tratto dovranno essere realizzate aree verdi e attrezzate, marciapiedi adeguati ed almeno un parcheggio nell'area di fronte al centro urbano del Rettifilo.

Analoghi interventi si richiederanno per la strada Magna Graecia nel tratto che parte da Capaccio Scalo e va a Borgo Nuovo.

Deve essere anche qui completato il marciapiede di collegamento sul tratto di strada che porta a Paestum.

La strada Fornilli deve essere ampliata e su di essa fare confluire una parte del traffico veicolare evitando così l'attraversamento del traffico extraurbano per il centro di Capaccio Scalo.

In un contesto di Nuova Città non possono essere trascurati:

- l'esigenza di realizzare, nell'ambito del centro urbano, una Cittadella Scolastica, in funzione dell'aggregazione della maggior parte delle scuole dislocata nella piana;
- la realizzazione di un centro sportivo polivalente non solo per lo svolgimento delle locali attività sportive e del tempo libero, quanto per favorire iniziative e la presenza di sodalizi di atletica leggera, provinciali, regionali e nazionali;
- la realizzazione del Parco urbano al servizio della Città.

Dovranno essere recuperati i ritardi del passato sollecitando l'ASL alla realizzazione del Distretto Sanitario e di annesse strutture tra le quali un pronto intervento a carattere ginecologico.

Nel contesto della Nuova Città deve essere seriamente affrontata la problematica relativa alla creazione di facoltà universitarie ad indirizzo archeologico e turistico nonché una università per stranieri con annesse strutture ricettive di interesse internazionale considerato che l'unico esempio rimane, ancora oggi, quello di Perugia.

La creazione della Città potrà essere incentivata dalla costruzione di un Centro Direzionale mediante la costituzione di una Società di trasformazione urbana che conterebbe sull'apporto di capitali privati tenuto conto dell'importanza economica dell'iniziativa.

All'interrogativo perché la società di trasformazione urbana potrebbe contribuire alla realizzazione del Centro Direzionale, si risponde affermando che tale società offrirebbe le migliori garanzie sia alle imprese partecipanti che all'ente pubblico, per la cantierabilità del progetto e la esecuzione, in tempi brevi, attesa la certezza di trarre dall'investimento un profitto adeguato.

Il Comune, per le prerogative proprie in materia di gestione del territorio (in quanto titolare della politica urbanistica), darebbe maggiori garanzie con la STU per il perseguimento degli obiettivi di natura economica delle imprese e degli investitori privati.

Nel momento in cui il Comune individuasse prima o a seguito della perimetrazione individuata dal nuovo strumento urbanistico, un comparto delle aree per il centro direzionale, si creerebbero le premesse per garantire certezza e cantierabilità al progetto stesso, in conformità a quanto previsto dagli artt. nn. 33-35- della L.R. n. 16 del 22/12/2004.

Queste sarebbero condizioni ottimali per invogliare la partecipazione di imprese e delle altri soggetti pubblici alla realizzazione del centro direzionale di Capaccio Scalo.

Il progetto di realizzare la Nuova Città nell'area strategica e baricentrica di Capaccio Scalo, troverebbe, pertanto, una efficace preconditione nella promozione del centro direzionale : in tal modo il contributo al riordino urbanistico ed allo sviluppo del più importante centro urbano residenziale e di servizi della piana sarebbe assicurato.

La realizzazione del Centro Direzionale potrebbe contribuire a razionalizzare l'uso improprio di circa 400 uffici e studi professionali ( città del progetto) che risultano allocati in appartamenti destinati inizialmente a residenza e ciò con beneficio immediato in termini di calmieramento dei prezzi degli appartamenti che attualmente hanno raggiunto livelli assolutamente sproporzionati.

Molti di questi appartamenti potrebbero essere restituiti alla loro originaria destinazione abitativa rispondendo, così, alle esigenze di interesse generale.

A questa iniziativa, da far promuovere al Comune, potrebbero avere interesse ad aderire sia i proprietari di appartamenti destinati ad uffici ed a studi professionali che i professionisti interessati ad acquistare strutture immobiliari in proprietà o in locazione a prezzi più adeguati .

Un Centro Direzionale, ipotizzato per almeno 400-500 unità immobiliari destinate ad uffici ed a studi professionali assicurerebbe non solo il rispetto delle norme igieniche e di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge, ma anche il rispetto di standard urbanistici per parcheggi, verde attrezzato ed opere di urbanizzazione. Sarebbe un notevole contributo per delineare i contenuti della nuova e moderna Città.

## **PROGETTO CITTA' MODERNA DEI SERVIZI E DELLA SOCIALIZZAZIONE**

- Capaccio Scalo è diventata, negli ultimi quaranta anni, il più importante centro urbano del Comune. Occorre, quindi, oggi, programmare interventi mirati allo sviluppo, al riordino e al riequilibrio di tutte le sue componenti per dare forma e vita ad una CITTA' vera, moderna e vivibile.

- Per raggiungere tale obiettivo è necessario potenziare ed investire sulle seguenti iniziative: parco urbano, Centro Direzionale, cittadella scolastica, polo professionale, centro per anziani e pensionati, cinema e teatro comunale, parcheggi e viabilità.



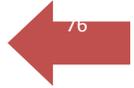
### **PROPOSTA DEGLI INTERVENTI OCCORRENTI PER DARE VITA ALLA NUOVA CITTA'**

La realizzazione viene concepita in una fase storica caratterizzata da una grande quanto generale evoluzione della pianificazione territoriale che, in modo particolare per Capaccio Scalo, rappresenta un momento determinante per scelte programmatiche che l'Ente deve formulare.

A base dell'iniziativa della Città Moderna vanno poste alcune considerazioni di fondamentale importanza:

- il centro urbano di Capaccio Scalo esercita già un ruolo di forza trainante all'interno del sistema urbano dei borghi che caratterizza l'insediamento antropico del territorio comunale;
- lo sviluppo edilizio complessivo da sempre (e soprattutto negli ultimi quarant'anni) ha interessato in modo particolare il centro di Capaccio Scalo per il trasferimento di attività professionali, di servizi, e di interi nuclei familiari provenienti dalle aree interne del Calore e del Cilento;
- il rapido sviluppo edilizio non ha assicurato il rispetto degli standard urbanistici tanto che ancora oggi mancano quelle attrezzature sociali capaci di assicurare livelli di vivibilità accettabili;
- il sistema viario è inadeguato alle esigenze urbane ed ha causato, negli ultimi anni, notevoli problemi di traffico, di parcheggi e di inquinamento;
- la presenza di oltre 400 studi professionali ed uffici per servizi attualmente allocati in appartamenti destinati originariamente alla residenza ha determinato scompensi di ogni natura;
- il mercato immobiliare è assolutamente anomalo e negli ultimi trenta anni ha raggiunto prezzi assolutamente inaccettabili precludendo l'accesso alla prima casa alle giovani coppie ed alle famiglie più deboli economicamente;
- carenza di aree verdi, di spazi pubblici e attrezzati in grado di assicurare sufficienti livelli di socializzazione dei giovani

e dei cittadini residenti anche attraverso l'esercizio di attività culturali e del tempo libero.



**La “Città Moderna” consentirebbe di raggiungere i seguenti obiettivi:**

- a) creazione di reali condizioni di riequilibrio del centro di Capaccio Scalo, e delle aree attigue costituenti, già oggi, un sistema urbano articolato e proiettato entro breve a raggiungere un grado superiore di omogeneità non solo spaziale quanto di integrazione di funzioni;
- b) innalzamento dell'offerta immobiliare attraverso il trasferimento di parte degli attuali immobili occupati da uffici e studi professionali nel Centro Direzionale e realizzazione di nuove unità immobiliari. Ciò potrà determinare l'attenuazione dell'attuale alto livello dei prezzi del mercato edilizio per consentire l'accesso alla prima casa alle famiglie locali e dare una risposta concreta al diffuso bisogno di prima casa;
- c) decongestionare l'attuale centro di Capaccio Scalo dal traffico autoveicolare attraverso la creazione di razionali e migliori soluzioni della circolazione, dotandoli di parcheggi funzionali e adeguati alle esigenze della popolazione;
- d) l'ubicazione del Centro Direzionale, della Cittadella Scolastica e del parco urbano nell'ambito di Capaccio Scalo, creerebbe condizioni di vivibilità alla base di una Città moderna;
- e) verrebbero integrate e migliorate tutte le funzioni compatibili con l'attuale struttura urbana da ampliare ed integrare con gli uffici pubblici e privati esistenti, attraverso lo sviluppo degli insediamenti residenziali ed il miglioramento e l'adeguamento della rete commerciale e dei servizi locali.
- f) le nuove tipologie edilizie ed architettoniche si uniformeranno ai caratteri del territorio pianeggiante ed agli elementi costruttivi ed estetici propri dei centri storici minori presenti nel territorio comunale;
- g) nell'ambito della Città, nuove opportunità occupazionali come quelle dei servizi avanzati delle professioni, del terziario e del turismo, creeranno nuove condizioni reddituali e di diffuso benessere sociale.

Il progetto Città dovrà essere articolato in modo da consentire la maggiore integrazione dei nuovi volumi e funzioni edilizie con l'attuale contesto urbano e territoriale.

Riferimenti diretti alla storia dei luoghi, al patrimonio immobiliare della Paestum minore ed agli altri elementi costruttivi dei centri di più recente formazione, potranno

utilmente richiamarsi all'importante patrimonio dei valori architettonici della città mediterranea più volte richiamato dai principali movimenti culturali.



Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla organizzazione degli spazi esterni attraverso l'organizzazione del verde (piante del bacino mediterraneo, quelle autoctone come la rosa di Paestum, il leccio, il melograno ecc.), tanto da determinare migliori condizioni per la costruzione di spazi liberamente fruibili dal pubblico.

Il nuovo complesso architettonico della Città dovrà esprimere valori forti e significativi attraverso l'uso di materiali naturali e soluzioni tecniche moderne ed innovative finalizzate al risparmio energetico.

### **IPOTESI FONDATIVE DEI VALORI URBANI DELLA CITTÀ MODERNA -**

*Il territorio di Capaccio-Paestum rivendica la naturale funzione di centralità e di forte e dominante ruolo nello sviluppo della piana del Sele e dei comprensori limitrofi del Calore Salernitano e dell'alto Cilento. Tale ruolo è stato in termini precisi riaffermato dal Consiglio Comunale con delibera n° 49 del 28/09/2007.*

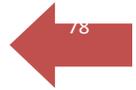
Nel processo formativo del PUC, che dovrà riguardare tra l'altro anche il processo di espansione urbana della nuova città, dovrà assumere valenza primaria il più complessivo problema della ristrutturazione del sistema economico e produttivo, ove lo sviluppo economico si impone, ancora oggi, come uno dei fondamentali temi da affrontare sia in termini strutturali che di programmazione a medio e lungo termine.

Sono note non solo le teorie ma anche le scelte politiche che hanno caratterizzato il dibattito post riforma fondiaria intorno allo sviluppo economico e sociale del Comune e del ruolo strategico rappresentato, prima dall'agricoltura e successivamente dal settore turistico, per ipotesi e programmi di espansione nell'ambito dello sviluppo della Piana del Sele, della Provincia e della Regione.

Altrettanto noti sono i risultati negativi di alcune scelte urbanistiche: come quelli derivanti dal sostegno alle seconde case, dal fallimento registrato a seguito della proliferazione dei borghi, delle contrade e degli insediamenti diffusi.

Una politica che ha finito per incidere, in maniera spesso anche irreversibile, sulle condizioni sociali storicamente consolidate : mobilità connessa all'agricoltura, insediamenti turistici affidati allo spontaneismo, nuove dinamiche

demografiche, trasferimento di interi nuclei familiari, dal capoluogo e dai paesi dell'entroterra alla pianura.



Questi fenomeni hanno condizionato fortemente l'assetto territoriale che nella piana ha assunto connotati di vera e propria conflittualità (inurbamento diffuso, carenza di servizi ed infrastrutture).

Il territorio comunale non è stato risparmiato dagli effetti negativi derivati dalle trasformazioni profonde, per lo più avvenute in tempi recenti, secondo lo sviluppo urbano del tipo delle "città-stecche" consolidatosi negli ultimi anni lungo le direttrici: SS.166-Rettifilo – Vuccolo Maiorano, via Magna Grecia - Capaccio Scalo – Borgonuovo. Oggi questo tipo di sviluppo pone notevoli problemi sulla riqualificazione di alcune aree come di interi comparti edificati, sia per l'attuale carenza di servizi che per la definizione di una futura espansione urbana sicuramente coinvolgente un'area più vasta da delimitare per la Città Moderna.

Nella proposta del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in più di un'occasione, è stata evidenziata l'attuale condizione di crisi dovuta alla incontrollata urbanizzazione avvenuta, negli ultimi decenni, lungo la SS.18 nel tratto Battipaglia – Capaccio.

Da qui la necessità, di realizzare collegamenti migliorativi delle attuali condizioni di traffico da finalizzare ad una riduzione dei rischi connessi, all'ampliamento del fenomeno in atto di edificazione lungo l'attuale asse stradale che di sicuro provocherebbe un ulteriore sviluppo urbano secondo il principio deprecabile della Città - stecca.

Da una riflessione sulle problematiche dello sviluppo integrato del territorio comunale sembra, inoltre, condividersi l'ipotesi secondo cui qualsiasi programma di sviluppo territoriale diviene tanto più credibile quanto più potranno essere rafforzati i rapporti e le interconnessioni tra la fascia costiera e le aree interne o comunque marginali del territorio comunale. Il rapporto "mare-collina-monte", di fatto apre nuovi e più ampi orizzonti di fattibilità per promuovere lo sviluppo economico, sociale e territoriale del Comune. Condizione questa peraltro fortemente coincidente con le direttive comunitarie che individuano da una parte i "corridoi trans-europei 1 e 8" lungo il Tirreno e l'Adriatico, dall'altra una serie di azioni basate sulle loro connessioni all'interno di un quadro strutturale e strategico di lungo termine. Rispetto a ciò vanno, pertanto, concepiti programmi rispetto ai quali le aree collinari dovranno assumere una posizione strategicamente più forte, così come l'area costiera potrà e dovrà orientare i propri sforzi verso condizioni di centralità e di maggiore responsabilità istituzionale rispetto al

ruolo di traino turistico e di motore dello sviluppo economico. Tale argomento sarà affrontato nella parte della relazione riguardante “Paestum: Città del Mare “ rispetto ad un’area collinare sottosviluppata. Il centro storico unica vera Città esistente con suo tessuto urbano di antico impianto, con gli agglomerati produttivi limitati e prevalentemente rivolti ai servizi ed al commercio .

Il patrimonio storico ed ambientale merita, infine, un potenziamento delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati di rango superiore che nell’insieme dovranno concorrere, attraverso il recupero ed il potenziamento urbano, alla definizione della Città, pur sempre nel rispetto della memoria storica quale fulcro della cultura e del turismo di cui in appresso si parlerà.

### **- VERSO CONFIGURAZIONI URBANE MATURE -**

Anche per il comune di Capaccio una moderna impostazione della ” Governance urbana e territoriale ” non può prescindere dalla volontà di produrre decisioni coerenti, sviluppare politiche efficaci, dare attuazione a programmi che prevedano un sempre maggiore coinvolgimento dei soggetti privati ai sensi dell’ art. 33 della L.R. 16/2004 di un processo complessivo ed articolato di sviluppo urbano e territoriale.

Nell’attuale fase di sviluppo territoriale del Comune emerge l’esigenza di integrare la logica della espansione urbana con quella di trasformazione complessiva del territorio, rispetto alla quale la moderna cultura del recupero assume una importanza fondamentale da legare ai bisogni sociali in termini abitativi ed occupazionali.

Acquista così un nuovo rilievo la problematica produttiva, legata alle dislocazioni occupazionali, che va necessariamente riferita a *quadri territoriali più ampi di quello comunale e della piana.*

Né del resto, le dimensioni finanziarie dei nuovi interventi strategici per costruire la città, sia pubbliche che private, sono contenibili entro la grandezza locale: non sono più sufficienti il risparmio privato, né il bilancio comunale, oggi occorrono capitali finanziari privati e grandi investimenti statali, regionali e comunitari.”

Una corretta politica di equilibrato sviluppo territoriale, dunque, non potrà più essere legata, come per il passato, alle sole dinamiche della crescita e dell’espansione edilizia se vista in funzione della Nuova Città ma bensì dovrà contemperare:

sufficienti elementi di riequilibrio degli standard sulla base della riqualificazione delle aree libere, dei parchi urbani, degli spazi interstiziali e della viabilità pedonale e carrabile;

iniziative e scelte finalizzate ai servizi e più in generale alle funzioni urbane anche abitative connesse ai bisogni sociali ancora inappagati.

Il riequilibrio territoriale soprattutto nell'ambito del comparto della Città potrà essere facilitato avvalendosi della possibilità previste dall' art. 33 della L.R. 16/2004.

Per Capaccio, in modo particolare, bisognerà fare riferimento al naturale ruolo di centralità e di forte dominante territoriale dell'attuale centro urbano di Capaccio Scalo rispetto ai comuni vicini, dall'altra parte si dovrà dare una risposta concreta alla diffusa domanda di servizi sino ad oggi mai espressa a causa di un'espansione urbana avvenuta negli ultimi quarant'anni in maniera scoordinata e finalizzata prevalentemente alla logica della crescita edilizia nel segno della speculazione.

E' doveroso dare soluzioni adeguate al riordino dei servizi della viabilità e delle infrastrutture pubbliche in modo che Capaccio Scalo veda potenziato il suo ruolo di promozione dello sviluppo economico e territoriale premesse queste necessarie per creare condizioni di maturità urbana per costruire la città.

Capaccio Scalo negli ultimi quarant'anni è diventato il centro urbano comunale che ha segnato la maggior crescita della domanda residenziale e dei servizi. Tale domanda non è stata solo di provenienza locale ma ha interessato popolazioni del Sele e dei centri del Calore e dall'alto Cilento.

Il ruolo che Capaccio Scalo ha ormai assunto è di fatto quello di una vera Città dei servizi.

E' ineludibile, pertanto, prevedere la realizzazione di tutte le opere capaci di interpretare correttamente le esigenze proprie di una comunità insediata in un'area urbana in costante crescita che guarda sempre con maggiore interesse al ruolo guida di tipo intercomprensoriale che si appresta ad esercitare.

## - RELAZIONI TERRITORIALI DELLA CITTA' MODERNA-

Una riflessione sui fenomeni e sugli effetti delle dinamiche territoriali in atto a livello provinciale rende attendibile l'ipotesi di una possibile ulteriore connessione urbana tra la direttrice Pontecagnano-Battipaglia-Eboli e Capaccio Scalo.

Gli alti costi residenziali dei maggiori centri urbani e della stessa città di Salerno, le difficoltà connesse ad una ulteriore espansione

di Battipaglia secondo l'asse Est-Ovest, un mercato del lavoro sempre più rivolto alla ricerca di nuovi sbocchi e di nuove opportunità, una complessiva riorganizzazione del sistema agrario nella Piana del Sele e delle aree interne, gli interessi territoriali sempre più rivolti ad ambiti intercomunali con proiezioni evidenti quanto spontanee verso la Valle del Calore ed il Cilento, nell'insieme determinano una forte tendenza a migliorare la condizione di centralità del territorio comunale di Capaccio ed in modo particolare di Capaccio Scalo.

La posizione baricentrica e strategica del centro urbano di Capaccio Scalo bene collegato alla zona turistica costiera ed alle aree collinari interne, impone scelte coraggiose per una efficace programmazione rivolta soprattutto al controllo dei fenomeni urbani in atto ed alla previsione di servizi e infrastrutture occorrenti per la popolazione insediata e da insediare a supporto degli ambiti residenziali e del sistema produttivo nel suo complesso.

## **VIABILITA' E MOBILITA' URBANA ED EXTRAURBANA**

Nel contesto attuale il sistema della mobilità concorre a determinare una condizione di disagio che si accentua durante il periodo estivo con problematiche complesse che potranno essere risolte solo attraverso una revisione complessiva della viabilità con la formazione di percorsi alternativi di distribuzione del traffico locale ed extraurbano.

Nell'ambito delle scelte urbanistiche va prevista una razionalizzazione degli spazi da destinare a parcheggi pubblici ed a piazze in funzione del dimensionamento urbano che assumerà la Città.

Rispetto a queste prospettive si dovranno prevedere almeno due tipologie di interventi:

- creazione di assi di collegamento e di riordino del traffico extraurbano per facilitare e razionalizzare il movimento di persone e merci. Il prolungamento della costruenda strada Aversana assicurerebbe e faciliterebbe il collegamento con Capaccio Scalo, del borgo di Gromola e di quello turistico di Laura, attraverso un sistema di rotatorie ai principali innesti. Potrà prevedersi, inoltre, un collegamento tangenziale a Capaccio Scalo che a partire da Ponte Barizzo consenta di collegare Capo di Fiume sino al borgo di Spinazzo attraverso il recupero della viabilità esistente della vecchia strada Cilentana. Tali scelte potrebbero contribuire al miglioramento della attuale condizione di precarietà delle viabilità facendo superare lo stato di insufficienze e pericolosità dell'attuale struttura viaria.

- va affrontato il recupero della viabilità esistente e la creazione di percorsi alternativi per collegare funzionalmente Capaccio Scalo con Ponte Barizzo, Rettifilo, Feudo, Capodifiume, La Pila e Vuccolo Maiorano. Rispetto ad un sistema di sviluppo urbano a «grappoli» prevedere progetti urbani compiuti non solo comprensivi di nuovi valori urbani ma soprattutto di grande valore sistemico funzionale. Basti solo pensare ai servizi, alle differenti destinazioni delle aree interconnesse e più in generale alla formazione di una nuova struttura urbana di Città moderna che dovrà rappresentare l'obiettivo fondamentale della evoluzione e dello sviluppo locale nell'ambito di quello regionale e nazionale.

Nel centro urbano di Capaccio Scalo, come in precedenza evidenziato, numerose unità edilizie, inizialmente destinate alla residenza, risultano attualmente occupate da studi professionali, agenzie assicurative, turistiche e finanziarie, e da attività terziarie e di servizio. Tale situazione, come è noto, ha finito per incidere negativamente sui mercati immobiliari e delle locazioni contribuendo a ridurre l'offerta di alloggi disponibili per la residenza ed alla conseguente lievitazione dei prezzi degli alloggi. Un situazione urbana che ha influito negativamente sul sistema locale dei parcheggi e del traffico accentuando, nel centro urbano di Capaccio Scalo, problematiche legate all'inquinamento, alla infortunistica stradale ed al caos della circolazione veicolare..

### **- BISOGNI E FABBISOGNI TERRITORIALI -**

Una riflessione sulle condizioni oggettive illustrate in precedenza può lasciare desumere che, al di là del bisogno reale legato al mercato residenziale abitativo che troverà soluzione attraverso la 167 PEEP, l'edilizia sociale sovvenzionata e pubblica, sussistono anche condizioni diffuse di disagio legate indubbiamente alla carenza di aree attrezzate a verde, aree per il tempo libero e la cultura, edifici pubblici, polo scolastico, strutture legate al terziario e di supporto alle attività terziarie e produttive.

Le strutture pubbliche e di interesse pubblico, come i centri culturali e scolastici, i luoghi di incontro e di socializzazione, le strutture per uffici pubblici e privati da promuovere secondo criteri di **efficienza e funzionalità**, dovranno essere individuate nel comparto relativo a Capaccio Scalo e del suo attuale sistema urbano che dovrà essere potenziato in termini di funzioni e di espansione che saranno ritenuti utili alla definizione del dimensionamento della Nuova Città.

Il consolidato ed importante ruolo baricentrico del territorio comunale, affermatosi negli ultimi decenni attraverso il ruolo di centro urbano e di servizi di Capaccio Scalo rispetto alla Piana del Sele, all'Alto Cilento ed alla Valle del Calore, determina

grandi interessi ed aspettative di tipo economico sociale e culturale che vanno adeguatamente sostenuti nelle scelte comunali.

Le considerazioni fatte inducono a fare ritenere che l'esigenza di strutture direzionali di interesse intercomunale diviene oggi una necessità non solo per la crescente domanda di servizi quanto per scongiurare il pericolo che dette funzioni possano, entro breve, essere ubicate accorpate e potenziate in altri comuni.

Una corretta analisi del fabbisogno reale dei servizi, quindi, dovrà consentire di individuare e dimensionare nell'ambito della "Città" una struttura Direzionale di interesse intercomunale nella quale oltre ad uffici privati, studi professionali, agenzie e quant'altro, siano previsti uffici pubblici, in particolare cittadella scolastica, uffici polizia urbana, biblioteca comunale, archivio storico, altri uffici comunali, uffici provinciali, regionali, e di pubblica utilità quali protezione civile, pubblica sicurezza, vigili del fuoco, istituti Previdenziali.

### **OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ATTRAVERSO LA CREAZIONE DELLA CITTA' MODERNA-**

Primo obiettivo:

- riqualificare il territorio di Capaccio Scalo e aree adiacenti, nonché quello della Licinella e aree adiacenti attraverso il rispetto dell'ambiente, la valorizzazione delle risorse esistenti, il recupero ed espansione del tessuto urbano di recente formazione.

Secondo obiettivo:

- riequilibrare il mercato immobiliare locale, creando a favore dei cittadini condizioni favorevoli per accedere all'acquisto della prima casa.

Con questi propositi il Consiglio Comunale di Capaccio con delibera n. 120 del. 27/12/2008, (revocata successivamente dalla delibera di Consiglio n. 6 del 28/02/2010), aveva approvato l'atto di indirizzo per il completamento dei PEEP scaduti e la formazione di un piano casa per soddisfare le esigenze abitative della popolazione.

### **RAFFORZARE LA VISIONE DELLO SVILUPPO DELLA CITTA' MODERNA**

Il progetto di Città, comprendente nel suo ambito spaziale il Centro Direzionale, deve essere inquadrato in una visione di

sviluppo capace di determinare una integrazione infrastrutturale, tra agricoltura, turismo, agroindustria, terziario ed attività produttive e professionali dell'intero comprensorio che gravita intorno a Capaccio Scalo.

La Città deve pertanto essere programmata secondo criteri che consentano di implementare attività indotte come quelle del turismo della Città del Mare, del mercato ortofrutticolo, del centro agroalimentare, delle piattaforme logistiche e delle attività a carattere produttivo previste dai PIP della Sabatella .

Nella fase attuale di evoluzione e sviluppo del territorio Comunale si devono promuovere scelte idonee per ubicare servizi e infrastrutture a carattere generale, nell'ambito del principale centro urbano della piana tenendo conto della nuova espansione urbana .

Si dovranno contemperare e far convergere gli interessi generali della cittadinanza insediata con quelli del ruolo intercomprensoriale di Capaccio Scalo.

Le esigenze di natura comprensoriale dovranno trovare riscontro nella previsione dei parcheggi, dei servizi, della viabilità, degli edifici pubblici, delle attrezzature sociali ed, in particolare perseguire il riequilibrio degli standard urbanistici tenuto conto dell'area già edificata e di quella che sarà prevista dalla nuova espansione urbana.

Gli obiettivi di lungo termine da perseguire con la realizzazione della Città possono così essere sintetizzati:

**- Riequilibrio dei prezzi del mercato immobiliare –prima casa-**

L'abbassamento dei prezzi degli immobili ad uso residenziale potrà determinarsi con:

- il trasferimento nel Centro Direzionale delle attività terziarie e professionali che attualmente occupano oltre 400 unità ex residenziali ubicate in Capaccio Scalo;
- la realizzazione di edilizia sociale, sovvenzionata e pubblica attraverso i PEEP L.18/04/1962, n. 167;
- l'attuazione del Piano decennale della casa, Art. 10 Legge 133/2008;
- l'attuazione del Piano Casa.

**- Riequilibrio degli standard urbanistici** mediante la realizzazione di aree attrezzate e verdi, del parco urbano tra Via Italia e Viale della Repubblica, parcheggi, servizi pubblici primari,

viabilità, edilizia scolastica, attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano PEEP.



- **Nuovi livelli occupazionali** in particolare per categorie professionali e attività terziarie, integrando e collegando la realtà urbana della Città dei servizi con la Città del mare e la Città della memoria storica.

- Grande **attrattore di interessi economici esterni** di valenza intercomprensoriale compatibili con le indicazioni di pianificazione urbana e di sviluppo economico della Città.

- **Riequilibrio del carico insediativo** prevedendo una adeguata espansione urbana della Città.

- **Ridefinizione del sistema della mobilità e dei parcheggi** per l'alleggerimento del traffico all'interno del centro urbano di Capaccio Scalo che allo stato è causa di disfunzioni caotiche, disagi, inquinamento e di frequenti patologie tumorali.

#### **- PUNTI CHIAVE -**

Il campo d'azione della Città immaginata è quello di un sistema locale mentre l'approccio è quello di tipo più propriamente sociale e politico tipico della moderna "Governance urbana e territoriale" che in primo luogo fa riferimento alla questione del governo, appunto, del sistema di relazioni locali.

La "governance" esprime, pertanto, la capacità di mettere insieme vari interessi, attori e organizzazioni e di esprimerli in una località, anche se di recente formazione, invocata per fattori geografici-economici e per condizioni oggettive.

Il "Government", di fatto, coinvolge unicamente le istituzioni o i soggetti pubblici, la "Governance" vede invece la partecipazione di una pluralità di soggetti anche esterni all'area pubblica e politica. La differenza tra governance e government riguarda il processo decisionale.

L'azione **pubblico-privato**, come configurata dagli articolo 33 della L.R. 16/2004, apre nuove strade rispetto alla tradizionale logica dell'intervento di esclusiva competenza pubblica, non solo relativamente all'impegno di cedere al Comune aree private comprese nel comparto di intervento, ma anche, per i capitali occorrenti per la realizzazione delle opere pubbliche, per i tempi d'attuazione sicuramente più brevi e per un effettivo controllo sia della qualità delle opere che dei processi d'attuazione del programma costruttivo.

L'aspetto innovativo introdotto dalla L.R. surrichiamata è rappresentato dal criterio equitativo rispetto alla previsione dei comparti che presuppone la cessione di aree al Comune, da parte dei proprietari per la realizzazione di interventi diretti o da realizzare attraverso la STU (società di trasformazione urbana) anche ai fini della previsione delle quote di edilizia sociale, sovvenzionata e pubblica.

**La realizzazione del Centro Direzionale, dunque, pone le basi per l'affermazione di una nuova logica dell'intervento pubblico in cui il processo partecipativo è posto alla base di azioni mirate al raggiungimento degli obiettivi sin qui indicati.**

### **DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO FINALIZZATO ALLA CITTA' MODERNA**

La parametrizzazione complessiva delle esigenze progettuali riguardanti la Città, induce a ritenere opportuno, per quanto attiene al futuro dimensionamento urbano della città, di prevedere una espansione adeguata e rapportata alle proiezioni comunali complessive di incremento abitativo del decennio.

In merito all'espansione vanno considerate le indicazioni contenute nell'art. 2 comma 1 lett.a della L.R. 16/04, che testualmente recita: "a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo del suolo".

Ciò fa ritenere che devono essere affrontati bene i problemi dei rapporti tra volumi, altezza dei fabbricati e superfici occorrenti alla edificazione.

Al riguardo potrebbero essere ipotizzati anche bandi ad evidenza pubblica mirati alla selezione di proprietari che, nell'ambito del comparto, offrono condizioni più favorevoli in merito alla possibile cessione di aree finalizzate per opere pubbliche e per l'edilizia pubblica e sociale.

Il dimensionamento della Città dovrà prendere in considerazione anche le seguenti esigenze insediative:

- per edifici pubblici comunali;
- per edifici degli altri Enti pubblici ;
- per immobili da adibire a studi professionali e ad attività di servizi provenienti dalla domanda locale e dei comuni che gravitano territorialmente nell'area del Sele, Calore e dell'alto Cilento. La stima preliminare del dimensionamento dovrebbe tenere conto altresì dei seguenti utili elementi:

- aree necessarie per il Centro Direzionale, per la cittadella scolastica, per il centro culturale, per la biblioteca comunale e l'archivio storico;
  - aree per uffici pubblici (comunali, provinciali, regionali, istituti previdenziali ed assistenziali, ecc.);
  - aree per uffici privati di interesse pubblico quali studi professionali connessi alla libera professione, uffici assicurativi, agenzie turistiche;
  - aree per multisala cinematografica;
  - aree per istituti bancari;
  - aree per sede ufficio postale e telecomunicazioni;
  - aree per uffici forze dell'ordine;
  - aree per un centro Marketing e Trade Marketing a sostegno del commercio, dell'agricoltura e di tutte le altre attività produttive comprensoriali;
  - aree per uso alberghiero;
  - aree per centro medico sanitario e polidiagnostico;
  - aree per attività commerciali e di ristoro;
  - aree per la residenza: edilizia privata, sociale e pubblica;
  - aree per infrastrutture, servizi ed urbanizzazione legati alla residenza ed alle attività previste (parcheggi, asilo nido, parco urbano).
  - aree occorrenti al soddisfo degli Standard previsti dal PEEP.
  - aree per le opere di urbanizzazione e per gli standard che saranno richiesti dal piano decennale per la casa.
- Il complessivo processo di riordino degli assetti urbanistici del nostro territorio deve rappresentare la premessa per dare vita finalmente alla “Città Globale” di Capaccio Paestum .

In tale direzione l'Amministrazione Comunale , su proposta del Sindaco dott. Italo Voza , ha avviato le procedure per la variazione della denominazione del comune inserendo nella stessa il toponimo Paestum e contestualmente per chiedere al Ministro dell'Interno la concessione del titolo di “Città “ ai sensi dell'art. 18 del Dlvo n. 267 del 18/08/200.

