



COMUNE DI AGROPOLI
PROVINCIA DI SALERNO
REGIONE CAMPANIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROVINCIA DI SALERNO

IL SINDACO

avv. Francesco Alfieri

DELEGATO POLITICO-ISTITUZIONALE

arch. Emilio Prota

PROGETTISTA - UTC

ing. Agostino Sica

COPROGETTISTA

arch. Gaetano Cerminara

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E DELL'UFFICIO DI PIANO**

ing. Agostino Sica

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

geom. Sergio Lauriana

CONSULENZE SPECIALISTICHE

URBANISTICA

prof. arch. Francesco Domenico Moccia

**AMBIENTALE
PAESAGGISTICA
NATURALISTICA**

prof. arch. Roberto Gambino

**CONSULENTI UFFICIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE
SOCIO-ECONOMICA**

arch. Antonio Elia Sica

ing. Vaccaro Luigi

ing. Michele Infante

arch. Federica Gatto

TITOLO TAVOLA RELAZIONE DI PIANO		PROTOCOLLO
DATA settembre 2016		NUMERO TAVOLA B

Sommario

IL RUOLO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA FASE ATTUALE DELL'URBANIZZAZIONE.....	4
La nuova fase dell'urbanistica in Campania.....	4
Il nuovo sistema delle centralità.....	5
L'alterazione della natura.....	6
L'urbanistica della crescita.....	7
Urbanistica dei nostri giorni.....	10
La dimensione metropolitana.....	10
Preliminare.....	11
La partecipazione.....	12
Il problema della decadenza dei vincoli espropriativi.....	13
La questione temporale.....	14
La componente strutturale del piano.....	15
La componente programmatica-operativa.....	16
Approccio strategico.....	17
La struttura della città e del territorio.....	19
La perequazione.....	20
OBIETTIVI E RUOLO DEL PUC.....	23
Finalità ed obiettivi.....	23
CONTESTO, RISORSE E PROBLEMI, RISCHI ED OPPORTUNITA'.....	28
Inquadramento territoriale.....	28
Popolazione, abitazioni e attività.....	31
Assetto naturale e agroforestale.....	34
Assetto storico, culturale e paesistico.....	37
Assetto urbanistico e insediativo.....	41
Le invarianze del territorio.....	48
Valori e criticità.....	51
PAESAGGI: CARATTERI E POTENZIALITA'.....	54
L'articolazione in unità di paesaggio.....	54
PROGETTO DI PIANO.....	56
Introduzione.....	56
IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - PSC.....	58
Articolazione del Piano Strutturale.....	58
La città storica.....	58
La città consolidata.....	61
Le aree di interesse ambientale, paesaggistico e culturale.....	64
IL PIANO OPERATIVO COMUNALE - POC.....	67
I contenuti.....	67
Il dimensionamento.....	68
Il fabbisogno di attrezzature.....	73
Il meccanismo perequativo introdotto.....	74
Le aree di trasformazione.....	75

APPENDICI	81
APPENDICE I - LA COSTRUZIONE STORICA DEL TERRITORIO	82
APPENDICE II - SCHEDE DELLE UNITA' DI PAESAGGIO.....	91
Appendice III -STRUTTURA URBANISTICA E descrizione morfologica.....	100

IL RUOLO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA FASE ATTUALE DELL'URBANIZZAZIONE

INTRODUZIONE

La nuova fase dell'urbanistica in campania

Il mutare di molteplici fattori della condizione della città rende l'urbanistica dei nostri giorni molto diversa da quella di appena qualche decade fa. Questo mutamento avviene comunque in un ambiente dove, per effetto dell'inerzia, non si è assunta ancora una piena consapevolezza del mutamento verificatosi. Non solamente il comune cittadino ha assimilato e codificato un'idea di urbanistica oramai obsoleta derivante dal precedente periodo di sviluppo accelerato ma medesimi pregiudizi resistono all'interno delle pratiche professionali e nei ranghi della pubblica amministrazione.

Il persistere del vecchio modello impedisce di cogliere i vantaggi offerti dalle modifiche apportate con la L. R. 16/2004 particolarmente utili a superare la crisi degli anni '90. La diagnosi su cui concordarono vasti ambienti della comunità scientifica e professionale produsse dei rimedi che hanno attraversato con varie articolazioni la legislazione regionale, grazie all'attribuzione di poteri legislativi concorrenti in materia di governo del territorio. Questo processo creativo di mutuo apprendimento è stato alla base per varare una nuova generazione dell'urbanistica italiana.

Si è molto insistito sull'inefficienza delle tecniche di pianificazione sia per la formazione del progetto che per la sua implementazione. La maggiore insoddisfazione ha colpito l'inefficacia dei documenti di piano oltre alla complessità e lungaggine della loro elaborazione, agli errori clamorosi di previsione, all'incapacità a risolvere tutta una gamma di problemi delle città, all'indifferenza verso i problemi ambientali.

Sebbene tutti questi rilievi sono fondati e richiedono dei rimedi, il riferimento principale per misurare l'efficacia delle tecniche della pianificazione resta l'oggetto a cui è indirizzata. Ora questa materia è in evoluzione perché le città mutano in continuazione. A partire dagli anni '90, si è verificata una svolta e la dinamica urbana attraversa una fase in cui molti dei precedenti parametri sono profondamente mutati. I problemi che si presentano sono quindi diversi e perciò richiedono un nuovo approccio e nuovi strumenti per essere affrontati con efficacia.

In aggiunta, sono aumentate le responsabilità degli enti locali e si vanno ad integrare nella pianificazione del territorio delle materie che ne erano state tenute fuori e non venivano a far parte neppure degli interessi pubblici locali legittimi, ma avrebbero dovuto essere strettamente ascritte alla sfera privata. Si tratta del caso specifico dello sviluppo economico locale essendo ascritto al successo delle imprese ed alle loro responsabilità ed ambizioni ma diventato, più di recente, problema dei territori e dei costi esterni che in essi si formano.

Per sintonizzarsi con la "nuova urbanistica" nel senso di operare in modo da rispondere in modo efficace ai problema che essa deve affrontare, allora è bene cercare di dare una definizione delle città e della fase attuale della propria evoluzione rispetto a quella

precedente concentrandoci sui centri di frangia delle aree metropolitane oggetto di questo documento.

Il nuovo sistema delle centralità

L'esplosione dei servizi di riferimento per la popolazione di un comune nel più vasto territorio metropolitano ha minato anche il sistema delle centralità. L'insediamento classico si era assestato su un ordine sociale a cui corrispondeva una organizzazione fisica dell'abitato scandita da elementi primari la cui emergenza dimensionale, architettonica, simbolica e centralità localizzativa rappresentava esattamente i fuochi della società politica, culturale e religiosa (le ultime due trovandosi a coincidere per lungo tempo). Nel nucleo più elementare riconosciamo questi simboli nella chiesa (o cattedrale) e nel castello (o palazzo baronale). Laddove i nuclei storici hanno mantenuto una vitalità, continuano a essere abitati e conservano una popolazione autoctona, allora non si è perso il carattere agglutinate delle antiche centralità in special modo quando ci rivolgiamo alla frequentazione religiosa favorita dalla maggiore stabilità istituzionale nei confronti di transeunti regimi politici. Né va trascurata la capacità dei monumenti di rinnovarsi nell'uso assumendo nuovi significati per la collettività e, mantenendo, grazie a queste mutazioni, il ruolo già esercitato nel passato. Con l'abolizione degli ordini religiosi in periodo napoleonico, i conventi divennero scuole, caserme, archivi ed altri uffici dello stato così come i palazzi nobiliari con l'eversione della feudalità si trasformarono in municipi, orfanotrofi ed altre attrezzature della società politica e culturale.

Con la metropolitanizzazione le centralità si sviluppano secondo un sistema gerarchico.

Infatti, si moltiplicano i punti di attrazione, grazie alla maggiore mobilità consentita ai cittadini dallo sviluppo delle tecnologie di trasporto. La riduzione dei costi di trasporto favorisce le economie di scala consentendo di realizzare servizi molto concentrati per una utenza molto numerosa sparsa su territori sempre più estesi per effetto della riduzione della densità abitativa. Un polo di attrazione che si colloca in un comune può estendere la sua area gravitazionale su molti altri, collocandosi anche ai vertici della gerarchia delle centralità, laddove facciamo dipendere il ranking del centro dall'estensione della sua area d'attrazione. Ma non tutti i servizi possono aspirare ad una utenza molto vasta quando sono soggetti ad una elevata frequenza (come ci ricorda Christaller) perché quest'ultima comporta costi maggiori di trasporto. Ma si possono aggiungere altri fattori non riconducibili al mercato intrinseci alla qualità degli utenti come quando si parla di polarità religiose o di un'utenza di bambini.

In questo modo le polarità vanno da quelle territoriali che interessano grandi aree fino a quelle di quartiere che interessano solamente il più stretto vicinato. Non neghiamo la competizione attraverso le posizioni gerarchiche e la tendenza delle centralità di livello superiore a fagocitare quelle inferiori avvalendosi delle economie di scala e quindi della loro maggiore disponibilità economica ma, se si assecondasse questa tendenza senza porre gli opportuni correttivi si sosterebbe quel processo di sradicamento e eccesso di mobilità. La carenza dei centri minori integrati nei quartieri può imputarsi anche a altri fattori aggiuntivi rispetto alla tendenza appena menzionata. Il loro insieme si può cogliere come una carenza nella formazione e consolidamento della comunità locale insieme alle carenze degli enti locali ad assicurare i servizi pubblici di base. Si deve anche tenere in conto

l'ordine urbanistico quando non è stato in grado di fornire un disegno armonico del rapporto tra abitazioni e servizi. Fenomeno quanto mai diffuso è quello del ritardo degli obiettivi rivolti alla realizzazione dei secondi rispetto all'urgenza ed alla priorità accordata alle prime.

Quando ci si è accinti alla localizzazione degli standard di spazi ed attrezzature pubbliche si avevano disponibili solamente aree marginali che confinavano i servizi all'esterno delle zone residenziali consolidate dove l'assenza di spazi aperti negava la possibilità di utilizzare lo strumento dello standard per costituire un cuore d'incontro della comunità locale.

L'alterazione della natura

Questo processo di metropolitizzazione, strettamente associato alla grande crescita dei comuni di cintura, ne ha profondamente ridotto quell'isolamento che garantiva speciali identità autonome. Casali e villaggi restavano iscritti in una stabilità di relazioni comunitarie cadenzate dai tempi delle stagioni e dei riti religiosi ancorati alle continuità delle diverse e diversificanti tradizioni. La rottura di quei mondi chiusi se ha guadagnato in mobilità, libertà e benessere, lo ha pagato con perdite d'indipendenza e stabilità. Le tendenze omologanti si manifestano anche nell'architettura, un tempo sempre connotata da timbri locali del tutto abbandonati nella edilizia più recente con la sua mobilità di maestranze, imprese, materiali e tecniche standardizzate.

Né va sottovalutato quanto i caratteri identitari provenissero dai legami con la terra. Volendo ritornare a quanto abbiamo colto nella formazione dei tipi edilizi, al fianco della forma della famiglia e del suo mutare vedevamo sempre ricorrere le attività produttive e il loro potere di disegnare spazi sia nell'aperto delle aie che nel coperto dei granai sottotetto, delle stalle, dei cellai e trappeti sovente scavate in profonde grotte già cave di tufo per le costruzioni. Oggi l'agricoltura, quando non continua ad essere praticata, in una economia di sussistenza, per inerzia di connaturate abitudini, complemento di lavori principali o vero e proprio distensivo passatempo, ha lasciato i centri per organizzarsi in grandi imprese a conduzione "industriale" radicate nei campi. Congiunto al suddetto processo di metropolitizzazione, questa perdita del legame con il suolo, il suo valore alimentare, ha contribuito a deterritorializzare le comunità di frangia. Se la mobilità di un tempo seguiva traiettorie tra la casa ed il campo, incluse in un perimetro intorno al centro abitato, che comprendeva l'insediamento con il suo hinterland; oggi le pendolarità investono il sistema urbano attraversando indifferenti gli spazi aperti.

A dispetto della comune percezione, però, il suolo non ha cessato la sua essenziale funzione di substrato indispensabile allo sviluppo di ogni forma di vita. La percezione più immediata l'abbiamo, per il verso opposto, con lo sviluppo dei rischi di origine naturale dove al loro acuirsi non sono estranee le alterazioni dell'ecosistema operate dai processi di urbanizzazione. Tra le cause individuate delle esondazioni e dell'erosione del suolo è la crescita del dilavamento superficiale delle acque meteoriche dovuto all'impermeabilizzazione del suolo ad alla riduzione della copertura vegetale. Mentre sul terreno naturale si calcola che la percentuale dell'acqua che dilava in superfici si aggira intorno al 10%, questa percentuale sale al 60% nelle aree urbane perché vengono a mancare l'infiltrazione nel suolo permeabile che alimenta le falde, e l'evapotraspirazione

della vegetazione. A catena, si generano quindi altri effetti negativi sulla disponibilità di acqua nel sottosuolo - a cui si attinge con i pozzi per le più svariate esigenze e che vanno anche ad alimentare altri corpi idrici con le sorgenti - e nell'atmosfera in forma di vapore acqueo particolarmente utile a mitigare il fenomeno di isola di calore urbana specialmente quando diventa pericoloso per la salute umana nei picchi di calore. In tempi recenti non siamo più riusciti ad apprezzare i benefici dei servizi ecosistemici forniti dalle acque superficiali e abbiamo preferito lo snellimento del traffico realizzabile con una strada a copertura dell'alveo invece dell'aria pura generata dalla sua vegetazione riparia (gli alberi assorbono anidride carbonica e polveri sottili restituendo ossigeno).

In aggiunta, i sistemi fognari stanno andando ovunque in crisi per effetto dell'intensificarsi delle precipitazioni a causa del cambiamento climatico. Questo sottodimensionamento comporta l'incrementarsi delle esondazioni e vanifica l'opera degli impianti di depurazione.

Se la dipendenza dall'automobile è stata il fattore principale dello sviluppo suburbano, ne sta diventando sempre più anche la sua croce. Gli studi che puntano il dito sugli effetti negativi dell'uso esagerato di questo mezzo di trasporto si moltiplicano incessantemente scoprendo sempre nuovi pericoli. Una notevole attenzione è stata posta alle emissioni di gas e polveri sottili perché inquinano l'aria, un fenomeno monitorato da apposite centraline e controllato da soglie massime di presenza degli agenti inquinanti nell'atmosfera il cui superamento fa scattare obblighi di blocco della circolazione. Meno controllato ma altrettanto dannoso è l'effetto climatico di questi gas serra.

Essi, infatti, alimentano l'innalzamento della temperatura responsabile di quell'anomalia nel regime delle precipitazioni di cui abbiamo appena trattato. L'Organizzazione Mondiale della Sanità sta molto insistendo sui danni provocati alla salute dalla vita sedentaria. L'assenza di pedonalità e di esercizio fisico è indicata come la causa dell'obesità infantile in sempre più preoccupante crescita nel nostro Paese e fonte di molte malattie successivamente nella vita adulta. Con la sua campagna per le Città Sane sta sostenendo la mobilità non meccanizzata la quale necessità degli appropriati spazi urbani visto che quelli attualmente dedicati alla circolazione sono strutturati in funzione del traffico automobilistico e respingono o mettono in pericolo ogni altra modalità di mobilità.

L'urbanistica della crescita...

Rispetto a questi processi che abbiamo delineato per i loro tratti essenziali, il compito dell'urbanistica si limitava a fornire il supporto tecnico per l'attuazione dell'espansione urbana secondo delle conoscenze la cui prima formulazione si era avanzata tra le due guerre e che si erano poi consolidate nella ricostruzione postbellica andando ad arricchirsi delle istanze di qualità urbana che maturavano in parallelo con la crescita del benessere. Si trattava di governare le aree edificabili dentro un modello di città funzionale, ovvero efficiente, nella cornice della società industriale. A questo scopo poteva bastare la zonizzazione (parzialmente funzionale) in grado di evitare la prossimità di attività incompatibili tanto ai fini economici che ai fini della salubrità. Infatti, l'urbanistica ha dovuto fare sempre i conti con i valori immobiliari e le è stato chiesto di proteggerli ed aumentarli. Il progetto urbanistico assicurava le condizioni di contesto per l'edificabilità

con il tracciato delle strade e relativi sottoservizi, la perimetrazione degli isolati e la collocazione delle attrezzature. In fase attuativa, poteva intervenire il disegno di lottizzazione per frazionare razionalmente le costruzioni e abbassare scala d'intervento, impiego d'investimento e dimensione dell'impresa.

Lo sviluppo della rete di comunicazione assicurava la connessione tra le zone funzionali e garantiva una certa loro libertà di localizzazione. In questo settore l'evoluzione ha dovuto fronteggiare volumi crescenti di spostamenti e gerarchizzare la rete per assicurare la velocità nei tragitti di più lunga distanza. L'espansione ha richiesto un impegnativo investimento nel sistema infrastrutturale non solamente per assicurare l'efficienza del sistema di trasporti, ma anche per garantire la distribuzione di acqua, gas, energia elettrica e lo smaltimento delle acque reflue.

Le dotazioni di standard si inserivano nella medesima logica espansiva caratterizzandosi come riserva di suolo a determinate funzioni, diverse da quelle abitative o produttive solamente perché il loro sviluppo era demandato all'intervento dell'ente pubblico invece dei privati. Infatti, il piano dell'uso del suolo comportava una continua sottrazione delle destinazioni agricole per tramutarle in funzioni diverse.

La regolamentazione attraverso i parametri urbanistici era volta alla limitazione dell'attività edificatoria potendosi esercitare nei confronti di manufatti ancora da creare e che quindi potevano essere limitati entro quelle ideali quantità atte ad assicurare la reciproca compatibilità ed un carico sostenibile dalle infrastrutture di cui avevano bisogno. La funzione pubblica di regolazione risultava abbastanza sufficiente finché la spinta della valorizzazione immobiliare alimentava l'impresa privata con valorizzazioni più che in grado di sostenere i costi e rendere florida un'industria edilizia a bassa composizione di capitali.

Alla crisi della crescita consegue anche la crisi dell'urbanistica che l'aveva accompagnata rendendola concretamente possibile. Le difficoltà economiche incidono prioritariamente sull'intervento pubblico che viene meno alla sua funzione di stimolatore dello sviluppo. Quel compito che aveva assunto nell'accollarsi la realizzazione delle infrastrutture come base per la crescita dei nuovi quartieri viene a mancare o ritarda. Così s'invertono i tempi dell'urbanizzazione: invece che realizzare prima le strade, le fogne e tutti gli altri sottoservizi e poi le case, le nuove abitazioni sono costrette ad aspettare anche tempi lunghi per poter essere dotate di quei servizi che possono essere offerti solo dopo la realizzazione degli impianti a rete.

Tempi ancora più lunghi richiedono le opere di urbanizzazione secondaria come le scuole per non parlare del verde pubblico o delle attrezzature di livello superiore. Il Comune deve prendere atto della sua incapacità finanziaria a realizzare perfino gli standard di legge e appare del tutto vano averne scrupolosamente indicate le aree nel Piano Regolatore Generale, dimensionate sulla popolazione teorica. Queste ultime, inesorabilmente si tramutano in aree bianche facendo venire meno il vincolo di pubblica utilità e restituendo i diritti ai proprietari.

... e le sue conseguenze negative

Col tempo incominciano anche a emergere le storture dell'espansione su un doppio fronte. Per quanto riguarda la sua dimensione, la preferenza degli utenti e delle imprese per

modelli a bassa densità ha esteso le aree abitabili provocando un'elevata domanda di suolo e di infrastrutture. Questo consumo di suolo si è realizzato a danno delle attività agricole e della realizzazione di servizi. Le prime, nel periodo antecedente alla trasformazione spesso costituivano la fonte di reddito principale del comune e ne determinavano l'organizzazione sociale e politica. Con l'espansione, l'attività edilizia è cresciuta a suo danno richiamando forza lavoro dal settore primario, investimenti di capitali, conoscenza organizzativa e imprenditoriale. Insieme alla riduzione delle aree coltivabili si è ridotto il numero delle unità locali e degli occupati nell'agricoltura a fronte di una corrispondente crescita nel settore secondario e terziario.

Insieme alla riduzione delle aree coltivabili si è ridotto il numero delle unità locali e degli occupati nell'agricoltura; uguale calo si è registrato anche nel settore secondario, mentre il settore terziario ha conosciuto un incremento di entrambe le variabili considerate.

Per quanto riguarda i servizi, tutte le infrastrutture si sono dovute estendere su aree molto più vaste rispetto a quelle che sarebbero state impegnate se si fossero mantenute i livelli di densità storici o modelli moderni di insediamento a densità elevata.

Il secondo fronte su cui si rilevano le storture del modello espansionista riguarda l'insediamento storico verso il quale le nuove costruzioni hanno esercitato una vera e propria concorrenza. Le nuove abitazioni si presentano di qualità più elevata: migliore accessibilità, disponibilità di spazi di parcheggio, maggiore superficie degli alloggi, migliore dotazione di servizi all'abitazione, materiali e finiture di più elevata qualità, distribuzioni interne funzionali. Queste attrazioni drenano popolazione dal centro storico provocando o fenomeni di abbandono o di filtering down. Infatti, il processo di spostamenti è selettivo. A partire per prime sono le famiglie a reddito più elevato perché hanno anche la disponibilità economica di affrontare i prezzi dell'acquisto di una nuova casa o possono permettersi i prezzi degli affitti di un appartamento di qualità superiore a quello che abitano nel vecchio centro. Le case lasciate libere nel vecchio centro calano di valore per la carenza della domanda, drenata verso le nuove costruzioni, e si rendono disponibili per famiglie a reddito più ridotto, rispetto agli abitanti precedenti. Questo processo innesca una spirale di abbassamento del livello dei redditi delle famiglie progressivo e tendente sempre più in basso, perché il processo di sostituzione di quelli che abbandonano il vecchio centro per le nuove case con nuovi abitanti segue sempre il medesimo criterio di selezione del livello di reddito della famiglia. A questo processo sulla composizione sociale degli abitanti si lega quello sul livello di conservazione del quartiere. È noto come la manutenzione della casa dipende dalle entrate delle famiglie e, quando queste ultime si riducono, ne soffre anche il livello di conservazione dell'alloggio. Questo avvicendamento di abitanti a reddito decrescente si considera la radice economica del degrado dei vecchi centri e, poiché segue la spirale della riduzione dei redditi, corrisponde essa stessa ad una spirale di aumento del degrado.

Ci siamo soffermati sul degrado del centro storico perché si tratta del caso più eclatante di declino, ma il processo di dismissione colpisce anche abitazioni, masserie e case rurali collocate in diversi ambiti come anche edifici a diversa funzione produttiva. Ovunque essi si trovino esercitano un effetto dannoso sul rispettivo contesto con l'effetto di abbassare il valore degli immobili circostanti.

Questa dipendenza dei valori immobiliari dalla loro localizzazione è uno dei fattori principali per cui il privato volenteroso viene scoraggiato dall'investire nel recupero del vecchio quando si trova in una zona valutata negativamente dal mercato. In tal caso i costi di ristrutturazione superano l'incremento di valore riconosciuto dal mercato all'immobile riqualificato.

Urbanistica dei nostri giorni

Di seguito, anche senza un esplicito riferimento, si illustrerà come la più recente riflessione in urbanistica ha provato a dare una risposta al quadro problematico tracciato nei precedenti paragrafi. Senza pretendere una trattazione esaustiva si evidenziano quelli che sembrano i tratti più significativi per guidare la prassi di pianificazione – perché hanno la maggiore portata operativa – oppure perché si attagliano meglio alla realtà da pianificare già individuata nelle frange delle conurbazioni metropolitane.

L'esplicitazione dei postulati da cui prende le mosse la progettazione urbanistica assolve a obblighi di trasparenza nei confronti dei decisori politici mostrando indirizzi e limiti della disciplina. Ad essi potrà risultare anche più accessibile quale supporto si possono aspettare dal lavoro tecnico che sarà dispiegato nel corso delle diverse fasi fino alla proposta di piano.

Poiché la legge nazionale e regionale sull'urbanistica e gli altri documenti procedurali e esplicativi di Regione, enti di settore e territoriali hanno avuto un'ampia diffusione, essi non vengono qui richiamati ed, anche in seguito, vi si accennerà solamente per quella parte che risulterà strettamente utile alla situazione in esame. Qui si punta invece a chiarire la forma di piano che si intende sviluppare con l'interpretazione di norme e procedure indispensabile alla loro applicazione nei casi concreti e per gli attori coinvolti.

La dimensione metropolitana

A seguito dei processi che si sono attuati sul territorio metropolitano, non è più concepibile un'urbanistica strettamente racchiusa all'interno dei confini comunali. Ciò incomincia anche a essere nei fatti in quanto sono andate in porto delle pianificazioni sovracomunali sia di carattere territoriale che settoriali. Tra le prime va ricordato il Piano Territoriale Regionale, approvato nell'ottobre 2008, e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ancora in corso di elaborazione, anche se una versione del documento è pubblicato e può essere considerato, in termini non cogenti, come fonte d'informazioni e di indirizzo. Le pianificazioni settoriali assumono un aspetto vincolistico stringente in quanto determinano o la protezione di aree e manufatti di particolare valore ambientale o culturale oppure segnalano rischi naturali ed antropici da cui è indispensabile salvaguardare le popolazioni.

Il quadro di pianificazione sovraordinata compie una selezione di priorità restituendole all'ulteriore approfondimento della pianificazione comunale. Un timbro particolare del piano regionale è aver sottolineato l'importanza degli spazi aperti. La sua elaborazione è avvenuta durante il varo del Codice sul paesaggio ed ha riflesso, oltre le incertezze

procedurali sull'attribuzione di compiti di pianificazione paesaggistica, il valore che stava assumendo un bene sempre più raro di fronte alla crescita senza freni dell'urbanizzazione. La questione paesaggistica ha assunto una grande rilevanza nel nostro paese per l'iscrizione in Costituzione e la riconosciuta e ribadita competenza statale. Nonostante la permanenza della protezione dei beni d'interesse fin dal dopoguerra, il concetto di paesaggio ha avuto una sua evoluzione dagli aspetti visuali-percettivi dei quadri panoramici e delle bellezze d'insieme di origine culturali o di singolarità naturali. Lo sviluppo delle scienze geografiche ha esplorato i nessi che determinano gli ambienti attraverso l'ecologia ed ha dimostrato come quei quadri che si percepiscono nel loro aspetto esteriore sono sistemi biotici regolati da relazioni interne tra popolazioni di specie viventi e con il substrato abiotico che le ospita. In questo modo, la questione paesistica si lega a quella ambientale unendo i caratteri identitari, che danno senso alle comunità locali nel loro rapporto con lo spazio abitato, all'ambiente di vita in cui sono inseriti e di cui hanno bisogno per la propria esistenza, all'ambiente.

Il piano regionale, per la sua specificità come strumento di gestione del suolo, si focalizza sulle sue qualità, attingendo alle più complete conoscenze pedologiche, e definisce il carattere e i valori delle terre regionali. In preparazione del piano paesaggistico regionale, il Consiglio regionale ha approvato le linee guida per il paesaggio, dove già vengono stabilite le strategie degli ambiti paesaggistici. Nella stessa individuazione dei beni da proteggere si muove anche il PTCP con le sue carte di definizione degli elementi strutturali. Il carattere sovracomunale di questi aspetti, sebbene intrinseci alla tematica, è stato ribadito anche dal Regolamento regionale che dà la possibilità ai comuni di avvalersene per la parte strutturale dei propri PUC.

Da questi pochi cenni alla pianificazione sovraordinata, che successivamente meriterà uno specifico approfondimento, si ricava la forte interconnessione della scala locale con una più vasta che la comprende e l'esigenza di considerare sempre le implicazioni interscalari delle scelte di piano anche quando si opera ad un determinato livello di pianificazione secondo ben delimitati vincoli di competenza istituzionali.

Preliminare

L'introduzione del piano preliminare in Campania avviene con una significativa modifica del procedimento di formazione del piano comunale. Una volta, completamente iscritto all'interno dell'amministrazione, la scelta degli obiettivi e il controllo della sua elaborazione si giocava nel rapporto tra Giunta e Consiglio.

L'apertura del processo decisionale ai cittadini avviene sotto molteplici pressioni:

- lo spostamento del piano comunale verso un programma di azioni i cui attori non sono solamente l'amministrazione comunale ma i diversi interessi della società locale;
- la domanda di equità proveniente dalle diverse componenti della popolazione;
- il maggior interesse a essere informati sulla politica locale e influire nelle scelte, avvalendosi dello sviluppo dei mezzi di comunicazione;

- il moltiplicarsi delle forme associate della cittadinanza intorno ad interessi specifici legittimi ciascuno dei quali rappresentativo di una parte di una società in progressiva segmentazione;
- il convincimento secondo il quale i cittadini abbiano il diritto di esercitare funzioni di controllo sugli eletti e, in tal ruolo, costituiscano la migliore garanzia per la protezione dell'ambiente.

In relazione all'ultimo punto, è molto significativo come il piano preliminare assolve ad un momento iniziale della Valutazione Ambientale Strategica, introdotta in ottemperanza alla direttiva europea, incominciando a tracciare gli obiettivi per il piano e coinvolgendo nella loro scelta la pluralità di soggetti già richiamata ponendoli di fronte ai conseguenti effetti ambientali.

L'evoluzione successiva della pianificazione procede sempre seguendo questo intreccio con le valutazioni ambientali. In un primo momento si sviluppano gli aspetti conoscitivi sia del quadro urbanistico che della situazione ambientale come una cornice entro la quale vanno a definirsi progressivamente azioni e progetti. Nonostante una tendenza alla completezza olistica dei quadri conoscitivi, saranno i problemi più pressanti, maggiormente avvertiti, quelli che guideranno tanto le indagini che i progetti.

La partecipazione

Sebbene esistano molte buone ragioni perché la pianificazione coinvolga la parte più vasta della popolazione interessata, ci sono ancora molte difficoltà ad attuarla nei fatti. In primo luogo, vanno ribadite le ragioni della partecipazione perché convincano non solamente gli addetti ai lavori ma anche il comune cittadino. È confortante che si faccia strada tra gli amministratori l'idea di sottrarre l'urbanistica alle consuete contrapposizioni partitiche. Gli avvicendamenti degli schieramenti alla guida del comune possono essere molto più rapidi della durata di un piano comunale, perlomeno della sua parte strutturale. Oltre queste alternanze, va ricercato un patto comune in grado di assicurare la fedeltà alle scelte di lungo periodo. In aggiunta, nella logica della competizione dei territori, la fase di elaborazione del piano è un'importante opportunità di rafforzamento della coesione della società locale, fattore influente nel rafforzamento della capacità attrattiva. Si può ritenere che tanto più apprezzano una città visitatori o investitori potenziali esterni quanto più in essa credono i suoi stessi abitanti.

Sotto il profilo politico, la partecipazione assicura l'esercizio del diritto di decisione dei cittadini nell'amministrazione della città. Se ciò si attua, è superata la delega ad un rappresentante eletto e il diritto decisionale è esercitato in maniera diretta dal soggetto politico. Questo tipo di regime politico prende il nome di democrazia deliberativa ma difficilmente riesce ad essere istituzionalizzata in modelli stabili. La distinzione maggiore che opera consiste nel superamento della domanda di trasparenza ed informazione insita nella democrazia delegata per assicurare una cittadinanza consapevole in grado di esercitare il suo diritto di esprimere rappresentanti responsabili. Si trova, tuttavia a dover affrontare notevoli difficoltà per assicurare un così distribuito diritto alla partecipazione alle decisioni quando coinvolge persone non specializzate o non dedicate all'attività politica con l'affrancamento da altre incombenze sociali. Nel vigente regime è facilitata

dal principio di sussidiarietà e dal progresso delle tecnologie di comunicazione-informazione perché attenuano il problema del numero. Infatti, oggi è più praticabile raccogliere la volontà dei cittadini in una comunità locale di alcune migliaia di abitanti con gli strumenti elettronici. Altri autori assegnano alla partecipazione un valore conoscitivo utile nella comprensione di problemi complessi come quelli affrontati dall'urbanistica. Le specializzazioni della scienza moderna non appaiono sufficienti a dare spiegazioni di tutti i fattori che intervengono per operare delle previsioni accurate. Neppure sono comunemente costituite delle banche date o altri sistemi che sistematicamente raccolgono le conoscenze esistenti che, anzi, restano disperse in una miriade di persone coinvolte in diverse pratiche sociali nella divisione urbana del lavoro. Queste conoscenze sono utili tanto all'individuazione dei problemi che alla loro soluzione e, quindi, contribuiscono alla completezza e all'efficacia del piano.

Se il piano si affronta con un approccio strategico, allora è utile la partecipazione degli stakeholders. Con questo termine si designano tutti quelli che sono coinvolti nelle azioni di piano.

In questo caso non stiamo parlando di diritti politici, ma di contributo alle azioni collettive, sempre che il piano sia disegnato non come un documento di norme passive, ma piuttosto come un sistema coerente di progetti da attuare. Così, la partecipazione comporta un processo per far convergere la volontà degli attori nella condivisione delle scelte attuate ma anche un impegno a compiere la loro parte nel ruolo da svolgere all'interno delle azioni stabilite e con i tempi accettati tutt'insieme. Alla distribuzione del potere decisionale oltre le rappresentanze elette e senza distinzione tra sfera pubblica e privata corrisponde una simmetrica assunzione di responsabilità.

Il problema della decadenza dei vincoli espropriativi.

Le difficoltà ad attuare le dotazioni di servizi come prescritti dal DM. 1444/68 precedentemente richiamati hanno spinto l'Istituto Nazionale di Urbanistica a proporre la distinzione del piano comunale in una parte strutturale ed una operativa. Questa seconda è condizionata dalla temporalità della vigenza dei vincoli espropriativi fissati dalla Corte Costituzionale in cinque anni. Per impedire la formazione di zone bianche dove i Comuni non riescono a realizzare le attrezzature previste nel piano vincolando per pubblica utilità delle superfici proporzionate al loro fabbisogno, allora si deve passare da previsioni sine die a previsioni programmate.

Questa temporalizzazione delle scelte di piano è necessaria per le zone dette, ma non lo è invece per quelle aree la cui zonizzazione ha un carattere conformativo. Il vincolo che, con esse vi si appone, corrisponde semplicemente alle limitazioni che discendono dalle caratteristiche dell'area e non sono, come per le altre zone, una limitazione del diritto del proprietario a vantaggio della collettività. Per garantire l'eguaglianza di trattamento dei cittadini, quelli che sono costretti a cedere il loro suolo per la realizzazione di opere d'interesse generale hanno diritto ad un adeguato indennizzo e possono subire quelle limitazione esclusivamente per la pubblica utilità. Come prima accennato, qualora quest'utilità non è attuata (entro i cinque anni), viene a mancare la stessa ragione delle limitazioni.

Invece non ci sono questi problemi per i vincoli conformativi la cui durata non ha limitazioni. Per loro si parla anche, impropriamente, di aree intrasformabili perché contengono beni essenziali come le aree naturali protette, monumenti e centri di valore storico e culturale, beni paesaggistici; oppure sono soggette a pericoli come frane, erosione costiera, esondazioni. Resta dubbio l'appellativo intrasformabile perché a ben vedere le norme di piano prevedono sempre usi possibili e cambiamenti accettabili per ciascuna di quelle zone. Anche quando s'intendono perseguire attente politiche di tutela, si analizzano le pressioni che gravano sull'area di pregio e le sue interne dinamiche per adottare strategie in grado di contrastare i loro effetti distruttivi dell'integrità del bene da tutelare. Anche per i vincoli conformativi è stata avanzata una richiesta di indennizzo con l'argomento che le limitazioni apposte a queste proprietà non differiscono di molto da quelle di tipo espropriativo in quanto si estrinsecano comunque in un servizio fornito alla collettività come tutela dei beni naturali o culturali di interesse comune. Sembra molto difficile che una tale rivendicazione possa trovare il sostegno del legislatore in un momento in cui si è presa la direzione di ridurre la spesa pubblica. Non meno difficili da attuare sono le soluzioni compensative per le quali disponiamo ancora di sporadici esperimenti in casi del tutto particolari come nel comune di Roma.

La questione temporale

Ancora maggiori insoddisfazioni sull'efficacia di piani regolatori generali avvenivano nella misura della distanza tra le previsioni progettate e la concreta attuazione. Si è registrato un forte scollamento tra le previsioni degli studi di piano come quelle relative alla dinamica demografica. La stima del fabbisogno abitativo che derivava da quelle proiezioni è stata molto frequentemente smentita dall'andamento successivo delle costruzioni. Sono state indicate spinte provenienti da interessi immobiliari o dell'industria edilizia, a loro volta assecondate da politiche territoriali liberiste, rivolte ad indirizzare le previsioni di espansione con la designazione di ampie aree edificabili al fine di ridurre la concorrenza ed abbassare il prezzo dei suoli con benefici effetti sui prezzi delle abitazioni e sui profitti delle imprese di costruzioni e dei servizi finanziari.

Tuttavia queste deviazioni di carattere politico non sono sufficienti a spiegare le inesattezze della pianificazione cui va riconosciuto un'insufficiente tecnica nelle capacità di previsione, limiti messi ben in evidenza da noti studiosi ed attribuiti alle complessità delle conoscenze necessarie sia in quantità di fattori sia nelle loro reciproche interrelazioni, da non essere gestibili neppure con moderni e sofisticati sistemi di calcolo quali sono messi a disposizione dalla moderna scienza informatica. La difficoltà di previsione aumenta proporzionalmente al tempo, onde la convenienza ad accorciare la validità del piano. Per inciso, queste osservazioni si rivolgono già ai casi più virtuosi perché una massa prevalente di piani ha impiegato un tempo per il loro percorso di approvazione pari o superiore a quello dell'arco previsto della loro attuazione per cui era già superata dai fatti quando è andata in vigore.

I metodi più aggiornati di pianificazione, suggeriti dalla ricerca operativa, operano in maniera selettiva sulle problematiche con lo scopo di ridurre l'incertezza. In questo modo, suggeriscono di affrontare e risolvere, decidendo i relativi corsi d'azione, in primo luogo i

problemi di cui è possibile dare una definizione determinata con un tasso molto ridotto d'incertezza. Questo metodo di riduzione del rischio, come si intuisce, ricorre ad una temporalizzazione della soluzione dei problemi e, di conseguenza, richiede un processo di pianificazione continuo in quanto si stabilisce una relazione tra la soluzione di problemi e la riduzione dell'incertezza degli altri non affrontati.

In altri termini, in un piano è possibile fare una lista di tutti i problemi percepiti e, quindi degli obiettivi che si intendono raggiungere. Al successivo esame più dettagliato è possibile rendersi conto di come alcuni della lista si trovino nelle condizioni conoscitive ed operative tali da poter godere di un'immediata soluzione mentre altri non dispongono di un medesimo sbocco immediato perché sono influenzati da alcuni o molti fattori variabili di cui non è possibile stabilire il percorso di sviluppo futuro ovvero perché non sono immediatamente disponibili né e prevedibile la quantità di risorse impiegabili. Allora, bisognerà rimandare a tempi successivi il trattamento di questi più difficili problemi, eventualmente operando perché si riducano le incertezze attraverso studi di approfondimento, facendo pressioni perché siano prese decisioni di organi settoriali o territoriali, ed attuando trasformazioni locali sulla medesima direttrice.

Con questo atteggiamento dovrebbe essere assunta la pervasiva domanda di flessibilità. Non tanto nel senso passivo di una pianificazione in attesa che accada qualcosa e, a quel punto, ne prenda atto e si adegui. Questa subordinazione a fattori esogeni sarebbe un'abdicazione della funzione pianificatoria ridotta alla mera registrazione di richieste in un documento ufficiale con carattere autorizzativo. Per queste esigenze è sufficiente la pura azione amministrativa e burocratica. L'apporto della disciplina, tanto sul versante professionale che su quello scientifico, deve essere di aiuto ai decisori a svolgere con maggiore efficacia i loro compiti di governo.

La componente strutturale del piano

La distinzione tra strutturale e operativo ha anche un'implicazione che investe i livelli di pianificazione e la gerarchia degli enti locali. Quando si riconosce un carattere sovracomunale alla parte strutturale, questa disposizione viene presentata come una semplificazione per favorire i piccoli comuni dall'onere di elaborare costosi quadri conoscitivi ma, in verità, non si può nascondere che in essa si raggruppano tutte quelle decisioni che emanano da altre amministrazioni e non competono all'autonomia locale. Il che fa comprendere ancora meglio la ratio del Regolamento.

La Regione Campania ha fatto proprio, non senza ambiguità e ritardi, la distinzione tra i due tempi della pianificazione comunale preferendo al termine operativo quello di programmatico. Nella prima ancora incerta sperimentazione che esplora questo profilo innovativo del piano è opportuno prendere vantaggio delle potenzialità offerte dalla nuova forma del documento di piano. La maggiore va riconosciuta nella flessibilità che si ottiene con la riduzione della durata del piano operativo/programmatico insieme all'opportunità di non essere obbligati a definire dettagliatamente l'intero progetto di piano senza una chiara relazione con le modalità attuative.

Questo secondo aspetto può dare un indirizzo al piano strutturale facendo sì che in esso vengano selezionate solamente quelle decisioni derivanti da una previsione di lungo

periodo da cui emanano norme e regolamentazioni su cui gravano meno le incertezze degli andamenti futuri delle trasformazioni necessarie per la città. È molto probabile che non muterà molto nel futuro quali sono gli interventi ammissibili in un centro storico dove la situazione urbanistica si è stabilizzata per le sue grandi linee ed i cambiamenti d'uso, l'avvicendamento degli abitanti, l'immissione di servizi, avverrà in un quadro stabile di condizioni contestuali secondo modalità prevedibili e dettate dal rispetto della struttura urbanistica ed architettonica e dai valori che si intendono tutelare.

Discorso del tutto analogo si può condurre per tutte le altre aree di tutela dove la normativa urbanistica si concentra su dei beni esistenti le cui caratteristiche sono state accuratamente analizzate e ne sono state dedotte quelle precauzioni indispensabili per assicurare l'obiettivo condiviso della conservazione. Le aree urbane consolidate, quando presentano un assetto urbanistico accettabile e, per esse, sono desiderabili solo il miglioramento dell'edilizia o puntuali inserimenti di attrezzature, servizi e nuove funzioni, anche si trovano in una situazione da normativa di tempi lunghi adatta alla parte strutturale. L'elaborazione di questa materia in maniera più dettagliata sarebbe anche da trattare nel regolamento urbanistico-edilizio se nella legislazione campana avesse assunto le medesime competenze che gli sono state conferite in altre regioni.

Trascuro quello che, in maniera più condivisa, è incluso tra i provvedimenti strutturali come i beni naturali quali le aree protette SIC e ZPS, i parchi naturali, le singolarità geologiche, i corpi idrici, i boschi e praterie, le spiagge, falesie.

Comunque quando si parla di tempi lunghi per i piani strutturali non si intende un tempo indefinito sebbene un limite prefissato non esiste. L'amministrazione ha la facoltà in ogni momento di rifarlo e cambiarlo anche perché non possiamo mai essere del tutto certi che anche le convinzioni più radicate e gli assetti più consolidati non possano dover essere rivisti.

La componente programmatica-operativa

L'utilità di piani strutturali stabili consiste nel fatto che essi, assorbendo una quantità consistente della regolamentazione urbanistica, semplificano e riducono l'ampiezza dei piani operativi/programmatici, consentendo un loro più agile rinnovo con tempi molto più frequenti di quelli a cui siamo abituati. Infatti, dovrebbe essere veramente praticabile la loro durata quinquennale facendo sì che quest'arco temporale sia previsto in sede di progettazione e si faccia di tutto per realizzarlo nella fase attuativa.

Questa parte del piano dovrebbe comportare le vere e proprie trasformazioni previste con uno spiccato carattere urbanistico. Per dare risposte alle difficoltà incontrate nei vecchi piani, l'individuazione degli standard aggiuntivi, una volta che siano calcolati per l'intero fabbisogno, computando il pregresso in funzione della popolazione insediata e quello generato dalla popolazione aggiuntiva prevista con gli incrementi dovute alle trasformazioni, non andrebbe localizzata ma assegnata alle aree di trasformazione del piano operativo, lasciando a quest'ultimo di collocarli nelle aree ad intervento diretto oppure di farli diventare delle prescrizioni degli eventuali Piani Urbanistici Attuativi, quando previsti.

Qualora una quota di standard sia generata da modifiche all'interno delle aree soggette a piano strutturale (per es. un tessuto consolidato dove si consentono sopraelevazioni, allineamenti dei fronti stradali, incrementi di densità con aumento di alloggi), allora è inevitabile che essa sia individuata nella medesima parte del piano. Per la conformazione di queste zone e perché il processo di modificazione avverrà presumibilmente attraverso interventi diretti, alle aree destinate a standard debbono essere apposti vincoli espropriativi. Queste sono delle condizioni tecniche su cui si possono esercitare scelte diverse: l'impossibilità di reperire standard in quelle zone o in quelle contermini soggette a piano attuativo (soluzione questa che offre un'alternativa al vincolo espropriativo), ovvero il rifiuto di ricorrere all'esproprio comporteranno l'abbandono di previsioni di aumento della popolazione insediabile all'interno di quelle stesse zone regolamentate in sede strutturale.

Il piano operativo riguarderà le espansioni urbane per le quali determinerà i comparti edificatori con i relativi parametri urbanistici e le modalità di attuazione che potranno prevedibilmente essere realizzate nei successivi cinque anni. La localizzazione delle aree pubbliche e delle attrezzature, previste per ciascuno dei comparti, può essere stabilita nella fase di progettazione attuativa dello specifico comparto e contrattualizzata con accordi pubblico-privato.

L'indeterminatezza localizzativa per evitare l'apposizione dei vincoli non deve condizionare il progettista ed i decisori sulla opportunità di definire delle prescrizioni su i diversi aspetti desiderabili della trasformazione, in special modo se derivano da condizionamenti contestuali e siano necessari ad assicurare buone relazioni della parte con il tutto. Questi aspetti riguardano certamente aspetti delle comunicazioni per l'accessibilità e gli attraversamenti utili al sistema nel suo insieme; la rete delle centralità con funzione e ruolo assunto da quelle incluse nel comparto; la continuità delle reti ecologiche.

Anche le aree urbanizzate per le quali si prevede una trasformazione di carattere urbanistico, come la modifica della rete stradale, la densificazione di tessuti radi attraverso il ridisegno della pianta urbana, la creazione di nuovi sistemi di spazi pubblici con conseguente riconfigurazione delle proprietà e delle distribuzioni volumetriche, sono oggetto di pianificazione operativa. In questi casi, il ricorso al piano attuativo è dovuto per la maggiore complessità della progettazione urbanistica sia per il controllo tecnico del sistema delle infrastrutture, dell'uso del suolo e dell'articolazione volumetrica, quanto anche per la gestione dei valori immobiliari e dei rapporti pubblico-privati.

Approccio strategico.

La suddetta distinzione strutturale-operativo pone l'interrogativo della collocazione della dimensione strategica. Prima di addentrarci in questa discussione è necessario richiamare il perché bisogna tener conto della strategia in un piano urbanistico. A proposito va richiamato come la pianificazione strategica si sia andata affermando prima nella comunità scientifica internazionale e poi nelle istituzioni, a partire dagli enti globali, quali le Nazioni Unite, l'Unione Europea e il nostro governo. I comuni del Mezzogiorno sono stati sollecitati alla pianificazione strategica dalla partecipazione alla programmazione europea di riequilibrio regionale finanziata dai fondi strutturali.

In questo modo l'approccio strategico si è diffuso ed ha incominciato a modificare perfino, nella cultura comune, la concezione della pianificazione. Si è passati dal modello razionale e regolativo, adottato da un ente locale con semplici funzioni di arbitro rispetto a un mercato i cui soggetti erano, secondo un approccio liberale, i privati nei diversi ruoli di cittadini proprietari o imprese, a svolgere un ruolo attivo nell'attuazione del piano. Questo slittamento comporta l'introduzione nel piano di programmi di azioni, ovvero di politiche attive di trasformazione urbanistica, come anche il coinvolgimento, tanto del settore privato che di quello pubblico, quest'ultimo non solamente arbitro disinteressato, ma tutti assieme anche promotori di azioni collettive con un patto di collaborazione.

Le strategie hanno un intrinseco carattere multilivello perché si escogitano sul confine tra il locale e il suo più ampio contesto. Laddove l'elaborazione strategica si è integrata nel sistema di governo a tutti i livelli e il piano strutturale assume la funzione della cornice sovraordinata alla pianificazione locale (UK), vi troveremo anche le principali indicazioni strategiche. Nel nostro caso, quando abbiamo accentuato il carattere stabile di politiche di tutela del piano strutturale, l'elaborazione strategica si sposterà prevalentemente nella dimensione operativa assumendo la forma di progetti (strategici).

Le strategie animano il piano programmatico - operativo, luogo della programmazione delle azioni di trasformazione. Infatti, abbiamo già sostenuto che la parte strutturale regola l'esistente e protegge i valori naturali, culturali ed immobiliari con norme a fondamentale carattere

conservativo. Il progetto di trasformazione, invece, trova la sua indipendenza nell'operativo. È in questa parte che bisogna selezionare quelle aree da trasformare nei successivi cinque anni, e stabilire quale trasformazione si deve operare e con quali strumenti operativi.

Per la loro provenienza, le strategie sembrerebbero adatte al trattamento degli obiettivi di sviluppo economico locale. Volendo seguire schemi consolidati, si dovrebbero inquadrare in un settore amministrativo diverso dall'urbanistica, di cui i comuni non sono competenti, secondo le loro più consuete e radicate attribuzioni. Tuttavia l'innovazione degli enti locali ha coinvolto entrambi questi campi: il tema dello sviluppo si è sempre di più "localizzato", a partire dalla stagione dei patti territoriali, incorporandosi nelle competenze degli enti locali, i quali vengono chiamati, sempre più spesso e con sempre maggiori responsabilità, ai tavoli di governance multilivello non solamente per l'attuazione dei programmi europei di convergenza regionale.

Nella medesima attività si va sempre più consolidando il legame tra sviluppo e territorio, un dialogo difficile e misconosciuto, fortemente favorito dall'obiettivo dell'integrazione. La mancanza del requisito di fattibilità urbanistica di progetti molto avanzati e perfino già destinatari di sufficienti finanziamenti, spesso verificatosi in passato, dovrebbe aver costituito una lezione per tutti gli operatori e responsabili, per evitare i non poco numerosi fallimenti di programmi con relativa perdita di opportunità. Questo requisito necessario si avvia a diventare indispensabile quando la cornice pianificatoria dei progetti assume un requisito essenziale per la loro valutazione europea, a valle di una teoria dello sviluppo che intende superare l'episodicità asistemica di una sommatoria d'interventi senza nessi tra loro e soprattutto senza un percorso coerente per uscire dalle condizioni di crisi.

Prendendo la strategia come un programma di azioni organicamente articolato per raggiungere scopi condivisi attraverso mosse in grado di valorizzare le risorse e cogliere le opportunità che si presentano, un piano urbanistico concepito con un approccio strategico contribuisce alle politiche urbane e aiuta nella gestione della città. Per questo motivo, nella dottrina, si fece spazio una tesi che voleva legare il piano comunale al programma elettorale del sindaco all'indomani del cambiamento della legge elettorale con mandato diretto.

Nel tempo, l'affinarsi del governo locale ricorre a tecnologie organizzative di processi decisionali e d'implementazione di progetti in grado di assicurare una sempre maggiore efficacia dell'azione pubblica. In questo senso, quello che si era presentato come uno specifico approccio alla pianificazione dello sviluppo, trova sempre maggiore estensione nei più diversi campi comprese le politiche sociali e culturali essendo comunque in grado di migliorar le performances dell'amministrazione ovunque si applichi la sua azione. A sua volta, il piano urbanistico comunale, che si è avvalso di un approccio strategico, fa da strumento di gestione dell'ente locale incorporandosi alla vita amministrativa, direi quotidiana, utile a indicare un orientamento per quanti vi lavorano sia nella parte tecnica che in quella politica.

La struttura della città e del territorio

Concetti correnti di struttura territoriale potrebbero limitarsi alla sua individuazione come un elenco di oggetti e di qualità la cui relazione reciproca si limita alle semplice somma di elementi permanenti. In realtà, sia che si tratti di elementi naturali che urbani, appare sempre più evidente quanto particolarmente significative sono le relazioni tra di essi piuttosto che i singoli, quantunque, pregiati elementi. Il tema è posto quando si sottolinea la centralità della frammentazione come uno di maggiori detrattori della qualità ecosistemica. Ne consegue l'insistere sulle politiche di ricostituzione delle continuità attraverso sistemi di corridoi ecologici.

I motivi scientifici della questione sono stati sufficientemente dimostrati dagli studi ecologici, in particolare dalla landscape ecology la quale classifica il territorio in patches (zone omogenee di formazione naturale o antropica) messi in comunicazione tra di loro da corridors in modo da formare dei mosaici attraversati da flussi con lo sviluppo di dinamiche dove si alternano stabilità e cambiamento.

Tra i principali corridoi annoveriamo i corsi d'acqua la cui qualità si esplica nel ciclo metabolico come uno dei maggiori supporti per lo sviluppo biologico. Apprezzare le qualità ambientali dell'acqua nel sistema naturale implica un cambio di paradigma relativamente alla sua gestione con il distanziarsi da un sistema ingegnerizzato non in grado di risolvere con un metodo artificiale e specializzato la complessità delle funzioni di questa fondamentale risorsa. Infatti, la permeabilità del suolo, tanto invocata in urbanistica al punto da dettare spesso norme di salvaguardia con la limitazione dell'impermeabilizzazione, non va stimata esclusivamente come una precauzione per la riduzione del dilavamento superficiale e dei conseguenti pericoli di allagamento ed erosione del suolo ma bisogna riconoscerne l'importanza dell'intera latitudine di supporto del bioma. Inimmaginabile al profano è la quantità di specie che albergano nel sottosuolo

come nel soprasuolo e di quanto l'apporto dell'umidità sia indispensabile a queste molteplici forme di vita. Ne sono derivate varie politiche di conservazione dei cicli naturali e di rinaturalizzazione del sistema idrografico quando alterato dagli interventi antropici, in vari paesi del globo.

In analogia, il sistema di circolazione rappresenta la strutturazione dell'urbano, assicurando le relazioni tra le sue zone e tra le diverse funzioni. Come nel sistema ambientale le raccomandazioni degli organi internazionali, nazionali e regionali spingono alla riconquista della naturalità, a imparare ed imitare la complessità della natura così, negli spostamenti, il convergente indirizzo sarebbe la politica a favore della mobilità non meccanizzata. Talvolta le piste ciclabili sono progettate nell'ambito delle attività ricreative, supponendo l'uso della bicicletta come un divertimento da parte di alcuni appassionati relegato a tempi particolari della settimana coincidenti con le ore di svago dedicati all'esercizio fisico. Quando sono affrontate in questo modo, diventano elemento del disegno di parchi o di sparute aree di verde pubblico attrezzato. Cosa del tutto diversa è pensare alla ciclo-pedonalità come una delle modalità della mobilità urbana applicabile dove le condizioni geografiche (di clima, morfologia del suolo pianeggiante, percorsi di lunghezza idonea) lo consentano.

In tal caso la rete permea il tessuto urbano con un sistema di spazi pubblici alla dimensione umana, recuperando quella calma e sicurezza che favorivano l'incontro con la coltivazione delle relazioni di prossimità. Abbiamo già segnalato come luoghi e attrezzature di natura collettiva, per i ritardi della pianificazione, sono stati marginalizzati e segmentati, ridotti a funzioni specializzate e cadenzate con tempi propri incoerenti con il ritmo della città nel suo insieme. Individuare, connettere e progettare una rete dove il sistema delle centralità esistente e previsto sia messo in relazione rappresenta la possibilità di ricostruire un'ossatura della città dove si esplica e si rappresenta il suo momento collettivo nelle quadruplicate valenze di sociale, culturale, politico e religioso.

Dopo che la dotazione di spazi pubblici ha fornito alcuni servizi indispensabili per la comunità senza tuttavia strutturarne un ordine ed un significato, la nuova urbanistica dei nostri giorni ha il compito di interrogare la comunità sulla sua identità e riunirla in un sistema di spazi pubblici.

La perequazione

Il progetto di piano urbanistico, inevitabilmente, modifica i valori immobiliari, attribuendo cambiamenti nelle destinazioni d'uso. Si sono messi in campo vari modi per temperare questo squilibrio e ricostruire l'equità tra i proprietari, turbata dal piano. In primo luogo si è operato attraverso l'esproprio e l'indennizzo, in altri casi si utilizza la tassazione immobiliare, infine si ricorre alla perequazione. Ci soffermiamo su quest'ultimo strumento perché se ne può fare uso all'interno di un piano urbanistico comunale.

L'ideale sarebbe quello di stabilire il diritto edificatorio di tutti i suoli all'interno dei confini comunali e riconoscerli ai rispettivi proprietari. Allo stesso modo si può stabilire il valore di ogni altro immobile e tener conto di esso quando si rende necessario la demolizione di un fabbricato o qualsiasi altra sua trasformazione. Il risultato di questa ricognizione troverà valori differenti dipendenti dalle caratteristiche degli immobili. Il

valore delle aree dipende dal loro stato di diritto o dal loro stato di fatto: il primo viene da prescrizioni e norme di documenti di governo del territorio, il secondo si forma per le qualità morfologiche, pedologiche, agrarie, paesaggistiche. Il valore genera proporzionali diritti edificatori.

Poiché il piano è dimensionato sulla base della domanda abitativa, in realtà è in questo dimensionamento che si stabiliscono le quantità di superfici utili, numeri di alloggi, volumi edificabili con i relativi parametri urbanistici che determinano la superficie fondiaria e territoriale da urbanizzare. Qualora volessimo distribuire queste quantità in proporzione ai diritti edificatori di tutti gli immobili avremmo una tale diluizione da ottenere un risultato non operativo. È, perciò, utile mantenere la distinzione tra urbano e rurale anche perché le aree agricole non rientrano nel dimensionamento delle urbanizzazioni e possono essere regolate da norme volte ad assicurare le strutture per le aziende e la residenza del coltivatore sul proprio fondo.

L'organizzazione in comparti corrisponde all'articolazione temporale della trasformazione e, sebbene la programmi in successive fase temporali, alcune delle quali possono andare oltre l'orizzonte del primo piano operativo, esaurisce completamente la trasformazione urbanistica e coinvolge tutti i proprietari interessati a cui distribuisce equamente i diritti edificatori necessari per attuare le previsioni di piano. Con previsioni di urbanizzazioni ridotte rispetto alle aree trasformabili, i comparti della perequazione possono avere una estensione superiore a quelli della trasformazione ed essere associati tra di loro, nel senso che un comparto di trasformazione può avere una corona esterna non edificabile e i diritti edificatori sono distribuiti su tutti gli immobili inclusi nella perimetrazione più estesa anche se l'edificabilità fondiaria e le aree pubbliche per gli standard (superficie territoriale) ne costituiscono solamente una parte.

In questo caso, la soluzione più conveniente è che tutte le aree non soggette allo sviluppo di edilizia privata siano cedute al comune, comunque ne venga utilizzato il diritto edificatorio. In questi casi, il semplice asservimento è una misura che può essere aggirata contando sulle difficoltà di registrazione e controlli dei Comuni. In ogni caso si determinerebbe una disparità, all'interno del comparto, tra chi perde la proprietà in funzione del diritto edificatorio e chi continua a mantenerla pur avendolo utilizzato, potendo continuare ad utilizzare i suoli per attività non urbane ma comunque redditizie.

Questo sistema di distribuzione dei diritti edificatori mira all'equità tra i proprietari immobiliari. L'attribuzione dei medesimi diritti può avere lo scopo di incentivare trasformazioni previste dal piano ed assume la forma di premialità. Esse si rendono particolarmente utili nei processi di rinnovo urbano, dove i costi di produzione di abitazioni o di altri tipi di fabbricati sono superiori a quelli edificati su suolo libero. La possibilità di ricostruire superfici utili superiori a quelle preesistenti può compensare questi costi, perciò l'incentivazione con l'attribuzione di tali incrementi va calcolata in funzione dei detti parametri e dei benefici e cessioni a favore della collettività previsti nel piano e per i quali si rende necessaria l'opera di trasformazione urbanistica.

Nel piano operativo vanno fissati i suddetti fattori individuando (o rimandando a successiva progettazione attuativa) la necessità di aprire nuove strade; inserire attrezzature e servizi, verde pubblico, parcheggi; ampliare e ridisegnare spazi pubblici, per migliorarne la qualità; correggere irregolarità, barriere, ostacoli alla fruizione degli

spazi e del paesaggio; mettere in sicurezza beni esposti, la vita e la salute degli abitanti e frequentatori; restaurare elementi naturali alterati, inquinati, depauperati.

Altre incentivazioni possono essere riconosciute per favorire il retrofitting energetico dell'edilizia esistente, per migliorare la performance energetica- ecologica delle nuove costruzioni e delle infrastrutture delle espansioni urbane, per elevare la qualità architettonica dei fronti di spazi pubblici di particolare rilevanza per l'immagine della città e per il decoro urbano. Queste incentivazioni si possono attuare attraverso la moneta urbanistica che non necessariamente deve consistere in diritti edificatori, ma può anche prevedere facilitazioni regolamentari come la non computabilità ai fini della stima della volumetria di cappotti termici, impianti di generazione di energia da fonti rinnovabili.

OBIETTIVI E RUOLO DEL PUC

Finalità ed obiettivi

A fronte del clamoroso ritardo con cui il Comune di Agropoli si accinge, a 40 anni di distanza dall'adozione del primo "Programma di fabbricazione, a dotarsi del PUC, fondamentale e insostituibile strumento di gestione di un territorio che ha conosciuto nel frattempo un devastante e sostanzialmente incontrollato processo di trasformazione, gli obiettivi da perseguire non possono evitare di situarsi in un quadro assai ampio di finalità e di intenzioni programmatiche, quale quello su cui l'attuale amministrazione ha raccolto nel 2012 il largo consenso della popolazione. Al centro del quadro si afferma l'idea che Agropoli debba e possa rivendicare un ruolo di "motore e centro di riferimento" per il Cilento costiero e la piana del Sele, grazie ad una dotazione di risorse naturali, paesistiche culturali che, nonostante le perdite e le devastazioni subite, conserva un invidiabile valore e una riconosciuta identità, arricchite dalle capacità e dalle attività della popolazione. A quest'idea si associa quella secondo la quale la valorizzazione di questo eccezionale sistema di risorse, nel momento stesso in cui promuove la capacità di attrarre turisti e investitori dai mercati internazionali, dischiude la possibilità di stimolare lo sviluppo e la coesione del sistema locale e di aprire inedite opportunità di occupazione soprattutto per i giovani. In questa prospettiva, che lega coesione e competitività, le finalità generali delle politiche di sviluppo propugnate a livello internazionale- in primo luogo la sostenibilità - assumono significati concreti per una realtà locale che presenta connotati di assoluta eccellenza, come l'inclusione nel sito del Patrimonio Mondiale dell'Umanità riconosciuto dall'Unesco, l'inclusione in uno dei più vasti e celebri parchi nazionali europei (il Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano), la presenza o la vicinanza di aree archeologiche di rilevanza mondiale, una consolidata industria di turismo balneare. Qui, il peculiare incrocio di valori naturali e culturali consente di progettare sviluppi economici (come quelli della "green economy") fondati sulla loro valorizzazione. Qui, ben più chiaramente che altrove, è evidente che "la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale" non rappresentano soltanto un obbligo istituzionale di rilievo costituzionale (art.9) in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma la base insostituibile di ogni serio ed effettivo progetto di futuro.

Ma questa visione positiva può essere almeno in parte rovesciata se si considera la situazione di rischio, l'insieme delle pressioni e delle aggressioni che incombono sui sistemi locali di risorse e che minacciano di annullarne o indebolirne la funzionalità ecologica, la stabilità e la sicurezza idrogeologica e geomorfologica, la conservazione di livelli adeguati di qualità ambientale, l'integrità e la bellezza paesistica e in definitiva la capacità di attrazione turistica e di fruizione e vivibilità sociale. Vale a dire proprio quella capacità in nome della quale si sviluppa gran parte delle pressioni e delle aggressioni incombenti. Negli ultimi decenni (come il presente rapporto illustra), questo processo retrogrado non ha mancato di manifestarsi, anche nel territorio che ci interessa. Non si può evitare di notare che l'area di Agropoli, pur inglobata nel sito Unesco, ne è di fatto esclusa, in ragione dei processi di urbanizzazione che ne hanno investito i connotati di

paesaggio culturale. Di qui la necessità di associare alle finalità di valorizzazione e di salvaguardia dei valori in atto la finalità della riqualificazione ambientale e paesistica, del restauro urbanistico e, ove necessario, del ripristino paesistico. Dando spazio a quella prospettiva di “conservazione attiva” che da tempo si è fatta strada sia nel campo del patrimonio storico-culturale e del paesaggio (Carta di Gubbio, Ancsa 1960-90), sia nel campo della protezione della natura (Iucn, 2003): una conservazione inseparabile dall’innovazione e dalla creatività, di cui costituisce al contrario il “luogo privilegiato”.

In questo quadro fluido e complesso di finalità interagenti, non esente da contrasti ma tendenzialmente proiettato in un orizzonte intersettoriale, si collocano gli obiettivi da perseguire con gli strumenti della programmazione, della pianificazione e del progetto, fra i quali il PUC. Un primo gruppo di obiettivi risponde a quelle esigenze di conservazione attiva, collegate alle esigenze di restauro, manutenzione (e più in generale di “cura”) cui si è fatto cenno. Questo a sua volta ha portato all’attenzione tre obiettivi complementari:

- la eliminazione o mitigazione dei fenomeni di degrado o di disturbo in atto, che vanno a interferire con la ragion d’essere dei siti, monitorandone lo stato di conservazione;
- la sensibilizzazione dei fruitori dei siti e degli operatori turistici verso le esigenze di tutela dei siti;
- la valorizzazione e l’eventuale fruizione tramite attività socioeconomiche sostenibili.

Un secondo gruppo di obiettivi riguarda la riorganizzazione infrastrutturale. La relativamente migliore accessibilità sulle reti lunghe e sui collegamenti dell’hinterland sconta un sistema di circolazione interno che grava pesantemente sulle condizioni di abitabilità per l’assenza di una articolazione gerarchica dei percorsi e una loro specificazione funzionale corrispondente alle caratteristiche della rete. La positiva sperimentazione della pedonalità è rimasta fenomeno isolato e circoscritto di cui beneficia solamente la zona più centrale senza investire in un sistema organico di mobilità sostenibile l’intero tessuto edificato coinvolgendo anche i percorsi extraurbani. Benefici maggiori sono ricavabili dall’organico inserimento all’interno di questa rete dei nodi maggiori di accessibilità quali la stazione ferroviaria, il porto, la stazione degli autobus e gli svincoli della superstrada. Le dotazioni per la circolazione esistenti sembrano una buona base favorire il trasferimento modale in special modo per i trasferimenti di lunga distanza qualora trovino un sistema di trasporto locale adeguato a tutto beneficio del turismo oltre che della qualità dell’aria.

Non è possibile evitare la destinazione di zone specializzate, sebbene perseguire la commistione funzionale comporti quella vivacità di frequentazione tipica dell’ambiente urbano allo stesso tempo gradevole e sicuro. Perciò si possono limitare agli usi incompatibili dell’industria e delle piccole attività artigianali. Per il resto appare consigliabile assicurare quelle condizioni di uniformità che conferiscono qualità ad ogni parte della città combattendo i fenomeni di periferizzazione o alla creazione di ghetti per la concentrazioni di funzioni o gruppi sociali segregati.

Questa base egualitaria di partenza della prestazioni in tutto il tessuto urbano non potrà cancellare la polarizzazione intorno a un sistema di luoghi centrali che hanno innervato

l'insediamento nel suo stesso processo di formazione e sono stati identificati quali spazi di convergenza della comunità. Anche senza far ricorso ad un disegno coerente in grado di mettere in relazione con forme compiute i vari pezzi della città pubblica, si sono determinate delle agglutinazioni e dei tracciati che ne suggeriscono un'ossatura di grandi potenzialità organizzative ed espressive.

L'importanza delle potenzialità non colte se non, al contrario, contrastate con modalità di urbanizzazione ad esse antitetico, mette al centro un grande opera di trasformazione urbanistica i cui effetti non mancheranno di riversarsi sia sulla qualità urbana che su quella paesaggistica. Alla consueta deficienza degli standard di attrezzature, servizi ed aree pubbliche va aggiunto una domanda di forma urbana a partire dalla configurazione dello spazio pubblico fino alla compattezza e regolarità dei tessuti urbani. Innescare un processo di mutamento dall'aggregazione più o meno caotica di elementi verso integrate unità edilizie è il primo contributo ad una chiara delimitazione dei vuoti urbani come luoghi della vita civile ed immagine definita e caratterizzata della città pubblica.

Le diverse modalità di investimento sulla qualità urbana con uno sforzo congiunto pubblico e privato nelle rispettive sfere sinergicamente cooperati, attuando le potenzialità con l'eliminazione degli elementi detrattori, è strategia di rilancio in grado di porre le condizioni infrastrutturali dell'elevazione dell'offerta delle attività economiche quali commercio, servizi e turismo.

Questi obiettivi si collegano a quelli più direttamente attinenti il ruolo del PUC, che in prima istanza riguardano tre gruppi di obiettivi generali:

- **OG1: Tutela e miglioramento della matrice ecologica;**
- **OG2: Riorganizzazione e rafforzamento dei sistemi infrastrutturali e ricettivi;**
- **OG3: Riqualificazione urbanistica e paesistica per il miglioramento della fruizione sociale e turistica.**

Il fatto che Agropoli sia situato nel Parco del Cilento (con la celebrità che gli deriva dal riconoscimento "mondiale" dell'Unesco), se e nella misura in cui questa duplice circostanza viene assunta come base per lo sviluppo locale, non può non richiamare prioritariamente l'impegno pubblico su quanto può e deve essere fatto per conservare e possibilmente migliorare la matrice ecologica. Ciò implica il ricorso a progetti e iniziative condivise in primo luogo con l'Ente Parco. Tuttavia non va sottovalutato il fatto che gran parte del degrado ambientale e del depauperamento inflitto al Cilento costiero ha origine nei processi di urbanizzazione (la "cementificazione", per usare il linguaggio dei media). E che, inversamente, la possibilità di conferire agli sviluppi urbani sostenibilità e durevolezza dipende dalla fruibilità dei servizi ecosistemici forniti, oggi e in prospettiva, dalle risorse naturali localmente disponibili.

Alla luce di questa duplice constatazione il Piano propone una scelta chiave, consistente nel preferire sempre soluzioni nei territori già urbanizzati (brownfields) per rispondere ai fabbisogni delle famiglie e della società subordinando ogni ipotesi di trasformazione extra-agricola del territorio alle necessità di conservazione dei valori naturali e culturali, con particolare attenzione per gli spazi e le strutture ancora integri o recuperabili dedicati

all'agricoltura: qui più che altrove vale il principio di "non toccare l'intatto", e più in generale di non sottrarre alle cure agricole e forestali i suoli, i paesaggi e i territori che proprio tali cure hanno plasmato nel corso dei secoli e dei millenni. Prendere atto della grave compromissione che ha contaminato e spesso degradato i paesaggi rurali non può offrire l'alibi per ulteriori compromissioni, ma al contrario spingere a recuperarne il più possibile l'integrità.

In secondo luogo il progetto di PUC mira a rafforzare il ruolo e la posizione di Agropoli in funzione non solo della domanda locale, ma di quella intercettabile a scala territoriale sulla base della valorizzazione di risorse naturali-culturali che compongono un unicum di rilevanza mondiale. Condizione insuperabile è il miglioramento dell'accessibilità, con azioni e progetti coordinati sul sistema portuale, la stazione ferroviaria e intermodale, gli attestamenti viabilistici. Ma azioni coordinate a livello intercomunale si impongono anche per assecondare con adeguato controllo ambientale gli sviluppi produttivi latamente intesi (inclusi insediamenti commerciali e paracommerciali e servizi per le imprese). Ed ancor più per promuovere lo sviluppo turistico, stimolando opportunamente la crescita e la qualificazione dell'apparato ricettivo, sia in controllate localizzazioni di complessi organici di adeguato standard qualitativo, sia in forme più diffuse, atte a recuperare e riutilizzare il vasto patrimonio abbandonato di casali rurali ed altre strutture di sicuro interesse storico-culturale, immerse in contesti paesistici di forte richiamo. La promozione turistica, peraltro, deve essere costantemente accompagnata da misure di contenimento o mitigazione degli impatti paesistici ed ambientali che essa stessa produce e che rischiano altrimenti di penalizzarla: ciò vale in particolare per la diffusione delle "seconde case", che - qui come altrove - presenta costi economici ed ambientali per la collettività assai maggiori dei benefici individualmente ottenibili.

In ultimo il piano pone al centro d'attenzione la necessità di una decisa trasformazione urbanistica delle parti più recenti, che si discostano dai modelli costruttivi della tradizione locale e si orientano verso prodotti di basso valore, sicurezza, prestazioni energetico-ambientali configurando insieme urbanistici disordinati, poco attrezzati ed infrastrutturati, per elevare, attraverso la ristrutturazione urbanistica ed il recupero edilizio, la qualità generale dell'insediamento e la sua attrattività. Allo stesso modo si rende necessario il completamento di troppe opere lasciate incompiute (perfino prive di intonaci o dipinture esterne) per rimediare all'effetto di diffusione del degrado. Poiché il peso di detrattori diffusi in varie aree urbane e rurali nonché la concentrazione di tessuti di bassa qualità inficia la percezione di tutta la città e ne stigmatizza l'immagine, un diffuso lavoro di miglioramento della qualità urbanistica, architettonica e edilizia anche sotto l'aspetto visivo, incide sia sulla qualità della vita dei residenti che sul tipo di attività economiche e del ruolo di Agropoli nei mercati competitivi. Per questi motivi, costituisce strategia essenziale per il posizionamento complessivo. Ad essa va aggiunto l'obiettivo della fruizione sociale ed in particolare turistica dell'intero patrimonio naturale e culturale. Questo riguarda anzitutto il patrimonio storico e archeologico (dal centro storico al castello, ai grandi complessi monumentali, ai tessuti urbani più o meno trasformati, al patrimonio rurale di casali e strutture agricole di vario tipo), da considerarsi oggetto di

misure di recupero e di “conservazione attiva” ormai codificate a livello culturale e riscontrate anche nel Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ma, se tali misure sono da considerarsi parte integrante di politiche “ordinarie” non certo contenibili nei tempi brevi, più mirate e dirette possono essere le azioni che il PUC può prospettare per la “messa in rete” dei suddetti beni, mediante la realizzazione, il completamento, la riqualificazione e la valorizzazione dei percorsi, strade e sentieri che possono collegarli e renderli meglio accessibili e fruibili; azioni che includono la sensibilizzazione degli operatori e dei possibili fruitori, la conoscenza e l’interpretazione dei valori e delle poste in gioco. Un altro ordine di interventi di non minore importanza riguarda la rivitalizzazione della “centralità urbana”, ossia il rafforzamento del ruolo che la città in senso lato ha storicamente svolto ed è chiamata a svolgere nei confronti del territorio circostante; ruolo basato sulle funzioni che la città è in grado di erogare nei campi più diversi, ma che trova emblematica espressione nella “città pubblica”, sistema unitario ed integrato di spazi, luoghi e servizi per la cittadinanza. A questo riguardo sono proponibili alcuni interventi di grande respiro, come la realizzazione del Parco del Testene (fascia “verde” che attraversa l’intera città, collegando interno ed esterno, natura e cultura) o la ricostruzione innovativa del “water front” sul lungomare di S. Marco. Ma più diffusamente è l’intera città consolidata che merita interventi di rigenerazione e ristrutturazione urbanistica, articolati in funzione delle diverse caratterizzazioni dei tessuti urbani, dando quindi prevalenza diversa agli indirizzi di decongestionamento, e/o di completamento, e/o di incremento nella dotazione di servizi e spazi pubblici. Infine, le strategie del Piano devono misurarsi con una ulteriore scommessa, che lega il “paesaggio urbano storico” (per usare l’espressione raccomandata dall’Unesco, 2011) agli spazi aperti del paesaggio rurale e delle geografie agricole e forestali: spazi da consacrare, ovunque possibile, all’agricoltura specializzata e da sottrarre alle pressioni e alle contaminazioni che ne hanno nel recente passato menomato l’integrità in nome di una falsa “modernizzazione”.

CONTESTO, RISORSE E PROBLEMI, RISCHI ED OPPORTUNITA'

Inquadramento territoriale

La provincia di Salerno si articola in quattro geografie principali: la parte settentrionale continua il sistema montuoso dei Lattari e la costa alta del lato meridionale della Penisola Amalfitana fino al golfo di Salerno. Questo complesso montuoso è solcato da valli che consentono la comunicazione con la piana campana. La catena montuosa, inoltrandosi verso sud-est si apre nel Vallo di Diano, un altopiano attraversato dal fiume Tanagro. Il bordo meridionale di questa pianura s'innalza nei monti cilentani con le sue vette, quali il Monte Sacro (m. 1705) o il Cervati (m. 1898), che superano i mille metri di altitudine per poi digradare verso il mare con una costa alta ed articolate in falesie, spiagge ed insenature. Tali montagne generano il fiume Sele i cui materiali alluvionali hanno alimentato una vasta pianura, alla sua foce, che si getta in mare con un arenile e complessi dunali maestosi.

All'estremo settentrionale di questa piana si colloca Eboli, attestata sulle estreme propaggini collinari, un insediamento che è progressivamente scivolato verso la pianura, mano a mano che questa alimentava un'agricoltura sempre più produttiva, generando Battipaglia e, progressivamente villaggi, case rurali sparse, insediamenti turistico balneari inesorabilmente dilavanti in ogni direzione.

Attestata sui fronteggianti rilievi meridionali, per secoli si è consolidata la presenza di Agropoli, punto d'inizio della costa cilentana di cui s'avvale della protezione di una ampia insenatura per proteggere il suo porto e della valle del Testene come di una direttrice di penetrazione verso l'interno. Agropoli si colloca in questa posizione di margine o di cerniera, a differenza della vicina Castellabate la cui posizione sommitale la colloca nel pieno del Cilento, conferendole un aspetto ibrido e multiforme.

Il rilievo cilentano giunge sul territorio di Agropoli con un alternarsi di valli e di creste dal lato orientale, confine meridionale della valle del Sele. Sulle creste si attestano la vecchia Capaccio, Trentinara e Ogliastro, con le appendici di mezza costa di Giungano ed Eredita. Un'altra direttrice di alture proviene dal mezzogiorno cilentano. Alla convergenza dei due sistemi si viene a formare una conca nella quale emergono due rilievi conoidi: quello su cui si attesta l'antica rocca fortificata e quello su cui si addossato il moderno sviluppo di Muoio.

Al centro di questa conca scorre il Testene la cui valle presenta fianchi di diverso carattere: quello destro articolato nelle riseghe delle profonde incisioni vallive, quello di sinistra accompagnato con maggiore continuità dal rilievo del fianco orientale del monte Stella. Su questo lato, un dosso di dolci pendenze si conclude nella baia di Trentova, nell'intervallo che separa il conoide di monte Stella da monte Tresino, proteso verso il mare come, più ad occidente, monte Licosa.

Il valore naturalistico del Cilento e del Vallo di Diano è sancito dall'istituzione del Parco Nazionale che ne tutela gli ambienti di pregio. Il massimo livello di naturalità si concentra nelle altitudini maggiori dove boschi e prati, sebbene abbiano avuto, maggiormente nel passato, uno sfruttamento leggero con la raccolta della legna e con l'allevamento del bestiame, hanno mantenuto e aumentato nel tempo il prevalente carattere di natura incontaminata, a basso impatto antropico. Il valore di questa singolarità si traduce in una elevata biodiversità, nella conservazione di specie rare, nella complessità dei paesaggi e degli ecosistemi.

Agropoli non partecipa direttamente di questi benefici, perlomeno non nella stessa misura di altri comuni interamente immersi nel parco come Felitto o Piaggine, ma ne è connessa con il sistema delle acque superficiali. Vi si addentrano, funzionando da corridoi ecologici, connessioni di naturalità: in primo luogo il Testene, assicurando le connessioni di maggior distanza, fino ai ruscelli che scorrono dalle più vicine colline, per le connessioni di media e piccola distanza.

L'originaria zona umida della piana è stata completamente sacrificata all'elevata produttività agricola, lasciando brani a sviluppo lineare quali la vegetazione riparia di fiumi e canali, tra cui il Solofrone è quello che ricade nel territorio comunale. Ad essa va aggiunta sulla linea di costa quella successione di ambienti tampone naturali e artificiali la cui conservazione varia in funzione del livello di aggressione subita per l'uso balneare e residenziale. Infatti, brani della pineta, piantata per proteggere le coltivazioni agricole dai venti marini e contenere l'avanzamento delle dune sono diventati riserva naturale e mantengono una funzione ecologica insieme a tratti di spiaggia dove si sono contenute le alterazioni volte a creare strade, parcheggi, residence, villette, campeggi e lidi balneari.

Anche nella costa alta è possibile rintracciare località intatte laddove l'afflusso di massa è ostacolato dall'inaccessibilità data dalla conformazione orografica e dalla carenza di vie di comunicazione. Altrimenti il carico insediativo è risultato distruttivo dei valori ambientali.

Questo contesto geografico è oggetto di una colonizzazione della durata di almeno due millenni mezzo, per quanto ci è dato conoscere. Può darsi che il primo approdo dei Greci fosse proprio Agropoli, che offriva un riparo sicuro alla foce del Testene, ma la piana offriva grandi potenzialità alle coltivazioni agricole, tali da alimentare una grande città come Poseidonia, un presidio sicuro da cui poter sviluppare gli scambi con le popolazioni locali, presumibilmente insediate sulle montagne. Una comunità politica relativamente evoluta come quella dei colonizzatori della Magna Grecia era anche la premessa indispensabile per affrontare grandi progetti di trasformazione territoriale tanto nella costruzione di una città dalla poderosa cinta muraria lunga 7 km. Quanto nella bonifica delle paludi e la loro messa a cultura. Le città greche sulla costa costituivano i poli di una rete di scambi e bisogna pensare a legami soprattutto con la vicina Velia. A loro volta erano centri di reti locali tra località che assicuravano il presidio di un hinterland e, in questa rete, va inclusa l'antica Agropoli il cui ruolo ci potrà essere chiarito solamente dall'avanzamento delle indagini archeologiche.

Al contrario, l'inserimento nel sistema della Repubblica e poi dell'Impero, fa guadagnare a Paestum l'inserimento in una rete di terra ferma con tracciati stradali in grado di permanere per millenni e coinvolgere Agropoli in una maniera più marginale.

L'eredità dei centri di crinale ci viene dalla crisi dell'Impero, dalla debolezza dell'Impero d'Oriente che qui aveva i suoi più estremi capisaldi necessitati ad attestarsi, in un periodo di estrema insicurezza e continue guerre di rapina sui luoghi già naturalmente inaccessibili. Ora l'orografia gioca a favore di Agropoli come anche di Capaccio e tante altri centri collinari dove si va a rifugiare la popolazione lasciando che la piana tornasse ad impaludarsi. È da sottolineare come tra tutti i vicini centri collinari, Agropoli assumesse un ruolo strategico chiave per la sua posizione al punto di farvi spendere le massime energie per edificarvi una rocca che dai Bizantini in poi è stata successivamente consolidata ed ampliata fino a raggiungere l'attuale

stato ascrivibile al XVIII sec. e mantenuta in esercizio militare fino allo scorso secolo di cui si conserva la memoria degli scempi delle truppe napoleoniche.

Alla piazzaforte l'importanza strategica veniva conferita dalla minaccia proveniente dal mare e dal grande vuoto difensivo rappresentato dalla piana. Ben lo compresero i Saraceni che vi impiantarono un accampamento all'apice della loro risalita lungo lo stivale nell'VIII sec. Da isole di sicurezza, la difesa diventa progressivamente un sistema teso ad assicurare il controllo completo del territorio con controllo della minaccia proveniente dal mare. A quel punto il castello si inserisce nella fila di torri di avvistamento costiero che trova il suo maggiore sviluppo nel XV sec.

Tutta la vita di Agropoli resta proiettata sul mare, come per le repubbliche marinare di Amalfi, o la città di Salerno. Il mare assicura il sostegno alimentare e gli scambi delle manifatture. Intesse reti corte di comunità prossime e quelle lunghe di lontane civiltà, un contesto a geometria variabile, con una infrastruttura di trasporto senza direttrici obbligatori. Gli scambi sono orientati dagli assetti economici e politici del tempo ma, finiscono comunque di forgiare la società locale ed il ruolo che fa assumere alla città.

Il sistema di comunicazione del Regno la vede emarginata dai principali percorsi stradali ancora influenzata dalla preferenza per i percorsi ad altitudini di sicurezza. Così sembra assistere un poco alla lontana al risorgimento agricolo della piana di cui si rendono protagoniste Pontecagnano e Battipaglia forti della vicinanza al capoluogo. Un secondo fattore emarginante è l'approccio diffusivo scelto dalla riforma agraria. La formula della casa sul fondo prevedeva solamente frequenti e minuscoli villaggi di servizi con un'ingegneria localizzativa tesa a minimizzare gli spostamenti. Con le precedenti eccezioni, tutti i centri preesistenti restano estranei a questo processo che ridisegna tutto il paesaggio pianeggiante con le nuove infrastrutture idrauliche e di comunicazione.

È la ferrovia a riconoscerle un ruolo urbano e territoriale misurando il segmento teso attraverso la piana del Sele, conferendole il ruolo di polo di accesso alle comunicazioni a lunga distanza di un vasto arco di comuni, incluso Castellabate che tra essi aveva finora primeggiato per importanza.

La ferrovia vi suscita anche un avvio manifatturiero come la nascita dell'industria edilizia a respiro non locale, sostiene la crescita demografica, lo sviluppo edilizio e le direttrici di ampliamento. Con la ferrovia, anche la rete stradale di lunga percorrenza guadagna il centro della città e penetra nel Cilento costiero. Quando la crescita edilizia si alimenta del turismo balneare e dissemina seconde case a nord ed a sud, le pinete si affollano di campeggi e un sistema alberghiero si diffonde intorno agli scavi archeologici, Agropoli resta l'unico punto di autentico addensamento urbano stratificato.

Nella provincia di Salerno si distingue una conurbazione a carattere metropolitano incentrata intorno al capoluogo e con uno sviluppo che va da Cava dei Tirreni a Eboli. Concentrazione della popolazione, addetti nelle attività economiche e settori di attività di questo nucleo non sono confrontabili con il resto del territorio provinciale. In Cilento e Vallo di Diano i centri hanno una dimensione demografica decisamente inferiore il che non impedisce di riconoscere una gerarchia al loro interno a cui corrisponde anche una organizzazione polarizzata nella dotazione e fornitura dei servizi. Nel vallo si gioca l'antica competizione tra Diano, oggi Teggiano, e la dirimpettaia Sala Consilina. Nel Cilento si distribuiscono all'incirca ad eguale

distanza Agropoli, Vallo della Lucania e Sapri lungo una secante da costa a costa. In tutti i comuni citati il settore terziario ha un netta prevalenza di addetti in correlazione con il maggior peso demografico rispetto ai rispettivi contesti.

Caso a parte è costituito da Capaccio la cui popolazione si sparge su un vasto territorio e si agglomera in nuclei numerosi ma poco popolosi. Qui il carattere agricolo, con il peso della relativa quota di addetti non deve essere considerato un'eccezione alla regola appena esposta, ma trova conferma nell'assenza di un nucleo urbano denso e popolato.

Popolazione, abitazioni e attività

Negli ultimi decenni, il territorio di Agropoli ha conosciuto una radicale trasformazione, tuttora in corso, dei suoi connotati fisici. Per capirne le ragioni e tentare di controllarne almeno in parte gli esiti con il PUC, è necessario confrontarla con le principali dinamiche demografiche, economiche e sociali. Occorre chiedersi in che modo e in che misura tali dinamiche – che profilano, nell'insieme, una crescita contenuta – possano spiegare i rilevanti sviluppi urbanistici ed edilizi registrati nel contesto territoriale della città in esame. In effetti, la dinamica demografica di Agropoli degli ultimi vent'anni presenta un incessante incremento, seppure tendenzialmente in flessione dal decennio 1991/2001, ed in misura ancora maggiore nell'ultimo decennio, passando dal +11% circa del 1991/01 al +7,6% del decennio 2001/10. Tale crescita è in parte avvenuta, come negli altri comuni del Cilento costiero, per una 'migrazione interna' dai comuni montani verso quelli del fronte costiero.

La crescita demografica di Agropoli sembra quindi attestarsi sul livello provinciale, mantenendo un dinamismo più marcato a fronte di un sostanziale rallentamento generalizzato nella Provincia. La lettura dei saldi naturali e sociali¹ conferma un saldo naturale piuttosto costante dopo un picco degli anni 91/92; il saldo sociale sempre positivo e superiore a quello naturale conferma il ruolo di attrattore del comune nei confronti dei territori interni. A questa linea di spiegazione si aggiunge quella concernente l'aumento del numero delle famiglie (conseguente alla riduzione della loro dimensione media) che passano dal 2001 al 2011 da 7296 a 8554, con un aumento del 17% circa, parecchio superiore alla crescita provinciale, che si attesta sul 12%. Il dato denuncia una importante modificazione della struttura sociale, che necessariamente influirà sui modelli abitativi e sul sistema dei servizi, a cui il PUC dovrà dare risposta. Ai fini del "dimensionamento" del Piano e della precisazione del ruolo di Agropoli nel contesto territoriale, entrambe le dinamiche sopra richiamate vanno proiettate nel prossimo futuro. Se da un lato sembra delinearsi un sostanziale consolidamento della posizione di Agropoli rispetto alla gerarchia urbana, dall'altro si avverte l'esigenza di un approccio più articolato alla stima dei fabbisogni di abitazioni e servizi, cui il PUC dovrà rispondere.

Trend della popolazione e del numero delle famiglie per Comune e per Provincia (1961-2011)

Anno	Popolazione residente Agropoli	Diff %	Popolazione residente Provincia	Diff %	Famiglie Agropoli	Diff %	Famiglie Provincia	Diff %
1961	9334							
1971	11012	17,98%						
1981	14329	30,12%						
1991	17926	25,10%	1.066.709					
2001	19949	11,29%	1.073.177	0,61%	7296		359080	
2010*	21305	6,79%	1.109.705	3,40%	8554	17,24%	403297	12,31%

** il dato popolazione provvisorio relativo al 2010 in quanto il dato raccolto per il Censimento pari a 20673 abitanti sconta il carico dei residenti irreperibili è' in fase di verifica*

In questa direzione si colloca l'esercizio previsionale effettuato nel Rapporto per la VAS, che profila un aumento della popolazione del Comune oscillante tra il 18,82% (in progressione esponenziale) e il 13,72% (in progressione lineare), corrispondenti ad una popolazione comunale al 2011 (data per la quale ancora non si dispone di tutti i dati censuari) rispettivamente di 25.505 abitanti e di 24.411. Ma va subito aggiunto che la stima dei fabbisogni implica un'attenzione particolare per le abitazioni, che dovranno essere oggetto di approfondimento per il PUC. In proposito, pur scontando le dovute cautele per quanto riguarda i dati sulle abitazioni saltuarie, questi sono gli aspetti che emergono:

- il numero elevato di abitazioni non occupate, che delineano un patrimonio abitativo formato in larga misura da seconde case destinate all'uso stagionale;
- la crescita del numero di abitazioni, che trova un ragionevole riscontro statistico con le stime operate sull'ortofoto;
- l'enorme divario tra il numero dei fabbricati censiti e quello dei fabbricati "autorizzati", che lascia intuire la rilevanza dell'**abusivismo** pregresso;
- l'indice di affollamento, che sembra passato da 0,99 fam/abitazione al 2001 a 1,46 nel 2011 cioè praticamente una famiglia per alloggio, per le abitazioni occupate, profilando un consumo di spazio crescente a parità di numero delle famiglie.

La domanda di nuovi fabbricati e di aree fabbricabili dipende però, oltre che dai fabbisogni abitativi, dalle dinamiche economiche (commercio, turismo, industria e servizi) che si manifestano nel contesto territoriale. Il confronto dei Censimenti (Industria e commercio, Popolazione e abitazioni) segnala anzitutto un divario quantitativo tra gli "addetti" nei diversi rami d'attività (6848 nel 2001), e gli "occupati" nello stesso comune (5745 pari al 29 % dei residenti in Agropoli), che non sembra conferire al Comune un ruolo significativo di "attrattore" occupazionale. In questa stessa direzione sembra andare la relativamente scarsa

attività nei servizi e nelle istituzioni, che anzi profila un indebolimento relativo nei confronti degli altri centri provinciali cilentani, in primo luogo Vallo della Lucania. In questo quadro – che dovrà essere verificato e approfondito - si profila al contrario il peso crescente delle attività a vario titolo legate al turismo, che conferiscono all'insieme delle attività terziarie, compreso il commercio un'incidenza pari 47% del totale.

Numero strutture, posti letto, camere nella ricettività alberghiera e extralberghiera
fonte comunale dati ricettività turistica anno 2012

		n.	Posti letto	Camere
Ricettività alberghiera	Albergo(3 stelle max)	8	391	183
Ricettività extra-alberghiera	Affittacamere	22	213	103
	Agriturismo	4	45	23
	B & B	25	123	64
	Case e App. Vacanze	60	665	146
	Country House	2	26	14
	Ostello	1	56	6
	Residence	1	250	54
	totale	123	1769	593

Presenze e arrivi , per turisti italiani e stranieri
fonte DISTAT 2001

Presenze turistiche 2001	Italiani		Stranieri		Totali	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze		
Movimento alberghiero	16948	63358	3664	20803	20612	84161
Movimento extralberghiero	5394	59630	1917	19371	7311	79001
	22342	122988	5581	40174	27923	163162

Per quanto riguarda il settore turistico, il quasi raddoppio dell'offerta alberghiera (dai 809 del 1995 agli attuali 1769 posti letto) segnala uno sviluppo positivo. Ma emergono alcuni aspetti:

- la durata dei soggiorni (da tenere presente che il 2001 non risentiva delle attuali congiunture economiche) è assai breve, di circa 4 gg nelle strutture alberghiere e di circa 10 giorni nelle strutture extra-alberghiere (4,60 la media regionale);
- l'indice di utilizzazione media lorda (gg/anno) delle strutture ricettive è molto basso, pari al 15,7% per l'extra-alberghiero e al 59% per le strutture alberghiere (45,6 % la media regionale);
- il tasso di turisticità comunale (presenze/residenti) è al 2001 pari a 8,1 ovvero superiore al dato provinciale che è del 7,9, e decisamente più alto rispetto a quello regionale 3,6;
- mancanza di una organizzazione "collettiva" dei servizi al turismo, di per se già non rilevanti;

- scarsa valorizzazione e promozione del sistema di risorse (beni culturali e emergenze naturalistiche presenti sul territorio).

Per quanto riguarda la localizzazione delle strutture e dei servizi emerge una polarizzazione delle strutture alberghiere sul centro, una diffusione sul territorio prevalentemente periurbano delle strutture per sport e tempo libero, una ridotta presenza sui versanti collinari di ricettività alberghiera e servizi.

Assetto naturale e agroforestale

La trasformazione recente del territorio in esame, non disgiunta dai fenomeni d'antropizzazione storici e preistorici, sembra configurare un distacco irrecuperabile dall'assetto naturale originario, riscontrato anche dal riconoscimento Unesco di un paesaggio "culturale". Ma i dibattiti e le riflessioni che hanno accompagnato l'istituzione e la pianificazione del Parco nazionale (di cui Agropoli va considerato parte integrante) hanno dimostrato invece la rilevanza e l'eccezionalità del patrimonio di "naturalità diffusa" qui custodito, da cui il PUC in formazione non può prescindere. Tanto dal Piano del PNCVD che dal PTCP si evidenzia come il territorio comunale offra, sia alla scala della sub regione cilentana che a quella provinciale, un contributo rilevante alla rete ecologica principalmente attraverso l'area del M. Tresino. Ad esso è riconosciuto un alto valore sotto il profilo della biodiversità e della stabilità delle biocenosi, tanto da farne - in continuità con l'area di Punta Licosa - uno dei sette poli di elevato interesse naturalistico del Parco e una delle maggiori aree costiere "ad elevata biodiversità" della provincia (l'area è inoltre dichiarata Zona di protezione speciale e Sito di interesse Comunitario ai sensi della normativa europea di Natura 2000). Altre componenti rilevanti della rete ecologica provinciale sono rappresentate dai rilievi collinari orientali del promontorio di Tresino (di "media biodiversità") che abbracciano dall'interno la piana agricola del Muoio fino al crinale del La Marrota e si attestano a ridosso del centro storico nella collina della Selva. Caratteristiche analoghe a Tresino, come in questo caso in buona continuità delle relazioni ecologiche con le zone interne anche se più periferico rispetto al territorio comunale, sono riscontrate sulla sommità del M. Tempone, snodo tra le colline cilentane, il mare e la Piana del Sele.

In prospettiva locale, la lettura dell'ecomosaico ha portato alla definizione di 3 categorie principali:

- ecomosaici prevalentemente naturali, confrontabili con quelli definiti dal PTCP "contesti da ecotessuto ad elevata naturalità" coprono non meno di un quarto del territorio complessivo;
- ecomosaici prevalentemente rurali, confrontabili con quelli definiti dal PTCP "contesti agro-forestali con prevalente utilizzo agricolo";
- usi antropici a scarsa permeabilità, confrontabile con quella definita dal PTCP "ambienti urbanizzati e superfici artificiali";

oltre a due categorie di transizione:

- aree in via di "rinaturalizzazione"(potenziale), confrontabili con quelle definite dal PTCP "contesti agro-forestali di transizione verso ecosistemi ad elevata naturalità",

- aree in via di urbanizzazione, confrontabili con quelle definite dal PTCP quali “ambiti con tessuto misto agricolo e urbano-infrastrutturale a basso livello di naturalità”.

Questa situazione è attraversata da due processi opposti e tuttavia compresenti, spesso nelle stesse aree, quello di ‘*abbandono*’ delle attività agricole e di sospensione delle tradizionali cure del suolo (con la drammatica sequela di destabilizzazione idrogeologica e di degrado paesistico, che può tuttavia dar spazio a nuovi equilibri ecosistemici) e quello di ‘*urbanizzazione*’, o più esattamente di irruzione degli insediamenti, degli usi e delle attività urbane e delle maglie infrastrutturali negli ecosistemi agricoli o naturali, con la contaminazione culturale che tutto ciò comporta. In questo processo, risalta sempre più la frammentazione complessiva, che trancia le connessioni vitali della funzionalità ecosistemica.

Le trasformazioni in atto richiamano l’attenzione sull’agricoltura, come insieme di usi ed attività che stabiliscono i rapporti fondamentali delle comunità territorializzate con la terra e le risorse primarie. Occorre subito notare che nel territorio in esame l’agricoltura non solo ha conservato un insostituibile ruolo occupazionale (con i 2585 addetti del dato Istat/2001), ma presenta altresì tendenze ed impulsi innovativi economicamente consistenti, che potrebbero intercettare positivamente il duplice processo sopra richiamato.

L’aumento, per quanto contenuto, della SAU – in controtendenza rispetto alle dinamiche regionali e nazionali – consente di ipotizzare un rafforzamento al suo ruolo tradizionale e dei conseguenti benefici ambientali.

Si riconoscono tre ambiti a differente caratterizzazione tipologica per la morfologia dei luoghi, la caratterizzazione dei terreni e la connotazione delle aziende agricole:

area alle pendici del Monte Tresino e aree dei versanti nord ovest di San Marco e Monte Tempone ove i suoli sono poco profondi, a scarsa copertura arborea con pendenze elevate e diffuse coperture a macchia mediterranea;

aree settentrionali di pianura ai confini con Capaccio e Cicerale a giacitura piana, caratterizzate dalla presenza di aziende ad indirizzo estensivo e zootecnico, con avvicendamenti orticoli/foraggeri. I terreni sono profondi e con discreto contenuto di sostanza organica;

aree a morfologia collinare, con pendenze moderate che consentono una buona meccanizzazione delle operazioni colturali, in cui le aziende tendenzialmente di ridotte dimensioni hanno indirizzi produttivi olivico-frutticolo e vitivinicolo.

Tenuto conto di questa triplice caratterizzazione due aspetti sembrano emergere.

il territorio agricolo comunale si estende, rispetto alla superficie complessiva, per circa il 45% con una superficie territoriale di circa 1462 ha. La SAT (superficie agricola totale) complessiva ammonta a 1801,07 ha e la SAU (superficie agricola utilizzata) incide per 1459,33 ha nella percentuale dell’80% circa. La situazione al 2001 vedeva invece una SAT di 1897 ha e una SAU di 1403 ha, indicando una discreta tendenza all’aumento.

Trend Usi agricoli del suolo (2001-2011)

Usi	Uso del suolo 2011 ha	%	Censimento 2010-SAU ha	%	Censimento 2001-SAU ha	%	Differenza 2001/2010 censimenti
Oliveti frutteti ^e	832,26	25,63%	687,98	23,74%	698,71	21,52%	-1,54%

Orti	9,7	0,30%	18,26	0,56%	53,42	1,65%	-65,82%
Seminativi e prati pascoli	509,5	15,69%	653,07	20,11%	512,32	15,78%	27,47%
Vigneti	110,89	3,41%	100,02	3,08%	139,03	4,28%	-28,06%
Totali agricole	1462,35	45,03%	1459,33	47,50%	1403,48	43,22%	3,98%
Totale territorio comune	3247,17						

elaborazione da foto interpretazione

Le superfici agricole 'non utilizzate' si attestano sui 145 ha, (la foto interpretazione indicherebbe invece 233 ha). Le analisi mettono in evidenza la netta prevalenza sul totale delle coltivazioni legnose, della coltivazione dell'olivo (oltre il 70%) rispetto alle coltivazioni a frutteto (circa il 16%) e al vigneto (12%). Le tendenze in atto indicano una notevole contrazione dei vigneti. ed un'altrettanto rilevante contrazione degli orti, con un sostanziale cambio nell'assetto produttivo, riassorbito in larga misura dall'oliveto e dalle foraggere. Per quanto riguarda il numero delle aziende, il trend è in netta decrescita dopo un periodo di maggiore sviluppo del decennio 1990/2000, decrescita che riguarda in larghissima misura le piccole aziende, mentre le aziende di dimensioni medio grandi risultano in parziale crescita.

la lettura degli usi e delle coperture del suolo evidenzia quanto segue:

le aree a rilevante compattezza del tessuto rurale, vale a dire con presenza di oltre il 60% di territorio agricolo, ricadono nelle zone del M.Tresino e nella Piana di Capaccio-Cicerale, confermando una sostanziale convergenza nel tempo e nello spazio della morfologia e composizione dei suoli e degli usi agricoli che li accompagnano. Non altrettanto vale per l'area del M.Tempone ove l'abbandono delle aree agricole è rilevante e i fenomeni di naturalizzazione sono estesi, e in molti casi si sono già consolidati in nuove aree naturali;

parte dei territori agricoli si configurano in una struttura connettiva mista di componenti naturali e agricole, assai rarefatte, ma solidamente legate al reticolo idrografico, in particolare per la presenza diffusa di aree naturali o in via di rinaturalizzazione, di media-piccola dimensione immerse in un territorio prevalentemente rurale;

le aree di transizione, siano esse legate a processi di rinaturalizzazione (da rurale verso naturale) o di urbanizzazione (da naturale e rurale verso urbanizzato) sono estremamente frammentate e diffuse, anche se tendono a definire delle fasce intorno alle situazioni consolidate: processi di rinaturalizzazione intorno ai grandi poli naturali già strutturati e processi di ulteriore erosione del territorio rurale attorno alle aree insediate o arteriali. Le aree di transizione di fatto definiscono un mosaico ambientale dalla composizione mista (naturale, rurale con coltivazioni anche diversificate e parzialmente urbanizzata) che determina la struttura del paesaggio dei versanti collinari, con situazioni di maggior equilibrio in contrapposizione a momenti di perdita totale di leggibilità.

Riassumendo, il territorio rurale, incluse le aree di transizione, l'edificato rurale storico (casali) e l'edificato sparso di recente realizzazione, profila quattro situazioni:

- *paesaggi agrari di una certa integrità*, che vedono la presenza di una porzione ancora rilevante e compatta di aree agricole, con contenuti o assenti processi di proliferazione edilizia e un diffuso edificato di impianto storico; essi rappresentano un valore e una potenzialità per l'assetto rurale, con specifico riferimento agli alti versanti del vallone di Fuonti, ai versanti meridionali del vallone di Gorgo, ed ai versanti settentrionali di M. Tresino;
- *aree rurali frammentate*, con diffusi processi di abbandono agricolo, accompagnati da processi di sprawl edilizio, con frammentazione rilevante del tessuto rurale, in presenza di un diffuso patrimonio storico, in particolare ai versanti meridionali del vallone di Fuonti, ai versanti alti del vallone di Gorgo, ed agli alti versanti orientali del Muoio verso La Marrota;
- *aree rurali destrutturate*, caratterizzate da processi di urbanizzazione diffusa con rilevante presenza di urbanizzazione consolidata, che interessano ampie porzioni delle parti più basse dei valloni di Frascinelle e Fuonti e del Muoio, nonché della collina di San Marco, che pongono un problema rilevante anche in termini di ricostruzione paesistica;
- *aree rurali di interesse produttivo*, in buono stato di conservazione e con una buona dotazione di risorse naturali, in particolare riferite alla produzione viticola e dell'ulivo nelle aree collinari delle "valli" per le porzioni non interessate da fenomeni di sprawl edilizio.

In sostanza il processo di espansione del sistema antropico dalla città verso lo spazio rurale avvenuto a partire dagli anni '60 ed intensificatosi ulteriormente negli ultimi 20 anni, ha lasciato una vasta area urbana assai impoverita dal punto di vista naturale e un territorio rurale ad elevata frammentazione. In assenza di piano, il processo erosivo dei territori aperti è destinato a proseguire a macchia d'olio, con un deterioramento complessivo degli ecomosaici rurali, già oggi fortemente compromessi, e con la formazione di aree a libera evoluzione naturale nelle aree interstiziali, come sta già avvenendo sulla collina di S. Marco. Processi contrapposti che, ove non gestiti, preludono ad un complessivo deterioramento del paesaggio sia costiero che collinare, ad un spreco sproporzionato di suolo, che incrementerà le situazioni di tensione tra un sistema fortemente "urbanizzato" e un sistema di "isole naturali", tendenzialmente accerchiate, e disconnesse.

Assetto storico, culturale e paesistico

In osservanza dei principi fissati dalla Convenzione Europea del Paesaggio (CEP) e ribaditi dalle sue applicazioni normative nazionale e regionale, il paesaggio è considerato come frutto dei processi di percezione e trasformazione del territorio da parte delle popolazioni e come fondamento della loro identità, quindi come una "componente essenziale del quadro di vita delle popolazioni"² intimamente legata all'evoluzione dell'insediamento storico. Il profilo storico-insediativo è pertanto proposto insieme a quello più strettamente legato agli aspetti percettivi e identitari e all'individuazione dei "paesaggi".

² V. Convenzione Europea del paesaggio, artt. 1 e 5.

Nel territorio in esame, più che in altri contesti, l'eredità da considerare ai fini del Piano è gravida di memorie: i processi di antropizzazione che vi sono manifestati fin dall'antichità hanno lasciato sedimenti, tangibili ed intangibili, che non interessano soltanto in quanto beni paesaggistici e culturali da tutelare ai sensi del Codice del 2004, ma anche e soprattutto in quanto componenti indissociabili del territorio "storico", integralmente considerato nella complessità della sua storia insediativa. La storia insediativa di Agropoli può essere tracciata in riferimento a una serie di figure territoriali e sistemi paesistici che, nelle varie epoche, hanno intessuto relazioni di vario tipo sia reciprocamente che col resto del territorio. Questa variabilità acquista un significato particolare data la posizione dell'area, che costituisce un punto nodale tra il Cilento costiero e la pianura del Sele, come tra il mare e l'entroterra collinare. Il sistema centrale di tali figure fa perno sul promontorio che costituisce il presupposto della stessa etimologia di "Agropoli"³, letto assieme agli approdi che protegge e ai suoi confini naturali verso terra - il fiume Testene, la sella verso la Selva - e che rappresenta una sorta di fil rouge attraverso la storia dell'insediamento. Ad esso si lega strettamente una serie di altre figure che di volta in volta si affacciano alla ribalta della storia urbana o se ne ritraggono, e che configurano il sistema su cui si è strutturato il paesaggio urbano odierno: la pianura costiera di S. Marco- S. Felice, la collina di S. Marco, quella della Selva e, in scala minore, il terrazzo costiero di Torre S. Marco nonché il capo segnato dal convento di S. Francesco.

Il promontorio è la figura che può vantare relazioni più complesse e a scala più ampia, e non solo sotto il profilo meramente percettivo: da scaturigine a cuore storico della città (come villaggio protostorico, come sito del tempio dedicato a Poseidone dai futuri fondatori di Paestum, come città medievale e infine come città moderna in nuce), la rappresenta nel paesaggio costiero sia da terra che da mare e la riassume nelle epoche di contrazione demografica, trasformandosi da acropoli nella stessa polis quando Paestum scompare. Infatti a nord il territorio si fonde con la piana della città magnogreca, riferimento fondamentale sia come sito insediato polarizzante (dalla preistoria all'età romana per motivi politici, ai nostri giorni in riferimento ai flussi turistici), sia come luogo vuoto cui surrogare, principalmente nel medioevo (come sede politica, come terminale dei percorsi, come difesa dagli attacchi esterni).

L'ampia semi-ellissi formata dalla collina di S. Marco e da quella della Selva, aperta verso il mare, che ha l'acropoli al suo fuoco meridionale, costituisce storicamente il fondale rurale su cui si staglia il promontorio. All'interno di questo sistema paesistico centrale, l'altro elemento di remotissima antropizzazione è il risalto costiero che interrompe a sud la lunghissima spiaggia che va da Salerno a Paestum, cioè il basso terrazzo posto a nord del litorale di S. Marco, anch'esso abitato nell'età del bronzo. In epoca storica, e in stretta relazione all'insediamento pestano, è tutta la pianura costiera a essere abitata, dapprima in fattorie isolate che risalgono fino al crinale della collina di S. Marco, poi nel villaggio portuale romano (Ercula?), sorto in relazione all'approdo posto a est del promontorio (è da notare come questo sito, abbandonato agli inizi del medioevo, debba attendere la seconda metà del XX secolo per essere riurbanizzato). A partire dall'età greca e lucana è tutto il territorio rurale che conosce un deciso sviluppo: mentre si diffonde ulteriormente l'olivo introdotto dai greci, nuove terre vengono messe a coltura sulle colline e lungo i tratti pedemontani, dove piccoli appezzamenti chiusi per agevolare l'allevamento di pochi capi di bestiame sono condotti perlopiù da famiglie che

³ Dal greco "akropolis": acropoli, cittadella.

affiancano alla coltivazione dei cereali quelle di specie miste anche arboree. Il tipico mosaico di coltivi definito dei "piccoli campi", che costituisce una delle peculiarità del paesaggio cilentano, va così a caratterizzare i versanti collinari di S. Marco ma anche quelli della Marrota, come le valli del Testene e del Muoio.

La collina della Selva separa a sud l'area del promontorio dal sistema paesistico di Tresino, estrema propaggine del M. Stella sulla costa, con le sue articolazioni: il terrazzo costiero del Saùco, altro sito di straordinaria continuità insediativa che ha inizio nel neolitico e si consolida a partire dall'età del bronzo per continuare ininterrotta sino al recente abbandono, sorto in funzione dell'approdo del Vallone e con usi diversi (emporio, fattoria, villa rustica, ma anche tonnara nel XVIII sec.); la sella che sovrasta la spiaggia di Trentova, con un villaggio dell'età del ferro; la valle del Muoio, che continua una remotissima tradizione legata all'agricoltura, consolidata nell'età lucana (con vari ritrovamenti anche rimarchevoli, come la tomba a camera di Contrada Vecchia) e proseguita in quella romana; gli alti versanti collinari, in cui l'antica tradizione agropastorale è praticamente spenta dopo circa un secolo di incuria e abbandono che hanno riconsegnato i terreni alla macchia mediterranea e al bosco.

Il M. Tresino è limitato a est dalla media valle del Testene, anch'essa di antichi usi rurali, su cui confluiscono le brevi valli di Fuonti e Frascinelle. Queste sono separate dalle estreme articolazioni del sistema di crinali del Cilento interno, su cui ricade la rete dei percorsi che struttura l'insediamento a partire dalla protostoria e che alla fine del medioevo ha acquisito una forte densità diversificazione, come attesta la quantità di centri e piccoli nuclei abitati sparsi sulle colline, molti dei quali destinati poi a scomparire nell'arco di qualche secolo. L'antica rete protostorica del collegamento basati sui crinali collinari diventa nell'età di mezzo una fitta trama che collega i villaggi e stringe i versanti coltivati; arrivata in prossimità del mare, le sue propaggini più avanzate sono da tempo attestate sui promontori, come quello di Agropoli e di Tresino (rispetto a questo sistema, che si inserisce in quello più vasto che regola la prima antropizzazione delle aree appenniniche e sub-appenniniche, Agropoli si pone tipicamente come terminale costiero), mentre le restanti confluiscono nelle valli fluviali o direttamente sui litorali, come accade lungo la valle del Testene, raggiunta dai percorsi di crinale paralleli provenienti da Torchiara, da Prignano, da Ogliastro.

Infine non si può evitare un accenno al mare, paesaggio virtualmente sconfinato e solo minimamente riconducibile a luogo domestico, che rappresenta nella storia la principale interfaccia col mondo esterno. Rispetto ad esso il territorio si relaziona e struttura attraverso una serie di attività con priorità variabili a seconda del momento storico: la pesca, lo sfruttamento delle opportunità di scambio commerciale, la difesa dagli attacchi corsari. Specialmente quest'ultima necessità è destinata a influire pesantemente sul successo insediativo di alcune delle "figure" di cui si tratta. Riguardo ai terrazzi della costa bassa, quello di Torre S. Marco è evidentemente troppo vicino al mare ed esposto per sostenere a lungo un villaggio (abitato solo durante la tarda età del bronzo) ma adatto all'edificazione di una torre del sistema costiero più di due millenni dopo; quello del Saùco, pur insediato dal neolitico, più sicuro, meglio dotato (sorgente, materiali da costruzione, facile approdo), non lo è tanto da superare le

alterne vicende del medioevo⁴. Sono ancora più precarie le condizioni della pianura costiera di S. Marco-S. Felice, abitata con regolarità soltanto quando il controllo delle vie marittime è garantito, come nell'evo romano e contemporaneo. All'opposto, condizioni di bassa vulnerabilità garantiscono al promontorio dell'acropoli, con le sue alte falesie, un'ininterrotta continuità insediativa.

Dal punto di vista della percezione visiva, la morfologia piuttosto articolata del territorio consente una notevole intervisibilità delle varie componenti. Permette ad esempio di percepire distintamente i margini della città dal suo interno: in particolare sono chiaramente distinguibili dai principali spazi pubblici i versanti liberi delle colline della Selva, della Marrota e di S. Marco. Questo fenomeno, abbastanza inconsueto per una città sia pure di piccole dimensioni, è favorito dal fatto che l'espansione urbana, partita dal promontorio, abbia raggiunto appunto i versanti di quella semiellissoidale collinaria che racchiude rispetto all'entroterra il bacino visivo (ma anche l'ambito storicamente insediato) della città. All'interno di questo sistema si distinguono le relazioni con serie di traguardi visivi storici, come il castello, il convento di S. Francesco, le Torri (di S. Francesco e S. Marco) che delimitano l'ambito a sud e nord, mentre all'esterno, oltre ai crinali delle colline immediatamente circostanti e già richiamate, si stagliano sullo sfondo gli insediamenti dei crinali cilentani (Ogliastro, Prignano, Torchiara). Data la varietà morfologica del territorio, non mancano ambiti definibili come enclave visive. Il più ampio è quello racchiuso dall'anfiteatro del sistema collinare di Tresino e coincidente con la valle del Muoio, con l'emergenza del Cozzo di Passaro. Di tutt'altro carattere l'intercapedine stretta tra il rilevato ferroviario e quello della superstrada nel tratto grossomodo corrispondente alla stazione e le sue pertinenze, mentre la raccolta valle del Testene, almeno nel segmento intermedio, si apre a nord-ovest, offrendo dalla superstrada che l'attraversa longitudinalmente una caratteristica veduta della città. Tanto la superstrada che la ferrovia rappresentano d'altronde due canali privilegiati della percezione visiva nel tratto ai piedi della collina di S. Marco.

Il paesaggio percepito mette in evidenza:

- un'articolazione del paesaggio segnata dalla morfologia del territorio che tende a racchiudere lo spazio in ambiti definiti e/o definibili, valli, crinali, piane e fondovalle, in parte chiusi, in parte aperti, in parte sovrapposti, che tuttavia in ragione della loro reciproca posizione definiscono campi di intervisibilità fittamente relazionati, come emerge dalla densità delle relazioni visuali. La frequenza percettiva elevata porta ad attribuire una significativa importanza alle modificazioni fisiche (aumento del bosco, abbandono, modifiche colturali, aumento dell'insediamento, altezza degli edifici) e all'integrità dei paesaggi;
- il riconoscimento, per quanto riguarda il territorio rurale, di alcune aree di particolare integrità e visibilità delle aree di maggior frequentazione, Tresino, l'alta valle del Muoio, alti versanti del vallone di Frascinelle, versanti nord-est del Tempone, versanti sud del vallone di Gorgo e nella piana di Capaccio, in cui prevale l'insediamento rurale storico, una buona continuità del territorio coltivato ben integrato a componenti naturali, e bassi livelli di pressione;

⁴ L'uso del sito avverrà infatti solo in relazione ad attività specifiche, come la pesca del tonno, o a piccoli nuclei abitati poco strutturati.

- le numerose relazioni visuali che si impernano sempre su elementi o punti specifici di riferimento quali le sommità del sistema collinare (M. Tempone, P. Tresino, Selva, promontorio di Agropoli) o gli insediamenti di crinale (Ogliastro, Prignano), o il sistema delle fortificazioni costiere (Torri di Tresino, San Marco ecc) e degli insediamenti storici in emergenza (Castello, San Francesco);
- alcune 'enclave visive' significative, che a fronte di una elevata intervisibilità, presentano relazioni interne più intense rispetto a quelle esterne, come il fondovalle del Testene, l'area di Tresino, e lo spazio ricompreso tra ferrovia e superstrada;
- il sistema della viabilità è caratterizzato da un numero rilevante di tratti stradali che presentano una significativa panoramicità, sia rispetto al sistema collinare che alla fascia costiera. La stessa superstrada (come la ferrovia) che si attesta mezza costa o in rilevato per lunghi tratti, rappresenta un interessante canale di fruizione paesistica;
- alcuni "limiti" o "fronti" che costituiscono riferimenti visivi importanti; essi attengono sia ad elementi legati alle cortine edilizie sia alle forme fisiche del territorio, come gli "imbocchi di valle", che segnano la transizione tra i paesaggi urbani e quelli rurali, o si riferiscono ad un paesaggio recente consolidato nella memoria dei suoi fruitori, come il sistema degli edifici pluripiano realizzati negli anni 60, che fanno ormai parte dello skyline di Agropoli insieme alla stessa la rocca storica.

Dal punto di vista dell'identità dei luoghi, pur avendo la città perso negli anni, in relazione al rapido processo espansivo ed alla rilevante crescita demografica ed edilizia, gran parte dei propri riferimenti territoriali e culturali, si rilevano delle permanenze che costituiscono ad oggi riferimento per la collettività, fulcri del vivere sociale:

- gli assi urbani che si diramano dal centro antico divenuti i luoghi del commercio e dell'aggregazione sociale;
- i luoghi della memoria quali il 'molo vecchio' ed il 'ponte di ferro' e il Ponte di legno', che mantengono un significato di riferimento urbano, ma anche luoghi più connotati paesisticamente quali lo 'Scoglio di S. Francesco', lo 'Scoglio di Trentova', lo 'Scoglio del sale', il 'Faro', il 'Fortino';
- i luoghi segnati dagli usi turistici come il lungomare la 'Spiaggia della Marina' e la 'Spiaggia della Licina';
- le centralità urbane, non ospitate necessariamente da luoghi fisicamente riconoscibili e rappresentativi, ma caratterizzate dall'uso consuetudinario e consolidato: la piazza del municipio, il mercato coperto ed il nuovo mercato, il centro sportivo/piscina, il centro di Madonna del Carmine.

Assetto urbanistico e insediativo

Lo stemma del comune di Agropoli, in modo singolare, ha una correlazione significativa con la struttura urbanistica della città. Nello stemma sono rappresentate tre torri, presumibilmente corrispondenti a quelle che si trovano rispettivamente:

- in località San Marco;
- all'ingresso del centro storico;

- sulla punta della penisola della Selva, che chiude l'arco del porto. In buona sostanza, questa triangolazione, sebbene tutta rivolta alla costa, può ben rappresentare quali sono i cardini tra i quali si sviluppa l'abitato.

Certamente costituiscono delle emergenze paesaggistiche, come una sorta di triangolazione che visivamente misura i luoghi e colloca i manufatti in un sistema governato da precisi punti di riferimento topografico. In questa triangolazione si riconosce precipuamente l'insediamento storico, il cui rapporto con il mare era essenziale per una molteplicità di fattori che vanno dal sostentamento grazie alla pesca, fino all'accessibilità. Nelle carte borboniche di metà ottocento, come la Rizzi Zannoni, è ben evidente come Agropoli sia tagliata fuori dai maggiori collegamenti terrestri del Regno.

L'alternativa vera ai collegamenti marittimi si avrà solamente con la realizzazione della ferrovia. La stazione, aperta nel 1883, unendo ad Agropoli anche Castellabate, diventa punto di accesso di un territorio vasto e di centri relativamente importanti nella zona, facendo guadagnare, a quel nodo dei trasporti ed al comune in cui si trova, preminenza nella gerarchia urbana. Per questi motivi, la stazione diventa il quarto magnete della dinamica urbana. La ferrovia ha anche un importante impatto nell'economia locale precedentemente fondata sull'agricoltura e sulla pesca. Non si ottenne solamente un miglior sistema di comunicazione, ma si installò anche una nuova attività che impiegava personale nell'ente statale e alimentava imprese per i lavori richiesti dallo sviluppo e dalla manutenzione delle strade ferrate.

Quella presenza stimolò delle attività industriali come la vecchia Fornace, adesso oggetto di studio come archeologia industriale. Il nodo ferroviario non mancò di attirare nella sua prossimità altri impianti che ancora gravitano nell'area.

L'urbanizzazione governata da un sistema di punti di attrazione avviene attraverso una rete di collegamenti, il che comporta la rilevanza del sistema stradale rispetto ai tessuti sia in senso cronologico che per la localizzazione delle attività. Questo scheletro era già ben definito alla metà del Novecento, fatta eccezione per la penetrazione verso il Cilento costiero, nel primo tratto seguendo l'andamento del fiume Testene ed i nuclei rurali di villaggi localizzati secondo una antica logica agricola.

Può essere associato al ritardo di questa direttrice del Cilento costiero (strada per Castellabate) la nascita tardiva dell'attuale centro, con la sua composizione eterogenea di Municipio, case popolari, chiesa e giardini pubblici. Oltre la triangolazione delle direttrici, ha pesato la proiezione verso l'entroterra dello sviluppo demografico ed edilizio, da ascrivere all'ultima stagione dell'urbanizzazione agropolese.

Abbiamo, così una rete dalla chiara gerarchia in cui si distinguono nettamente i percorsi principali, indipendentemente dall'uso automobilistico o pedonale a cui sono stati assoggettati per gli attuali dispositivi di traffico.

Provenendo da nord, si percorre il lungomare attraversando i rioni di San Marco e San Felice fino a giungere all'intersezione con la strada per la stazione ferroviaria, via Alcide Dr Gasperi. Proseguendo verso il centro si imbecca via Piave fino a giungere al nodo del Municipio per proseguire verso la parte più antica biforcandosi in via Filippo Patella che si inerpica al borgo mentre via Giuseppe Mazzini conduce alla piazza della Mercanzia e poi discende verso il porto. Un'altra biforcazione rilevante è la via di san Francesco che conduce all'omonimo monastero sulla punta della collina della Selva. Dal nodo del Municipio, si prende l'opposta direzione per

Castellabate con via San Pio X. Dall'altro lato dal Testene, la strada segue la ferrovia fino ad arrivare alla frazione di Madonna del Carmine da cui prosegue verso Torchiara e Laureana Cilento, i vicini borghi collinari.

Lo sviluppo successivo non ha fatto altro che appoggiarsi a questa rete infrastrutturale primaria. Infatti, quando parliamo di strade non possiamo dimenticare che la loro funzione urbana non è di assicurare solamente la circolazione di veicoli e cittadini, ma fornire i fabbricati di acqua, luce, gas e telefono; di assicurare i servizi di fognatura, per lo scarico delle acque reflue, di offrire uno spazio pubblico per l'esercizio del commercio e l'interazione sociale.

Pertanto, dai rami principali si sono diramate delle branche secondo scacchiere più o meno regolari con successive addizioni di nuove costruzioni procedenti progressivamente dalla strada principale verso i suoli liberi all'esterno. Questo processo di crescita caratterizza la maggior parte dei tessuti urbani ed è facilmente riconoscibile con quella stratificazione orizzontale di fabbricati di periodi successivi procedendo dalla strada principale in poi, andamento che restituisce una chiara gerarchia degli spazi urbani, insieme alla riduzione all'essenziale degli stessi.

L'evoluzione nell'impiego dei tipi edilizi si raccorda alla dinamica dell'urbanizzazione e registra l'evoluzione dell'industria unita alla domanda abitativa. Le polarità tra cui si pone il catalogo tipologico va dalla casa unifamiliare tradizionale al condominio ad appartamenti. Della prima si può intuire una omologia alla tradizione abitativa contadina a cui si lega per le tecniche costruttive (muratura a sacco, tetto in legno coperto ad embrici, pianta approssimata al quadrato) fatta eccezione per qualche dettaglio rustico quale le scale esterne; per la semplicità dell'involucro stereometrico, tendente al perfetto cubo; per la medesima essenzialità delle bucaure. La seconda esprime un'edilizia contemporanea senza pretese architettoniche diffusa nella regione e può raggiungere altezze molto superiori per il ricorso alla costruzione in cemento armato. I collegamenti verticali seguono il medesimo sviluppo generale assicurando la massima economia delle parti comuni. L'alloggio si avvale di una distribuzione collaudata in cui l'impiego del corridoio assicura la massima indipendenza delle stanze ed offre all'abitante la massima flessibilità d'uso. All'angustia delle superfici interne si rimedia con le ampie balconate. Inseriti come episodi isolati in tessuti estranei, diventano il tipo dominante delle ultime espansioni, dove si compongono in complessi privatizzando zone comuni più estese e spazi aperti ad uso condominiale. Una declinazione ad uso turistico di questi "parchi" o "villaggi" comporta la riduzione alle superfici minime dell'alloggio, l'impiego della casa a schiera, forme planimetriche o di dettaglio costruttivo meno usuali (tendenti al rotondo), qualche attrezzatura per il divertimento o lo sport (spesso abbiamo una piscina).

Per un altro verso, questa forma di urbanizzazione si potrebbe interpretare come una modalità di massima economia del pubblico tanto nell'impegno pianificatorio quanto in quello della dotazione infrastrutturale e dei servizi e spazi per la collettività. Questa carenza si avverte in primo luogo per la difficoltà della circolazione dei veicoli, a sua volta interferente con quella pedonale, ma si può facilmente estendere al verde pubblico ed a tutte le altre attrezzature.

Per una lettura approfondita e critica delle diverse tipologie dei tessuti si fa rimando all'appendice III allegata al presente rapporto.

Emergono comunque alcuni aspetti problematici rispetto ai diversi quartieri urbani; alcuni possono essere considerati di tipo generale, mentre altri sono legati alle caratteristiche delle diverse parti della struttura urbana .

problematiche generali

a1 appare rilevante l'assenza di aree per servizi⁵, che non raggiunge lo standard minimo obbligatorio (28 mq/ab L.R. 14/82), standard che pur essendo vincolante solo in termini complessivi, presenta un certo interesse ove letto nella sua distribuzione per voci . Le dotazioni scolastiche presentano carenze significative. Mentre la dotazione di verde, pari a 3,7 mq/ab, risulta decisamente bassa e molto male distribuita ; quella dei parcheggi, pari a 2,5 mq/ab, risulta carente, se si considera che il numero di veicoli per abitante, è molto elevato (superiore per Agropoli a 0,8 veicoli per abitante :ACI 2010), tale da richiedere ben più dello standard normalmente necessario elevabile almeno a 5 ab/mq anche in considerazione dei notevoli afflussi turistici.

Fabbisogno e dotazione di servizi ad abitante L.R. 14/82

	Esistente (mq)	Fabbisogno totale Valutato sugli ab. al 2011			Differenza (mq)	Dotazione attuale per abitante (mq/ab)
Scuole dell'obbligo	36.295	21.305	5	106.525	-70.230	1,7
Verde	78.542	21.305	10	213.050	-134.508	3,7
Parcheggi	46806	21.305	2,5	53.262	-6456	2,2
Interesse comune	19.390	21.305	2,5	53.262	-33.332	0,9
Chiese	7.250	-	-	5.000		
	188.283	21.305	20	426.100	-237.817	8,8

a2 appare rilevante l'incidenza della proliferazione insediativa nelle aree agricole (sprawl), che come hanno già dimostrato i dati numerici rilevati nei capitoli precedenti, configurano una pressione insediativa significativa. Tale diffusione presenta tuttavia dei caratteri localizzativi diversificati che assumono nei fondovalle e nella piane (Frascinelle, Fuonti, Muoio, Solofrone) caratteri simili, determinando un assetto nastriforme che lascia pochissimi varchi liberi. Si rileva inoltre come il fenomeno si sia esteso anche alla viabilità di versante e di crinale con punte di notevole impatto non solo paesistico ma anche ambientale, nelle aree della sella del Cozzo di Passero e dei crinali verso Ogliastro e Prignano.

a3 sono significativi gli effetti dei flussi veicolari interni alla città, in particolare nei mesi di maggior carico; l'assenza di una sistema di 'drenaggio' e di distribuzione del traffico di tipo urbano, che supporti l'asse della superstrada, rappresenta certamente un aspetto che deve essere valutato in sede di progetto, in funzione della redistribuzione dei carichi di traffico e del

⁵ Si è fatto riferimento ai dati aggiornati dall' ufficio di piano .

migliore utilizzo dei sedimi veicolari esistenti eventualmente completabili. Sono evidenti delle criticità legate alla mobilità, nei riguardi sia dell'attraversamento urbano che della mobilità interna ai quartieri. Il PUC dovrà convenientemente approfondire il sistema dei flussi, al fine di proporre soluzioni per migliorare il funzionamento dei due accessi, nord e sud, e valutare le soluzioni per declassare gli assi commerciali e l'asse veicolare del lungomare, con ipotesi diverse di attraversamento della città, in grado anche di migliorare la distribuzione nei quartieri. Problema analogo si presenta per l'accesso alle aree portuali e alla città storica, che dovrà essere sufficientemente studiato anche in funzione dei modelli organizzativi del porto e dei problemi di assetto dell'attuale strada di S. Francesco;

problematiche locali:

b1 Aree del 'medio Testene'⁶ lungo la via Taverne si tratta del centro nevralgico delle funzioni della città ed al contempo di un insieme di aree che non hanno finora acquisito una reale identità urbana. Qui si ritrovano sia le principali funzioni amministrative (municipio) che molte delle maggiori funzioni sociali: mercato coperto, palazzetto dello sport, scuole, cinema/teatro in costruzione, teatro all'aperto, a cui si affiancano, senza soluzione di continuità, aree destinate ad impianti (depuratore, parcheggio centrale) insieme ad aree in dismissione (area ex-Fornace) ed aree libere destinate o destinabili a verde. L'insieme eterogeneo, seppur compatto, si attesta su un asse viario storico (via Taverne) che necessariamente ha assunto nel tempo una funzione rilevante nella distribuzione dei flussi urbani, enfatizzando così le inevitabili disfunzioni dell'area nel suo complesso. Si tratta quindi di un'area importante per le funzioni urbane che assolve e richiede la "creazione di un nuovo paesaggio urbano" volto prioritariamente a costituire un sistema coerente di architetture e spazi aperti in grado di porsi come il centro collettivo della città in termini simbolici e funzionali con una elevata connessione interna. Il rafforzamento di questo nodo dove si concentrano le funzioni pubbliche può definirne unitariamente il ruolo e la struttura urbana, qualificarne la qualità ambientale ed ricucire la rete delle connessioni funzionali e fisiche con la città antica;

b2.1 Aree dei quartieri 'centrali' con struttura urbana consolidata e strutturata a scacchiera sulla rete viaria, ove non è garantita la necessaria funzionalità a causa delle caratteristiche definite da una rete viaria con sedimi stretti, delle densità edilizie elevate, dell'assenza di spazi pubblici e parcheggi, e dello sviluppo rilevante dei flussi di traffico, sebbene non soffrano di elevate distanza dagli spazi aperti, verso i quali vanno a sfrangiare in maniera informe e senza beneficiarne in termini di migliore abitabilità. La situazione attuale, di congestione del traffico enfatizza la mancanza e la bassa qualità degli spazi pubblici e la scarsa qualità del modello abitativo. La prossimità a luoghi centrali sopperisce alla carenza di servizi pubblici con quelli privati e commerciali. Il decongestionamento dovrebbe puntare anche al miglioramento climatico urbano con migliore insolazione e presenza di verde interstiziale nonché ad una qualità edilizia con maggiori prestazioni di sicurezza ed energetiche.

b.2.2 Aree dei quartieri del 'porto' fortemente condizionate dalla situazione geomorfologica a forti pendenze dei versanti da cui deriva difficoltà di accesso per una rete stradale angusta e tortuosa, la prevalenza di tipi isolati a blocco ed a villini componenti un catalogo quanto mai vario per qualità architettonica esteso tra esempi di chiara figuratività fino a veri e propri

⁶ Le denominazioni fanno riferimento, al fine di facilitare la comprensione, ai citati studi del prof Moccia di cui in appendice

detrattori paesaggistici, l'elevata panoramicità delle abitazioni e dei percorsi, una certa fragilità idrogeologica, la condizione semiperiferica rispetto ai servizi. Particolarmente difficile è la gravitazione sulla costa a cui si frappongono le difficoltà orografiche come i recinti portuali. Moli e banchine soffrono del medesimo isolamento non solo per le carenze di accessibilità veicolare ma anche per l'assenza di relazioni complesse ed intensità d'uso nonostante importanti nodi di connessione come piazza dei Mercanti. Ne risultano aree intercluse ed inutilizzate come la spiaggetta resa non balneabile dalla presenza del traffico portuale.

b.2.3. Area della 'foce del Testene' organizzata intorno alla spiaggia ed alla balneazione è delimitata dal promontorio del castello con palazzi e ville affacciate sul golfo di San Marco e dalle strade principali come un enclave isolato congestionato nell'edilizia e nel sistema interno di circolazione. La vocazione balneare mischia tipi a villini con blocchi urbani con tipologica eterogeneità dagli effetti squilibranti sul paesaggio urbano. Il riordino edilizio non dovrebbe perdere il rapporto con il mare verso il quale si aprono vedute di ampio respiro e si concentra una certa attività balneare. Le opere di sistemazione della foce del Testene non sembrano aver risolto il problema delle esondazioni e sarebbero da studiare soluzioni di maggiore resilienza di quei tessuti urbani nei processi di rinnovo edilizio. Particolarmente critiche sono le fasce fluviali private della vegetazione riparia e, a volte assediate dalle costruzioni che fungono anche da barriera e ne limitano la fruizione come l'accessibilità alla costa.

b3 Aree del 'centro storico': si registra un sottoutilizzo e un certo degrado delle strutture storiche, in parte legato probabilmente alle difficoltà di recupero dell'edilizia storica ed adeguamento alle esigenze abitative, se non con interventi insensibili alle condizioni di contesto costituenti vera e propria alterazione, anche in funzione del suo utilizzo nei mesi estivi. Il centro storico strategicamente collocato in una posizione paesistica unica, facilmente accessibile, presenta la necessità di interventi che possano innescare un processo di recupero e riuso, volto a caratterizzarne il suo ruolo di cardine dell'asse urbano, a partire dal recupero del castello e delle sue aree di pertinenza. Le aree frequentate si presentano come delimitate polarità delle zone panoramiche mentre restano poco apprezzati i percorsi interni. Sebbene l'architettura non vi raggiunga episodi di elevato pregio, è diffusa un'edilizia caratterizzata da una riconoscibile cultura di maestranze locali che conferisce uno spiccato carattere e fa emergere episodi decorativi significativi. Accompagnandosi a mirate valorizzazioni di poli aggiuntivi, sarebbe necessario estendere i processi di recupero.

b4.1 Aree del 'Waterfront di San Marco e San Felice' ove i problemi essenziali riguardano: la bassa qualità formale dell'edificato, la mancanza di usi e spazi pubblici di qualità, la scarsa qualità delle strutture per la balneazione e del lido, la discrasia tra la forma e le funzioni presenti principalmente rivolte al turismo, l'eccessivo traffico veicolare nei mesi estivi. Sul lungomare sono da attivare interventi che possano ricostruire formalmente la cortina edilizia, in una concezione unitaria e diretta a dotare il lungo mare di quei servizi per il turismo e per la ricettività di qualità, che oggi mancano, anche attraverso il potenziamento delle aree verdi e degli spazi di socializzazione, interventi che inevitabilmente devono poter incidere e raccordarsi con la qualificazione dei quartieri retrostanti di San Felice e San Marco;

b4.2 I quartieri di 'San Felice e San Marco' affacciati alla fascia lungomare e funzionalmente volti in larga parte (anche se non in modo esclusivo) alle residenze turistiche, sono organizzati su una trama viaria di matrice storica, la cui struttura nel tempo si è confusa in un reticolo

scomposto di distribuzione (anche a seguito di chiusure di tratte e di edificazione incontrollata). Presenta una qualità edilizia modesta e altamente disorganica, con densità e usi disomogenee (in particolare a San Felice), una significativa assenza di spazi pubblici (ad eccezione dell'area della parrocchia e delle scuole), sia di tipo aggregativo (fatto salvo il lungomare), che a verde e a parcheggio, una modesta dotazione di spazi a verde privato che tende a crescere spostandosi da San Felice verso San Marco in ragione di una riduzione delle densità. La sua vocazione turistica resta legata ad un'utenza di seconde case di modesta qualità e a turnazione (alberghiera-residence) di livello medio-basso. Le potenzialità che presenta sono comunque collegate ad operazioni di ristrutturazione urbanistica, con una riqualificazione complessiva del patrimonio edificato, una redistribuzione delle densità edilizie, la qualificazione degli assi di accesso al lungo mare e la formazione di nuove aree pubbliche; Il restauro del sistema di ruscelli provenienti dalla collina può ricostruire le connessioni ecologiche, risolvere situazioni di rischio, innestare aree verdi nei tessuti urbani.

b4.3 Aree 'marginali' nelle zone meridionali ed orientali costituite a grandi blocchi isolati ed a condomini di complessi residenziali soffrono di una maggiore carenza di servizi pubblici e privati, di una minore presenza di strutture turistiche insieme alla carente configurazione degli spazi urbani a fronte di maggiore disponibilità di aree verdi, parcheggi e di una rete stradale meglio dimensionata. Queste caratteristiche ammettono interventi di densificazione specialmente se mirati a configurare una maggiore identità dello spazio pubblico e incrementare la dotazione di servizi.

b5 Le frazioni di 'Madonna del Carmine (n.7/8), di Muoio (n.11/12) e di Mattine', presentano in piccolo le problematiche del centro urbano: mancanza di un "centro qualificato" con spazi aggregativi, difficoltà di accesso e sosta, disomogeneità marcata dei tessuti urbani, perdita di leggibilità nel rapporto tra aree rurali e aree urbane, assenza di strutture di servizio (eccezion fatta per le scuole), ed infine, sviluppi disorganici del settore produttivo e terziario/commerciale che vedono una situazione particolarmente complessa a Madonna del Carmine. Nel caso di Madonna del Carmine, la non completa saturazione dei tessuti e la presenza di spazi aperti privi di identità che separano la frazione dalla superstrada, offrono la possibilità di una riorganizzazione sia funzionale che edilizia, con la ricostruzione di un bordo edificato lungo la fascia del Testene. Per Mattine diventa importante la qualificazione delle aree produttive/commerciali esistenti, in termini di ri-organizzazione, caratterizzazione e qualificazione e ricomposizione formale anche con modesti ampliamenti della frazione, quale porta di accesso nord del Comune. Particolarmente negativo in queste frazioni, come nei pressi dell'Ospedale, sono le sacche di specializzazione funzionale prioritariamente destinate al commercio al dettaglio anche con medie e grandi superfici di vendita perché a bassa densità d'uso del suolo, frequentazione a intervalli temporali scanditi, rapida obsolescenza in dipendenza della domanda/offerta di mercato, difficoltà alla sostituzione delle vecchie funzioni con nuovi usi. Per altro verso, essi costituiscono poli di attrazione dall'hinterland ed offrono occupazione. Poiché si tratta di usi compatibili con la residenza, la trasformazione ad uso misto creerebbe le condizioni di flessibilità per permanenze e rinnovi.

Forse la condizione suburbana di queste zone favorisce complessi di seconde case, di villaggi turistici, case in affitto per le vacanze il cui inserimento nei tessuti è episodico e con notevoli

variazioni tipologiche oscillanti dalla casa unifamiliare ai complessi di case a schiera con dotazioni per il divertimento e lo sport (piscina).

b6 frazioni di 'Fuonti e Frascinelle' ed insediamenti in zone agricole vallive dall'originario carattere rurale hanno subito progressive integrazioni residenziali mano a mano che le famiglie hanno tratto i redditi da altri settori di attività abbandonando quella agricola. Attraendo popolazione aggiuntiva e anche case per le vacanze alimentano una dispersione insediativa a danno per le coltivazioni e dei trasporti sostenibili qualora continuino uno sviluppo incontrollato. Soffrono della completa carenza di spazi pubblici ed attrezzature.

b7 Insediamenti 'collinari' costituiti da case sparse o da raggruppamenti di "parchi residenziali" di seconde case o di altri tipi di alloggi per le vacanze sono collocati in ambiti di maggior valore paesaggistico che non agricolo con elevata carenza infrastrutturale e talvolta condizioni di pericolo. La collocazione nei diversi contesti paesaggistici e la qualità edilizia ne determina il grado di detrattori a svantaggio della percezione dei quadri d'insieme.

Le invarianze del territorio

Come spiegato in precedenza l'interpretazione complessiva della struttura del territorio costituisce un momento di sintesi che tenta di cogliere le istanze di tutela e le opportunità di valorizzazione del sistema locale, sulla base di una considerazione congiunta dei diversi assetti descritti nei capitoli precedenti. La selezione dei fattori strutturanti, in particolare la loro distinzione dagli altri fattori che concorrono a definire la qualità e i caratteri identitari del territorio in esame, tiene conto di una pluralità di aspetti, dalla permanenza o la lunga durata (che ne assicurano la relativa "invarianza" rispetto ai cicli storici) all'incidenza sulle dinamiche trasformative del contesto, alla rilevanza od emergenza dei valori naturali e culturali la cui conservazione dipende dai suddetti fattori e dalle loro relazioni. La rappresentazione grafica consente una lettura sintetica di tali relazioni, che integra la lista dei fattori concorrenti a definire la struttura del territorio in esame.

La base imprescindibile di questa struttura, emergente dalle analisi esposte nei capitoli precedenti ma anche dall'iconografia storica, è certamente costituita dall'impianto geomorfologico, che lega in modo peculiare:

- la *fascia costiera*, caratterizzata dall'alternarsi di litorali a spiagge, a costa bassa e rocciosa ed a falesia, la cui integrità è stata peraltro pesantemente compromessa dai fenomeni erosivi, e dalle pressioni urbanizzative;
- la *piana alluvionale* del Testene e dei suoi affluenti, e la *piana costiera* lungo il Solofrone connessa con la più ampia piana del Sele e di Capaccio;
- il *sistema dei crinali*, che scandiscono la morfologia valliva retro-costiera alternandosi alle fasce pianeggianti dei fondivalle disegnati pervasivamente dalla *rete idrografica*.

Quest'ultima svolge un ruolo ecologico fondamentale, segnalato (non senza vistose discontinuità e frammentazioni) dai resti dell'antica copertura boschiva che in qualche misura ancora legano le principali aree naturali o in via di rinaturalizzazione, dal promontorio del

Tresino al crinale del M. Tempone ai crinali della Selva (baluardo storico dell'espansione della città) e del Cozzo di Passero.

La struttura "naturale" del territorio in esame è stata intercettata fin dalle epoche più remote (come si è ricordato nei capitoli precedenti) dai processi di strutturazione dell'insediamento umano, nella duplice forma del paesaggio urbano e del paesaggio rurale. Processi che hanno lasciato (in particolare nella rete degli "archeositi") tracce di geografie "invisibili" essenziali per ricomporre l'identità dei luoghi e riallacciare il territorio, ormai compromesso anche irrimediabilmente, alle proprie radici antiche. Si evidenzia un sistema complesso di componenti diversificate, che includono:

la *città storica*, un unicum paesistico di particolare valore e forte identità culturale, caratterizzato dal confronto tra la spettacolarità delle falesie del promontorio e l'emergenza della 'città murata', del Castello e dell'espansione ottocentesca; nodo funzionalmente e paesisticamente legato alle Torri Costiere, al Porto "antico e quello "moderno" e al convento di S. Francesco, con percorsi e luoghi panoramici di un certo interesse. La struttura storica, in stato di parziale degrado e medio-alto sottoutilizzo, è stata in parte mortificata da alcuni edifici pluripiano, ma rimane il nodo su cui si attestano gli antichi percorsi di comunicazione con i centri Cilentani e con Paestum, oggi assi portanti della città.

la *città nuova*, che si struttura sui tre assi urbani, luoghi del commercio e della socializzazione, caratterizzati da cortine edilizie lungo strada, che collegano il centro antico con la stazione, con l'ospedale e con il lungo mare; assi da cui si sono sviluppati, nel tempo, i quartieri moderni su maglie più o meno ortogonali, con tipologie edilizie anche differenziate (dalla casa 'isolato' su due piani ai recenti condomini moderni) che, pur nella debolezza delle strutture costituiscono la matrice del tessuto urbano attuale, riconoscendone diversità e caratteri identitari;

un'articolazione di parti urbane che traggono carattere specifico dalle condizioni del contesto paesaggistico e dalle trame urbanistiche consolidate intorno alla rete portante principale. Nonostante il prevalere della scacchiera, si riconoscono, nelle maglie, permanenze di tracciati antichi derivanti da percorso o da incisioni naturali come scomparsi corsi d'acqua. Particolare rilevanza nella prevalenza dei tipi edilizi e nell'organizzazione morfologica assume la condizione orografica del suolo ed il rapporto con il mare, lungo la fascia costiera, anche se questi principi di organizzazione vengono indeboliti da inserimenti eterogenei e gravi alterazioni. Nelle zone interne i comparti edificati, poiché minimizzano l'infrastruttura mostrano una gerarchia urbana molto evidente e si orientano verso forme di aggregazione a mosaico di complessi edilizi introversi. L'articolazione delle parti, oltre che nella loro specifica caratterizzazione identitaria, si manifesta anche in un diverso grado di consolidamento urbanistico che ne condiziona il livello di trasformabilità.

- i luoghi della *centralità urbana*, come luoghi di riferimento funzionale, ma anche identitario della città, definite dai principali servizi : municipio, teatro/cinema, scuole, ospedale , stadio; le *centralità minori* costituite dalle due frazioni Madonna del Carmine e di Muoio, il primo storicamente nodo viario dei percorsi vallivi, oggi privo di una connotazione identitaria propria, il secondo caratterizzato da uno sviluppo urbano debole che ne ha tradito il ruolo originario;
- il *lungo mare*, definito dalla passeggiata che si organizza lungo l'arco delle spiagge, costituisce il luogo del turismo per eccellenza, oggi caratterizzato da una edificazione di

basso profilo sia dal punto di vista architettonico che dal punto di vista dell'accoglienza, ma potenzialmente in grado di costituire un importante *waterfront* in stretta relazione con il promontorio della città antica;

- i *nodi infrastrutturali*, costituiti dal porto e dalla stazione ferroviaria, su cui si incardinano i percorsi dei luoghi centrali e costituiscono le porte di accesso alla città, meta degli spostamenti, luoghi di scambi intermodali, postazioni percettive privilegiate di conoscenza del sistema urbano nel suo insieme, elementi originari delle dinamiche di sviluppo urbanistico con variabile spessore storico, luoghi della memoria del lavoro e delle attività locali, tali funzioni hanno elevate potenziali di proiettarsi nel futuro e guidare lo sviluppo di Agropoli.
- I *luoghi della produzione e delle attività economiche*, a diverso livello di specializzazione condizionante la limitazione più o meno esclusiva degli usi compatibili, rappresentano poli urbani imprescindibili alla funzionalità della comunità specialmente quando assumono un ruolo sovracomunale con la potenzialità aggregatrice di una molteplicità di impianti, infrastrutture e servizi

Fuori dalla città consolidata, ma spesso senza un riconoscibile distacco, resiste in qualche misura nel territorio collinare il *paesaggio rurale* disegnato dalle colture tradizionali ma aperto a sviluppi specializzati; in larga parte destrutturato da fenomeni di dispersione insediativa, che mantiene in alcuni luoghi una particolare integrità, con una porzione ancora rilevante e compatta di aree agricole, strutturate su un ecomosaico rurale integrato ad una robusta dotazione di risorse naturali, ricco di edilizia rurale storica (casali), che disegna la struttura dei versanti collinari. Una geografia solcata dalla fascia *infrastrutturale*, costituita dalla ferrovia e dalla statale SS18, che lambisce il comune, separando di fatto la piana costiera e alluvionale dal sistema collinare: una sorta di 'intercapedine' caratterizzata dalla rigidità del sistema infrastrutturale e da un sistema di aree libere o liberabili intercluse. Una barriera non eliminabile completamente, ma in qualche misura mitigabile, ricostruendo alcune connessioni funzionali (tracciati storici) e ecologici (tracciati del sistema idrografico, oggi in parte tombati), e riconoscendola come un sistema connettivo, parallelo al sistema costiero, grazie alla fascia pressoché continua di vegetazione che ospita. In senso quasi opposto si configura la fascia del *Testene*, lungo il quale si è sviluppato un paesaggio composito a bassa strutturazione, caratterizzato da aree libere, edifici pubblici con una rilevante concentrazione di servizi (scuole, municipio, mercato coperto, palazzetto dello sport). Una fascia che costituisce un cuneo verde che dal territorio rurale si insinua nella città più densamente urbanizzata collegandola al mare. Numerose sono le situazioni critiche lungo il suo percorso, in parte aggredito dall'urbanizzazione, ma ancora recuperabile sia per dare maggior funzionalità ecologica del fiume, sia per potenziare il verde urbano oggi carente, sia quale percorso fruitivo per la connessione della città con il territorio rurale.

L'interpretazione strutturale qui proposta non può prescindere dal rilevante *sistema delle connessioni visive* che iscrive i diversi paesaggi in un sistema che collega emergenze e punti di vista, tracciando una interconnettività di particolare rilevanza per la lettura del paesaggio a diverse scale, in cui "enclave", caratterizzazioni morfologiche, ambiti chiusi e aperti si

sovrappongono su diversi piani. Sistema che ovviamente è dominato dal rapporto col mare, col quale la maggior parte delle componenti sopra evocate mantiene un dialogo aperto e "quotidiano". Di qui l'attenzione per i percorsi e i punti di elevata panoramicità, che si snodano lungo tali componenti, portandoli di fatto a diventare i contenitori di un sistema di visuali e di emergenze visive che definiscono l'immagine complessiva del territorio e la sua riconoscibilità.

Valori e criticità

La lettura integrata delle situazioni critiche rilevate mette in evidenza quanto segue.

I problemi legati alla *congestione dell'area urbana centrale e della relativa fascia costiera* quali quelli:

- idrogeologici, come i dissesti della costa alta con diffusa presenza di fenomeni franosi ed erosivi;
- di funzionalità urbana, quali la perdita di ruolo e di funzionalità del centro storico, elevati livelli di congestione da traffico, difficoltà d'accesso alle aree del porto e del centro, perdita di ruolo e assenza di qualità delle aree centrali urbane;
- di dequalificazione ambientale, quali quelli indotti dall'attività del porto e dai flussi turistici, livelli elevati di impermeabilizzazione dei suoli, inquinamenti delle acque superficiali soprattutto nel tratto terminale del Testene.

I problemi determinati dalla *barriera del sistema infrastrutturale* che attraversa il comune (linea ferroviaria/superstrada/viabilità principale) dalla frazione nord di Mattine/stazione di Ogliastro fino a Madonna del Carmine/imbocco del vallone del Gorgo, in particolare:

- perdita delle connessioni ecologiche assicurate sistema idrografico,
- rischi di inquinamento delle acque superficiali,
- rischi di inquinamento atmosferico, acustico, indotti dal traffico ed elettromagnetico indotto dalle reti degli elettrodotti e delle centrali,
- perdita di leggibilità e di identità dei paesaggi attraversati,
- perdita di funzionalità del sistema viabilistico.

L'insieme dei fattori descritti interessa una vasta porzione del territorio urbano (quartieri di San Marco e San Felice) su cui si innescano ulteriori elementi di criticità legati alla qualità edilizia modesta e altamente disorganica, significativa assenza di spazi pubblici, a verde e a parcheggio, modesta dotazione di spazi a verde privato. Nonché sulle frazioni di Madonna del Carmine e di Mattine, disomogeneità marcata dei tessuti urbani e perdita di leggibilità dei margini verso le limitrofe aree agricole, carenza di strutture di servizio, sviluppi disorganici del settore produttivo e commerciale, problemi di accessibilità e sosta.

I problemi legati più specificamente alla *collina di San Marco* (dalla superstrada fino alla sommità del crinale) interessata da:

- estesi ed attivi fenomeni di dissesto idrogeologico,
- presenza di un insediamento aggressivo, disorganico, altamente infrastrutturato, indifferente alla morfologia dei luoghi ed alla struttura del reticolo idrografico, di modesta qualità edilizia,

- abbandono di vaste aree rurali con fenomeni di rinselvatichimento o rinaturalizzazione inglobati negli spazi edificati.

Per quanto concerne i sistemi di valori con cui il Piano deve misurarsi, si è già a più riprese ribadita la peculiare compresenza e l'interazione tra valori naturali e culturali, insieme e indissolubilmente concorrenti a definire quello straordinario "paesaggio culturale" segnalato dall'Unesco nel patrimonio mondiale dell'umanità. Va sottolineato che le aree di valore naturalistico e paesaggistico si estendono anche al di là del territorio ricadente nel Parco Nazionale, che ricopre una porzione limitata del territorio comunale.

Il sistema dei valori naturali lascia emergere una diffusione di ecosistemi prevalentemente naturali che si attesta su circa il 30% del territorio, con una relativa concentrazione nell'area verso il PNCVD (Tresino e area dei versanti della valle del Testene), ma con una presenza di notevole rilievo anche sul M. Tempone.

Il territorio rurale, in gran parte frammentato, presenta comunque aree agricole di maggiore integrità che si accostano ai principali nodi di naturalità del Tresino e del M. Tempone, caratterizzando un paesaggio di un certo valore ed estensione, in due contesti, uno a sud-ovest e l'altro nord-est verso la piana di Capaccio. Alcune modeste aree sono caratterizzate da antichi casali con intorni agricoli ancora ben conservati e di rilievo paesaggistico.

Il sistema dei valori storico-culturali si struttura su alcune aree della fascia costiera, in stretta simbiosi con i contesti naturali: il promontorio dell'Agropoli Antica e del convento di S. Francesco, l'area archeologica del Saucò immersa nella natura del promontorio del Tresino, la Torre di S. Marco e il suo parco. Le quali testimoniano il processo formativo del territorio che ha fatto perno sul 'promontorio' e sul sistema degli approdi, orientando lo sviluppo insediativo antico, al quale si attaccano nei secoli successivi le altre parti del territorio quali la pianura costiera di S. Marco- S. Felice, la collina di S. Marco, la collina della Selva, il terrazzo costiero di Torre S. Marco e il capo segnato dal convento di S. Francesco.

Nel concetto di paesaggio culturale si intende realizzare una sintesi tra le condizioni naturali e i valori della comunità insediata, le sue attività economiche, la sua cultura e la sua organizzazione sociale nel passato come nel presente e guidare quest'armonia verso il futuro. Pertanto costituiscono valori di riferimento quanto la comunità di Agropoli è andata faticosamente realizzando nel tempo sia nell'antropizzazione del territorio aperto che nella costruzione di una struttura urbana razionale che approda alla modernità con un disegno strutturale coerente e riconoscibile da ribadire come punto di partenza per nuovi obiettivi di una più sensibile qualità urbana in grado di assicurare alla popolazione migliori condizioni di vita, sia sotto il profilo della salute che della prosperità economica. Particolare valore assume il sistema dei luoghi della vita sociale, dove, attraverso la frequentazione, si realizza 'incontro e le molteplici manifestazioni di vita della comunità locale aperta all'incontro con i visitatori attraverso lo scambio di risorse culturali, prodotti ed esiti delle proprie fatiche, ma anche espressione delle loro identità di antichissimo radicamento nel passato.

Il sistema complessivo delle risorse mette quindi in evidenza alcuni territori su cui si dovrebbero concentrare gli interventi di recupero e manutenzione, con eventuali progetti di valorizzazione. In particolare:

- rafforzamento dell' *area della centralità* per dare coerenza, completezza e rappresentatività alla comunità locale attraverso una polarità gerarchicamente emergente nel sistema dei collegamenti, nell' articolazione delle morfologie e all' intersezione con i corridoi ecologici dell' asta fluviale del Tresino e il sistema del verde di cintura. In questo luogo emergono le potenziali di un singolare connubio tra città e natura dove possono essere esaltati i principi del paesaggio culturale insieme a quelli della costituzione di un caposaldo della città pubblica;
- *nodi d'accesso*, costituiti prioritariamente dalla stazione ferroviaria e dal porto, volti allo scopo di promuovere il trasferimento modale nella direzione della sostenibilità, elementi di interfaccia tra la struttura urbana e le proiezioni territoriali;
- l'area del *Promontorio del Tresino*, per diversi aspetti: il valore naturalistico, amplificato anche dalla presenza di SIC e ZPS, la valenza paesistica che collega il promontorio boscato e la macchia mediterranea con i territori rurali del pascolo e dell' ulivo ancora integri, la presenza di importanti aree di interesse archeologico e di un sistema di percorsi antichi;
- la *vasta area intorno al M. Tempone*, che connette il sistema delle aree naturali di crinale con vaste aree rurali di buona integrità sia sul versante Nord che su quello a Sud;
- il *sistema delle aree storiche della costa*, ancora leggibili nella loro struttura, benché esposte a fenomeni di degrado;
- le aree dei *fondovalle* ancora parzialmente integri che permettono la leggibilità della struttura morfologica complessiva, e consentono un potenziamento del verde urbano;
- il sistema di *itinerari e sentieri* (vie verdi) su cui è possibile strutturare un progetto fruitivo di un certo interesse che si estenda su tutto il comune cercando di collegare la costa con le colline e di aprire collegamenti importanti con i comuni limitrofi.

PAESAGGI: CARATTERI E POTENZIALITA'

L'articolazione in unità di paesaggio

Alla convergenza tra riconoscibilità morfologica del contesto e persistenza storica dell'insediamento si pone, in via preliminare, il riconoscimento dei "paesaggi", ovvero degli ambiti del territorio comunale, eventualmente estesi alle aree circostanti, i cui caratteri e relazioni tendono presumibilmente a configurarsi come entità unitarie nella percezione e nella memoria collettiva. In tal senso essi sono quindi referenti di un'identità paesistica⁷ verificabile nei termini di estensione e persistenza di tali caratteri e relazioni. Tali paesaggi vanno a costituire l'articolazione in scala comunale delle unità di paesaggio individuate dal PTCP e confluite nel riconoscimento degli Ambiti Identitari Territoriali AIT, e dei Sistemi Territoriali di sviluppo (STS), per ciascuno dei quali vengono indicati gli obiettivi generali di sviluppo e di qualità paesaggistica e gli indirizzi conseguenti che il PUC recepisce. Il comune di Agropoli ricade nell'AIT del Cilento, Calore, Alento, Mingardo, Bussento e Alburni sud-est e nell'UP 32 Agropoli-Ogliastro Cilento, *..unità connotata da elevati valori paesaggistici, con caratterizzazione prevalentemente agricola, in cui la componente insediativa diffusamente presente, pur compromettendo localmente l'integrità dei valori paesaggistico-ambientali, si relaziona, nel complesso, coerentemente con il contesto*'. La suddetta UP può essere col PUC articolata in sub-unità (più brevemente chiamate a loro volta Unità), con caratteri e problematiche specifiche. E' importante notare che l'individuazione delle UP, essendo basata sui sistemi di relazioni che ne legano dinamicamente le componenti, non è traducibile in una partizione rigida e stabile del territorio comunale (come le tradizionali "zonizzazioni" urbanistiche); al contrario, essa evoca piuttosto ambiti a confine incerto, che possono almeno in parte sovrapporsi e variare nel tempo in funzione delle dinamiche territoriali. Esse sono individuate come segue:

- A. il *contesto urbano* di Agropoli, che riassume integralmente lo scenario della città vera e propria, con una continuità insediativa complessiva che va dalla protostoria ai nostri giorni. È compreso tra l'arco collinare di S. Marco-Selva e il mare, strutturato dalle seguenti figure: il promontorio di S. Francesco, il porto, il promontorio di Agropoli Alta, il versante nord-orientale della Selva, il tratto terminale del Testene, il lido la collina e la torre di S. Marco, il cui risalto chiude a nord la costiera cilentana e apre alla lunga costa sabbiosa della Piana del Sele. Al suo interno si distinguono la città storica, i quartieri di S. Marco e S. Felice, l'area stretta tra ferrovia e variante alla SS18 ("intercapedine") e la collina di S. Marco.
- B. il *Promontorio di Tresino*, racchiuso a sud dalla piana costiera del Lago di Castellabate, a ovest dalla valle del Testene, e a nord dal crinale della Selva, che contiene la conca agricola del Muoio e il basso arco costiero di Trentova. Si tratta di un paesaggio rurale storico, periferico sin dal periodo greco e lucano, sempre in bilico tra uso e abbandono; ravvivato dal rapporto col mare è aggredito dalla dispersione insediativa che dalle aree

⁷ Con riferimento alla CEP art. 6 e al concetto di identità, che implica continuità nel tempo e distinzione nello spazio.

pianeggianti del Muoio risale i versanti. Si distinguono al suo interno il versante costiero di Tresino e la spiaggia di Trentova, la valle del Muoio, il crinale della Marrota

- C. la *Valle del Testene*, delimitata a ovest dai rilievi collinari del promontorio di Tresino e ad est e sud dalle estreme propaggini dei crinali del M. Stella, racchiude il medio fondovalle del fiume Testene prima che questo raggiunga Agropoli e il mare. Come le altre valli minori del Cilento e dei territori non particolarmente alti ma dall'orografia tormentata, anche quella del Testene si staglia in negativo rispetto all'impronta tenace dell'insediamento storico, basato sulla rete dei crinali; si consolida dal XIX come direttrice dei collegamenti verso sud. È articolata nel centro frazionale di Madonna del Carmine, e nella Piana alluvionale del medio Testene.
- D. le Valli di Frascinelle e Fuonti, convergenti sulla valle del Testene e con caratteristiche simili, sono separate dal Crinale di Ogliastro. Esse sono chiuse a nord-ovest dal crinale del Colle di S. Marco, a sud da quello di Prignano e a nord dalla rete di crinali dei rilievi terminali del M. Stella. Rispetto alla struttura storico-insediativa basata sui crinali, le valli di Fuonti e Frascinelle testimoniano un fenomeno di inversione che, nel passaggio dal mondo arcaico ad oggi, sposta le direttrici insediative dall'alto dei crinali ai fondovalle, in specie lungo la costa.
- E. il *Versante del M. Tempone*, visto dalla Piana del Sele, configura il primo contrafforte dei rilievi cilentani lungo la costa, delimitato a nord dalla stessa piana e a sud dal crinale che discende verso la Torre di S. Marco. È uno dei fondali storici dell'iconografia relativa all'area archeologica pestana.
- F. i *Crinali delle colline cilentane*, orientati in direzione est-ovest, uniscono i rilievi dell'interno e la Valle dell'Alento a quella del Testene. Attraverso di essi la struttura dell'insediamento storico cilentano, basato sulla rete dei crinali collinari (e che rappresenta una delle più evidenti persistenze del "paesaggio culturale" riconosciuto dall'Unesco), raggiunge il mare e si attesta sui promontori costieri.
- G. La *Piana di Paestum*, in scala certamente superiore a quella sinora considerata, segna una netta soluzione di continuità col paesaggio sia costiero che interno del Cilento. Paesaggio storico-archeologico illustre, insediato dalla preistoria e testimone del confronto dei greci con gli etruschi lungo la linea del Sele e coi lucani sui rilievi dell'interno, costituisce oggi un grande attrattore turistico riproponendo su un piano differente l'egemonia politica e culturale che ha svolto per circa un millennio sul territorio di Agropoli.

All'Appendice II seguono le schede per Unità di paesaggio che evidenziano strutture e caratterizzazioni interne, problemi e potenzialità delle singole UP.

PROGETTO DI PIANO

Introduzione

Gli obiettivi strategici definiti nel preliminare di piano e oggetto delle consultazioni sono state poi sviluppate nel progetto di PUC nell'articolazione di componente strutturale e operativa secondo i principi espressi in premessa quali interpretazione della norma regionale. Qui si richiama solo molto sinteticamente che la **componente strutturale** assorbe tutte le parti del territorio comunale da tutelare e regolamenta le aree urbane consolidate. Nel paragone con la legislazione urbanistica di altre regioni questa parte prenderebbe anche il nome di "piano delle regole". Pertanto nella parte strutturale sono state individuati i beni culturali e naturali non solamente sulla base di vincoli apposti da enti di altro livello, ma anche come riconoscimento di valori emergenti dallo studio del presente piano sia per le qualità intrinseche degli oggetti e delle aree individuate che del ruolo che assolvono per l'organizzazione complessiva dell'insediamento e del suo contesto ambientale.

Nella **componente programmatica** si è trattato della trasformazione urbanistica prevista dal PUC. Non si può affermare che le strategie del preliminare trovino esclusivo sbocco nelle azioni e nelle norme previste in questa parte perché anche la dimensione strutturale non è solamente scelta normativa ma è anche impegno di cura e valorizzazione e rientra appieno nelle politiche urbane anche costituendo fattore non irrilevante di sviluppo quando migliora le qualità dell'abitare attraverso i beni naturali e culturali e attrae residenti ed imprese con la qualità dello spazio di vita quotidiana. Tuttavia la dimensione programmatica acquista grande spazio per un comune come Agropoli che coltiva l'ambizione di una trasformazione urbanistica decisiva al fine di ribaltare le sue criticità di fondo e fare un balzo ad una nuova dimensione urbana trasformando la crescita quantitativa tanto dinamica negli scorsi decenni in un balzo qualitativo in grado di cancellare definitivamente ogni riferimento negativo al concetto di periferia per assurgere ad una urbanità in senso pieno del termine.

A questo proposito è bene richiamare quell'accento posto, in sede di preliminare, sullo spazio pubblico la cui qualità è strettamente connessa con l'urbanità. Qui è il caso di aggiungere che, nella progettazione urbanistica, il perseguimento della qualità dello spazio pubblico si ottiene non solamente con l'organizzazione delle aree aperte ma con un complesso di dispositivi che intrecciano profili funzionali con indici di densità, disposizione delle aree fondiarie con il progetto delle infrastrutture e la appropriata destinazione di attività pubbliche fino al concorso del disegno di paesaggio. In altri termini, nel momento della progettazione urbanistica, la tematica dello spazio pubblico assume un ruolo cerniera decisivo coagulando assieme tante altri obiettivi separatamente elencati ma la cui realizzazione non può che convergere nel medesimo punto. Lo spazio pubblico è articolato, nel progetto, in due aspetti fondanti, ciascuno di quali prevale in uno specifico gruppo di azioni, finalizzato alla creazione di: a) luoghi della socialità come magneti della vita urbana; b) luoghi della naturalità come produttori di servizi eco sistemici per la sicurezza e la salubrità dell'ambiente urbano. Sebbene i due gruppi di aree sono associati sotto titoli e categorie differenziate non bisogna negare la loro contaminazione. Se i parchi hanno la precipua funzione di luoghi di cura della biodiversità, sono anche luogo di assembramento e contatto tra i cittadini, dell'esercizio delle attività all'aperto. Parallelamente le piazze, sebbene concepite come i luoghi dell'incontro, spazi disponibili ad eventi

improgrammabili o temporanei, perfino informali e spontanei, vanno oggi progettate quali dispositivi ecologici in grado di regolare il drenaggio delle acque meteoriche, migliorare la qualità dell'aria, attenuare i picchi di calore contribuendo alla stabilizzazione dl clima urbano.

IL PIA NO STRUTTURALE COMUNALE - PSC

Articolazione del Piano Strutturale

Le scelte effettuate dal PSC sono state effettuate in rapporto al sistema naturalistico e ambientale, al sistema insediativo e storico culturale, al sistema della mobilità, delle infrastrutture e della produzione. Il piano strutturale recepisce le prescrizioni e i vincoli che derivano dalla pianificazione sovraordinata e di settore nonché quelli provenienti da specifiche disposizioni di legge. Relativamente all'assetto storico-insediativo e culturale del territorio invece, disciplina ai fini della tutela e valorizzazione tutti gli elementi insediativi, infrastrutturali e paesaggistici di interesse storico-culturale. In ultimo, mira a consolidare e integrare il sistema della produzione esistente e a rafforzare ed ordinare il sistema della mobilità prevedendo nuovi tracciati e accessi a cui attribuisce un ruolo strategico nel nuovo disegno della città.

Il territorio viene articolato dal piano strutturale in:

- **la città storica**
- **la città consolidata**
- **le aree di interesse ambientale**

La città storica

La città storica si compone di:

- **Tessuto storico della città murata;**
- **Tessuto storico di Via Patella;**
- **Tessuto storico sviluppatosi a valle della città murata;**
- **Edifici storici da recuperare e valorizzare**

In questi ambiti del territorio urbanizzato il P.U.C. individua le risorse storiche del territorio comunale frutto della stratificazione insediativa compiutasi sul tessuto di impianto storico.

In tale ambito sono ricompresi:

- il nucleo centrale costituito dal tessuto storico della città murata;
- il tessuto storico ad esso periferico;
- gli edifici storici rurali interni o esterni al nucleo urbano.

Gli obiettivi progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- la conservazione degli elementi di valore storico, documentale e identitario;
- l'innalzamento della qualità urbanistica ed architettonica;
- un coerente disegno degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai punti panoramici;
- la conservazione degli spazi aperti esistenti e la riduzione della copertura del suolo per migliorare la permeabilità dei suoli e le condizioni di base della vivibilità;
- la riduzione delle densità eccessive attraverso politiche di trasferimento.

La **città murata** costituisce il nucleo storico consolidato che è sorto sul promontorio che dal castello aragonese discende verso il mare. Esso è racchiuso all'interno delle mura di cinta della città. Il paesaggio interno della città murata è caratterizzato dallo spazio racchiuso delle strade strette con basse cortine. Queste non presentano una continuità uniforme ma un'articolata

successione di volumi dovuti alla disposizione delle case a blocco. L'adattamento ai dislivelli porta alla presenza di ingressi con scale o tra quote diverse dello spazio pubblico. Le costruzioni di questa zona sono prevalentemente omogenee, ma non mancano elementi estranei e, più ancora, significative alterazioni dell'edilizia storica.

Al tipo edilizio è associata una specifica modalità di aggregazione a corte che si legge nel modo in cui, si associano, i due tipi edilizi più diffusi ossia il Palazzo e la Casa elementare. I due tipi sono mescolati nel tessuto senza la configurazione di zone distinte e segregate; al contrario, ciascuna dimora maggiore si accompagna ad un certo nucleo di unità minori a suo stesso coronamento, quasi a rappresentare delle formazioni sociali gregarie. Tale specificità costituisce per il PUC un elemento di forte valore connotativo del tessuto urbano e per tale ragione ne deve essere garantita la sopravvivenza e la valorizzazione.

A ciascun edificio è associata la relativa categoria di intervento definita sulla base di un'analisi del degrado materiale e del tipo di alterazione rilevati per ciascun edificio.

Sulla base delle caratteristiche rilevate nel patrimonio edilizio della città murata, il piano ha individuato una serie di interventi di ristrutturazione edilizia per i quali ha previsto una specifica definizione e articolazione che potessero corrispondere in maniera più efficace ai valori culturali esistenti e al loro stato di conservazione e per raggiungere le finalità di tutela e valorizzazione del piano.

Il piano strutturale in questa zona mira:

- alla conservazione degli elementi di valore storico, documentale e identitario;
- al recupero delle tracce della memoria demolita ossia restituire i segni tangibili generatori della forma, gli elementi storici, i riferimenti della memoria e della cultura che, hanno perduto la loro forma fisica nella città attuale. Essi devono essere recuperati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione architettonica ed urbanistica dello spazio urbano, ricostruendo la relazione tra il singolo e il complesso;
- al restauro degli elementi di pregio in modo da ottenere la massima qualità possibile urbanistica ed architettonica;
- al potenziamento della funzione di polo del divertimento, favorendo il consolidamento ed ampliamento delle imprese e migliorando la qualità degli spazi pubblici specialmente se di valore paesaggistico;
- al potenziamento delle attività culturali con la migliore utilizzazione del Castello e la valorizzazione dei beni storico-culturali presenti.

Il Tessuto storico di Via Patella si sviluppa saturando uno spazio ben delimitato dalla strada di collegamento verso il porto, dalla linea di costa e dal corso di accesso al borgo. Questo triangolo è riempito con un tracciato a scacchiera molto fitto e regolare. La dimensione dell'isolato è minima, al punto che coincide con il singolo tipo edilizio la cui ripetizione identica conferisce assoluta regolarità a tutta la parte. Le case sono blocchi con scala centrale dell'altezza di tre piani. L'ingresso avviene in corrispondenza del blocco scala direttamente prospettante in facciata ed è fiancheggiato da un vano per ciascun lato. Alla chiarezza della tipologia si associa la caratteristica tecnica di costruzione con muratura a secco lasciata a vista senza intonaco. Ne deriva un aspetto rustico ed allo stesso tempo sobrio e dignitoso. Poiché questi caratteri sono

del tutto uniformi e le alterazioni sono abbastanza contenute, la zona si distingue per una sua precipua identità.

Il disegno di via Filippo Patella con le sue cortine omogenee e la scacchiera tesa tra le strade parallele di via dei Mille e via Cavour, ha una chiarezza tanto elementare quanto netta e caratterizzata. Vi contribuisce in particolar modo il tipo edilizio quanto mai uniforme. La casa, probabilmente mutuata da tradizioni locali d'impronta contadina ha uno schema semplice con l'androne d'ingresso al centro tra due vani e con lo sviluppo verticale su tre piani (incluso il piano terra). Segno più evidente dell'influsso contadino è la disposizione a corpi liberi, senza aderenza tra le unità edilizie contigue, che evitano di costituire quella cortina a chiusura degli isolati consueta per il tempo in cui queste prime espansioni furono pianificate. La scelta del tipo isolato è adatta anche all'andamento in pendenza.

Gli interventi previsti in questa zona vogliono garantire la:

- conservazione di tutti gli elementi di valore- storico culturale;
- conservazione e valorizzazione dei caratteri urbanistico-edilizio che possono essere considerati di pregio e vanno armonizzati con un coerente disegno degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai punti panoramici;
- salvaguardia delle aree libere dall'edificazione.

Il tessuto storico sviluppatosi a valle della città murata lambisce il promontorio della città murata, espandendosi dal porto al lato est della collina del borgo. Lungo via Piave, si snoda un corso dall'aspetto omogeneo nel quale anche i tipi edilizi, solitamente isolati, tendono ad allungarsi nella pianta per fare cortina e restituire delle facciate continue allo spazio della strada. dietro la cortina si sviluppa un pezzo di città. tale parte urbana si fonda sulla scacchiera di strade ortogonali in maniera compatta e con elevata copertura del suolo, minimizzando lo spazio pubblico come le superfici a verde.

Il suolo viene ripartito in porzioni rettangolari ed in altre triangolari o irregolari. Mentre le prime favoriscono l'uso intensivo del suolo, le seconde accomodano solamente costruzioni più rade. La lottizzazione del lato est della collina del borgo, come al solito, inizia dalla zona più pianeggiante adottando quanto più è possibile delle strade rettilinee e parallele tra di loro. Lo schema della griglia si mantiene al di sotto di Viale Carmine Rossi perché vi sono le pendenze più contenute mentre ciò che è costruito al di sopra di questa linea di demarcazione si colloca in un diverso ambiente di netto timbro collinare.

Ne conseguono effetti tanto morfologici che paesaggistici. Per il primo, si passa dalla scacchiera alla edificazione sparsa, fatti salvi alcuni addensamenti proprio lungo il viale; per il secondo, si assume una posizione emergente nelle vedute del promontorio dal lungomare San Marco, in modo da contendere la preminenza del Castello, specialmente quando i fabbricati assumono una mole più consistente.

Diventa fondamentale per il piano strutturale perciò perseguire in questa zona, in particolare nei tessuti interni della maglia regolare la riqualificazione edilizia e la salvaguardia ed aumento delle aree libere dall'edificazione.

A questi due obiettivi si accompagnano altre due azioni imprescindibili per la qualificazione dell'ambito in oggetto che sono il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare e l'innalzamento della qualità architettonica ed urbana.

In ultimo, particolare attenzione il PSC pone agli **edifici di valore storico, architettonico e testimoniale** distribuiti in maniera puntuale sull'intero territorio comunale che, costituiscono testimonianza di tecniche costruttive tradizionali non più in uso e/o della vita socio- culturale della città nelle varie epoche storiche.

Si tratta nello specifico degli edifici rurali espressione della cultura contadina locale la cui articolazione formale varia a seconda delle esigenze formali per cui sono nati. Si distinguono le seguenti tipologie:

- Magazzino ossia costruzione di dimensioni limitate, formata da un piano terra adibito a stalla e un piano superiore con più stanze per soggiornarvi. La soffitta è adibita a fienile.
- Casino ossia edificio appartenente alle famiglie benestanti con il ruolo di abitazione non abituale. Esso rispecchia attraverso i caratteri e gli elementi architettonici, di natura maggiormente complessa rispetto ai precedenti, le condizioni di agiatezza del proprietario. Presenta in alcuni casi una cappella annessa, torri, colombaie, arcate che hanno la funzione di sostenere i muri perimetrali e di riparare gli attrezzi per il lavoro nei campi, locali ai piani terra adibiti a depositi con aperture per la ventilazione.
- Passolara ossia edificio di dimensioni minime di un solo piano. Il tetto è ad un solo spiovente, il pavimento in terra battuta. Nell' unico vano esistente venivano collocate delle impalcature in legno con la funzione di sostegno dei graticci utilizzati per l'essiccazione dei fichi.
- Palazzi nobiliari caratterizzati da una forma architettonica di carattere aulico che documentano chiaramente i caratteri della classe sociale di appartenenza.
- delle singole emergenze architettoniche disseminate sul territorio, simbolo della vita culturale religiosa e civile quali chiese, conventi, torri ecc...

L'intervento su questi edifici dovrà avvenire sulla scorta di una attenta ed approfondita indagine storico-documentale. Esso dovrà mirare a conservare, tutti gli elementi storicamente consolidati che consentono la leggibilità dell'unità figurativa e compositiva del tipo edilizio; laddove ciò non fosse possibile, per l'eccessivo degrado dei materiali o per mutate esigenze funzionali e/o strutturali, il progetto d'intervento prevederà un attento e documentato ripristino degli elementi che necessitano di essere integrati e/o sostituiti; inoltre, dovrà rispettare i caratteri formali e/o decorativi del manufatto seguendo il criterio della distinguibilità delle parti non originali, in tal modo sarà tutelato il carattere di autenticità di quelle parti che verranno conservate e quindi il valore storico-testimoniale dell'edificio.

La città consolidata.

La città consolidata si compone di:

- **Insedimento consolidato con prevalenza di case unifamiliari;**
- **Insedimento consolidato con valore paesaggistico;**
- **Insedimento consolidato con prevalenza di fabbricati condominiali;**
- **Nuclei edificati in ambito rurale;**
- **Zone di riqualificazione paesaggistica.**

Con città consolidata i definiscono le aree urbanizzate esterne al centro storico la cui struttura urbanistica è compiuta. All'interno di questa categoria ricadono un insieme molto vario di morfologie che il PSC ha differenziato secondo la precedente classificazione.

Al primo gruppo appartengono le aree con struttura urbana consolidata con caratteristiche eterogenee dal punto di vista del tipo edilizio rappresentato da condomini, villaggi turistici, ville. Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla destinazione residenziale con presenza anche di destinazioni complementari e di spazi pertinenziali ad uso di orto o giardino. La situazione attuale enfatizza la mancanza e la bassa qualità degli spazi pubblici e la scarsa qualità del modello abitativo. Gli obiettivi primari fissati dal PSC sono:

- puntare al miglioramento climatico urbano con migliore insolazione e presenza di verde interstiziale nonché ad una qualità edilizia con maggiori prestazioni di sicurezza ed energetiche;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Le aree consolidate con valore paesaggistico, invece, sono caratterizzate da un tessuto edilizio con prevalenza di case unifamiliari tipo ville a cui si affiancano casi di appartamenti e case elementari. Il tessuto si distribuisce ai bordi o all'interno del territorio collinare di notevole valore paesaggistico. La dotazione di giardino contribuisce alla differenziazione tipologica e di livello sia con la sua estensione che con la qualità del disegno, sempre rigorosamente privato. La pianta di questi insediamenti risente della condizione collinare del terreno per cui il principale problema della rete stradale è di superare le pendenze con andamento sinusoidale o comunque disposto in maniera trasversale rispetto alle curve di livello. In buona parte le costruzioni non sono in grado di offrire, alla vista, episodi considerevoli di architettura, né espressione dell'arte dei giardini, il loro inserimento è privo di un consapevole disegno di paesaggio. Il piano persegue in queste zone la mitigazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale attraverso gli interventi sull'edificato e sugli spazi aperti.

Nel terzo gruppo ricadono le aree che si caratterizzano per la presenza di un tipo edilizio che passa dalla casa unifamiliare al fabbricato in linea di tipo condominiale. Questo cambio di tipo edilizio comporta anche un diverso spazio pubblico. Scompare quella frammentazione dovuta alla minuta parcellizzazione delle proprietà. Tra il singolo privato ed il pubblico si introduce una sfera semipubblica come quella del condominio con i suoi relativi spazi che fanno da mediazione e complemento con quelli più propriamente pubblici. Passando dalla grana fitta dei tessuti ad una più larga ne guadagna anche la sezione stradale, c'è più spazio per piazzette o piccoli giardini. Gli obiettivi progettuali che il PUC persegue sono:

- la riqualificazione del tessuto edilizio;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi aperti condominiali da connettere con quelli pubblici;

I nuclei edificati in ambito rurale si sostanziano in ambiti edificati, che non sono né caratterizzabili come aree agricole propriamente definite, né sono strutturate secondo una

caratterizzazione urbana. Gli edifici, essenzialmente, si sviluppano in forma lineare lungo la viabilità territoriale e locale, o si localizzano secondo piccole aggregazioni puntuali all'interno del territorio extra-urbano. Si configurano come insediamenti residenziali generalmente monofunzionali e si caratterizzano, in prevalenza, per l'assenza o la carente presenza di servizi.

Gli obiettivi progettuali che il PUC persegue sono:

- innalzamento della qualità architettonica dell'edificato;
- salvaguardia degli spazi aperti esistenti;
- ricostruzione e qualificazione dei margini dell'ambito finalizzata al miglioramento delle condizioni paesaggistiche.

All'ultimo gruppo appartengono gli insediamenti collinari costituiti da case sparse o da raggruppamenti di "parchi residenziali" di seconde case o di altri tipi di alloggi per le vacanze. Gli insediamenti presentano caratteri di disorganicità, altamente infrastrutturati, di modesta qualità edilizia e di indifferenza alla morfologia dei luoghi ed alla struttura del reticolo idrografico. Essi sono collocati in ambiti di maggior valore paesaggistico che non agricolo con elevata carenza infrastrutturale e talvolta condizioni di pericolo. La collocazione nei diversi contesti paesaggistici e la qualità edilizia ne determina il grado di detrattori a svantaggio della percezione dei quadri d'insieme

Sono zone assegnate al recupero dell'ambiente e del paesaggio, per favorirne una utilizzazione naturale che contrasta con le sue caratteristiche attuali. In queste zone sono consentiti gli interventi tesi a non alterare ulteriormente la morfologia e le caratteristiche dell'ambiente e recuperarle ad uso pubblico e sociale. Va perseguita la diminuzione e mitigazione dei fenomeni di pericolo e rischio idrogeologico.

Focalizzandoci sui problemi urbanistici emergenti, per queste cinque categorie morfologiche, la questione primaria riguarda la valutazione della saturazione, una volta che è stato stabilito che la struttura urbanistica è completa e non si ritengono necessari ulteriori interventi in infrastrutture. Pertanto il progetto si è rivolto più che alla individuazione delle possibili aree ancora disponibili e per le quali fosse possibile continuare l'edificazione ad operazioni di semplice completamento edilizio che segue quella cornice urbanistica stabilita e non suscettibile di modificazioni allo scopo di migliorare ed innalzare gli standard di qualità urbana ed edilizia delle aree. Tale qualità si potrà raggiungere attraverso:

- l'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi. Entro tale quadro si collocano le azioni di retrofit energetico, che rappresenta una risposta ad istanze di aggiornamento funzionale e prestazionale delle preesistenze ed ha come finalità il miglioramento dell'attuale condizione del rendimento energetico degli edifici;
- il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra verso attività commerciali, terziarie e produttive.
- La riqualificazione ecologica e paesistica e la mitigazione dei processi di degrado ambientale, in particolare per quanto concerne le aree urbanizzate su cui gravano situazioni di rischio idrogeologico.

Le aree di interesse ambientale, paesaggistico e culturale

Le aree di interesse ambientale comprendono :

- **le Aree tutelate per legge;**
- **gli Spazi aperti agricoli;**
- **le Aree agricole.**

Il PUC individua e considera come componenti strutturali le **aree tutelate per legge** che implicitamente includono elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano. Sono le aree sottoposte a tutela da piani sovraordinati, di settore o da specifiche disposizioni legislative nazionali e regionali. Per tale ragione il piano recepisce il vincolo che ne deriva ed integra la disciplina di ciascuna area nel suo progetto complessivo.

Una ulteriore categoria di zone definita dal PUC riguarda le aree agricole. All'interno di questa categoria ricade un insieme differenziato di zone derivante dal differente grado di tutela e dal tipo di usi che il PSC stabilisce per ognuna.

La classificazione in **spazi aperti agricoli** e **aree agricole** discende dal duplice ruolo che hanno gli spazi agricoli.

Infatti, alla funzione economico-produttiva primaria non trascurabile si associa un importante valore ambientale e la nostra agricoltura di migliore tradizione ha svolto un compito di saggia amministrazione delle risorse non rinnovabili, assecondando i cicli della natura con un approccio che oggi chiameremo metabolico. Si è sempre preoccupata di mantenere la biodiversità rifuggendo da quelle omologazioni dell'industrializzazione agricola e preservando elementi di naturalità come corridoi ecologici quali le siepi interpoderali, i filari di alberi, i boschetti di lecci.

I suoli agricoli, oltre che sostenere la produzione di alimenti e fibre, svolgono una varietà di importanti funzioni ecologiche:

- creano un legame tra l'atmosfera, le risorse idriche e i sistemi geolitologici;
- filtrano sostanze di varia natura disciolte nell'acqua e accumulano particelle depositate dall'atmosfera;
- agiscono come fonte di gas-serra o, inversamente, come serbatoi di carbonio, grazie alla capacità delle colture di fissare la CO₂ atmosferica e di immagazzinarla nei suoli e nei soprassuoli;
- regolano il flusso delle precipitazioni;
- interagiscono con il clima, determinando il tipo di coltura che può essere ospitata;
- influenzano l'uso del suolo e la forma del paesaggio; supportano i diversi habitat, la diversità biologica, fornendo acqua e nutrienti;
- creano le condizioni per la conservazione di semi e per la vita di micro-organismi e macro-organismi animali;
- svolgono, infine, importanti funzioni sociali e culturali.

Il territorio rurale, comprese le zone utilizzate per l'allevamento e i boschi di produzione, come è noto costituisce l'armatura principale dell'intero Cilento, dentro e fuori l'area del Parco,

coinvolgendo in estensione gran parte della regione anche alle quote maggiori. Come viene evidenziato nel Piano del Parco, tale storico utilizzo ha consolidato un millenario assetto dell'ecosistema le cui trasformazioni recenti sono molto meno traumatiche di quelle di altre zone dell'Appennino sia dal punto di vista dell'avanzare dei processi urbanizzativi che da quello, opposto, dell'abbandono e dell'inselvaticamento.

Il ruolo che l'agricoltura svolge nel territorio del Parco è ancora di primaria importanza ed è caratterizzato da una spiccata eterogeneità: è possibile individuare, infatti, aree in cui l'agricoltura viene svolta secondo moderne tecniche di coltivazione ed aree montane dell'entroterra cilentano, dove l'agricoltura è ancora di tipo estensivo ed è particolarmente dedicata alla pastorizia ed alla cerealicoltura. L'agricoltura del Parco è anche caratterizzata da un elevato grado di tipicità e da tradizioni millenarie. Alcuni prodotti agricoli della zona, infatti, hanno ottenuto il riconoscimento comunitario della loro tipicità (olio d'oliva, vino, fico, castagna).

Sulla base di queste considerazioni il piano ha suddiviso gli **spazi aperti agricoli** in:

- **E1. Aree agricole a elevata naturalità e valore ecologico;**
- **E2. Aree agricole con elevata dotazione di risorse naturali;**
- **E3. Aree agricole di elevato pregio per la produzione;**

Questa prima differenziazione discende in primo luogo dal fatto che si tratta di aree naturali di buona integrità e di alto valore funzionale ai fini ecologici composte in prevalenza da componenti naturali ma anche per una parte consistente, da aree con funzione di aree agricole di maggior permeabilità. In queste zone sono altresì presenti colture agricole di pregio che si prestano ad essere valorizzate consentendo lo sviluppo di attività complementari alla funzione agricola primaria.

Il PSC valuta l'importanza ecologica rivestita da queste zone e in coerenza con quelle che sono le indicazioni e gli obiettivi della pianificazione provinciale, nonché nel rispetto del regime vincolistico e di salvaguardia ambientale proveniente dalla pianificazione settoriale, intende perseguire per queste aree strategie di tutela, valorizzazione e ricomposizione paesaggistico-ambientale.

In particolare, intende, raggiungere i seguenti requisiti:

- garantire la permeabilità diffusa;
- migliorare la dotazione di risorse naturali del territorio rurale;
- conservare e potenziare gli habitat naturali;
- conservare l'integrità del paesaggio agricolo e la sua integrazione con le risorse naturali;
- orientare eventuali attività agricole e/o complementari all'agricoltura verso sistemi di elevata sostenibilità ed integrazione ambientale;
- incentivare l'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, tra cui le attività orientate alla formazione in campo agricolo;
- valorizzare le colture agricole di pregio, incentivando i processi di qualità ed efficienza delle aziende agricole;
- valorizzare i prodotti agricoli locali attraverso sperimentazioni innovative nella trasformazione del prodotto;

- conservare e recuperare le caratteristiche del paesaggio rurale e naturale, pur consentendo l'insediamento di attività complementari e compatibili con la funzione primaria agricola;
- incentivare e sperimentare pratiche agricole conservative per migliorare le funzioni agricole dei suoli.

Le **aree agricole**, invece, sono state classificate in:

- **E4. Aree agricole ordinarie;**
- **E5. Aree agricole turistiche e paesaggistico ambientali;**

Queste zone rivestono una funzionalità ecologica e ambientale meno importante delle precedenti a fronte di una maggiore vocazione agricolo-produttiva nonché, si prestano, alla possibilità di far evolvere le attività agricole esercitate anche in funzione agriturismo includendo le attività per lo svago, lo sport, l'equitazione e di tipo ricettivo. Per tale ragione in queste aree il PSC consente oltre ad interventi di nuova edilizia rurale e di adeguamento dell'esistente, purché connessi strettamente alla conduzione del fondo, anche lo sviluppo di attività complementari alla ricettività agricolo-turistica.

IL PIANO OPERATIVO COMUNALE - POC

I contenuti

Si definisce in questo PUC come piano operativo le disposizioni programmatiche del PUC prevista dalla L. R. n.16 del 22 dicembre 2004, all'art. 3 comma 3. Infatti, secondo l'art. 9, comma 6 del Regolamento n. 5 del agosto 2011, la componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo e indica:

- a) destinazione d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Con tali strumenti il **POC** dispone delle trasformazioni urbanistiche che possono investire tanto il territorio già urbanizzato che regolare le espansioni urbane che si rendono indispensabili per soddisfare al fabbisogno delle abitazioni con la relativa dotazione di servizi nonché della realizzazione delle infrastrutture per le attività produttive e residenziali.

Le aree di trasformazione urbanistica

Sulla base degli obiettivi individuati nel preliminare con la partecipazione della rappresentanza politica e la consultazione della cittadinanza, il progetto di piano ha sviluppato delle linee di azione in grado di concretizzare gli stessi obiettivi. Le azioni di piano non si possono ascrivere ciascuna ad un obiettivo o ad una strategia perché gli interventi urbanistici hanno uno specifico carattere multiforme e sintetizzano un numero considerevole di finalità nella medesima trasformazione fisica dello spazio urbano. Ad esempio, una piazza può essere allo stesso tempo un dispositivo per la circolazione e la sosta degli autoveicoli, un nodo del trasporto pubblico di massa, uno spazio arredato a verde per il gioco dei bambini, un dispositivo ambientale di mitigazione del clima urbano, un luogo per l'esercizio di attività economiche legate alla distribuzione delle merci (se circondata da negozi), l'affaccio per la regolazione del clima interno delle abitazioni, un punto di ritrovo e socialità e forse molto altro ancora.

In virtù di tale dimensione sintetica dell'intervento urbanistico, le linee di azione si sono organizzate forse in apparenza in modo diverso dalle linee strategiche ma, a ben vedere si potrà constatare che esse le contengono in maniera esaustiva e le calibrano in maniera appropriata rispetto ai diversi contesti urbani in cui quelle strategie si dovevano calare. In altri termini, si può affermare che le azioni di piano sono la traduzione urbanistica situata delle strategie generali del PUC, all'interno della dimensione operativa del POC.

Le Aree di trasformazione vengono classificate dal PUC in:

- **Aree di Riqualificazione Urbana**
- **Aree di Sviluppo Urbanistico**

Al primo gruppo appartengono le aree urbane più prossime al centro storico e/o quelle zone che si configurano come nodi urbani strategici. In tali aree il POC ritiene opportuno affrontare il problema della loro riqualificazione urbana attraverso la definizione delle parti strategiche più urgenti, quelle, cioè, che possono essere i modelli puntuali per una rigenerazione complessiva alla scala comunale.

Al secondo gruppo corrispondono invece, le espansioni urbane classificate sulla base della funzione urbana prevalente che il POC assegna, ossia residenziale, produttiva o turistica. Tali aree sono state individuate secondo il criterio della contiguità alle aree già urbanizzate nonché soprattutto relativamente alle frazioni, che sono rimaste più isolate dal nucleo centrale compatto, denunciando caratteri di marginalità, si è scelto il criterio della riduzione della loro periferizzazione con interventi integrati di creazione di luoghi urbani.

Il dimensionamento

Premessa

Il dimensionamento insediativo dei PUC è uno dei temi assegnati alla “Conferenza di piano permanente dell’Ambito identitario” attraverso una procedura che, come previsto dall’art. 58 delle NTA del PTCP, e dagli “Indirizzi per il dimensionamento del fabbisogno residenziale”, allegata alle NTA, si articola nei seguenti passi:

- la Provincia, per la fase iniziale attuativa del PTCP, presenta un proprio “piano di dimensionamento per il riassetto policentrico e reticolare di ogni Ambito Identitario”, con l’indicazione di valori massimi e minimi, allegato alle NTA;
- i Comuni, entro 180 giorni dall’attivazione delle Conferenze di piano permanente d’ambito, sottopongono alla Provincia, la proposta di dimensionamento insediativo comunale, elaborata in conformità ai criteri operativi dettati nella III parte delle NTA e nella allegata scheda per il “dimensionamento del fabbisogno residenziale” (art. 58, comma 5).

La proposta di dimensionamento è basata su due componenti:

- il fabbisogno pregresso e aggiuntivo (elaborato ai sensi degli artt.124 e 125 delle NTA), secondo il modello di calcolo illustrato nel documento regionale “La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP”;
- la strategia di sviluppo individuata per il proprio territorio.

In fase di dimensionamento del fabbisogno residenziale, i Comuni includono tutte le categorie residenziali e le tipologie di intervento, con attenzione alla quota di housing sociale, nella misura di cui alla DGR n.572/2010, quale elemento altamente qualificante e premiale. In caso di mancata presentazione del documento nei termini previsti dal comma 5, la proposta di dimensionamento insediativo comunale verrà effettuata di ufficio (art. 58, comma 7) nei successivi 60 giorni la Provincia, sulla base delle proposte dei singoli Comuni e della proposta di dimensionamento d’Ambito come definita nelle schede per il “dimensionamento del

fabbisogno residenziale" allegata alle NTA, procederà ad elaborare una ipotesi di ripartizione del carico insediativo ai fini della redazione dei piani urbanistici comunali (art. 58, comma 8); l'ipotesi sarà sottoposta ai lavori della Conferenza d'ambito (art. 58, comma 8) al termine della procedura si perverrà al Piano di Dimensionamento d'Ambito soggetto a revisione quinquennale la scheda per il dimensionamento del fabbisogno residenziale allegata alle NTA sarà aggiornata con cadenza massima quinquennale. La scheda aggiornata sarà approvata dalla Provincia e sostituirà la precedente senza che ciò comporti variante al PTCP.

Il PTCP adotta per l'intero territorio provinciale la stima del fabbisogno abitativo al 2019 effettuata dalla Regione Campania e esposte nel Documento "La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP" che tuttavia, come esplicitato dal documento stesso, "vuole identificare, più che una quantificazione "esatta" della domanda abitativa presente e futura, un ordine di grandezza, possibilmente realistico, del fabbisogno insediativo che l'Amministrazione regionale e le Amministrazioni provinciali si troveranno a dover affrontare nei prossimi anni e a cui le politiche pubbliche dovranno in qualche modo rispondere". La Provincia ha provveduto alla ripartizione per Ambito Identitario del carico provinciale individuato dal documento Regionale sopra citato, quale proposta da sottoporre ai lavori delle Conferenze d'Ambito.

Tale ripartizione è stata effettuata tenendo conto:

- del dimensionamento complessivo elaborato dalla Regione Campania per il periodo 2009-2019;
- delle risultanze della Analisi Socio Economica allegata alla Relazione del PTCP ;
- dei dati demografici ISTAT 2009 relativi alla popolazione ed alle famiglie,
- dell'assetto territoriale complessivo relativo alla vigente pianificazione paesaggistica ed al quadro dei rischi naturali ed antropici, nonché alle conseguenti politiche di riequilibrio del sistema insediativo proposte per il territorio provinciale e per i singoli Ambiti Identitari.

In riferimento alle procedure definite dalle NTA la Provincia ha definito le "Linee guida per la costruzione del quadro conoscitivo dei Piani Urbanistici Comunali", presentate e consegnate nelle Conferenze di piano permanente dell'Ambito Identitario, al fine di offrire un supporto metodologico per la costruzione del dimensionamento del fabbisogno residenziale, quale base per il confronto da sviluppare in sede di Conferenza d'Ambito. Sulla base degli elementi procedurali e metodologici fin qui esposti il Comune di Agropoli ha predisposto una proposta di Piano di dimensionamento d'ambito del PUC .

L'ipotesi di dimensionamento del fabbisogno residenziale, a partire da un'analisi delle dinamiche demografiche di lungo e breve periodo, individua il fabbisogno aggiuntivo e pregresso applicando le metodologie individuate dai documenti regionali e provinciali e definisce, sulla base dei nuovi scenari economici e territoriali del Comune configurabili per il medio periodo, le quote di fabbisogno destinate a sostenere i processi di sviluppo locale in essere in una strategia di riassetto territoriale. Criteri per il dimensionamento del fabbisogno residenziale

Dalle indicazioni fornite dal documento regionale e dal Ptcp, emerge che il fabbisogno abitativo

complessivo è da valutarsi come somma del fabbisogno pregresso e del fabbisogno aggiuntivo o futuro:

Fabbisogno complessivo = Fabbisogno pregresso + Fabbisogno aggiuntivo

Il quadro appresso riportato schematizza il processo adottato per la stima del fabbisogno residenziale. La popolazione residente sarà stimata partendo dai dati noti riferiti al censimento Istat 2011 considerando, quindi, lo stesso come anno base per le previsioni. La popolazione presente sarà utilizzata per la stima del fabbisogno aggiuntivo secondo le disposizioni del documento regionale, mentre per il computo del fabbisogno aggiuntivo secondo il Ptcp si farà riferimento alla popolazione residente. Il fabbisogno pregresso di nuova residenza deriva dal numero di famiglie che vivono in riconosciute condizioni di disagio abitativo. Le indicazioni normative tecnico-procedurali riportate nelle Nta del PTCP⁸ e nel documento regionale citato in premessa suggeriscono di computare la domanda complessiva derivante da pregresse condizioni di disagio abitativo secondo le appresso indicate componenti:

1. componente di fabbisogno residenziale pregresso derivante da famiglie che vivono in alloggi impropri. In tale categoria confluiscono le famiglie di cui alle voci censuarie “famiglie che occupano un altro tipo di alloggio”, “famiglie senza tetto o senza abitazione” e “famiglie in coabitazione”;
2. componente di fabbisogno pregresso derivante da famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento;
3. componente di fabbisogno pregresso derivante da famiglie che vivono in alloggi malsani e non recuperabili.

Alle quote di fabbisogno pregresso indicate si è, inoltre, aggiunta la domanda di alloggi connessa all’edilizia pubblica sociale.

Il fabbisogno residenziale

Il fabbisogno abitativo del Comune di Agropoli è stato valutato, in conformità a quanto dettato dalle N.T.A. del P.T.C.P. di Salerno nelle quote dei fabbisogni pregressi e dei fabbisogni aggiuntivi derivanti dai dati disaggregati a livello comunale e le elaborazioni degli stessi.

Il fabbisogno pregresso

Da affollamento. E’ il deficit stratificato per condizioni di “insoddisfazione quantitativa” derivante da un rapporto non più accettabile tra la struttura e la numerosità del nucleo familiare e la struttura e la dimensione dell’alloggio. Lo strumento-chiave per la stima di questo parametro, che è normalmente considerato uno dei più potenti fattori di stimolo alla domanda di abitazioni, è la “matrice dell’affollamento”. “Popolazione in famiglie per n. di

componenti/abitazioni per numero di stanze". Da questo dato è stata ricavata la matrice di affollamento per famiglia.

Il numero di famiglie riscontrato in affollamento dovrà tener conto della possibilità che ogni alloggio lasciato vuoto può essere teoricamente rioccupato da famiglie che abbandonano alloggi di taglia inferiore;

Tuttavia, l'ipotesi della redistribuzione ottima delle famiglie nel parco-alloggi disponibile contrasta con i fattori di rigidità insiti sia nella domanda sia nell'offerta di abitazioni. Pertanto è stata stimata la rigidità del patrimonio abitativo, in gran parte in proprietà, che è un fattore che si oppone al "ricambio" inteso come possibilità per chi manifesta insoddisfazione per la sua condizione abitativa presente di modificarla in tempi certi, al "filtering" inteso come permeabilità del parco-alloggi esistente, ovvero come capacità di garantire con un sistema complesso di trasferimenti la distribuzione ottimale delle famiglie negli alloggi attualmente disponibili aventi caratteristiche minime soddisfacenti.

Per il Comune di Agropoli è stato valutato un fattore di rigidità pari al 40% del totale degli alloggi sovraffollati. Pertanto il numero di alloggi in sovraffollamento risulta pari a 119,6 alloggi sovraffollati.

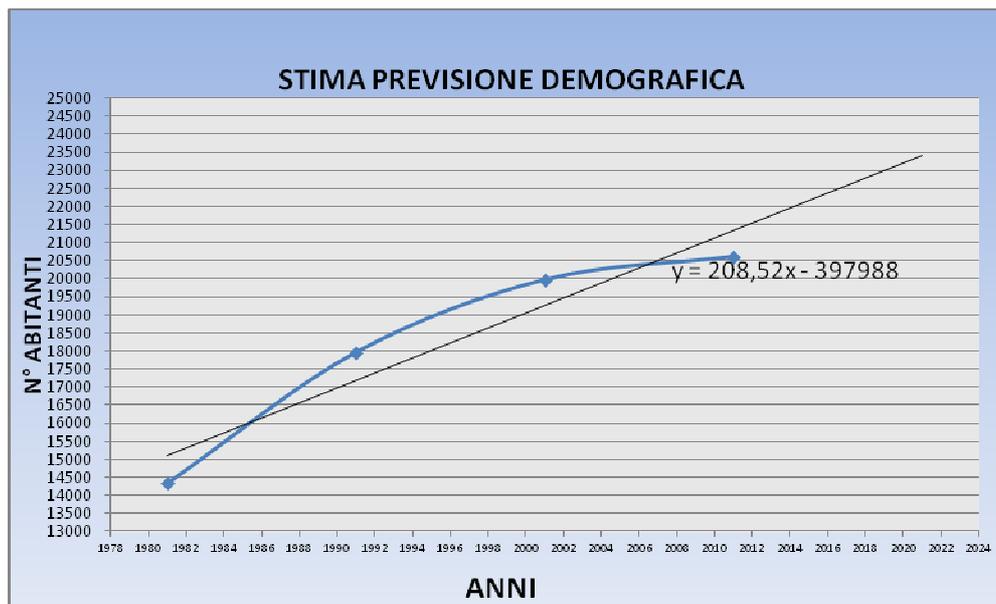
Famiglie in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione

Occupanti							Complessivo
Stanze	1	2	3	4	5	6	
1	27	12	6	1	0	0	46
2			54	45	6	4	109
3					61	20	81
4						62	62
5							0
6							0
Totale	27	12	60	46	67	87	299

Alloggi malsani. Si tratta di due componenti una componente di non facile valutazione sul complesso del patrimonio edilizio comunale, di normale e più o meno contenuta obsolescenza su cui di norma si interviene con pratiche manutentive. Per il dato relativo agli alloggi impropri la presente valutazione tiene conto dei dati estratti dai censimenti 2011. Per quanto attiene gli alloggi malsani, non si è potuto procedere ad una stima attendibile di tale dato.

Il fabbisogno aggiuntivo

Per la stima del fabbisogno aggiuntivo, si è proceduto, in conformità a quanto prescritto dal P.T.C.P. di Salerno, attraverso l'incremento demografico avvenuto dal 1981 al 2011. Conformemente al metodo indicato nella scheda allegata alla presente si è proceduto alla stima dell'incremento di popolazione all'anno 2011. Per il comune di Agropoli, avremo una previsione, sulla stima dei dati al 1981, 1991, 2001 e 2011 pari a : 23431 residenti



Previsione residenti al 2019	23013,95
Previsione residenti al 2021	23431

La valutazione della stima dei componenti per famiglia ha portato alla conclusione che per il 2021 il numero di componenti per famiglia risulterebbe essere pari a 2. Tale dato non può essere ritenuto attendibile, pertanto si prevede la valutazione del dato odierno di componenti per famiglia pari a quindi 2,51. Da tale dato, si è giunti alla previsione del fabbisogno aggiuntivo valutato in n. 791,06 nuovi alloggi.

L'istruttoria effettuata dall'Ufficio di Pianificazione della Provincia di Salerno ha, in sede di conferenza effettuato dei correttivi in merito alle previsioni dei componenti per famiglia che è stato fissato in 3,2. Tale aspetto ha condizionato il calcolo precedente oltre che a riconsiderare la quota di alloggi in concomitanza con le previsioni dei comuni compresi nell'intero ambito identitario del Cilento. Infatti, le quote relative ai singoli ambiti identitari sono state preordinate e preassegnate da parte dello strumento di pianificazione provinciale. Il risultato è stato quello di coordinare tutti i Comuni ricadenti nell'ambito al fine di regolamentare la quota di fabbisogno residenziale per ognuno al fine di rispettare i limiti prefissati.

Nella riunione del 06.06.2013 presso la Provincia di Salerno, sono state definite le quote del fabbisogno residenziale dei Comuni compresi nell'ambito identitario del Cilento. Il comune di Agropoli, si è visto assegnare la quota di n. 750 alloggi da utilizzare nel periodo di validità del P.U.C. a cui corrisponde un numero di abitanti insediabili pari a 2400.

Tali quote di alloggi sono state ripartite dal POC all'interno delle aree di trasformazione nel modo seguente:

Area di trasformazione	N. di alloggi	Abitanti insediabili
AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	252	806
AREE DI SVILUPPO URBANISTICO	498	1592

Il fabbisogno di attrezzature

La L.R. 14/82 dimensiona le attrezzature a standard con riferimento principalmente alla popolazione, prevedendo una dotazione minima per i Comuni che siano costieri od insulari con popolazione non superiore a 50.000 abitanti riconosciuti stazioni di cure, soggiorno e turismo, tra cui rientra il Comune di Agropoli di **28 mq/ab**, ripartita in:

- 5 mq per l'istruzione materna e dell'obbligo;
- 2,5 mq per attrezzature di interesse comunale;
- 2,5 mq per parcheggi;
- 18 mq per le aree verdi e gli impianti sportivi.

Nel considerare la quota di standard si è tenuto conto oltre che del fabbisogno pregresso anche della quota aggiuntiva da considerare derivante dalle previsioni demografiche effettuate.

Popolazione al 2011	Popolazione al 2016	Popolazione al 2026
20629	23027	23881 Che include la quota di abitanti insediabili pari a 2398

Il progetto di piano si basa quindi su una popolazione complessiva di 23881 abitanti a cui corrisponde un fabbisogno complessivo di aree per standard urbanistici pari a 668.668 mq.

La stima effettiva degli standard che scaturisce dal disegno di piano è di 743560,36 mq.

Tale quota è così ripartita:

- 72387,83 mq per l'istruzione materna e dell'obbligo;
- 327228,38 mq per attrezzature di interesse comunale;
- 93927,16 mq per parcheggi;
- 474084,81 mq per le aree verdi e gli impianti sportivi.

Il meccanismo perequativo introdotto

Le previsioni di dimensionamento del PUC e le potenzialità edificatorie ad esse connesse, vengono distribuite sul territorio comunale attraverso lo strumento della perequazione urbanistica, previsto dall' art. 32 della L. R. n. 16/2004 e finalizzato alla distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti e degli obblighi edificatori per i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste, tenendo conto della disciplina urbanistica pre-vigente, dell'edificazione esistente legittima, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

Il riparto delle previsioni e delle potenzialità edificatorie suddette viene effettuato sulla base di una classificazione e suddivisione del territorio comunale in **Ambiti di Equivalenza** costituiti dai suoli ai quali viene attribuito lo stesso **Diritto edificatorio virtuale** corrispondente ad un Indice di edificazione virtuale (Iev). Tale Diritto edificatorio virtuale (Dev) è quello connaturato con i suoli trasformabili "tenendo conto dello stato di fatto e di diritto" dei suoli, prescindendo pertanto dalla specifica disciplina d'uso del territorio prevista dal PUC" (cfr. art. 132, comma 2 delle NTA del PTCP di Salerno), in linea con la prassi del meccanismo perequativo avviata in Italia da oltre 20 anni.

La perimetrazione e la classificazione degli Ambiti di Equivalenza è stata effettuata, dunque, sulla base di criteri che tengono conto dello stato di diritto e dello stato di fatto dei suoli. In particolare si è tenuto conto:

- dell'edificabilità prevista;
- della potenzialità di edificazione per il consolidamento urbano
- della centralità delle aree
- dell'accessibilità
- del consolidamento del tessuto edificato
- della dotazione urbana
- del valore degli immobili

Il piano individua due ambiti di equivalenza:

- **AE1 – Consolidato** a cui corrisponde un IEV pari a 0,3568 mc/mq
- **AE2 – Extraurbano** a cui corrisponde un IEV pari a 0,234 mc/mq

All'interno degli ambiti di equivalenza il POC ha definito quindi la perimetrazione dei **comparti di trasformazione** per i quali definisce attraverso gli **Atti di Programmazione degli Interventi**:

- gli usi consentiti
- lo strumento con cui si attuano gli interventi
- i parametri urbanistici
- la quota di standard prevista

Gli Atti di programmazione rappresentano la base imprescindibile di partenza per la predisposizione dei Piani Urbanistici Attuativi a cui è affidata l'attuazione degli interventi.

Le aree di trasformazione

Aree di riqualificazione urbana (ARU)

Comprendono le aree del territorio che ricoprono un ruolo “strategico” data la funzione di nodi urbani-territoriali di maggior potenzialità trasformativa, o di interesse prioritario ai fini dello sviluppo economico, sociale e culturale e della riqualificazione paesistica ed ambientale del territorio interessato.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per questi ambiti sono:

- potenziamento dell'accessibilità;
- potenziamento della ricettività;
- rafforzamento e qualificazione degli assi e delle strutture portanti della centralità urbana;
- potenziamento e valorizzazione delle reti di fruizione delle mete naturali e culturali e di interesse paesaggistico;
- trasformazione, rigenerazione urbana, riordino viabilistico e paesistico di ambiti urbani;
- riqualificazione e trasformazione della fascia costiera;
- tutela e miglioramento della matrice ecologica;
- contenimento dei consumi di suolo e di risorse primarie;
- salvaguardia del territorio e contenimento dei rischi ambientali

Le ARU che il piano individua, il cui progetto urbano si ritiene rilevante ai fini delle strategie perseguite sono 12 e nello specifico: **AR_01 - Porto, AR_02 - Fornace, AR_03 – Parco fluviale Testene, AR_04 - Stazione, AR_05 – Waterfront San Marco, AR_06 - Mattine, AR_07 – Foce Testene, AR_08 – Lido Azzurro, AR_09 – Liceo Classico,**.

Il progetto urbano, da redigersi per ciascuna area di riqualificazione, dovrà determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. La definizione nel dettaglio dei progetti da realizzare in ciascuna AR è demandata alla successiva fase di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica ad eccezione della zona AR_07, per la quale il PUC prevede che l'attuazione degli interventi avvenga attraverso intervento diretto con la costituzione di un consorzio tra i proprietari delle aree che si estendono tra i due fronti dell'ambito (fiume-strada), i quali dovranno realizzare un progetto unitario in convenzione con il comune.

Ciascun PUA indicherà nel dettaglio gli obiettivi da perseguire in termini di destinazioni funzionali delle zone, di dimensionamento di abitazioni e servizi, di edificabilità, gli obiettivi qualitativi in termini di rapporto con il contesto, ruolo nel sistema urbano, attività economiche da insediare, allacciamenti infrastrutturali alle reti, realizzazione di spazi aperti e opere pubbliche.

Venendo più nel dettaglio agli obiettivi e al ruolo che il POC assegna alla riqualificazione di queste aree strategiche c'è da dire sicuramente che il progetto di formare sulla fascia fluviale del Testene, un **Parco fluviale**, ricco di opportunità di fruizione non solo naturalistica, ma anche ricreativa, sportiva, sociale e culturale è sicuramente uno dei perni su cui si fonda il disegno di

piano delle ARU. Esso prende le mosse dalla presenza di una fascia latitante il corso d'acqua, ancora libera e non priva di vegetazione naturale, di oltre 4 km di lunghezza e di larghezza variabile da qualche decina ad alcune centinaia di ml., che consente di realizzare uno spazio pubblico snodato con continuità dalle pendici collinari alla foce a ridosso del centro storico, atto a collegare e mettere in rete una pluralità di servizi e polarità urbane, in parte esistenti.

Nel quadro del rinnovamento urbano di Agropoli e del miglioramento della sua funzionalità ecologica, il Parco del Testene nel suo complesso rappresenta un asse bio-culturale e una "infrastruttura verde" di grande rilevanza. ricco di opportunità di valorizzazione ma anche di situazione di degrado e criticità.

Gli obiettivi principali riguardano:

- il recupero della funzionalità ecologica del fiume lungo l'intera tratta comunale;
- il potenziamento del verde urbano;
- la realizzazione di un "asse attrezzato verde" che collega i principali servizi urbani della città
- la qualificazione del cuore della città (Piazza della Repubblica), ove il fiume intercetta la v. Taverne, in vista di un consolidamento della centralità urbana;

Il Progetto investe un'area di circa 147 ettari ed è articolato in due ambiti:

- uno centrale, con caratteristiche urbane, su cui si devono concentrare le azioni dirette alla creazione di un nuovo "tessuto urbano" e connesso con gli assi rettori della città;
- l'altro, esteso a tutta l'asta fluviale, all'integrazione e potenziamento del verde per il tempo libero, con la formazione di collegamenti pedonali e di spazi per attività all'area aperta, nonché con interventi di ripristino e di mitigazione degli impatti negativi nelle aree degradate.

L'asta fluviale assume una particolare specificazione nel tratto di foce per la continuità con la spiaggia e il protendersi nel mare delle opere di difesa, oggetto di diversi tipi di attività ma con prevalente esigenza di miglioramento dell'accessibilità dal contesto urbano una volta realizzata una sistemazione a carattere naturalistico.

È da sottolineare che il progetto relativo al primo ambito rappresenta un obiettivo prioritario nell'attuazione del piano date le dinamiche in corso di concentrazione e nuove costruzioni di edifici pubblici (cineteatro, palazzetto dello sport, restauro della fornace) senza uno studiato piano d'insieme ma anche con le potenzialità della costituzione di un nuovo centro della città e quindi del suo luogo più rappresentativo. Data la confluenza in questo punto della cintura verde e del corridoio ecologico radiale del Testene, questo non può che essere il cuore verde della città ed assumere il carattere di parco urbano attrezzato, componendo in un unico disegno di giardini gli spazi aperti tuttora esistenti e quanto altro si può ricavare dalla demolizione di strutture fatiscenti o impianti dismessi. Potrà ospitare le attività all'aperto per lo sport, la cultura ed il divertimento in un ambiente dove si possano esaltare le essenze autoctone della vegetazione riparia. Tutt'intorno costituisce mossa di essenziale valore strategico il consolidamento del perimetro come interfaccia tra il vuoto centrale ed i tessuti alla spalle perché strumento peregrativo per la cessione delle attrezzature dello spazio verde ma anche per il ruolo di principi ordinatori delle diverse morfologie che da tale centro tutt'intorno si irradiano nelle direzioni delle diverse parti urbane.

Altro polo urbano la cui riqualificazione assume un elevato valore strategico ai fini del piano è il **Waterfront S. Marco**. Il progetto si propone di avviare un processo di ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano sul lungomare alberato di S. Marco e nel quartiere retrostante. L'area interessata si estende da Nord a Sud lungo l'asse retto parallelo alla linea di costa, fino alla ferrovia. L'area è caratterizzata da un tessuto insediativo che in parte ha risentito dell'utilizzo turistico, spesso di bassa qualità, connotato da un insieme eterogeneo di tipologie edilizie, con bassa dotazione di verde e parcheggi, in cui la formazione a scacchiera si è in parte persa nel tempo, e oggi configura un sistema quasi a pettine di vie strette poco funzionali e assediate dal problema della sosta. Un tessuto dagli usi ormai consolidati, con un'elevata frammentazione proprietaria e pochi spazi interstiziali liberi, un livello di compromissione e degrado assai elevato. Il progetto tende ad un potenziamento ed ampliamento delle strutture ricettive, commerciali e di servizio al turismo attraverso azioni di ristrutturazione urbanistica e rinnovo edilizio, che possano innalzare il livello di qualità urbana la sua fruibilità, tentando una maggior connessione con la città, orientando gli interventi a:

- ricostruire il tessuto urbano lungo la passeggiata lungomare, con una concezione unitaria dei profili, degli affacci al piano terra, degli accessi alle spiagge, delle utilizzazioni turistiche e ricettive, anche mediante calibrate densificazioni atte a dar spazio alle dotazioni di spazi, standard e servizi pubblici carenti;
- riqualificare la passeggiata lungomare fino alla foce del Solofrone, ampliando gli arenili e migliorando i servizi per la balneazione, potenziando l'apparato vegetale;
- introdurre infrastrutture ed attrezzature per servizi complementari alla balneazione, per lo sport, il divertimento, la cura del corpo, la ristorazione, e il tempo libero la fruizione del mare e degli sport nautici
- riorganizzare la viabilità e la circolazione con un modello a lenta percorrenza e ridurre il traffico di scorrimento;
- formare piazze verdi lungo la passeggiata, con la realizzazione contermina di nuove strutture ricettive;
- ripristinare il sistema di connessione ecologica tra il mare e la collina di S. Marco, sia attraverso il potenziamento del verde urbano sia attraverso azioni di riapertura delle acque oggi intubate e di rinaturalizzazione, laddove possibile, delle sponde.

Un effettivo e durevole innalzamento della qualità del waterfront comporta, quindi, azioni coordinate, che riguardano la qualificazione del tessuto edilizio, il potenziamento degli standard e la redistribuzione dei volumi del quartiere, oltre a una diversa organizzazione del traffico ed un potenziamento delle attività commerciali e di servizio.

Altri nodi strategici da riqualificare sono il Porto e la stazione. Il **Progetto Porto** concerne le implicazioni urbanistiche, paesistiche ed infrastrutturali dei cambiamenti connessi allo sviluppo del Porto e del sistema portuale. Tale sviluppo, già oggetto di prime ipotesi da parte delle Autorità competenti, e orientato allo sviluppo della nautica da diporto di lunga distanza, richiede infatti un insieme coordinato di interventi competenti a diversi soggetti istituzionali e imprenditoriali, volti a rafforzare il sistema portuale nel suo complesso, migliorandone l'efficienza operativa e la competitività a scala internazionale.

Il porto, inserito in un sito di notevole qualità paesaggistica, dispone attualmente di una buona dotazione di moli e di banchine che assicurano una notevole disponibilità di spazi per il potenziamento dei servizi. Inserito nel sistema portuale della Regione il porto risente di due principali limiti: il basso pescaggio, che non permette l'approdo di grandi imbarcazioni e la difficoltà di accesso veicolare. Attualmente il porto è utilizzato da barche di stanza stagionale, con bassa incidenza sull'economia turistica. L'orientamento alla nautica da diporto, da inquadrare nel sistema delle rotte mediterranee, potrebbe vivacizzare l'attrazione turistica complessiva, con evidenti ritorni economici sulle attività (commerciali, ricettive e di servizio) della città. La collocazione del nuovo assetto del porto nella categoria delle "marine" richiede la tipica dotazione di strutture complementari ricettive, ristorative e commerciali, in aggiunta ai servizi strettamente nautici, senza tuttavia, configurare una enclave segregata e privatizzata, ma mantenendo ampia accessibilità per costituire il luogo centrale del quartiere occidentale. Questo carattere di luogo collettivo si potrà rafforzare con la predisposizione di siti per gli spettacoli all'aperto. Perciò il progetto non potrà non considerare, oltre all'area portuale in senso stretto (tra i moli e la strada di S. Francesco) le aree circostanti atte ad ospitare gli impianti e i servizi necessari, nonché le modificazioni prevedibili per la viabilità e i trasporti d'accesso. Il progetto infatti comporta interventi sulle infrastrutture e sulla regolazione dei traffici veicolari facenti capo al Porto, ai suoi servizi e ai suoi collegamenti con i servizi urbani nonché interventi sulla mobilità ciclopedonale in vario modo interferente.

La **stazione ferroviaria** serve un vasto circondario, verso di essa converge un traffico di accompagnatori e di utenti che usano il sistema park-and-ride, congestionando le strade urbane sia con i passaggi che con il parcheggio. Il problema si potrebbe risolvere con un accesso diretto alla superstrada utilizzando le aree ferroviarie dismesse per lo scalo merci. In questa zona sarebbe anche realizzabile un'area di sosta per i pendolari, sufficiente alla domanda attuale e in previsione di una crescita futura per prevedibili spostamenti modali. Collegando quest'accesso si alleggerirà tutto il traffico sul lungomare diretto verso il centro e si rafforza l'asse di connessione centro-stazione come eminente asse commerciale.

Il nodo stazione deve fungere da porta d'ingresso terrestre alla città per i residenti ed i visitatori, concentrando perciò tutte quelle funzioni che fanno "**porta**." L'area di trasformazione impegnata dovrebbe coinvolgere anche alcuni edifici contigui impropri per questa finalità, come alcuni capannoni industriali e abitazioni di scarso valore e cattive condizioni. Le attività industriali o di commercio all'ingrosso dovrebbero essere trasferite a Mattine dove queste funzioni sono già da tempo consolidate, riservando il centro urbano al commercio al dettaglio ed ai servizi. Coinvolgendo nel progetto stazione una idonea superficie e proprietà immobiliari, da organizzare in comparto perequativo, quest'area sarebbe anche idonea ad una formula "urbana" e più sostenibile di centro commerciale, come previsto dal PTCP, vista la notevole accessibilità sia per modalità stradale che ferroviaria e la già naturale frequentazione di pendolari e turisti. In questa posizione ci si potrebbe dirigere verso le forme più innovative di centro commerciale come i tipi *mix-use development* o *city centre*. La collocazione in questa posizione del centro commerciale favorirebbe anche il commercio locale che si può facilmente agganciare in continuità secondo l'asse di shopping centro-stazione.

La concentrazione di servizi dipende dallo sviluppo dei trasporti ferroviari. Questi potrebbero andare nella direzione di costituire un'alternativa al rifornimento di merci su strada e al collegamento con le mete di turismo balneare, archeologico e naturalistico. In rapporto a questi sviluppi, maturerebbero le condizioni per un centro logistico del nord-Cilento, di una base ricettiva da cui dipartono percorsi di visita con mezzi di trasporto meccanizzati a basso impatto ambientale e non meccanizzati per le aree di valore naturalistico, centro informativo per le dotazioni culturali ed archeologiche, vetrina dei prodotti locali, degustazione e ristorazione. A supporto di questo complesso di attività la cui portata è di dimensione di comprensorio, è necessario lasciare spazio ai servizi alle imprese, alle strutture che possono appoggiare politiche di sviluppo, come gli incubatori d'impresa, i centri di ricerca e innovazione aziendali e simili.

Tra ferrovia e asse a scorrimento veloce si è formata una vasta area interclusa non edificata. Al momento questo rimane l'unico polmone verde tra l'urbanizzazione di collina ed in riva al mare. Mantenere questo spazio aperto è essenziale per tutto l'insediamento circostante. È necessario, però, assicurare l'accesso, penetrando con lo scavalco dei binari, eventualmente anche con edifici a ponte per ottenere la cessione al pubblico dello spazio verde concedendo una qualche edificazione di bordo.

Data la complessità della tematica e la necessità di condurre studi specifici, il PUA deve essere progettato di concerto con attori rilevanti quali le FFSS e i proprietari immobiliari. In sede di piano attuativo si devono individuare soluzioni flessibili ed aperte a sviluppi imprevedibili, come possono determinarsi per lo sviluppo di tecnologie di trasporti in grado di assicurare servizi ai cittadini ed ai visitatori. Si possono portare ad esempio, il trasporto merci containerizzato su rotaia, servizi di tram-treno su percorsi turistici locali a breve raggio, connessioni ettometriche urban urbane, informatizzazione della gestione dei servizi.

Aree di Sviluppo urbanistico

Il POC definisce le nuove aree in cui localizzare le nuove espansioni urbane definendo tre categorie di aree di espansione a seconda della funzione prevalente:

- **Aree di espansione residenziale;**
- **Aree di espansione produttiva;**
- **Aree di espansione turistica.**

Nelle *Aree di Espansione Residenziale*, il PUC promuove – attraverso meccanismi di carattere perequativo – il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione.

Le zone di espansione AER sono caratterizzate da aree inedificate poste ai margini della città compatta e dei nuclei consolidati o nei "vuoti urbani" interni al tessuto edificato posto in ambito extraurbano.

Per questi ambiti il POC intende:

- ricostruire i margini urbani in aree di frangia e di periferia disgregate;
- completare i tessuti edilizi, attraverso la redistribuzione dei carichi insediativi e delle densità edilizie con interventi di concentrazione edilizia, la diversificazione funzionale;

- incrementare la dotazione di servizi negli agglomerati scarsamente serviti, migliorando l'accessibilità e le connessioni con le aree urbane più centrali;
- assicurare una dotazione equamente distribuita degli standard;
- razionalizzare e sviluppare le zone con edificazione lineare delle frazioni assicurando le necessarie dotazioni urbanistiche e di standard;

Per il raggiungimento dei suddetti obiettivi è necessario che la realizzazione degli interventi pubblici e privati sia inquadrata in una organica ed unitaria progettazione preliminare urbanistica attuativa, di iniziativa dell'A.C., ovvero, nel caso di piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata, che la acquisizione al patrimonio pubblico delle aree necessarie alla formazione della viabilità e alla realizzazione delle attrezzature collettive, venga preventivamente garantita in virtù di precise disposizioni da introdursi nelle "convenzioni", che canonicamente devono essere state approvate e sottoscritte prima del rilascio delle autorizzazioni alle varie lottizzazioni private. Lo stesso meccanismo attuativo è previsto per le aree di espansione produttiva (AP) e di espansione turistica (AT).

Nelle **aree di espansione produttiva**, il POC promuove il rinnovamento urbano attraverso la realizzazione di nuovi complessi produttivi (attività industriali, artigianali, laboratoriali, per la logistica, di ricerca, commerciali e turistico/ricettive, di iniziativa sia privata che pubblica).

Gli *obiettivi* progettuali che il POC persegue per questi ambiti sono:

- attivare misure coordinate a scala intercomunale per contenere il consumo di suolo e di risorse primarie negli insediamenti produttivi;
- favorire le economie d'urbanizzazione e migliorare l'efficienza di rete nell'integrazione delle attività e dei servizi;
- favorire le relazioni dei processi di filiera e la dotazione dei servizi comuni all'impresa;
- organizzare, caratterizzare e qualificare i complessi insediativi integrati di attività produttive, commerciali e di servizio alle imprese;
- sviluppare e potenziare le attività produttive e commerciali;
- incentivare le azioni di cooperazione tra gli enti per la realizzazione di una grande area industriale intercomunale al confine con i comuni di Ogliastro e Giungano, allo scopo di razionalizzare l'offerta di suoli e favorire la costituzione di collaborazione in filiera come la messa in comune di servizi;
- favorire la concentrazione delle aree per contrastare il consumo di suolo;
- ottenere elevate prestazioni ambientali nella sistemazione degli spazi aperti pertinenziali e nella gestione dei sistemi delle acque, dei rifiuti, dell'inquinamento;

Nelle **aree di espansione turistica** invece, il progetto di piano è orientato alla creazione di ulteriori nuove e diversificate strutture ricettive nell'ambito di interventi orientati alla ricomposizione dei margini urbani, alla qualificazione di aree sottoutilizzate e degradate, anche attraverso la riconversione di complessi produttivi in dismissione in zone ad uso misto. Inoltre esso intende potenziare ed ampliare le strutture ricettive, commerciali e di servizio al turismo attraverso azioni di ristrutturazione urbanistica e rinnovo edilizio, che possano innalzare il livello di qualità urbana la sua fruibilità, tentando una maggior connessione con la città

APPENDICI

APPENDICE I - LA COSTRUZIONE STORICA DEL TERRITORIO

Figure territoriali e paesaggi nella storia

La storia insediativa di Agropoli può essere tracciata in riferimento a una serie di figure territoriali e sistemi paesistici che, nelle varie epoche, hanno intessuto relazioni di vario tipo sia reciprocamente che col resto del territorio. Questa variabilità acquista un significato particolare data la posizione dell'area, che costituisce un punto nodale tra il Cilento costiero e la pianura del Sele, come tra il mare e l'entroterra collinare.

Il sistema centrale di tali figure fa perno sul promontorio che costituisce il presupposto della stessa etimologia di "Agropoli"⁹, letto assieme agli approdi che protegge e ai suoi confini naturali verso terra - il fiume Testene, la sella verso la Selva - e che rappresenta una sorta di fil rouge attraverso la storia dell'insediamento; a esso si lega strettamente una serie di altre figure che di volta in volta si affacciano alla ribalta della storia urbana o se ne ritraggono, e che configurano il sistema su cui si è strutturato il paesaggio urbano odierno: la pianura costiera di S.Marco- S. Felice, la collina di S. Marco, quella della Selva e, in scala minore, il terrazzo costiero di Torre S. Marco e il capo segnato dal convento di S. Francesco.

Il promontorio è la figura che può vantare relazioni più complesse e a scala più ampia, e non solo sotto il profilo meramente percettivo: da scaturigine a cuore storico della città, la rappresenta nel paesaggio costiero sia da terra che da mare e la riassume nelle epoche di contrazione demografica, trasformandosi da acropoli nella stessa polis quando Paestum scompare. Infatti a nord il territorio si fonde con la piana della città magnogreca, riferimento fondamentale sia come sito insediato polarizzante (dalla preistoria all'età romana per motivi politici, ai nostri giorni in riferimento ai flussi turistici), sia come luogo vuoto (principalmente nel medioevo) cui surrogare (come sede politica, come terminale dei percorsi, come difesa dagli attacchi esterni).

La collina della Selva separa a sud l'area del promontorio dal sistema paesistico di Tresino, estrema propaggine del M. Stella sulla costa, con le sue articolazioni: il terrazzo costiero del Saùco con l'insenatura del Vallone, altro sito di straordinaria continuità insediativa venuta però meno negli ultimi secoli, la sella e la spiaggia di Trentova, che come la valle del Muoio continuano una remotissima tradizione legata al mare e all'agricoltura (sia pure sottoposte a pressioni antropiche molto rilevanti), e gli alti versanti, in cui l'antica tradizione agropastorale è praticamente spenta dopo circa un secolo di incuria e abbandono che hanno riconsegnato i terreni alla macchia mediterranea e al bosco.

Il M. Tresino è limitato a est dalla media valle del Testene, anch'essa di antichi usi rurali, su cui confluiscono le brevi valli agricole di Fuonti e Frascinelle. Queste sono separate dalle estreme articolazioni del sistema di crinali del Cilento interno, su cui ricade la rete dei percorsi che struttura l'insediamento a partire dalla protostoria; rispetto a questo sistema, che si inserisce in quello più vasto che regola l'antropizzazione delle aree appenniniche e sub-appenniniche, Agropoli si pone tipicamente come terminale costiero.

Infine non si può evitare un accenno al mare, paesaggio virtualmente sconfinato e solo minimamente riconducibili a luogo domestico, che rappresenta nella storia la principale interfaccia col mondo esterno. Rispetto ad esso il territorio si relaziona e struttura attraverso una serie di attività con priorità variabili a seconda del momento storico: la pesca, lo sfruttamento delle opportunità di scambio commerciale, la difesa dagli attacchi corsari. Specialmente quest'ultima necessità è destinata a influire pesantemente sul successo insediativo di alcuni di tali siti emergenti. Riguardo ai terrazzi della costa bassa, quello di Torre S. Marco è evidentemente troppo vicino al mare ed esposto per sostenere a lungo un villaggio (abitato solo durante la tarda età del bronzo) ma adatto all'edificazione di una torre del sistema costiero più di due millenni dopo; quello del Saùco, pur insediato dal neolitico, più sicuro, meglio dotato (sorgente, materiali da costruzione, facile approdo), non lo è tanto da superare le alterne vicende del medioevo. Sono ancora più precarie le condizioni della pianura costiera di S. Marco-S. Felice, abitata con regolarità soltanto

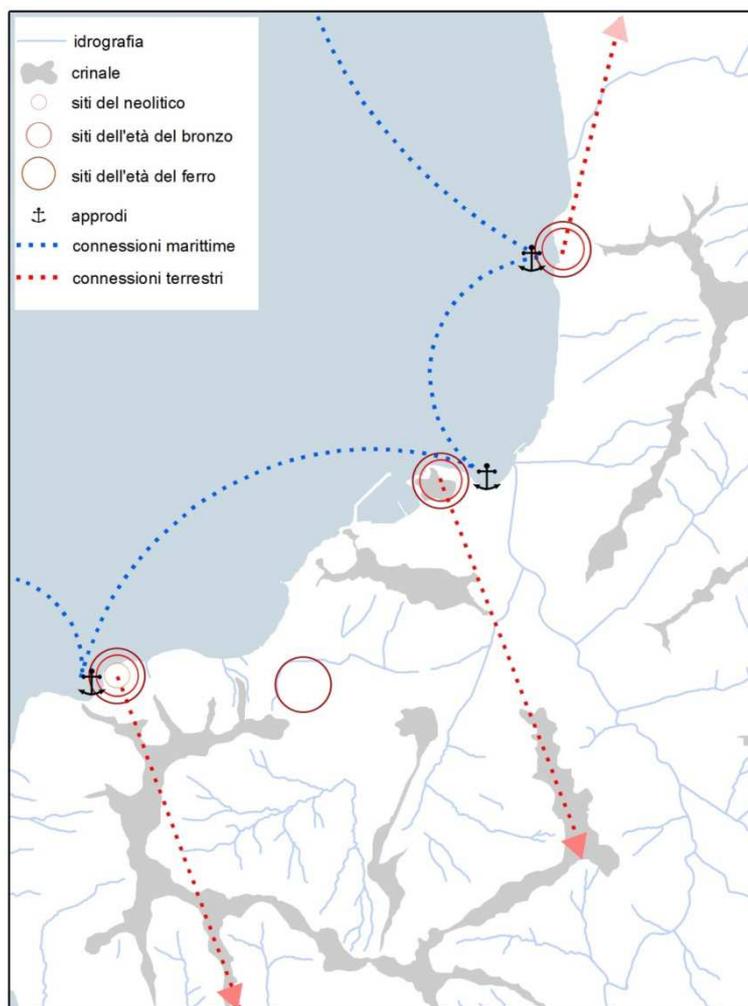
⁹ Dal greco "akropolis": acropoli, cittadella.

quando il controllo delle vie marittime è garantito, come nell'evo romano e contemporaneo. All'opposto, condizioni di bassa vulnerabilità garantiscono al promontorio dell'acropoli, con le sue alte falesie, un'ininterrotta continuità insediativa.

La protostoria

Il promontorio sui cui sorge il castello e il centro medievale è quindi il sito di più lunga persistenza insediativa: nell'età del bronzo (XI-X sec., b. finale), era parte di un sistema già piuttosto articolato sul territorio cilentano, che contava localmente su almeno altri due siti strettamente legati al mare, cioè i terrazzi costieri di Torre S. Marco e del Saùco (Sambuco), mentre nell'entroterra una rete di centri arroccati anticipava i nuclei murati del medioevo, consolidando il modello di civiltà agropastorale nato nel neolitico.

In considerazione dell'incremento demografico, come dell'infittirsi delle relazioni tra gli insediamenti in particolare lungo i tratturi dell'allevamento transumante tra monti e marina, l'età del bronzo costituisce un'interessante anticipazione della futura struttura insediativa, e ne realizza - con approssimazione migliore via via che ci si avvicina ai territori montani - una sorta di struttura portante, basata in particolare sui sistemi di crinali collinari e montani. Sulla costa questi si attestano sui promontori, sin dal neolitico principale riferimento del cabotaggio costiero, che utilizza i semplici approdi che godono della loro protezione: al Saùco le ceramiche della cultura di Diana testimoniano dei rapporti con le isole



Eolie, come pure i reperti di ossidiana ritrovati a Paestum. Tale relazione crinale-promontorio, che per il Agropoli si configura col crinale principale del M. Stella attraverso la linea Marrota- S. Pietro - Perdifumo (come analogamente per il Saùco col M. Tresino- M. Stella, e Torre S. Marco col M. Tempone - sistema collinare cilentano) è ancora più chiaramente riscontrabile nel caso del promontorio di Velia e di Palinuro, ambedue in relazione a due diverse linee di crinali risalenti verso i centri del M. Gelbison.

Altra relazione che polarizza l'antropizzazione dell'area agropolese è quella con la piana di Paestum, e ben prima della colonizzazione greca. Se il grande banco di travertino su cui sorgerà la città magno greca è insediato sin dal paleolitico, come pure il basso versante meridionale del M. Tresino, e durante il neolitico e l'eneolitico (cultura del Gaudò) si sviluppano contatti non solo con le Eolie ma anche col Materano e con le Puglie, le genti della cultura appenninica vi si insediano in un grosso villaggio, come nei già citati villaggi del promontorio agropolese e in quello, più piccolo, di Torre S. Marco.

L'età del ferro pare costituire, allo stato attuale delle conoscenze, un momento di contrazione demografica per l'intera subregione cilentana, al di fuori delle maggiori aree di espansione della cultura villanoviana, che dall'Agro Picentino - quindi dalla pianura alla destra idraulica del Sele - si spinge nel Vallo di Diano. È probabilmente il primo periodo in cui si verifica un fenomeno destinato a ripetersi più volte nella storia, quello della marginalizzazione del Cilento a causa dell'accresciuta dimensione territoriale degli scambi, sorta di destino geografico che si presenta comunque attenuato per il territorio agropolese dato il suo ruolo nodale tra la frastagliata costiera cilentana e il piatto litorale del Sele, come fra l'entroterra collinare e il mare. Quest'area non resta infatti del tutto esclusa dalla nuova rete insediativa, dato che uno degli stanziamenti minori al di qua del Sele sorge nell'area di S. Croce, pianoro immediatamente a ridosso della spiaggia di Trentova. Pare significativo che la maggiore importanza data in quest'epoca all'agricoltura si accompagni al primo stanziamento su un'area facilmente coltivabile, segnando la prima occupazione stabile (e duratura, fino al VI sec.) della prima figura territoriale definibile "in negativo", vale a dire la leggera insellatura che unisce Trentova alla piana del Muoio, e il monte Tresino al colle della Selva.

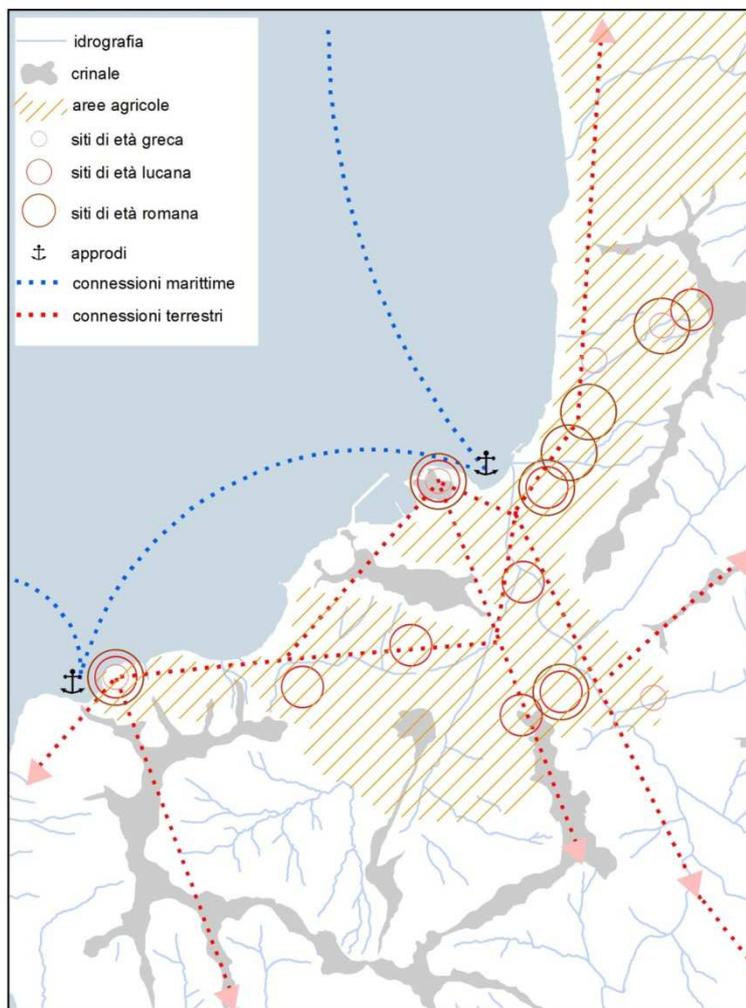
Dall'età greca a quella romana

La colonizzazione greca, che giunge quindi in una terra già insediata da millenni, a partire dallo stesso sito della città di Paestum, innova e arricchisce il sistema insediativo partendo proprio dai suoi luoghi emergenti. Alla fine del VII a.C., prima ancora di fondare la città, i coloni sibariti scorgono proprio nel promontorio di Agropoli, da tempo insediato, il luogo favorevole a un emporio commerciale, e poi vi edificano probabilmente il tempio di Poseidone, facendone di fatto l'*acropoli* di Paestum. Il territorio pestano del periodo greco è fondamentalmente proiettato sul mare, dato che l'interno è abitato dai lucani, popolazione italica erede dei pastori dell'età del bronzo, con cui i coloni hanno scambi intensi e frequenti conflitti; posto a circa metà dell'arco di costa controllato dai pestani, che va dal Sele a Punta Licosa, ma soprattutto in continuità fisica con la pianura che circonda Paestum, il promontorio Enipeo (cioè sacro a Poseidone) custodisce al pari dell'Heraion a Foce Sele, i confini della città, ma verso il mare. Oltre al promontorio risulta all'epoca ancora insediato il terrazzo del Saùco. A paragone di questo rapporto di identificazione col territorio pestano, i contatti con l'altra importante città magnogreca, Elea, pur attestati dai ritrovamenti, restano senz'altro sullo sfondo.

L'era di dominazione lucana (V-III sec. A. C.), in cui la cultura greca certamente non scompare ma si fonde con quella indigena (quello del meticcio di civiltà greca e italica è uno dei temi del riconoscimento ottenuto dal Cilento con l'iscrizione nella Lista del Patrimonio Mondiale Unesco), è contraddistinta da un incremento demografico che si distribuisce sia sulla costa che nell'entroterra, dove vengono fondate varie città, sui crinali e sui luoghi elevati in genere, soprattutto in corrispondenza delle antiche vie di comunicazione est-ovest. La riuscita integrazione delle marine con i centri dell'interno, testimoniata dalla rete di santuari lucani estesa fino allo Ionio, si traduce per il nostro territorio in un rafforzamento dei rapporti con l'entroterra e nella rivitalizzazione dei percorsi di crinale verso i centri collinari e montani. Uno dei principali siti archeologici riferibili a questo periodo viene così a trovarsi lungo la direttrice di crinale che porta al M. Stella (è il sito da cui è tratta la tomba a camera dipinta di Contrada Vecchia esposta a Paestum in quanto parte integrante del ciclo di pitture greco-lucane che fanno la fama del Museo Archeologico). Ma è tutto il territorio rurale che conosce un deciso sviluppo: mentre si diffonde ulteriormente l'olivo introdotto dai greci, nuove terre vengono messe a coltura sulle colline e lungo i tratti pedemontani, dove piccoli appezzamenti chiusi per agevolare l'allevamento di pochi capi di bestiame sono condotti perlopiù da famiglie che affiancano alla coltivazione dei cereali quelle di specie miste anche arboree. Il tipico mosaico di coltivi definito dei "piccoli campi", che costituisce una delle peculiarità del paesaggio cilentano, ricopre così le valli del Testene e del Muoio e i versanti collinari di S. Marco e della Marrota.

L'evo romano è un altro periodo di marginalità della subregione cilentana. Al di fuori dei principali flussi commerciali e della rete stradale dell'impero, dato che la via Regio-Capuam passa per il Vallo di Diano, è ancora il rapporto speciale con Paestum che sostiene la vitalità dell'area in esame. Le terre si riorganizzano intorno a organismi produttivi più complessi, le ville rustiche, come quella esistente a Madonna del Carmine, ma soprattutto si insedia nel I sec. a. C la pianura costiera di S. Marco e S. Felice, già interessata da qualche podere lucano, con una villa rustica e un abitato i cui scavi indicano un fronte di circa 700 sul mare. Si tratta probabilmente di un borgo portuale (Ercula?) in funzione dell'approvvigionamento della città di Paestum, nato a ridosso del porto della Licina, posto a est del promontorio e usato almeno fino al XIX sec.

Sebbene non sia del tutto chiara la sincronia nella persistenza d'uso del promontorio (che comunque presenta ritrovamenti datati al III sec.), si può affermare che tra età lucana e romana, in anticipo di circa due millenni, risultano insediate tutte le principali figure territoriali che strutturano il paesaggio della città contemporanea: il promontorio, già "storico" per le preesistenze del villaggio protostorico e del tempio greco, il litorale di S.Felice-S.Marco col porto della Licina, incorniciato dal versante collinare a sua volta punteggiato di poderi, le ondulate superfici rurali delle colline di Tresino, col risalto della continuità d'uso e di una relativa autonomia del Saùco (antichissimo approdo, forse emporio, villa rustica con strutture notevoli di cui resta il lungo muro che contiene il terrazzo affacciato sul Vallone), e la valle del Testene.



Il medioevo e l'età moderna

Il crollo del sistema romano vede probabilmente gli abitanti del villaggio costiero ritirarsi sul promontorio sotto la spinta delle ondate barbariche, persistendo probabilmente l'uso del litorale per la creazione di una necropoli (VI-VII sec.), e del porto, in sostituzione di quello pestano ormai insabbiato a causa del bradisismo e dell'incuria. I bizantini, dapprima per necessità belliche, adottano il sito per l'ancoraggio delle navi e per realizzarvi un borgo fortificato cui danno il nome di Acropolis, e che prende forma intorno a una fortificazione a impianto triangolare, su cui pare sia stato poi edificato il castello angioino-aragonese. La relazione con quanto resta di Paestum, abbandonata dagli abitanti che si rifugiano sulle colline retrostanti, continua nel segno del sito elevato e protetto, appunto l'acropoli, che fornisce un rifugio e una sede ai vescovi pestani.

Alla fine del IX sec. i saraceni strappano Agropoli ai bizantini e ne fanno una testa di ponte per le loro incursioni nella regione. Dato il numero esorbitante, molti di essi sono costretti ad accamparsi al di fuori delle mura, nell'area detta ancora "campo saraceno" e posta tra la chiesa di S.M. delle Grazie e il Testene. Il loro arrivo aggrava il già pesante fenomeno di abbandono delle terre poco difendibili e dell'arroccamento sui siti spesso già usati dall'età del bronzo, recuperando in genere la trama insediativa pre-romana. In poco più di trent'anni di dominio, i saraceni (che abbandonano Agropoli nel 915 dopo una dura sconfitta sul Garigliano) lasciano una traccia indelebile nelle tradizioni locali, sorprendentemente sopravvissuta in alcuni toponimi e leggende che condannano gli agropolesi, visti dai paesi della collina e sino pochi decenni fa, al ruolo di "saracini".

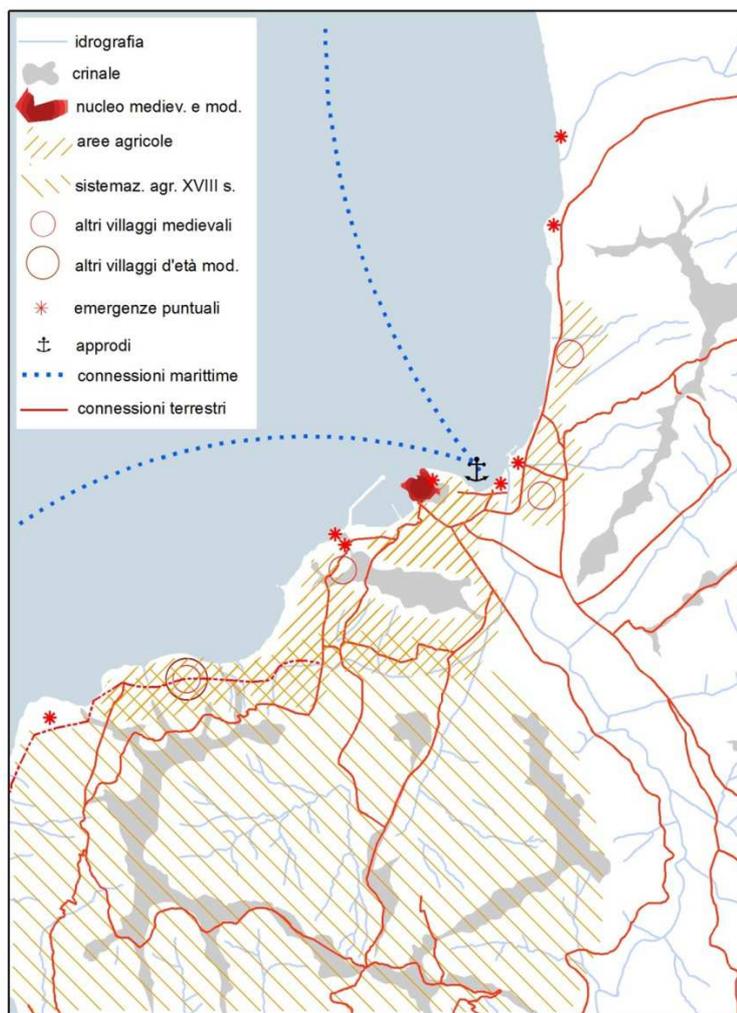
La contrazione delle attività rurali, come di quelle urbane, segna il periodo che intercorre dalla caduta di Roma al IX-X sec. Le terre coltivate per secoli, dall'età greca a quella lucana e romana, cedono il passo alla macchia e al bosco, come avviene ad esempio per Tresino che, nel 957, sappiamo caratterizzato da "terre incolte".

Una nuova inversione di tendenza avviene per opera delle congregazioni religiose, dapprima nella forma "pionieristica" delle piccole comunità di culto greco, poi nell'attività sistematica della Badia di Cava, politicamente sostenuta da longobardi e normanni. La stessa area di Tresino, sotto i benedettini di Cava che vi fondano nel 1073 un monastero, diventa uno dei poli di irraggiamento della messa a coltura delle colline cilentane.

Ne scaturisce un ciclo demografico positivo che restituisce vigore a tutto il vasto comprensorio identificato dal toponimo, sia per gli effetti diffusi che per la nascita dei nuovi villaggi di Tresino (S. Giovanni a T., sito del monastero benedettino) sul versante che dà verso Castellabate, di Pàstena posto tra il Saùco e Trentova, e (nella prima metà del XIII) del villaggio di Mandrolle, sull'altura a ridosso dello scoglio di S. Francesco.

È interessante sottolineare come il villaggio di Mandrolle, scomparso già nel XIII sec., sia l'unico abitato nato sulla collina della Selva, rimasta altrimenti intatta sino ai nostri giorni nel suo ruolo di margine su cui si interrompe la continuità dell'insediamento. Una continuità senz'altro maggiore avranno Pàstina e il borgo di Tresino (nel territorio comunale di Castellabate), ricostruiti dopo la Guerra del Vespro e abitati il primo fino al XVI e il secondo fino al XVIII sec.

Alla rinascita del Cilento rurale corrisponde un nuovo ruolo del porto di Agropoli, in cui confluiscono le eccedenze agricole dei paesi vicini dirette ai mercati di Salerno e Napoli. Il castello viene probabilmente più volte ristrutturato da normanni, svevi e angioini, sotto il cui regno, agli inizi del XIII sec., pare sia stato fondato il convento di S. Francesco, forse in relazione alla leggendaria visita del santo. Il convento è posto su una punta che anticipa da sud lungo la costa l'emergere del promontorio di Agropoli, e che chiude l'insenatura in cui sarà costruito il nuovo porto.



Nel XV sec. la famiglia Sanseverino, feudataria degli aragonesi, porta il castello all'attuale configurazione. A quanto risulta da una preziosa fonte cartografica dell'epoca¹⁰ il centro di sul promontorio, col relativo castello e due campanili, è ben strutturato, circondato da mura e collegato al mare da un passaggio protetto, come pure al villaggio di San Felice e a quello di S. Marco, eredi del borgo romano, attraverso un ponte che attraversa il Testene. Il convento di S. Francesco condensa probabilmente intorno a sé un relitto del tessuto edilizio di Mandrolle, mentre con qualche imprecisione topografica sono riportati i villaggi di Pàstena e di Trentova. Una serie di torri costiere di varia tipologia (con tetto a punta o merlate) protegge il litorale: due per sponda alle foci del Solofrone e del Testene (si conserva soltanto quella detta di S. Marco, a sinistra del Solofrone), quella di S. Francesco, poi rifatta, e quella di Tresino, ora in estrema rovina. Data l'epoca cui si riferisce la carta, il sistema di torri costiere è quello precedente alla definitiva sistemazione del vicereame spagnolo (XVI sec.).

Dagli inizi del medioevo è probabilmente il periodo in cui il territorio cilentano è insediato in modo più intenso e diversificato, come attesta la quantità di centri e piccoli nuclei abitati sparsi sulle colline, molti dei quali destinati a scomparire nell'arco di qualche secolo. L'antica rete dei collegamenti basati sui crinali collinari è ora una fitta trama che collega i villaggi e stringe i versanti coltivati; arrivata in prossimità del mare, le sue propaggini più avanzate si attestano sui promontori, come quello di Agropoli e di Tresino, mentre le restanti confluiscono nelle valli fluviali o direttamente sui litorali, come accade lungo la valle del Testene, raggiunta dai percorsi di crinale paralleli provenienti da Torchiara, da Prignano, da Ogliastro.

Se nel '500 Pàstena è ridotto a casolari isolati, nel secolo successivo è Tresino (S. Giovanni) a essere abbandonato, come risulta in un atto siglato nella seconda metà del '600. Al volgere del secolo, in un contesto rurale segnato dal ciclico abbandono dei coltivi sui versanti collinari più lontani dai centri, solo i risalti della costa sono insediati¹¹. Il castello turrito svetta sul promontorio cinto da un tratto di mura urbane con la chiesa di S. Pietro e Paolo e l'abitato; campi coltivati si estendono nell'area posta tra l'acropoli, la Selva e il Testene, con qualche traccia di agricoltura e un casolare anche al di là del fiume. Il mare è percorso da navi guerreggianti (gli attacchi barbareschi erano purtroppo frequenti) e barche da pesca, mentre qualche edificio spunta lungo la costa bassa a ridosso dell'approdo naturale a sud-ovest (la prima rappresentazione della "Marina" di Agropoli) a metà strada tra il borgo arroccato e il convento di S. Francesco con la torre costiera. Il terrazzo sulla costa di S. Marco accoglie l'altra torre, vicina a un edificio recintato e, all'estremo sud, il terrazzo del Saùco mostra un'ulteriore trasformazione d'uso ospitando una tonnara. La strada lungo il Testene è lunga quanto basta a collegare quelle di crinale, provenienti dai vari centri collinari (quelli già citati più Laureana, Vatolla, Perdifumo), a quella costiera. Nel corso del XVIII sec. una vasta iniziativa di riassetto produttivo delle terre di Tresino, che fa risorgere anche il centro di S. Giovanni, rivitalizza l'intero promontorio creando un sistema coerente di sistemazioni terrazzate, appoderamenti e collegamenti viari che si connettono alle reti di Agropoli e Castellabate. Tresino viene così ad acquisire i caratteri diffusi di una ruralità rada ma ben strutturata che, retrocedendo verso la naturalità con l'abbandono dal secolo successivo del vasto territorio ancora non parcellizzato, si mostra ai nostri giorni come un eccezionale paesaggio naturale costiero attraversato da una ricca trama archeologica, localmente anche molto stratificata (Saùco).

Dal XIX secolo alla metà del XX.

¹⁰ Si tratta delle cosiddette "Mappe Aragonesi", copie settecentesche della cartografia del Regno aragonese di Napoli, corrispondente a un periodo posto tra la fine del XV sec. e gli inizi del successivo.

¹¹ Questo e quanto segue emerge dall'analisi di una carta del 1698, redatta a corredo di un atto notarile riguardante la giurisdizione dei territori di Agropoli, Ogliastro e Eredita.

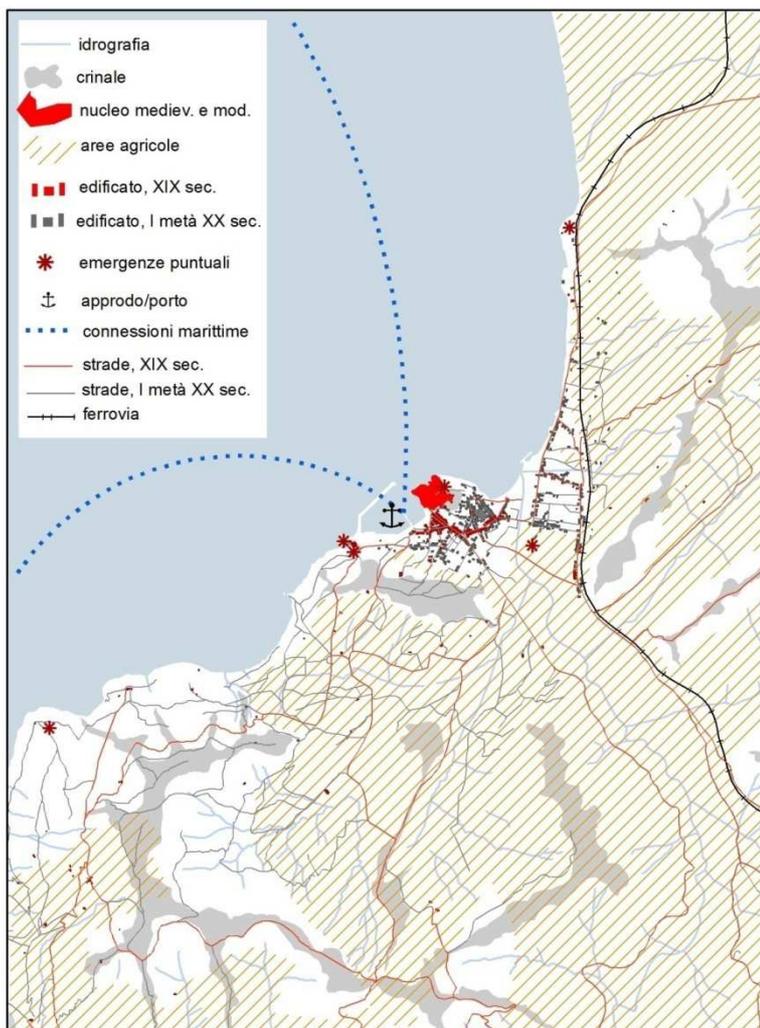
Se l'Ottocento vede Tresino spogliarsi dei campi, le altre colline che contornano Agropoli sono invece coperte di uliveti, vigne e ficheti (all'epoca i "fichi di Agropoli" sono rinomati, e il centro costituisce il principale punto di raccolta del frutto da tutto il Cilento), mentre nelle aree che contornano il piccolo borgo (che "sembra l'acropoli di una città distrutta"¹²) tra la Selva e il Testene, si notano coltivazioni più intensive, e giardini con aranci e limoni. Tre strade si congiungono ai piedi del villaggio: una porta a Castellabate aggirando Tresino da est, un'altra si dirama verso i centri sui crinali dopo aver costeggiato il fiume per un breve tratto, mentre il collegamento verso nord è assicurato da una via costiera. Le ultime due superano il Testene in due punti differenti, quelli in cui ancora oggi si trovano i due ponti più vicini alla foce. Gli approdi a sud-est e a nord-ovest del capo forniscono riparo solo piccoli battelli dedicati alla pesca del tonno (v. la tonnara del Saùco attestata già nel secolo precedente) e delle sarde.

Verso la metà del secolo l'abitato oltrepassa la cinta muraria che l'ha tenuto confinato per circa un millennio e mezzo per congiungersi Marina e iniziare lentamente a costeggiare la strada che diverrà Corso Garibaldi e la parte alta di via Piave, ma la fine del lunghissimo medioevo si intravede soprattutto nella realizzazione della ferrovia, la stazione orienterà i primi edificati arteriali al di là del Testene. Per la fabbricazione dei laterizi destinati ferrovia, nella pianura argillosa di Campamento sorgono alcune fornaci, cui l'ultima e più grande è ancora ben visibile allo stato di rudere col suo camino mozzo.

Nei primi due decenni del Novecento solo pochissimi edifici lambiscono la

verso la stazione e la strada litoranea di S. Marco. Mentre il "molo vecchio" chiude la spiaggia della Marina, dove nascono le prime attività turistiche e ricettive, l'arrivo delle prime automobili determina il definitivo spostamento del centro urbano su Corso Garibaldi, punto di confluenza delle strade sia verso nord che verso il Cilento costiero e interno, e nuovo baricentro delle caute espansioni urbane.

Queste riguardano negli anni '30 la parte alta della Licina, alla base orientale del promontorio, sull'approdo storico che dà verso S. Marco, ma non hanno sviluppi rilevanti nel decennio successivo, che comprende il secondo conflitto mondiale. All'epoca Agropoli è ancora racchiusa tra il capo, la Selva e il Testene, con ampi spazi agricoli degradanti tra il centro più antico, la Licina e Corso Garibaldi, come tra questo e la Selva. L'espansione ottocentesca verso la Marina è incuneata tra via Patella, via Mazzini e la spiaggia; lo stesso Corso Garibaldi e via Piave sono fiancheggiati da edifici ma solo fino a raggiungere la Licina, mentre la Chiesa della Madonna delle Grazie è ancora periferia (il camposanto adiacente è stato rimosso solo nel 1928). L'anfiteatro collinare che abbraccia da terra il promontorio è ancora



a

alla

cui

alla

di

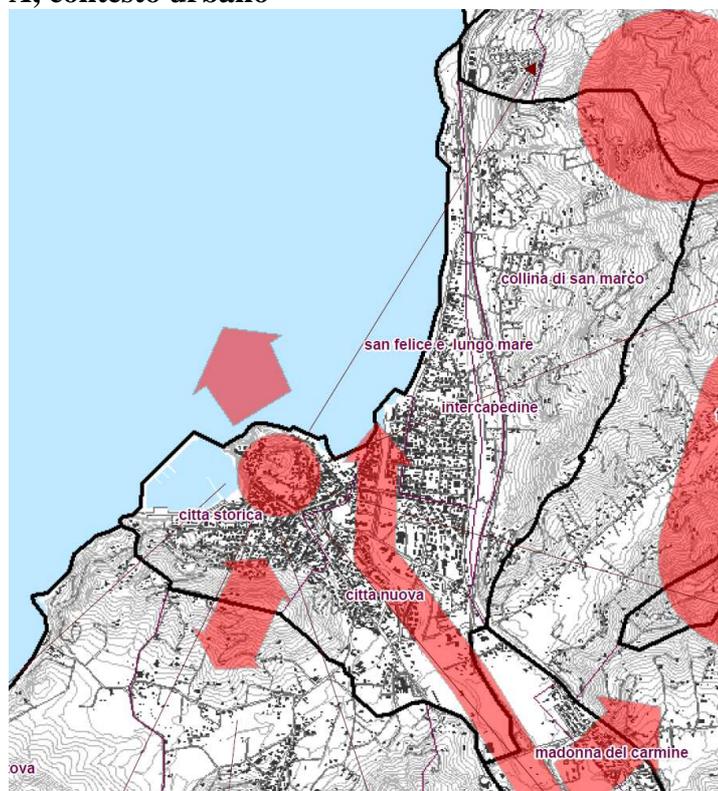
via

¹² Da De Giorgi C. (1882, ried.1995), *Viaggio nel Cilento*, Galzerano editore, Casalvelino; la citazione può essere interpretata in relazione alla complementarietà tra Agropoli e Paestum.

completamente dominato da terre coltivate, sul versante occidentale del Colle di S. Marco e sulla Selva, come pure nella pianura costiera e nella Valle del Testene, attraversate dalle vie carrabili nonché dalla ferrovia, con le scansioni dei campi ritmate dalle incisioni parallele dei valloni che raggiungono il mare. Dopo la metà del secolo ha inizio l'urbanizzazione di S. Felice e del litorale di S. Marco, basata su radi edificati lungo strada che interessano la via che va dal "ponte di ferro" sul Testene alla stazione, la litoranea ad essa perpendicolare, e la strada che corre lungo la ferrovia, con alcuni rami trasversali che corrono verso il mare. Dall'età romana è la prima volta che quest'area viene occupata: essa sarà protagonista della violenta espansione edilizia del ventennio seguente, prolungatasi con ritmi meno sostenuti sino ad oggi.

APPENDICE II - SCHEDE DELLE UNITA' DI PAESAGGIO

A, contesto urbano



problemi

Paesaggio connotato dai maggiori contrasti/criticità ma anche dal più ricco insieme di interrelazioni tra le componenti interne di valore storico-culturale, identitari e paesistici del territorio comunale e con i paesaggi limitrofi, che presenta problematiche complesse relative a:

i conflitti interni dell'area centrale: degrado e sottoutilizzo delle strutture storiche e antiche; bassa valorizzazione delle aree libere del centro antico; presenza di un sistema viario deficitario nei quartieri consolidati; presenza di diffusi nodi e tratti critici sulla rete (collegamento urbano con il porto, collegamento nord-sud litoraneo); assenza di un'adeguata dotazione di spazi per la sosta; carenza generalizzata di verde pubblico; carenza di percorsi pedonali qualificati,

l'esigenza di rafforzamento del ruolo territoriale in relazione al contesto comunale: deficit del sistema portuale; bassa qualità e funzionalità dell'area della stazione; ridotta fruibilità degli assi "commerciali"; insufficiente presenza di servizi al turismo e alla popolazione; modesta dotazione di strutture di servizio alla balneazione affiancata alla scarsa qualità del 'waterfront',

la ricomposizione delle relazioni ambientali, storiche e paesistiche con la valle del Testene e con l'area del promontorio di Tresino.

potenzialità

sistema ambientale

presenza di aree libere, liberabili, sottoutilizzate e di percorsi recuperabili per la ricostruzione di un'infrastruttura verde urbana, attraverso azioni complementari di potenziamento del verde pubblico, riqualificazione dei percorsi pedonali e ciclabili, potenziamento degli spazi naturali e per lo sport all'aria aperta con particolare attenzione al quartiere di San Felice e San Marco e con la formazione di un circuito verde dedicato di collegamento tra le aree scolastiche, il centro e la fascia del Testene,

Strutture e caratteri

- il sistema della *città storica*, strutturata sulle permanenze della Rocca cui si associano i modelli insediativi diversi derivati della casa unifamiliare tradizionale della tradizione abitativa contadina e inseriti su una trama viaria a scacchiera. La struttura storica è stata in parte mortificata da alcuni edifici pluripiano, che costituiscono ormai un elemento distintivo della città e dello stato di parziale degrado, con presenza diffusa di alterazioni dei caratteri originali in cui versa,

- la *città nuova*, si organizza tra due assi principali, il primo definito dal sistema viario storico (Via Piave e Via S Pio X) su cui si sviluppano edifici pluripiano a cortina discontinua e isolati a maglie tendenzialmente ortogonali, ancorchè privi di evidente struttura; il secondo costituito dall'asse naturale del Testene, ambientalmente alterato, lungo il quale si è sviluppato un paesaggio composito, caratterizzato da aree libere, edifici pubblici e da un tessuto urbano aperto,

- i *quartieri di S. Felice e di S. Marco*, attestati sui due viali De Gasperi e Risorgimento, caratterizzati da cortine edilizie pluripiano, e sul lungo mare di S. Marco, con cortine edilizie eterogenee e scarsamente connotate tipo logicamente; i quartieri retrostanti fino alla linea ferroviaria sono privi di elementi strutturali, presentano un edificato composito, con settori in forte stato di degrado, assenza di spazi pubblici e di verde, promiscuità di usi, reticolo viario dimensionalmente ridotto e con geometrie latenti vagamente a scacchiera,

- l'*intercapedine urbana* compresa tra l'asse ferroviario e la strada SS18, le due barriere fisiche urbane principali, è caratterizzata dai due assi infrastrutturali e da alcune aree agricole marginali, intercluse. Alla rigidità del sistema infrastrutturale si accompagna un sistema di aree libere o liberabili che presentano ancora potenzialità ai fini della riqualificazione e della ricomposizione in termini paesistici ed ambientali, della frattura oggi esistente tra la piana e la collina;

- la *collina di S. Marco*, storicamente a pascolo e di elevata suggestione paesistica, quale fondale del centro storico, è definita dal crinale naturale del M. Tempone e dal sistema idrografico secondario, che ne disegna le pendici in un'alternanza di spazi aperti e trame alberate. L'alterazione diffusa è legata alla dispersione dell'edificato sparso, particolarmente invasivo sul crinale con la valle del Fuonti ed alla presenza di alcune aree turistiche compatte, ma non di meno ai processi di rinaturalizzazione delle aree agricole in abbandono.

recupero della fascia latitante il fiume Testene, area a geometria variabili ancora libera, con rilevante presenza di vegetazione naturale, che consente di dare forma ad uno spazio pubblico snodato con continuità dalle pendici collinari alla foce a ridosso del centro storico, per il miglioramento della sua funzionalità ecologica, e come supporto all'“infrastruttura verde” urbana nonché come azione per la qualificazione delle diffuse situazioni di degrado e criticità

possibilità di potenziamento dell'area sommitale della Selva con il incremento della macchia e del bosco e la formazione di un parco urbano sommitale,

necessità e potenzialità per il recupero della naturalità della collina di San Marco, attraverso le misure atte a mitigare gli impatti visivi, a garantire la sicurezza dell'edificazione recente, e ad orientare verso dinamiche naturali le aree ormai in abbandono,

presenza significativa di aree verdi ex rurali, degli orti e dei giardini dell'area della Rocca da qualificare e da integrare alla valorizzazione per usi culturali del Castello, con recupero e miglioramento del sistema degli accessi e della sosta.

diffusione non estensiva ma determinante, delle aree a verde privato nelle aree consolidate sulle quali operare una rigorosa tutela dell'esistente, un potenziamento mediante la premialità abbinata al contenimento rigido delle ulteriori impermeabilizzazioni, un'incentivazione per l'aumento della permeabilità mediante interventi di liberazione delle aree,

sistema insediativo e dei servizi

presenza di vaste aree sottoutilizzate (area parcheggio, area attuale mercato, area parcheggio fronteex-fornace), in fase di trasformazione (area teatro/cinema, area depuratore), in abbandono (area ex-fornace), da riqualificare (area rifiuti) nel 'cuore' della città (piazza Repubblica-via Taverne) che permettono di ripensare ad un settore dimensionalmente rilevante e strategicamente collocato della città nel quadro di un potenziamento delle funzioni di servizio e delle attività turistico-ricettive, prospettive legate all'area del 'waterfront' e del quartiere di San Marco e San Felice, area caratterizzata da un tessuto insediativo eterogeneo, ma con diffuse aree libere e/o liberabili, già interessato massicciamente dalle funzioni turistico-ricettive, seppure di bassa qualità, e latitante l'asse attrattore del lungo mare e delle spiagge. È possibile un potenziamento ed ampliamento delle strutture ricettive e dei servizi ad esse connesse attraverso azioni di trasformazione urbanistica e di rinnovo edilizio, volto alla qualificazione del paesaggio edificato e della sua fruibilità.

presenza di una situazione di cambiamento in divenire per l'area portuale, già oggetto di prime ipotesi da parte delle autorità competenti, e orientato allo sviluppo della nautica da diporto di lunga distanza. Le azioni dovranno orientarsi a rafforzare il sistema portuale nel suo complesso ed a migliorarne l'efficienza operativa e la competitività a scala internazionale, e dovranno coinvolgere le aree circostanti atte ad ospitare gli impianti e i servizi necessari, nonché le modificazioni prevedibili per la viabilità e i trasporti d'accesso.

buona funzionalità (presenza di attività, servizi, funzioni polarizzanti) e condizioni favorevoli per il potenziamento e la qualificazione degli assi urbani principali attraverso ridisegno dei sedimi pedonali, dedicati e non; riconversioni funzionali volte al commercio-ricettività e servizi per il turismo; formazione di viali ed aree verdi; riorganizzazione del traffico e della sosta, ristrutturazione urbanistica dei fronti edilizi con possibilità di allineamento dei fili stradali al fine di recuperare spazi a servizi ed a verde sia lungo strada che nelle aree retrostanti,

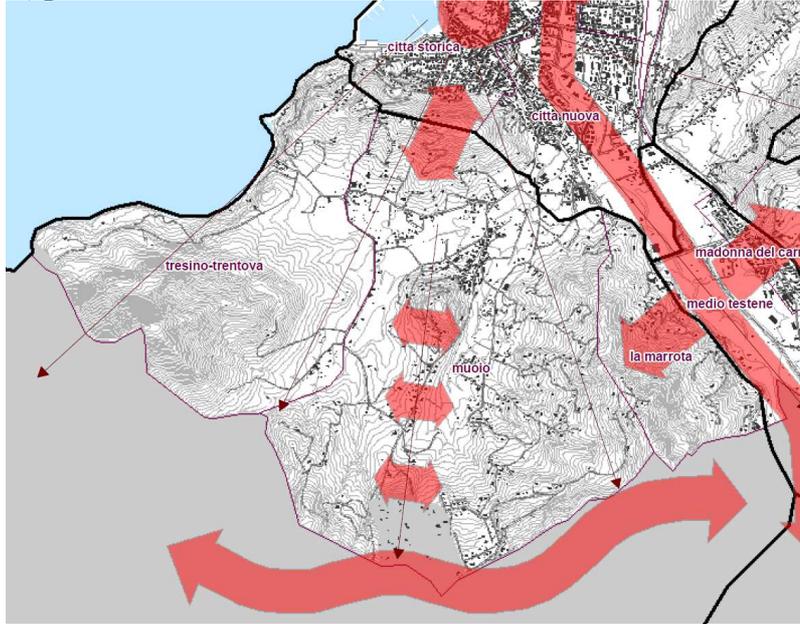
presenza di diffuse situazioni puntuali di trasformabilità del tessuto edilizio e/o di sottoutilizzo dello stesso atte al potenziamento delle funzioni turistico-ricettive in prossimità dei luoghi di attrattività più significativi (spiagge, centro storico),

sistema infrastrutturale

presenza un sistema di aree libere o liberabili, comprese tra ferrovia e superstrada, in grado di rispondere ad alcune esigenze della città, in tema di dotazione di servizi e di miglioramento dell'accessibilità, e al tempo stesso recuperare parte della connettività ecologica, in particolare lungo i corsi d'acqua esistenti.

potenzialità e struttura dei sedimi della viabilità lungo-mare che ammettono spazi d'azione per la riorganizzazione della viabilità lungomare in funzione di un riassetto complessivo degli attraversamenti nord-sud;

B, promontorio del Tresino,



problemi

L'UP connette il territorio comunale senza soluzioni di continuità con le aree meridionali di Castellabate e presenta una spiccata valenza ambientale, paesistica e storico-culturale che trova le proprie radici nell'area oggi a Parco, portando alla contrapposizione di due aspetti, da una parte la compattezza dei valori ambientali dell'area del Tresino e, dall'altra, l'eterogeneità delle aree agricole nella valle del Muoio, che trovano soluzione di continuità sul crinale del Cozzo di Passaro asse di cerniera da volgere alla ricucitura delle connessioni ambientali e paesistiche compromesse. I problemi principali da risolvere sono quindi:

- la ricomposizione delle fratture paesistiche ed ambientali esistenti tra la valle del Muoio e il Tresino,
- la conservazione e potenziamento delle continuità ambientali tra le aree a Parco di m. Tresino e la valle del Testene,
- la soluzione di criticità puntuali quali le pressioni ed la qualità ambientale nella baia di Trentova, la diffusione insediativa sui versanti della Selva e sud-est del Muoio, la scarsa funzionalità e la modesta qualità dell'insediamento del Muoio.

potenzialità

sistema ambientale e agricolo

potenzialità legata alla vasta area costiera e collinare ricadente in Parco del M. Tresino e della baia di Trentova, già interessata dal progetto di valorizzazione attivato dal Comune e dal Parco -Progetto d'Intervento Unitario (PIU)

dotazione ambientale, valorizzabile nel quadro della rete ecologica comunale, dell'area lungo l'asse del torrente Muoio potenzialmente volta al mantenimento delle aree agricole, alla formazione di percorsi di collegamento tra il Tresino, il Parco del Testene e Muoio, e all'integrazione delle attività sportive e per il tempo libero esistenti, con formazione di un Parco Agricolo

potenziamento delle aree da orientare a dinamiche naturali: l'area sommitale della Selva, le aree libere del Cozzo di Passero, la fascia fluviale del Muoio, il sistema ripariale degli impluvi e dei rii minori e le aree di particolare acclività o incisione sui versanti presenza di un territorio agricolo, esterno al parco e parzialmente compromesso nella valle del Muoio che richiede conservazione e manutenzione, escludendo ogni ulteriore previsione urbanizzativa extra-agricola e orientando la gestione dell'insediamento agricolo mediante dispositivi di tutela,

sistema insediativo e dei servizi

presenza di una centralità minore nella frazione sub-urbana del Muoio, il cui ruolo può essere conservato mediante potenziamento del sistema del verde, dei percorsi pedonali e riorganizzazione della viabilità interna e di connessione anche in funzione delle attività turistico-ricettive,

potenzialità legate alla presenza di un diffuso insediamento esistente da recuperare e riqualificare per finalità turistico-ricettive in aree puntualmente individuate in funzione del contenimento e della mitigazione degli impatti presenti.

sistema infrastrutturale

valorizzazione dei collegamenti tra centro storico e Tresino mediante un percorso attrezzato (viale) lungo la via S. Francesco e lungo la strada che costeggia il promontorio.

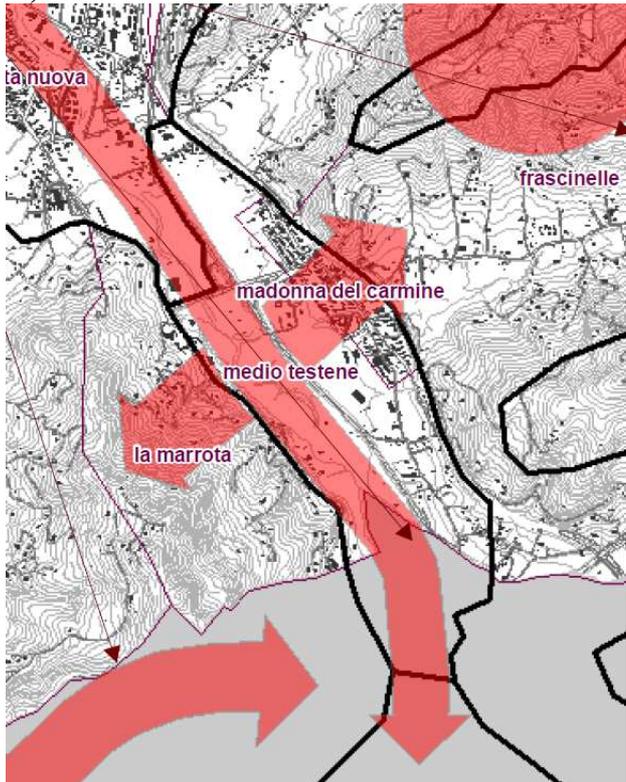
Strutture e caratteri

il versante costiero del Tresino e la spiaggia di Trentova, paesaggio quasi totalmente naturale, caratterizzato dal contrasto tra la macchia e l'omogeneità delle aree aperte pascolive, sottoposto a forti pressioni legate alla fruizione turistica localizzate e stagionalizzate;

- la valle del Muoio, strutturata sul sistema idrografico, caratterizzata dalla permanenza di un tessuto rurale sui versanti collinari sottoposto a forti pressioni insediative; assume un ruolo importante di cerniera e di buffer zone tra il sistema naturale del Tresino e l'area urbana,

- il crinale de La Marrota costituisce il fondale della piana alluvionale del Testene, in stretto rapporto visivo con la Rocca, e disegna il percorso storico di crinale di collegamento con il sistema del Monte Stella. Complessivamente risente degli effetti dei processi non governati di edificazione extra agricola e di rinaturalizzazione dei terreni rurali.

C, valle del Testene



Strutture e caratteri

In termini generali, l'importanza della UP riguarda il ruolo ecologico del fiume, la struttura e la consistenza del sistema ambientale ripariale, ed anche il paesaggio rurale, con particolare attenzione alle aree di confluenza del sistema idrografico. L'intero sistema del fondovalle costituisce una risorsa importante a livello comunale ed anche per il potenziamento del verde cittadino, configurandosi come un cuneo verde che entra nella città, in grado anche di collegare la frazione di Madonna del Carmine con il litorale.

- *il centro frazionale di Madonna del Carmine*, storicamente nodo viario dei percorsi vallivi, la cui funzione di centralità minore è disattesa dagli effetti del traffico di attraversamento; presenta espansioni residenziali e produttive non concluse, con commistione tipologica elevata che delinano una situazione di frangia urbana in presenza di puntuali situazioni di impatto (centrale elettrica);

- *la piana alluvionale del medio Testene*, di sponda destra fluviale a prevalente uso agricolo, ma con diffuso abbandono e processi di dispersione insediativa rilevanti, connotanti un paesaggio destrutturato tendenzialmente orientato a perdere la matrice rurale originaria.

problemi

La UP è legata alla valle centrale in forte relazione con i paesaggi confinanti del promontorio di Tresino, del contesto urbano e delle Valli agricole. Se l'importanza ambientale e paesistica dell'area riguarda il ruolo ecologico del fiume, la debolezza è ascrivibile alla marginalità dell'insediamento di M. del Carmine. Principali problemi da affrontare sono:

- il consolidamento e potenziamento del sistema della fascia fluviale quale risorsa importante per il potenziamento del verde cittadino, e come collegamento con il litorale.
- la ricomposizione delle relazioni ambientali trasversali tra il paesaggio del Promontorio di Tresino e quello delle Valli agricole con particolare attenzione alle trasformazioni possibili della frazione di Madonna del Carmine, la ricostruzione della centralità nella frazione di Madonna del Carmine in ragione di: ridotta dotazione di spazi pubblici e di servizi, incompletezza del tessuto urbano, presenza di impatti puntuali legati anche ad incompatibilità di usi.

potenzialità

sistema ambientale e agricolo

recupero della fascia latistante il fiume Testene, area a geometria variabili ancora libera, con rilevante presenza di vegetazione naturale, che consente di dare forma ad uno spazio pubblico snodato con continuità dalle pendici collinari alla foce a ridosso del centro storico, per il miglioramento della sua funzionalità ecologica, e come supporto all'infrastruttura verde urbana nonché come azione per la qualificazione delle diffuse situazioni di degrado e criticità

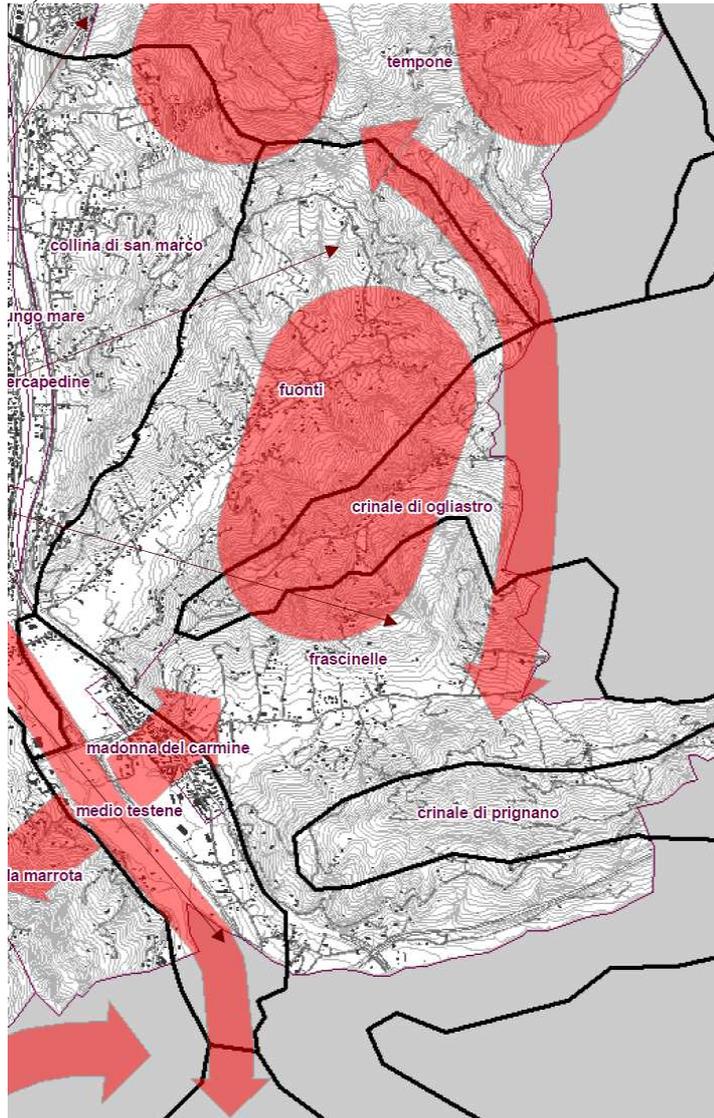
presenza di ampi varchi liberi, su aree ad usi agricoli o naturali da mantenere per la formazione di corridoi naturali di collegamento tra la piana del Testene e le valli agricole, prevalentemente lungo gli assi del sistema idrografico (Frassinelle e Fuonti), con il potenziamento della vegetazione spondale, e le fasce naturali del versante di Marotta.

sistema insediativo e dei servizi

possibilità di rafforzamento e qualificazione del centro di Madonna del Carmine mediante: ricomposizione del tessuto urbano della frazione con la definizione di un nuovo margine urbano, eventualmente limitando le espansioni produttive ed incrementando il tessuto urbano, formazione di aree a traffico limitato, riorganizzazione della viabilità di attraversamento e distribuzione, formazione di percorsi pedonali verdi di collegamento con il Parco del Testene, potenziamento dei servizi e delle dotazioni di standard.

potenziamento dei collegamenti ciclopdonali tra la frazione e la costa da individuare lungo il Testene.

D, valli



Strutture e caratteri

Si articolano nelle due vallate di Frascinelle e di Fuonti, paesisticamente affini ed indissolubilmente legati all'UP delle Colline cilentane di Ogliastro e Prignano. Esse conservano una struttura agricola a seminativo arborato con netta prevalenza di ulivi, ed anche se storicamente poco insediate, vedono oggi la permanenza di alcuni casali storici di un certo interesse. L'insediamento recente si è sviluppato lungo gli assi stradali, di valle e di crinale, che in certi casi non ha soluzioni di discontinuità, con sviluppi che tendono pericolosamente alla formazione di insediamenti a pettine lungo il versante. Il carattere agricolo delle valli interne, più marcato che nell'area del Tresino, le fa riconoscere come il sistema rurale più vitale del comune, anche in considerazione della posizione all'accesso dell'area montana del Cilento.

problemi

Il valore intrinseco delle valli e dei crinali relativi è basato sulla presenza di un sistema rurale vitale, il cui paesaggio ancora intensamente mosaicato a monte dei crinali. I principali problemi da affrontare sono:

- la conservazione del tessuto rurale quale elemento di struttura paesistica e di connessione ambientale,
- il contenimento dell'insediamento sparso, anche agricolo, nelle aree rurali con particolare rilevanza sui versanti ove l'intensità dei processi recenti è particolarmente significativa,
- le modalità di trasformazione dell'edificato, con realizzazione di infrastrutturazioni e individuandone le dotazioni minime di servizi e standard,
- il potenziamento delle connessioni naturali tra le aree dell'UP del m. Tempone e il sistema cilentano con specifica attenzione alle complesse dinamiche di abbandono agricolo.

potenzialità

sistema ambientale e agricolo

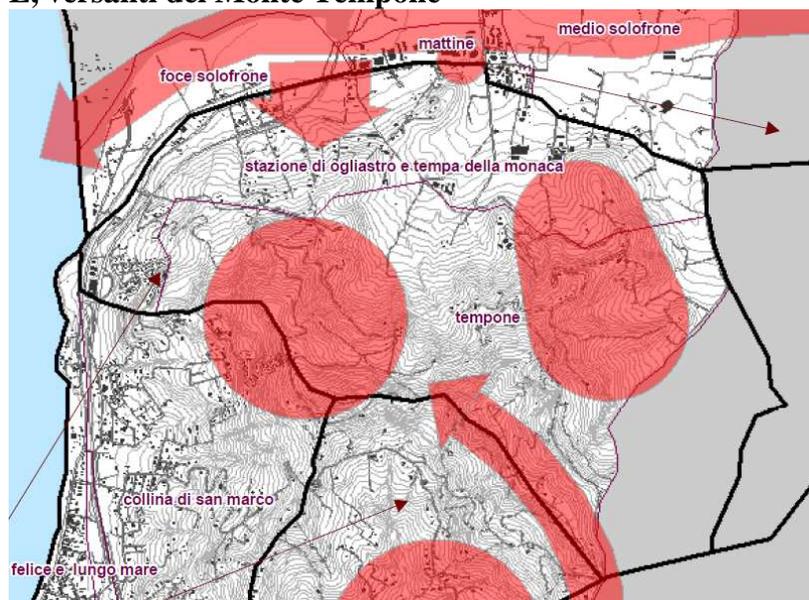
diffusa presenza di aree naturali, di un reticolo idrografico a supporto di una articolazione ancora di corridoi arborati ripariali, di aree in abbandono con dinamiche rinaturalizzazione in atto, nonché di un territorio agricolo da conservare, potenziabile nel quadro complessivo della costruzione di una rete ecologica comunale,

presenza di un territorio agricolo, solo parzialmente compromesso che richiede conservazione e manutenzione, escludendo ogni ulteriore previsione urbanizzativa extra-agricola e orientando la gestione dell'insediamento agricolo mediante dispositivi di tutela volti in particolare alla salvaguardia dei crinali,

sistema insediativo e dei servizi

potenzialità legate alla presenza di un diffuso insediamento esistente da recuperare e riqualificare per finalità turistico-ricettive in aree puntualmente individuate. Valorizzazione dei circuiti panoramici e dei sentieri, da collegare con il sistema costiero e con il parco del Testene con l'individuazione di siti per lo sport o attrezzature turistiche, la valorizzazione di punti panoramici e di luoghi di sosta, la qualificazione di alcuni edifici storici di particolare significato, e la formazione di un itinerario tematico storico (Verso i Centri Cilentani)..

E, versanti del Monte Tempone



problemi

Il paesaggio è connotato da una quasi assente criticità, mentre le situazioni di valore di tipo eminentemente ambientale sono rilevanti, in particolare per quanto riguarda il nodo di naturalità del M.Tempone, ma non di meno per il paesaggio rurale della porzione orientale. I principali problemi da affrontare sono:

la conservazione del tessuto rurale quale elemento di struttura paesistica e di connessione ambientale,

la gestione dei processi di abbandono agricolo in atto,

il contenimento e gestione degli insediamenti extra-agricoli dei versanti bassi, definendone le regole di integrazione paesistica ambientale, le modalità di trasformazione, limitandone le infrastrutturazioni ,

conservazione del nodo naturale del M Tempone con potenziamento delle connessioni verso le colline cilentane e verso la fascia costiera.

potenzialità

sistema ambientale e agricolo

presenza di un territorio agricolo, minimamente compromesso che richiede conservazione e manutenzione, escludendo ogni ulteriore previsione urbanizzativa extra-agricola e orientando la gestione dell'insediamento agricolo mediante dispositivi di tutela volti in particolare alla salvaguardia dei crinali,

diffusa presenza di aree naturali, di aree in abbandono con dinamiche rinaturalizzazione in atto, nonché di un territorio agricolo da conservare, potenziabile nel quadro complessivo della costruzione di una rete ecologica comunale, con una particolare attenzione alla riconnessione funzionale ed ecologica tra versante e costa (tratto della Torre di san Marco alla foce Solofrone)

sistema insediativo e dei servizi

potenzialità legate alla presenza dell'insediamento esistente da recuperare, riqualificare ed eventualmente integrare per finalità turistico-ricettive in aree puntualmente individuate in funzione del contenimento e della mitigazione degli impatti presenti e orientate comunque prioritariamente al recupero ed alla valorizzazione delle strutture storiche esistenti.

sistema infrastrutturale

qualificazione del percorso panoramico con la formazione di punti panoramici , da integrare con quelli del crinale di Ogliastro e di Prignano

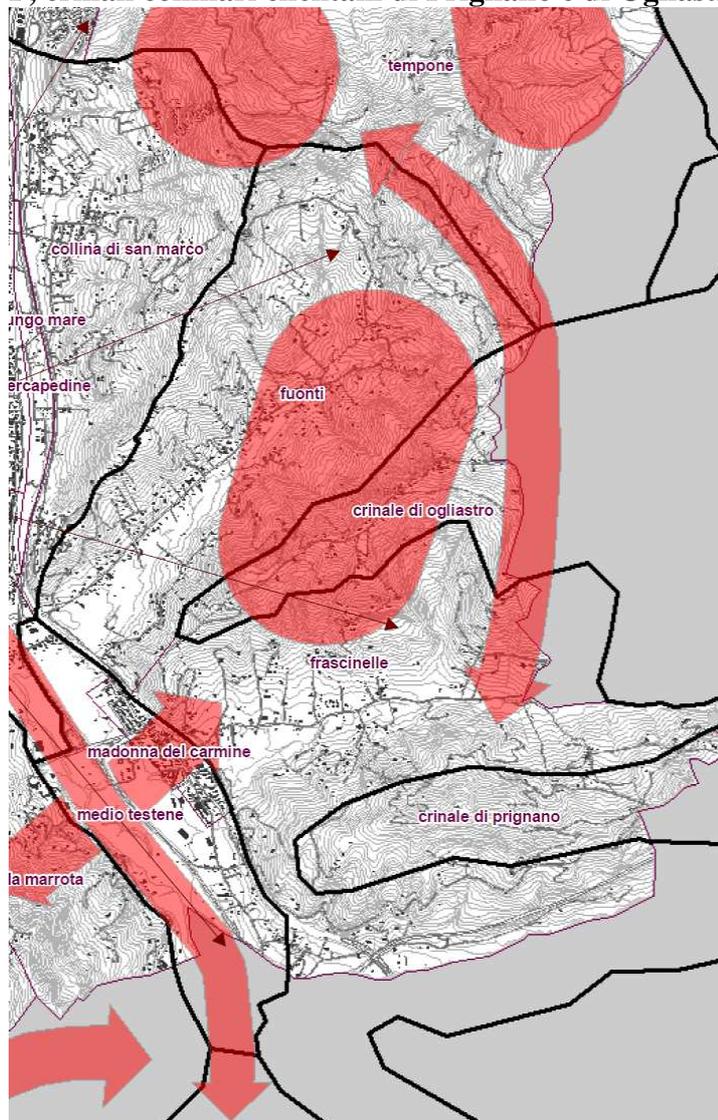
Strutture e caratteri

Il paesaggio collinare è in condizioni di discreta integrità, presenta rilevanti relazioni con quella della Piana di Paestum (piana del Sele) e costituisce emblematicamente lo scenario di accesso al comune da Nord, il suo crinale naturale si protende verso i confini esterni quasi a segnare il limite di accesso all'area naturale Cilentana.

Tempone, ambito di alto versante con struttura ecosistemica che presenta buona naturalità e che incide quasi sul 50% della superficie dell'ambito, in potenziale crescita (6% di aree in abbandono) abbinato ad un territorio rurale con una buona dotazione di componenti naturali;

- *stazione di Ogliastro e la Tempa della Monaca*, caratterizzato da un sistema rurale in buono stato di conservazione e con una buona dotazione di risorse naturali e processi di abbandono in atto, analogamente al precedente sui versanti alti, segnato dalle anse prative pedemontane di notevole effetto paesistico (Tempa della Monaca). Rispetto alla fascia di crinale, l'insediamento è concentrato nell'area nord-ovest, conservando invece per la maggior parte dell'area una buona integrità.

F, crinali collinari cilentani di Prignano e di Ogliastro Cilento.



Strutture e caratteri

Il paesaggio si sovrappone a quello delle valli agricole, lungo la fascia dei crinali che supportano le strade storiche di connessione tra Agropoli e i due centri. Il paesaggio è simile a quello delle valli, e il loro riconoscimento è in particolare diretto a sottolineare l'importanza strutturale del percorso antico di crinale, il suo interesse panoramico, e il legame del comune con il sistema storico del Monte Stella. Il paesaggio riveste importanza anche per le potenzialità che questi luoghi possono assumere nei progetti di valorizzazione e di maggior integrazione tra turismo costiero e turismo montano.

problemi

Le situazioni problematiche sono analoghe a quelle della UP D – valli agricole, ovvero:

- la conservazione del tessuto rurale quale elemento di struttura paesistica e di connessione ambientale,
- il contenimento dell'insediamento sparso, anche agricolo, nelle aree rurali con particolare rilevanza sui versanti ove l'intensità dei processi recenti è particolarmente significativa,
- il contenimento e gestione degli insediamenti extra-agricoli dei versanti e dei fondovalle, definendone le regole di integrazione paesistica ambientale, le modalità di trasformazione, limitandone le infrastrutturazioni e individuandone le dotazioni minime di servizi e standard,
- il potenziamento delle connessioni naturali tra le aree dell'UP del m. Tempone e il sistema cilentano con specifica attenzione alle complesse dinamiche di abbandono agricolo.

potenzialità

sistema ambientale e agricolo

diffusa presenza di aree naturali, di un reticolo idrografico a supporto di una articolazione ancora potente di corridoi arborati ripariali, di aree in abbandono con dinamiche rinaturalizzazione in atto, nonché di un territorio agricolo da conservare, potenziabile nel quadro complessivo della costruzione di una rete ecologica comunale,

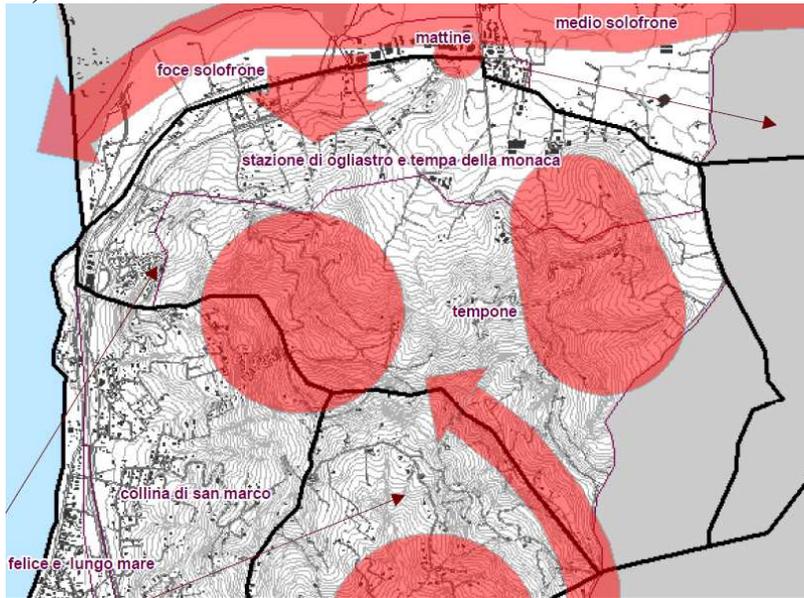
presenza di un territorio agricolo, solo parzialmente compromesso che richiede conservazione e manutenzione, escludendo ogni ulteriore previsione urbanizzativa extra-agricola e orientando la gestione dell'insediamento agricolo mediante dispositivi di tutela volti in particolare alla salvaguardia dei crinali,

sistema insediativo e dei servizi

potenzialità legate alla presenza di un diffuso insediamento esistente da recuperare e riqualificare per finalità turistico-ricettive in aree puntualmente individuate in funzione del contenimento e della mitigazione degli impatti presenti e orientate comunque prioritariamente al recupero ed alla valorizzazione delle strutture storiche esistenti. Esclusione di nuovi tracciati viabilistici e contenimento delle infrastrutturazioni legate all'insediamento agricolo

valorizzazione dei circuiti panoramici e dei sentieri, da collegare con il sistema costiero e con il parco del Testene con l'individuazione di siti per lo sport o attrezzature turistiche, la valorizzazione di punti panoramici e di luoghi di sosta, la qualificazione di alcuni edifici storici di particolare significato, e la formazione di un itinerario tematico storico (Verso i Centri Cilentani).

H, Piana di Paestum



Problemi

La UP è caratterizzata dal Solofrone e dal sistema di accesso infrastrutturale di Agropoli, punto di raccordo con l'area collinare del M. Tempone, il cui valore intrinseco è dato dalla presenza di un tessuto agricolo produttivo strutturato e vitale oltretutto minimamente intaccato dall'insediamento, al di fuori delle aree prossime alla fascia stradale. I problemi presenti sono:

il consolidamento e potenziamento del sistema della fascia fluviale del Solofrone, quale risorsa importante per il collegamento con il litorale di Paestum e valorizzazione del tratto terminale della costa agropolese nella zona di Torre San Marco,

la ricomposizione delle relazioni ambientali trasversali tra il paesaggio del Versante del M. Tempone con particolare attenzione alle trasformazioni possibili lungo l'asse infrastrutturale di Mattine,

la mitigazione della cesura prodotta dal sistema infrastrutturale;

la mitigazione e/o rilocalizzazione del sito produttivo di Mattine,

la indispensabile qualificazione funzionale e fisica della frazione di Mattine: qualificazione dei fronti, assenza di spazi pubblici strutturati, eterogeneità del tessuto e scarsa fruibilità dei servizi presenti

le pressioni, potenzialmente in crescita, legate agli sviluppi del polo produttivo intercomunale.

potenzialità

sistema ambientale e agricolo

presenza di un sistema di fascia fluviale, dimensionalmente consistente e generalmente libera lungo l'asse del Solofrone, potenzialmente idonea alla costituzione di un ulteriore asse verde ad integrazione della rete ecologica comunale, mediante: la qualificazione della Foce, la riorganizzazione della balneazione, la riqualificazione dei collegamenti con la collina; la valorizzazione di un percorso verde di collegamento tra la foce e il lungo mare di S. Marco da proseguire ed allacciare alla pineta di Paestum, e da appoggiare sulle aree di interesse esistenti (Torre di S. Marco); il potenziamento della vegetazione ripariale del Solofrone, il recupero della viabilità rurale esistente a costituire un circuito ciclopedonale tra spiaggia e il centro di Mattine,

presenza di un territorio agricolo, minimamente compromesso che richiede conservazione e manutenzione, escludendo ogni ulteriore previsione urbanizzativa extra-agricola e orientando la gestione dell'insediamento agricolo mediante dispositivi di tutela volti in particolare alla salvaguardia dei crinali.

sistema insediativo e dei servizi

potenzialità legate alla riconversione e/o trasformazione dell'area industriale lungo il Solofrone, volte alla concentrazione di eventuali esigenze commerciali/artigianali o alla riconversione turistica, nel quadro di una progettualità unitaria che riveda le condizioni di inserimento ambientale, i rapporti con la fascia del Solofrone e preveda interventi di mitigazione di ogni attuale e futuro impatto sul sistema fluviale e agricolo,

flessibilità e possibilità connesse alla riqualificazione del centro di Mattine, con interventi sugli spazi pubblici (viabilità di attraversamento), sulle dotazioni di servizi e sulle soluzioni di arredo, sulle scelte tipologiche e funzionali per eventuali

Strutture e caratteri

La UP comprende la parte della piana di Capaccio, la cui struttura è prevalentemente agricola, con le percentuali d'uso più elevate del comune; numerose sono le aziende agricole legate all'allevamento bufalino, mentre si è in presenza di una dotazione ambientale naturale, prevalentemente localizzate lungo il sistema idrografico, meno consistente che nelle zone interne delle valli agricole. L'urbanizzazione extragricola è meno pervasiva che nelle altre aree rurali ed è caratterizzata da usi produttivi/commerciali e da impianti agricoli specialistici.

- il nucleo frazionale di *Mattine*, situato sul nodo tra la strada storica verso Ogliastro, e quella di accesso ad Agropoli, che costituisce la "porta nord" del comune, oggi caratterizzato da una edificazione mista priva di strutturalità e di centralità

- il sistema della *Foce Solofrone*, luogo importante non solo per quanto riguarda il sistema ecologico, ma anche come cerniera tra il litorale di Paestum e quello di Agropoli, scarsamente valorizzato, ma paesisticamente rilevante anche in relazione agli altri riferimenti costieri (Torre di San Marco),

- l'area del *medio Solofrone*, connotata da una struttura agricola di buona integrità, e da un sistema ecologico fluviale importante.

completamenti, sul potenziamento del sistema del verde .

APPENDICE III –STRUTTURA URBANISTICA E DESCRIZIONE MORFOLOGICA

Studi per il Piano Urbanistico Comunale

Francesco Domenico Moccia

La struttura urbanistica complessiva

Lo stemma del comune di Agropoli, in modo singolare, ha una correlazione significativa con la struttura urbanistica della città. Nello stemma sono rappresentate tre torri, presumibilmente corrispondenti a quella che si trovano rispettivamente 1) in località San Marco, 2) all'ingresso del centro storico e 3) sulla punta della penisola della Selva, che chiude l'arco del porto. In buona sostanza, questa triangolazione, sebbene tutta rivolta alla costa, può ben rappresentare quali sono i cardini tra i quali si sviluppa l'abitato.

Certamente costituiscono delle emergenze paesaggistiche, come una sorta di triangolazione che visivamente misura i luoghi e colloca i manufatti in un sistema governato da precisi punti di riferimento topografico. In questa triangolazione si riconosce precipuamente l'insediamento storico, il cui rapporto con il mare era essenziale per una molteplicità di fattori che vanno dal sostentamento grazie alla pesca, fino all'accessibilità. Nelle carte borboniche di metà ottocento, come la Rizzi Zannone, è ben evidente come Agropoli sia tagliata fuori dai maggiori collegamenti terrestri del Regno.

L'alternativa vera ai collegamenti marittimi si avrà solamente con la realizzazione della ferrovia. La



stazione, aperta nel 1883, unendo ad Agropoli anche Castellabate, diventa punto di accesso di un territorio vasto e di centri relativamente importanti nella zona, facendo guadagnare, a quel nodo dei trasporti ed al comune in cui si trova, preminenza nella gerarchia urbana. Per questi motivi, la stazione diventa il quarto magnete della dinamica urbana. La ferrovia ha anche un importante impatto nell'economia locale precedentemente fondata sull'agricoltura e sulla pesca. Non si ottenne solamente un miglior sistema di comunicazione, ma si installò anche una nuova attività

che impiegava personale nell'ente statale e alimentava imprese per i lavori richiesti dallo sviluppo e dalla manutenzione dell'ente.

Quella presenza stimolò delle attività industriali come la vecchia Fornace, adesso oggetto di studio come archeologia industriale. Il nodo ferroviario non mancò di attirare nella sua prossimità altri impianti che ancora gravitano nell'area.

L'urbanizzazione governata da un sistema di punti di attrazione avviene attraverso una rete di collegamenti, il che comporta la rilevanza del sistema stradale rispetto ai tessuti sia in senso cronologico che per la localizzazione delle attività. Questo scheletro era già ben definito alla metà del Novecento, fatta eccezione per la penetrazione verso il Cilento costiero, nel primo tratto seguendo l'andamento del fiume Testene ed i nuclei rurali di villaggi localizzati secondo una antica logica agricola.



Può essere associato al ritardo di questa direttrice del Cilento costiero (strada per Castellabate) la nascita tardiva dell'attuale centro, con la sua composizione eterogenea di Municipio, case popolari, chiesa e giardini pubblici. Oltre la triangolazione delle direttrici, ha pesato la proiezione verso l'entroterra dello sviluppo demografico

ed edilizio, da ascrivere all'ultima stagione dell'urbanizzazione agropolese.

Abbiamo, così una rete dalla chiara gerarchia in cui si distinguono nettamente i percorsi principali, indipendentemente dall'uso automobilistico o pedonale a cui sono stati assoggettati per gli attuali dispositivi di traffico.

Provenendo da nord, si percorre il lungomare attraversando i rioni di San Marco e San Felice fino a giungere all'intersezione della strada con la strada per la stazione ferroviaria, via Alcide Dr Gasperi. Proseguendo verso il centro si imbecca via Piave fino a giungere al nodo del Municipio per proseguire verso la parte più antica biforcandosi in via Filippo patella che si inerpica al borgo mentre via Giuseppe Mazzini conduce alla piazza della Mercanzia e poi discende verso il porto.

Un'altra biforcazione rilevante è la via di san Francesco che conduce all'omonimo monastero sulla punta della collina della Selva. Dal nodo del Municipio, si prende l'opposta direzione per Castellabate con via San Pio X. Dall'altro lato dal Testene, la strada segue la ferrovia fino ad arrivare alla frazione di Madonna del Carmine da cui prosegue verso Torchiara e Laureana Cilento, i vicini borghi collinari.

Lo sviluppo successivo non ha fatto altro che appoggiarsi a questa rete infrastrutturale primaria. Infatti, quando parliamo di strade non possiamo dimenticare che la loro funzione urbana non è di assicurare solamente la circolazione di veicoli e cittadini, ma fornire i fabbricati di acqua, luce, gas e telefono; di assicurare i servizi di fognatura, per lo scarico delle acque reflue, di offrire uno spazio pubblico per l'esercizio del commercio e l'interazione sociale.

Pertanto, dai rami principali si sono diramate delle branche secondo scacchiere più o meno regolari con successive addizioni di nuove costruzioni procedenti progressivamente dalla strada principale verso l'esterno di suoli liberi. Questo processo di crescita caratterizza la maggior parte dei tessuti urbani ed è facilmente riconoscibile con quella stratificazione orizzontale di fabbricati di periodi successivi procedendo dalla strada principale in poi. Questo andamento, restituisce una chiara gerarchia degli spazi urbani, insieme alla riduzione all'essenziale degli stessi.

La modifica nell'impegno dei tipi edilizi si raccorda alla dinamica dell'urbanizzazione e registra l'evoluzione dell'industria unita alla domanda abitativa. Le polarità tra cui si pone il catalogo tipologico va dalla casa unifamiliare tradizionale al condominio ad appartamenti. Della prima si può intuire una omologia alla tradizione abitativa contadina a cui si lega per le tecniche costruttive (muratura a sacco, tetto in legno coperto ad embrici, pianta approssimata al quadrato) fatta eccezione per qualche dettaglio rustico quale le scale esterne; per la semplicità dell'involucro stereometrico, tendente al perfetto cubo; per la medesima essenzialità delle bucaure. Il secondo esprime un'edilizia contemporanea senza pretese architettoniche diffusa nella regione. Può raggiungere altezze molto superiori per il ricorso alla costruzione in cemento armato. I collegamenti verticali seguono il medesimo sviluppo generale assicurando la massima economia delle parti comuni. L'alloggio si avvale di una distribuzione collaudata in cui l'impiego del corridoio assicura la massima indipendenza delle stanze ed offre all'abitante la massima flessibilità d'uso. All'angustia delle superfici interne si rimedia con le ampie balconate. Inseriti come episodi isolati in tessuti estranei, diventano il tipo dominante delle ultime espansioni, dove si compongono in complessi privatizzando zone comuni più estese e spazi aperti ad uso condominiale. Una declinazione ad uso turistico di questi "parchi" o "villaggi" comporta la riduzione alle superfici minime dell'alloggio, l'impiego della casa a schiera, forme planimetriche o di dettaglio costruttivo meno usuali (tendenti al rotondo), qualche attrezzatura per il divertimento o lo sport (spesso abbiamo una piscina).

Per un altro verso, questa forma di urbanizzazione si potrebbe interpretare come una modalità di massima economia del pubblico tanto nell'impegno pianificatorio quanto in quello della dotazione infrastrutturale e dei servizi e spazi per la collettività. Questa carenza si avverte in primo luogo per la difficoltà della circolazione dei veicoli, di più ancora per la convivenza con la circolazione della stessa con quella pedonale, ma si può facilmente estendere al verde pubblico ed a tutte le altre attrezzature.

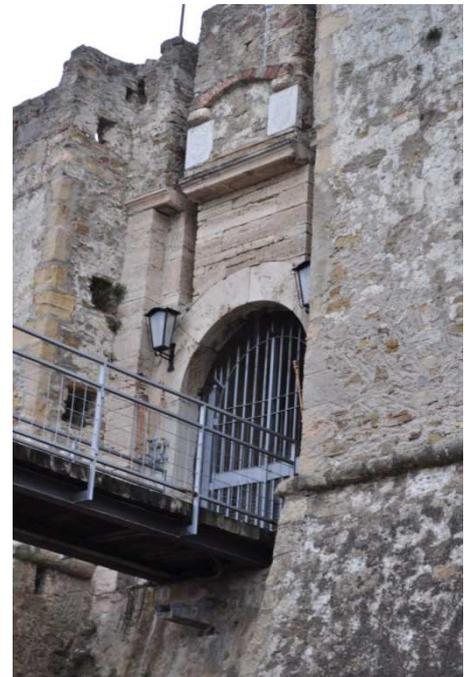
Centro storico

Descrizione morfologica



Il Centro storico di Agropoli è di dimensioni molto ridotte ma molto importante, al contrario, per storia e qualità. La sua forma si comprende in relazione a due fattori fondamentali: da una parte, per la presenza del castello e, dall'altra, l'altimetria del suolo. Il primo costituisce punto focale del borgo per le inevitabili relazioni funzionali che dovevano esistere tra la piazzaforte militare e feudale e il piccolo abitato civile e borghese. Il castello occupa inevitabilmente il punto più elevato del promontorio, ottenendo una posizione dominante sul golfo di Salerno, in grado di proteggere la valle del fiume Testene con le sue diramazioni dentro il massiccio del Cilento, da una parte, e la stretta insenatura del porto, dall'altra. Dalla sua posizione si può sorvegliare, inoltre, la lunga costa bassa e sabbiosa, nonché la parte meridionale della piana del Sele.

Il castello, dalla complessa stratificazione, presenta la torre più possente nell'angolo nordorientale, presumibile percorso di avvicinamento e d'ingresso nella fortezza. Si tratta anche del lato rivolto all'insediamento di pescatori di San Felice, collocati nell'insenatura disegnata ad oriente del promontorio con la sua spiaggia ben protetta dalle tempeste. Il percorso d'accesso scorreva lungo tutto il lato settentrionale del maniero, fino a giungere alla porta difesa anch'essa da torri e dal fossato, ancora presente tutto intorno alla cinta, tramite un ponte levatoio. Anche la strategia militare ci conferma della plausibilità di un tale tracciato perchè poteva essere controllato dall'alto delle mura.





In questa posizione, il castello fungeva anche da struttura difensiva del borgo determinando il principale suo percorso interno (l'attuale via S. Del Vecchio) con la prossimità della chiesa dei Santi Pietro e Paolo e la successione dei maggiori spazi pubblici secondo un percorso in cui si enumerano le maggiori piazze del borgo. La natura di questi ampliamenti dello spazio pubblico non assume mai

né la dimensione né la compiutezza di disegno a cui si potrebbe attribuire con proprietà di linguaggio il nome di "piazza". Tuttavia si tratta dell'asse, dove una chiara introversione viene esplicitata e la disposizione dei fabbricati e dei loro elementi decorativi si pongono lo scopo di una rappresentazione civile e simbolica sullo spazio pubblico. Vi contribuisce anche la modesta presenza di qualche istituzione locale come il vescovado, opportunamente combinato con la facciata della cattedrale, come pure l'aspetto maggiormente civico dello slargo successivo, ottenuto anche da recenti demolizioni.

Il secondo percorso ad arco segue via Alfano Vescovo e via F. Scotti con andamento pressoché



parallelo al primo e con una giacitura più a valle mantenendo un andamento in quota, a partire da piazza Umberto I con la chiesa della Stella Maris ed il suo terrazzo affacciato sul porto. I collegamenti tra i due percorsi paralleli e a diversa altitudine sono connessi da gradonate per superare le inevitabili pendenze. Giunti a via del Faro, la strada si apre di nuovo al panorama, questa volta rivolta al lato opposto, e cerniera per il percorso verso il fortino.

L'anomalia di questa direzione rispetto all'andamento concentrico della rete stradale si giustifica con il protendersi del promontorio verso una punta più avanzata e sottile. Il percorso si assesta sulla cresta, reggendo un tessuto edificato finché non s'inoltra sulla ripida discesa ad anse verso il mare dove raggiunge un'ultima propaggine in cui riconoscono ancora resti di un'antica fortificazione. Per logica militare tale percorso avrebbe dovuto giungere al Castello, ma se ne è persa la traccia. La diramazione del fortino consente anche la biforcazione a baionetta che inspessisce la propaggine urbanizzata. Dal lato opposto, si consolida un nucleo compatto introno a via del Faro, ponendo quest'ansa di tracciato che riprende la linea di costa sottesa tra due polarità compatte.

Paesaggio

Il paesaggio interno del centro storico è dato dallo spazio racchiuso delle strade strette con basse cortine. Queste non presentano una continuità uniforme ma un'articolata successione di volumi dovuti alla disposizione delle case a blocco. L'adattamento ai dislivelli porta alla presenza di scale di raccordo agli



ingressi o tra quote diverse dello spazio pubblico. Vi si aggiungono una serie di elementi architettonici caratterizzanti degli scorci prospettici come loggiati, arcate, portali, balconi. Questi quadri sono ben collocati rispetto all'andamento sinuoso dei percorsi per cui ogni tratto di strada o di spazio pubblico comunque configurato trova dei fondali singolari o delle emergenze particolari in grado di conferire identità a quel luogo. Sebbene il pregio decorativo o architettonico non sia particolarmente elevato e la fattura denunci artefici locali di modesta abilità, il ricorso a forme decorative codificate sia nella tradizione colta dell'architettura quanto nell'arte lapidea e costruttiva locale, conduce a manufatti gradevoli tutti accomunati da un'unità di gusto, espressione di una definita cultura, il cui effetto è di un quadro armonico e coerente. Pertanto, anche in assenza di alti valori singolari delle opere, si apprezza il pregio corale dell'insieme.

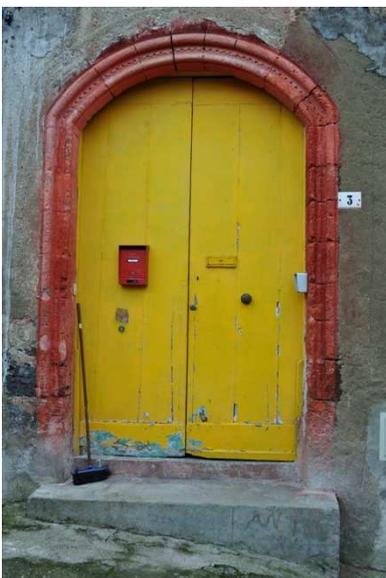
Per la posizione elevata e protesa verso il mare, dal centro storico si godono vedute di ampio respiro su due versanti, o rivolti verso il porto con tutta la retrostante collina e il relativo promontorio culminante nella torre di guardia sulla sua punta, sia verso la marina di San Marco con la strada di lungomare e il retrostante tessuto edilizio. Lo sguardo può anche scorrere lungo la costa seguendo tutto il golfo di Salerno con le marine di Capaccio, Battipaglia e Pontecagnano. Pertanto ci sono alcuni luoghi di notevole valore paesaggistico per le vedute che vi è possibile godere. Questi si allineano lungo il percorso anulare inferiore: la piazzetta del sagrato di Santa Maria Stella Maris e piazza Umberto I, con la loro veduta sul porto; via Francesco Scotti, che guarda in profondità verso il golfo di Salerno. Sono dei punti panoramici configurati come luoghi di sosta ed affaccio con diverse modalità di utilizzazione. La piazza presenta l'uso più intenso con l'attività di ristorazione all'aperto, il sagrato è luogo di transito mentre resta maggiormente isolato dai percorsi frequentati via Scotti. Viale Cesare Rossi e via del Castello sono strade panoramiche un lato delle quali si affaccia verso il litorale San Marco. Qui non troviamo lo spazio e l'attrezzatura per una tranquilla fruizione delle vedute, svolgendo le stesse anche una funzione di collegamento per autoveicoli.



Veduta verso il porto dal sagrato della chiesetta di S. Maria Stella Maris. Sulla destra, la torre di avvistamento ed il complesso monastico

Va sottolineato che, dal punto di vista della frequentazione, il circuito panoramico esterno gode di maggiore se non unica popolarità, rispetto al circuito interno tra la cattedrale e il castello, ricco di ambienti e manufatti di interesse architettonico, piuttosto che di natura paesaggistica. Pertanto, le attività del divertimento alimentate dal turismo estivo-balneare tendono a gravitare introno ai punti panoramici. Per questa distribuzione delle attività va considerata l'impossibilità della fruizione del castello che potrebbe condurre ad un diverso assetto, data la sua indubbia rilevanza architettonica, in funzione dell'uso a cui sarà destinato.

Tipi edilizi le costruzioni di questa zona sono prevalentemente omogenee, ma non mancano elementi estranei e, più ancora, significative alterazioni dell'edilizia storica. I necessari lavori di manutenzione ed adattamento per continuare ad abitare ed utilizzare per altri usi il patrimonio edilizio ed i contenitori storici non manifestano il sufficiente rispetto per i caratteri originali, per la loro singolarità e valore corale. Probabilmente tra i maggiori problemi ci sono l'assenza di consapevolezza dei valori presenti e la perdita dei mestieri in grado di riprodurre o riparare strutture costruttive e dettagli decorativi. Tuttavia sono proprio questi che costituiscono i pregi del centro storico. Vi si notano portali pregevoli di datazione barocca, ma anche medioevale, colombaie dal sapore folclorico, scale aperte, successioni di arcate che reggono ballatoi come nelle case rurali, scultorei camini dalle fogge fantasiose. Le tessiture murarie hanno un timbro tutto loro e caratterizzano le superfici delimitanti gli spazi pubblici. Perciò sono nettamente dissonanti le balaustre prefabbricate in cemento con forme barocche, il proliferare dei balconi aggettanti con ringhiera, specialmente sulle facciate panoramiche, tapparelle di plastica,



infissi anodizzati, tettoie in plastica o in cemento-amianto, intonaci colorati a tinte brillanti. Complesso di maggiore interesse è quello dell'antico vescovado, proprio di fronte alla chiesa di San Pietro e Paolo. Si tratta dell'unico tipo edilizio a corte chiusa, mantiene uno sviluppo particolarmente introverso, sebbene si presenti sulla piazza con un portale segnato da un plastico bugnato, due capitelli dorici sulle lesene ed un cartiglio in chiave dell'arco.

Lasciando da parte questa emergenza, nel centro storico si possono distinguere due tipi edilizi fondamentali, specchio dell'articolazione economica delle famiglie e manifestazione della diseguale distribuzione del benessere e degli averi. Abbiamo palazzi di famiglie cospicue se non proprio nobiliari e modeste case di più poveri cittadini. La distinzione tra i due tipi è in primo luogo di carattere dimensionale, maggiori le prime, più piccole, le seconde.

La pianta delle case maggiori ha forma di un rettangolo allungato e si completa con spazi aperti accessori quali un giardino e zone di cortile lastricato. Così al corpo principale si possono aggiungere annessi o crescite tanto per uso abitativo che per deposito, stalla, trappeto e altri locali dedicati alla conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli. La sua altezza può superare i due



piani prevalenti nelle cortine. Come anche gli altri tipi edilizi, il blocco difficilmente si adatta all'andamento dei percorsi deformando la volumetria e perimetrando l'isolato. Il rapporto tra tipo ed isolato è di reciproca autonomia, ma prevede la mediazione di elementi intermedi, come, per esempio i recinti murari, per realizzare la divisione tra lo spazio pubblico della strada e quello privato della proprietà. Vi si concentrano gli elementi decorati a partire dal portale d'ingresso e le cornici dei balconi a cui si aggiungono le colombaie, i camini decorati, gli abbaini aperti nei tetti di tegole a coppi.

Il tipo edilizio minore assume dimensione e distribuzione elementare. Si tratta di un blocco di pochi vani e di altezza prevalentemente di due piani. Data l'essenzialità della casa, è frequente che si proiettino all'esterno forme e funzioni con balconi, terrazze, scale d'accesso. Per lo stesso motivo diventano varie le forme di aggregazione che debbono anche provvedere a raccordare le quote di un suolo in pendenza. Con questa grana sottile di blocchi assemblati il sistema gode di una notevole adattabilità e si presta ad occupare spazi interstiziali,

pendenze notevoli, percorsi tortuosi. L'effetto è ricco per le soluzioni volumetriche, sebbene gli ingredienti siano del tutto elementari, per cui si deve riconoscere che sono dovuti ad essi gli scorci più caratteristici del centro storico.

I due tipi sono mescolati nel tessuto senza la configurazione di zone distinte e segregate; al contrario, sembrerebbe che ciascuna dimora maggiore debba accompagnarsi ad un certo nucleo di unità minori a suo stesso coronamento, quasi a rappresentare delle formazioni sociali gregarie. Invece, l'aumento delle case di maggiore estensione sui margini esterni, in posizione panoramica, sembrerebbe doversi ascrivere all'innesto di abitazioni borghesi di relativamente più recente costruzione. Sarebbe da verificare se la distribuzione interna confermi questa ipotesi.



Obiettivi.

Come per i centri storici, in generale, bisognerà proporsi la conservazione degli elementi di valore storico, documentale e identitario. Date le notevoli alterazioni subite, c'è la necessità di restaurare parte di pregio in modo da ottenere la massima qualità possibile urbanistica ed architettonica. Questa valorizzazione fisica potrebbe innalzare anche i valori immobiliari e attrarre una quantità maggiore di residenti ed attività economiche.

Va confermato e potenziato la funzione di polo del divertimento, favorendo il consolidamento ed ampliamento delle imprese e migliorando la qualità degli spazi pubblici specialmente se di valore paesaggistico.

Alla funzione turistica e ristorativa si può aggiungere il potenziamento delle attività culturali con la migliore utilizzazione del Castello e la valorizzazione dei beni storico-culturali presenti.

L'espansione ottocentesca (il Comune)

Morfologia

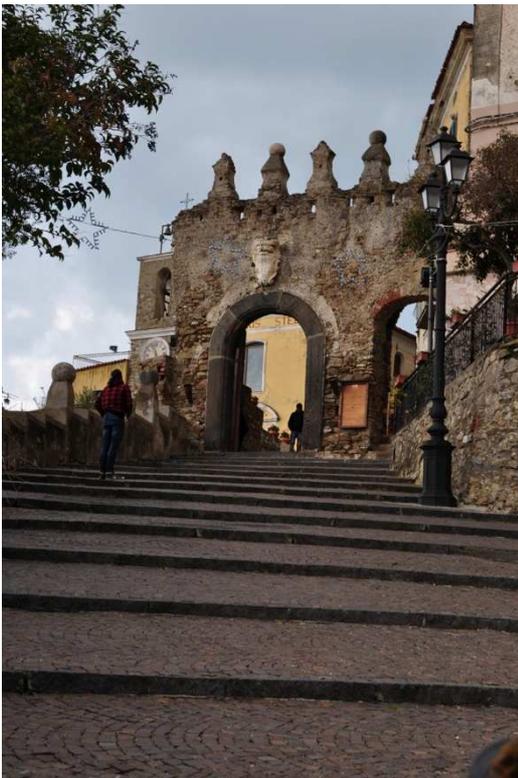
L'accesso al borgo è riconfigurato nel disegno della città moderna con la preferenza del fianco meridionale dove le pendenze del suolo consentono di accoppiare il percorso di collegamento con lo sviluppo di tessuti edilizi. Il disegno di via Filippo Patella con le sue cortine omogenee e la scacchiera tesa tra le strade parallele di via dei Mille e via Cavour, ha una chiarezza tanto



elementare quanto netta e caratterizzata. Vi contribuisce in particolar modo il tipo edilizio quanto mai uniforme. La casa, probabilmente mutuata da tradizioni locali d'impronta contadina ha uno schema semplice con l'androne d'ingresso al centro tra due vani e con lo sviluppo verticale su tre piani (incluso il piano terra). Segno più evidente dell'influsso contadino è la disposizione a corpi liberi, senza aderenza tra le unità edilizie contigue, che evitano di costituire quella cortina a chiusura degli isolati consueta per il tempo in cui queste prime espansioni

furono pianificate. La scelta del tipo isolato è adatta anche all'andamento in pendenza della strada e consente di impostare con maggiore libertà le quota d'ingresso ai vani su strada.

Quando il percorso raggiunge la parte pianeggiante si amplia alle dimensioni di un corso adatto alla



cittadina che si intendeva creare allora e le cortine diventano più compatte. Qualche inserto recente ha alterato con le sue masse abnormi l'andamento di quest'ambiente urbano che oramai caratterizza il centro della città in special modo nel tratto pedonalizzato. Nel medesimo schema va compreso anche il collegamento con il porto che fiocca alla base della discesa dal borgo e spiega il perimetro triangolare del tessuto a scacchiera sul suo lato meridionale.

Nella direzione opposta, il percorso si dirige verso la stazione ferroviaria, superando il Testene sull'unico ponte esistente fino agli anni '50 e appoggiandosi alla spina di via Diaz, genera la scacchiera sul lato orientale della collina, dove si rendeva edificabile un suolo a moderata inclinazione.

Questa espansione del nucleo storico, cerca di mantenere la massima prossimità con il borgo ed il castello ma, per ragioni orografiche e proprietarie, include un ampio spazio di orti che lasciano il perimetro della fortezza libero da costruzioni ed in un contesto agricolo, come nel suo assetto originario. Anche se non attuato di proposito, i rapporti della zona più antica tra le sue parti e con il

contesto esterno, risultano conservati negli aspetti autentici: da una parte l'affaccio sul mare, dall'altra la cornice della campagna sebbene limitata alle zone interne di cortine urbane. Alla fine, l'alterazione più grave risulta la bucatura delle mura di recinzione (come appare ad una semplice e visiva analisi stilistica) per creare un nuovo ingresso "consono" al rettilineo gradonato.



Lo sviluppo va a saturare uno spazio ben delimitato dalla strada di collegamento verso il porto, dalla linea di costa e dal corso di accesso al borgo. Questo triangolo è riempito con un tracciato a scacchiera molto fitto e regolare. La dimensione dell'isolata è minima, al punto che coincide con il singolo tipo edilizio la cui ripetizione identica conferisce assoluta regolarità a tutta la parte.

Le case sono blocchi con scala centrale dell'altezza di tre piani. L'ingresso avviene in corrispondenza del blocco scala direttamente prospettante in facciata ed è fiancheggiato da un vano per ciascun lato. Alla chiarezza della tipologia si associa la caratteristica tecnica di costruzione con muratura a sacco lasciata a vista senza intonaco. Ne deriva un aspetto rustico ed allo stesso tempo sobrio e dignitoso. Poiché questi caratteri sono del tutto uniformi e le alterazioni sono abbastanza contenute, la zona si distingue per una sua precipua identità.

Obiettivi

Questa zona è assimilabile alle aree di valore storico-culturale. I caratteri urbanistico-edilizio possono essere considerati di pregio e vanno armonizzati con un coerente disegno degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai punti panoramici.

Il porto



Via Giuseppe Mazzini si conclude con piazza dei Mercanti il cui interesse consiste nella posizione elevata rispetto alla discesa verso la marina che consente di percepire delle vedute in parte aperte sia verso la rocca del borgo che verso la costa. Questa quota fu considerata di appropriato posizionamento di case importanti come palazzo Cirola, oggi museo civico e uno delle maggiori espressioni edilizie del comune di fine Ottocento (fondato nel 1892). Anche da questa casa si doveva godere di un ampio panorama, finché non è stato limitato dalla fronteggiante e successiva costruzione sede dell'IMPS. Si trattava comunque di episodi chiaramente rivolti alla costa anche se una più netta manifestazione del gusto per la "villeggiatura" si riscontra in vicini episodi liberty (di cui purtroppo si sta del tutto perdendo la decorazione).

Aspetto più spiccatamente urbano si ritrova nello spingersi verso l'interno dove la scacchiera assume densità e continuità. Il cambio di passo si dovrebbe attribuire a via San Francesco. Grazie anche al toponimo, dobbiamo riconoscere in questa strada uno dei tracciati antichi perché conducevano all'omonimo convento. Volendo seguire la regola generale della dinamica di urbanizzazione, le costruzioni debbono essere partite da questa direttrice per poi ispessirsi nelle fasce contigue, trovando aiuto, in tale espansione nell'andamento del suolo non troppo acclive.

Così nel tratto compreso tra via Granatelle e via Selva-Salecaro si forma un comparto planimetricamente ben definito le cui sfrangiature si limitano nel perimetro esterno. Non si può parlare di veri e propri isolati per la perdurante dominanza della casa singola, potremmo dire unifamiliare, staccata l'una dall'altra anche quando si allinea lungo il medesimo tracciato stradale. Pertanto, la parte rimane una sommatoria di singolarità, giudicabile ciascuna per se stessa e riducibile alla qualità architettonica della singola casa.

Tanto via Granatelle quanto via Selve si presentano come tipici percorsi collinari con il loro andamento sinuoso e si trovavano a convergere nella piazza Mazzini per arrivare al mare finché non è stata realizzata la ripida rampa che da via Salecaro conduce direttamente al porto. Anche questi possono essere identificati come tracciati antichi il che conferma come risultino anche la perimetrazione di una parte compatta per densità di edificazione, nonché convalidano il ruolo di centralità della piazza come punto di convergenza di percorsi e luogo d'incontro.



La parte ad occidente risente notevolmente della condizione orografica la quale impedisce il diffondersi della scacchiera. Le strade sono costrette a prodursi in rampe e tornanti per poter superare le notevoli pendenze. Perciò non si è pensato alla costruzione in questa zona fino ai tempi più recenti quando i veicoli individuali rimediavano alla fatica delle salite compensata, in aggiunta dalla panoramicità del sito.

Anche il tipo edilizio resta coinvolto nel volgere turistico di questi interventi che si producono per complessi edilizi seriali su progetto unitario assumendo delle pretese formali che esulano dai confini ristretti della locale tradizione edilizia. Un importante contributo è dato dall'edilizia economica e popolare che, come di consueto si avvale di un livello di progettazione qualificato. Anche in questa zona la qualità si differenzia notevolmente tra un fabbricato e l'altro mettendo in evidenza come in certi casi ci sia la ricerca di un disegno, di una sagoma coerente e come, in certi altri, la costruzione sembra cresciuta fuori controllo, ricorrendo anche a successive addizioni, talvolta precarie, ma poi consolidate. Oppure è proprio l'intera costruzione ad essere stata eseguita con i mezzi ed i materiali più miseri, per un in vestimento estremamente contenuto nei costi, ottenendo un risultato che oggi appare del tutto fuori contesto, dopo che tutta la zona ha comunque registrato uno sviluppo rilevante.

Si insiste su questi aspetti della qualità dei fabbricati in quanto la zona maggiormente acclive mostra l'aspetto delle sue costruzioni non solamente sulle strade interne, limitatamente a spazi ristretti e vedute tangenti, con le quali i singoli episodi si confondono nella molteplicità degli elementi urbani presenti sui diversi piani della visione ma le espone alla vista da lontano e d'insieme. Infatti, i fianchi della collina sui quali sono collocate realizzano quella quinta scenografica che racchiude l'arco del porto e che ne determina il carattere con ogni suo elemento. Se si aggiunge che tale veduta si presenta come la carta da visita di Agropoli per il navigante giunto all'approdo, ci si rende conto di quanto conti l'aspetto e la qualità del paesaggio.



Obiettivi

In primo luogo è da restituire una quinta di qualità al porto, punto d'ingresso nella città. A questo scopo, si dovrà incoraggiare la sostituzione dell'edilizia di cattiva qualità con incentivazioni urbanistiche ed, allo stesso tempo, dettare norme per elevare la qualità edilizia.

Bisognerà dotare il porto dei servizi complementari utilizzando in gran parte il rinnovo edilizio attraverso il cambio delle destinazioni d'uso. Per la parti più interne, senza valore paesaggistico è possibile puntare ad una moderata densificazione coniugata a trasformazioni urbanistiche che arricchiscano la zona di spazi aperti e servizi pubblici.

Il centro



Il centro di Agropoli è piazza Vittorio Veneto con il tratto pedonale di via Mazzini. Continuando per via Piave, si snoda un corso dall'aspetto omogeneo nel quale anche i tipi edilizi, solitamente isolati, tendono ad allungarsi nella pianta per fare cortina e restituire delle facciate continue allo spazio della strada. Come abbiamo già notato anche in altre parti del comune, anche qui, dietro la cortina si sviluppa un pezzo di città. Altra costante è che tale parte urbana si fonda sulla scacchiera di strade ortogonali in maniera compatta e con elevata copertura del suolo, minimizzando lo spazio pubblico come le superfici a verde.

Questo struggente desiderio di regolarità non è sempre perseguibile perché i tessuti urbani debbono



adattarsi alle pendenze del suolo. Dato che tutte le successive crescite riconoscono nell'antico borgo col suo castello non solo il nucleo originario dell'insediamento, ma anche il costante riferimento per ogni crescita, le maglie tendono a stringersi intorno ad esso. Tuttavia non essendo più accettabile una morfologia collinare con le sue strade strette e ripide gradonate inadatte alla circolazione dei veicoli, questo abbraccio all'antico nucleo si svolge alla base del cucuzzolo sul quale si era arroccato. Ne deriva che il più centrale e principale percorso deve assumere un andamento circolare anche se corretto dalla spezzata per rispondere alle rettificazioni semplificanti il disegno di ripartizione del suolo e di costruzione dei fabbricati.



Per questo andamento del percorso principale ne deriva che il suolo viene ripartito in porzioni rettangolari ed in altre triangolari o irregolari. Nel confronto tra le due si comprende perché gli angoli retti siano preferibili a quelli acuti ed ottusi. I primi favoriscono l'uso intensivo del suolo, mentre i secondi possono accomodare solamente costruzioni più rade. In ragione inversa, le zone intensive mostrano una qualità più ridotta rispetto a

quelle estensive. È questo il caso del triangolo racchiuso tra via Granatelle, Mazzini e Giorgio Amendola con costruzioni più rade e di migliore qualità.

Per il resto, fatta salvo il cambio di giacitura, continua la scacchiera di case unifamiliari su rete stradale a maglia rettangolare. In questa zona l'eterogeneità è aumentata non solamente dall'aspetto diverso delle case ma anche dall'introduzione di condomini multipiano ad appartamenti: un tipo di



abitazione molto più promiscuo di quello abituale. L'estraneità di tali tipi edilizi riguarda anche la loro altezza di molto superiore a quella corrente che si aggira intorno ai due, tra piani. Ogn'uno dei palazzi di condominio diventa un'emergenza visiva sulla bassa distesa di tetti risultando particolarmente invasivo nel profilo della città vista da lontano oppure nelle prospettive stradali di cortine dall'altezza contenuta. Poiché la collocazione nella maglia è del tutto casuale, non costituiscono punti cardine del paesaggio, ma solo anomalie.



Obiettivi

La cortina di via Mazzini potrebbe trovare una maggiore regolarità e dovrebbe offrire una maggiore permeabilità verso la zona retrostante, dove si giunge spesso per strettissime intercapedini.

Qui andrebbe ridotta la copertura del suolo per assicurare una migliore circolazione e la dotazione di qualche spazio pubblico aperto. Ci troviamo di fronte a densità eccessive da ridurre con politiche di trasferimento, allo scopo di migliorare le condizioni di base della vivibilità.

Per ottenere l'introduzione del verde con quei livelli di densità si potrebbe ricorrere anche a soluzioni non convenzionali quali i tetti giardino o facciate verdi.

L'incremento del parcheggio si otterrà con costruzioni in sotterraneo o in silos, con tetti pubblici praticabili.



Foce Testene



La lottizzazione del lato est della collina del borgo, come al solito, inizia dalla zona più pianeggiante adottando quanto più e possibile delle strade rettilinee e parallele tra di loro. Lo schema della griglia si mantiene al di sotto di Viale Cesare Rossi perché vi sono le pendenze più contenute mentre ciò che è costruito al di sopra di questa linea di demarcazione si colloca in un diverso ambiente di netto timbro collinare.



Ne conseguono effetti tanto morfologici che paesaggistici. Per il primo, si passa dalla scacchiera alla edificazione sparsa, fatti salvi alcuni addensamenti proprio lungo il viale; per il secondo, si assume una posizione emergente nelle vedute del promontorio dal lungomare San Marco, in modo da contendere la preminenza del Castello, specialmente quando i fabbricati assumono una mole più consistente.

La costa presenta una stretta insenatura dove si sono depositati i sedimenti trasportati dal fiume Testene dando avvio alla spiaggia che prosegue anche dopo la foce del fiume stesso. La possibilità di balneazione in questo luogo ha favorito la concentrazione di funzioni ad essa legate che si sono avvalse della posizione centrale rispetto alla città unita all'isolamento del sito per l'effetto barriera dei tessuti circostanti, al di là di via Kennedy e corso Armando Diaz.



Sotto il profilo del paesaggio, in questa zona si avverte un'inversione di rapporti. Solitamente, passeggiando per le vie del centro, possiamo imboccare delle prospettive di strade il cui sfondo è costituito o dal mare o dalla campagna. Qui, abbiamo, al contrario che ci troviamo immersi in un ambiente balneare, a diretto contatto con la spiaggia, circondati da un'edilizia alquanto rada e minuta, accompagnata da giardini o cortiletti recintati da basse murature – un ambiente da villaggio vacanza – racchiuso da una densa cortina di case dall'aspetto urbano, sullo sfondo.

Tipi edilizi

Mentre la scacchiera ricorre al tipo unifamiliare tradizionale, in prevalenza, lungo la riva si trova una certa presenza del villino, della dimensione più cospicua delle case a schiera dei villaggi turistici. Sempre con un certo aspetto di villa di vacanza, si rintracciano episodi edilizi sul fianco della collina in posizione panoramica, con datazioni che si possono far risalire anche al periodo a cavallo dei sec. XIX e XX.

Mescolando espressioni edilizie della villeggiatura più antica e più recente, tutta la fascia rivolta al mare prende un carattere spiccatamente turistico. Invece, appena si procede verso l'interno, la casa assume l'aspetto urbano consueto.

Obiettivi.

Il triangolo vicino al mare dovrebbe avere un incremento considerevole di verde pubblico e privato, allo scopo di rafforzare il carattere di posto di vacanza. A questo scopo, gli spazi liberi ed a verde esistenti vanno messi in connessione secondo percorsi e sistemi di fruizione unitari.

Il legame tra le due rive del fiume con passaggi pedonali mette in comunicazione con altri spazi verdi esistenti e rende accessibile la spiaggia a tutta la striscia tra viale Risorgimento e il fiume.

L'elemento di connessione di questi spazi aperti possono essere le rive del Testene rinaturalizzate ed attrezzate a passeggiata.

Anche le opere di difesa della foce possono essere utilizzate per attività di tempo libero e di divertimento, a partire dall'attuale sistemazione ed arredo urbano.

Va migliorata la balneabilità sia con una riconfigurazione naturalistica del paesaggio che con la dotazione di servizi alla spiaggia.

Nei tessuti interni della maglia regolare bisogna perseguire la riqualificazione edilizia.

Medio Testene



Con il titolo di medio Testene, in realtà, è stata raggruppata una zona composta da varie parti perché queste si trovano a convergere verso uno spazio centrale a bassa copertura attraversato dal corso sinuoso del fiume. Ci sono delle caratteristiche precipue che giustificano quest'assemblaggio:

La relativa concentrazione di edifici ed aree pubbliche. Vi troviamo la sede del Municipio, la gran parte degli edifici scolastici, il mercato coperto, il palazzetto dello sport, campi sportivi, una vasta area di parcheggio,

Esistono spazi aperti di relativa ampiezza in una posizione del tutto baricentrica rispetto ai tessuti urbani consolidati,

Contiene alcune aree con impianti tecnici di servizio e strutture in dismissione di notevole rilevanza ed estensione, inclusi episodi di archeologia industriale,

Risulta particolarmente delicata sotto il profilo idrologico, ma non va considerata solo per eventuali pericoli di esondazione quanto per gli apporti ambientali e climatici del corso d'acqua.

Una parte del comparto si aggrega intorno a via San Pio X. Questa è una delle più importanti strade di Agropoli con uno spiccato carattere commerciale. Nel suo tratto più vicino al Municipio, offre le vetrine di maggior prestigio e una varietà di generi alla vendita. Vi sono anche sportelli bancari, uffici professionali, studi medici ed altri servizi alla persona. La frequentazione ed il traffico automobilistico vi si trovano intensi. Nonostante l'importanza della strada, lo spazio pubblico non gode di un disegno coerente limitandosi pressoché alla carreggiata stradale e lasciando all'iniziativa dei privati le aree pertinenziali fronteggianti i loro affacci su strada. Da questa prassi deriva una continua varietà di soluzioni misurata di volta in volta non solamente alle esigenze del singolo fabbricato ma anche al gusto ed ai mezzi del suo proprietario. Questa caratteristica particolarmente



evidente in questa strada è tuttavia regola comune degli spazi pubblici di tutta la città con l'effetto di far prevalere, nella percezione del visitatore l'aggregazione dei singoli pezzi costituenti su una immagine d'insieme. A queste considerazioni di carattere estetico se ne aggiungono di pratiche quali le difficoltà a gestire lo smaltimento delle acque piovane, ad organizzare la mobilità pedonale, a fornire correttamente tutto il sistema di impianti e sottoservizi.



Tornando alle caratteristiche precipue della nostra strada, bisogna distinguere, per il lato orientale, due tratti diversi, condizionati dalla pendenza del suolo. Nella parte rivolta verso il centro, abbiamo una condizione pianeggiante che ha favorito lo sviluppo edilizio in profondità sempre con il solito sistema a scacchiera, la quale era condizionata da quanto si era già realizzato alle spalle di via Mazzini e ne assumeva le giaciture dopo via Francesco Petrarca. L'asse principale di questa parte è costituito da via Giovanni Bovio, accompagnato da via Torre e con l'asse trasversale di via Matilde Serao che si spinge fino a via Giorgio Amendola agganciando tra di loro le due scacchiere contigue. La rotazione tra le giaciture del corso San Pio X e quelle della scacchiera determinano alcuni isolati triangolari, dove vanno ad allocarsi tipi edilizi speciali vuoi per sviluppo planimetrico vuoi per caratteristiche distributive: troviamo, infatti in questi spazi dei condomini plurifamiliari a sviluppo verticale.

Nel tratto più lontano dal centro, verso sud, la collina si avvicina alla strada ed erode la profondità edificabile riducendo l'urbanizzazione ad un sottile spessore lungo la cortina. Questo tratto della strada è anche quello dove le attività diventano di minor pregio e un poco più diradate, tendendo ad assumere un carattere sempre più marcatamente residenziale. Dove si avverte, però, maggiormente questo passaggio tra strada commerciale e zona abitativa è nel rapporto tra fronte e retro per tutto lo spessore ai due lati della strada.

Il lato destro di via San Pio X è scandito in tre tratti. Partendo dal centro, il primo tratto è racchiuso tra due insediamenti pubblici. A nord abbiamo un nucleo intorno ai giardini pubblici di piazza della Repubblica costituito dalla chiesa di Santa Maria delle Grazie, un gruppo di case popolari, il palazzo del Municipio, le scuole elementari, il mercato, e l'ex campo sportivo tramutato in

parcheggio. Dalla parte opposta abbiamo ancora un complesso scolastico. Questo lato è anche delimitato da un piccolo affluente del Testene proveniente da Muoio, la cui traccia obliqua è importante anche perché determina quella parallela di via Salvo D'Acquisto.

Lo sviluppo di questa scacchiera ha un carattere interstiziale in quanto va ad adattarsi tra una serie di direttrici predeterminate quale il fiume ed il suo affluente, i complessi di proprietà pubblica e le strade principali di collegamento come via C. Giordano. Messe da parte queste irregolarità che possiamo definire contingenti e contestuali, dovute al sito, si riscontra, per tutto il resto, una perfetta



continuità con la scacchiera del fronte opposto di via San Pio X. In questo insieme si distingue solamente il gruppo di case di via Francesco Saverio Nitti per la singolare compattezza.

Il terzo tratto termina, di nuovo con due grandi complessi pubblici: il centro sportivo con attrezzature per tutte le specialità e l'ospedale civile. Questa zona, organizzata sulla strada di spina di via Salvo D'Acquisto, non cambia tanto per il



modello di rete stradale, né per il rapporto tra tipologia e morfologia – abbiamo sempre il rifiuto dell'isolato a cortina a favore dei fabbricati isolati – quanto per il tipo edilizio che passa dalla casa unifamiliare al fabbricato in linea di tipo condominiale. Poiché questa zona è tra quelle di più recente costruzione, questa mutazione va anche registrata come una evoluzione dei modi dell'abitare da associare ai cambiamenti dei nuclei familiari o dei residenti singoli e delle loro preferenze.

Questo cambio di tipo edilizio comporta anche un diverso spazio pubblico. Scompare quella frammentazione dovuta alla minuta parcellizzazione delle proprietà. Tra il singolo privato ed il pubblico si introduce una sfera semipubblica come quella del condominio con i suoi relativi spazi che fanno da mediazione e complemento con quelli più propriamente pubblici. Passando dalla grana fitta dei tessuti ad una più larga ne guadagna anche la sezione stradale, c'è più spazio per piazzette o piccoli giardini.

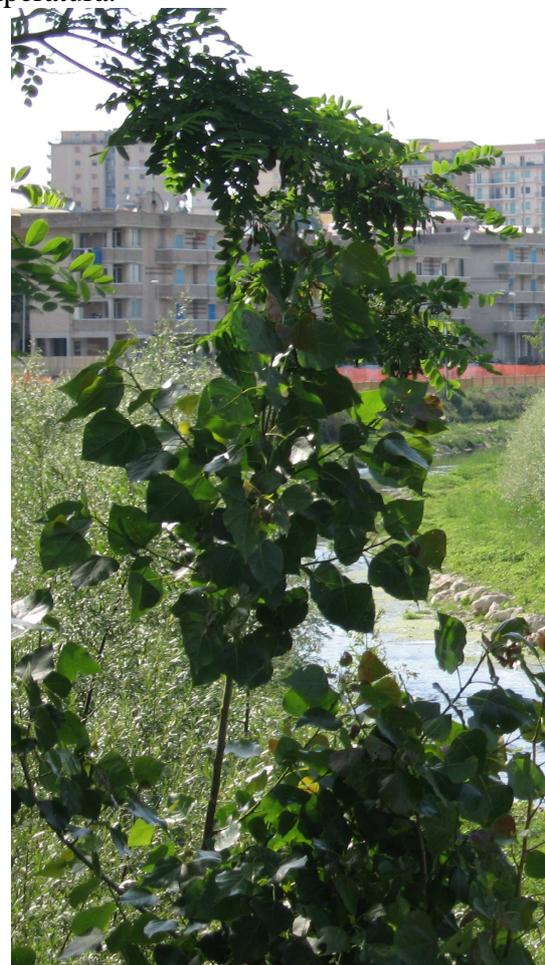
L'altro lato del medio Testene si racchiude tra le due strade ortogonali di viale Alcide De Gasperi e Via Dante Alighieri. Questo spicchio conteneva una zona industriale il cui più antico reperto è costituito dalla fornace di mattoni (costruita nel 1885) di cui ci si propone il restauro come esempio di archeologia industriale. La fabbrica è legata alla ferrovia da cui ottenne commesse e di cui si avvaleva per il trasporto delle materie prime e dei prodotti finiti. Ancora la presenza delle ferrovie sono importanti per lo sviluppo di via Dante Alighieri che segue il tracciato dei binari ed è scelta come luogo per le case dei dipendenti dell'azienda di stato. La stessa strada dà accesso alla stazione mentre la sua ortogonale, via Alcide De Gasperi, unisce la stessa al centro. Nelle foto di fine sec.

XIX si vede come quest'asse di collegamento fosse solo episodicamente edificato, mentre tutte le costruzioni si concentravano intorno al cocuzzolo sormontato dal castello.

La dismissione industriale sta portando all'avvicendamento residenziale con una tendenza alla saturazione in questi luoghi sia con edilizia pubblica che privata. Tra i primi si annoverano l'impianto di depurazione, il palazzetto dello sport, servizi sanitari, la stazione dei carabinieri ed il piccolo complesso di case popolari di viale Lombardia. Lo sviluppo dell'edilizia privata procede con i soliti moduli che passano dalla casa unifamiliare a blocco delle zone più esterne ed antiche con i condomini di quelle più interne e moderne.

Il quadrante conserva ancora spazi aperti sia pubblici che privati, particolarmente preziosi per una zona così centrale e per tessuti edilizi che lasciano tanto poco al suolo pubblico. Essi possono essere preziosi per colmare quei deficit di attrezzature necessarie.

In aggiunta va considerata la presenza del fiume a cui si è messo mano anche in maniera pesante secondo quel paradigma ingegneresco di controllo del flusso di fluidi rivolto alla prevenzione delle esondazioni. Gli effetti paesaggistici ed ambientali, tuttavia, sono molto negativi perché riducono i benefici che si possono trarre dal corso d'acqua come quello di alimentare una vegetazione riparia ricca di biodiversità, costituendo un gradevole paesaggio verde utile per lo svago dei cittadini; di mitigare le punte estreme del clima con gli apporti di umidità o di temperatura.



Obiettivi

Realizzare il parco del Testene con la naturalizzazione del fiume e l'integrazione in un disegno unitario delle attrezzature pubbliche esistenti.



Pedonalizzare la zona verde con dispositivi di traffico anulari, che evitino l'attraversamento. Dotare il parco di un disegno di paesaggio di qualità e di attività all'aperto.

Rafforzare il perimetro del parco con una cortina di edilizia di qualità, con adeguate presenze di attrezzature ricettive in complessi a funzioni miste.

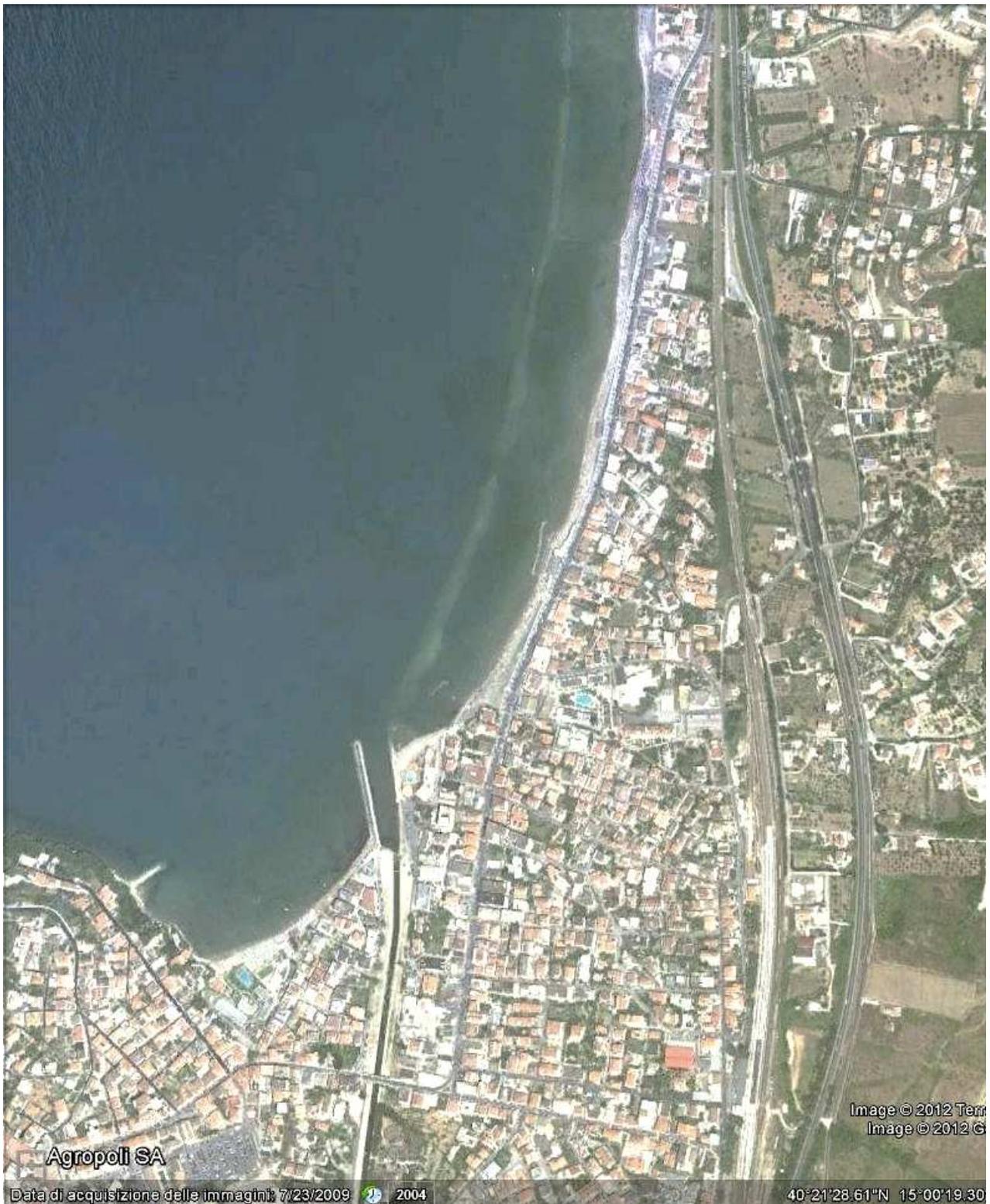
Via San Pio X dovrà assumere l'aspetto di un viale urbano alberato dal disegno continuo con uniformità di livelli, marciapiedi, aree di sosta su strada. La cura del disegno per lo spazio pubblico dovrà interessare tutte le altre strade principali.

La riqualificazione del tessuto edilizio dovrà avvenire con il recupero dei fabbricati di costruzione più vecchia e la dotazione di spazi aperti e di servizi pubblici.

Bisognerà connettere gli spazi aperti presenti nei tessuti edificati con quelli del parco in modo da creare delle continuità ambientali.

Mettendo a sistema le varie attrezzature scolastiche si potrebbe ottenere un servizio di qualità per tutti i cittadini nel campo della cultura e del tempo libero.

San Marco e San Felice



La zona di San Marco la perimetriamo con l'ultimo tratto del fiume Testene, al nord del quale si continua con la costa fino a giungere ad un punto di massima vicinanza con il tracciato ferroviario che costeggia, poi, tutto il lato orientale. Il confine meridionale si attesta su viale Alcide De Gasperi.

Via Risorgimento corre parallela al fiume per dare poi origine a via San Marco, che invece si affaccia sul mare. La prima strada è, come via San Pio X, uno dei maggiori assi commerciali della



città anche perché costituisce sia una delle maggiori vie d'accesso sia perché è situata al centro di una zona densamente abitata. Infatti, esiste un chiaro legame tra il carattere della strada e i tessuti edilizi che la fiancheggiano. Lo si nota nel passaggio da via Risorgimento al via San Marco. La prima è parte di una scacchiera abbastanza estesa, mentre la seconda si riduce quasi ad un insediamento a pettine molto più rado. Dalla strada principale partono delle traverse edificate

ciascuna abbastanza indipendente dalle altre e con certo intervallo di spazi aperti tra l due.

Nel tratto più meridionale troviamo la solita scacchiera con la netta prevalenza della casa unifamiliare e solo qualche inserimento di capannoni (una falegnameria), case a schiera e

condomini di case in linea o a torre. Tuttavia le regolari strade ortogonali sono attraversate da un percorso obliquo e sinuoso che prende il nome nei vari tratti di via Michelangelo, via Angelo Monzo, via Costabile Lanza per terminare nella piazza Luigi Iorio, di fronte alla stazione ferroviaria. Non disponiamo della documentazione per spiegare la singolarità di questo tracciato da ricondurre certamente ad una preesistenza che potrebbe essere o di carattere naturale, come un ruscello o un canale o di carattere antropico,



come un vecchio sentiero. Sta nei fatti che questa singolarità non è in grado di condizionare il sistema della griglia che la ingloba.

Solo dopo via D. Voso la scacchiera assume una rotazione ed un cambio di scala diventando più fitta nella rete e più minuta nei tipi edilizi. In entrambi i pezzi, la rete presenta una gerarchia netta. Viale Risorgimento è la strada principale, da essa si dipartono le traverse nella direzione ortogonale alla costa est-ovest, che si collocano al secondo livello, infine al livello più basso sono le strade che incrociano le traverse, in direzione nord-sud, spesso senza uscita o di breve sviluppo. Questo sistema "ad albero" fa gravare la circolazione di attraversamento esclusivamente sul lungomare lasciando penetrare nella parte più interna dei tessuti solamente il traffico locale. La stessa



perimetrale orientale costituita da via Fank Zappa, via Padre Giacomo Salvi e via Aurelio Patella, deve subire la strozzatura dello stretto passaggio sotto la ferrovia e la debolezza degli innesti sul percorso principale d'ingresso ad Agropoli.

Così abbiamo che mentre la morfologia si dispone come una

scacchiera consentendo la distribuzione uniforme dei blocchi edilizi minuti, il sistema di circolazione segue uno schema del tutto diverso, che abbiamo definito “ad albero”. Questo schema è compatibile con la minimizzazione delle strade. Non saprei quanto scientemente è stato impiegato per ottenere la riduzione al minimo delle sezioni stradali come si può osservare in quella zona.

Nel settore più a nord di via Giovanni Verga, il fascio di binari si avvicina al lungomare e l’edificato tende ad assottigliarsi come una stretta striscia di case vicino al mare. Anche in questa zona bocchi di case a schiera interessano sempre la parte più interna, più lontana dalla costa e di più recente costruzione.

Dopo la foce del Testene, si estende la spiaggia utilizzata per la balneazione estiva. In verità, la costruzione del lungomare ha sottratto notevole profondità alla spiaggia. Alla sua riduzione in spessore contribuisce anche l’erosione marina. Entrambi questi fattori sono molto negativi in quanto riducono una superficie preziosa per l’attrazione del turismo balneare. Ciò comporta anche un forte condizionamento per l’installazione di servizi alla spiaggia, in quanto le superfici da essi occupati entrano in competizione con quelle destinabili ai bagnanti (ombrelloni e sdraio).



Data la presenza della spiaggia, San Marco dovrebbe essere il quartiere turistico specializzato ed, in parte lo è per la notevole presenza di case di vacanza, appartamenti in affitto per l’estate e di alcuni alberghi. Va tuttavia notato che l’offerta ricettiva non si presenta molto variata ma resta ristretta ad una fascia medio bassa. Gli alberghi si mantengono nella categoria tre stelle. Poi abbiamo B&B, affittacamere, agriturismo. Si tratta di piccole imprese spesso a conduzione familiare, con una stagionalità limitata perlopiù ai due

mesi caldi (luglio ed agosto) con presenze molto contenute nell’arco estivo più esteso.

La specializzazione funzionale non è rintracciabile nella morfologia e nel paesaggio urbano. Abbiamo già descritto una rete stradale del tutto analoga alle altre parti della città e la ripetizione dei medesimi tipi edilizi, fatta salva la presenza particolare delle casette a schiera con mini alloggi che hanno avuto mercato negli ultimi 40 anni. Precedentemente, il turismo balneare si esplicava con gli appartamenti in affitto, ceduti dai residenti ai villeggianti, in altri termini con l’uso temporaneo a fini turistici della normale abitazione degli agropolesi.

La destinazione turistica non si avverte neppure sul lungomare, dove l’edilizia mantiene i caratteri più consueti e non spiccano molti episodi di eleganza e qualità architettonica. Cerca di rimediare il recente arredo urbano con i filari di palme.



Obiettivi

Nella ristrutturazione edilizia ed urbanistica si dovrà favorire l’ampliamento e la nuova realizzazione di attrezzature turistiche sia nel ricettivo e ristorativo che nelle attrezzature complementari, anche con incentivazioni.

L’incremento di queste attività non dovrà comportare l’espulsione delle abitazioni da stabilizzare con interventi di recupero ed ampliamento purché si ottenga un incremento delle aree libere e delle attrezzature sociali.

Il fronte sul lungomare va consolidato mirando ad una uniformità dei profili ed a

linee guida per l'architettura della palazzata sul mare. Bisogna incoraggiare il miglioramento qualitativo dell'edilizia con premialità urbanistiche.

Per la linea di costa, la destinazione a balneazione richiede l'integrazione di servizi i spiaggia e di attività complementari sportive e di divertimento.

Nella zona a scacchiera più densa di San Felice vanno introdotti spazi pubblici aperti, servizi pubblici e la sistemazione della rete stradale, mente la zona di San Marco viene finalizzata al completamento della trama urbanistica.

Dovranno essere studiate soluzioni per integrare nel sistema degli spazi verdi l'area interclusa tra le linea ferroviaria e la superstrada.

Villaggi in collina



Alle spalle del quartiere San Marco, dopo la ferrovia e la superstrada, s'innalza una collina verso Ogliastro Cilento. Questa zona è tra quelle di più recente edificazione, con caratteri del tutto particolari da considerare per esaminare certe recenti tendenze dello sviluppo urbanistico di Agropoli.

In questi insediamenti si potrebbe affermare che il carattere turistico assume una più spiccata espressione con notevoli implicazioni, tuttavia, sull'organizzazione della città e sul paesaggio. Sebbene le case di questi villaggi siano, in parte, anche abitate permanentemente, vuoi da persone che vi hanno trasferito la propria residenza da grandi città, dopo aver usata la medesima abitazione per il solo periodo di vacanza, vuoi da famiglie locali che vi hanno trovato una casa per abitazione permanente. Nonostante questa evoluzione, il principale motivo della loro costruzione era quello di essere delle case per vacanza come si può notare dalle linee della loro progettazione e dai primi e maggioritari acquirenti. Ciò comporta che molte case restano vuote durante gran parte dell'anno fatta eccezione per i pochi mesi estivi (il che comporta evidentemente uno spreco di risorse).

L'offerta di mercato di queste seconde case si colloca a diverse fasce di mercato, senza mai raggiungere quelle più alte. Per quanto riguarda questo aspetto, le case dello stesso villaggio sono del tutto omogenee, per cui si possono distinguere insediamenti a basso costo da quelli di livello superiore. I costi di costruzione comportano anche corrispondenti tipi edilizi. Abbiamo case veramente elementari di basso prezzo, con materiali di bassa qualità e superfici abitative minime. Ci sono poi villette più grandi e un poco più eleganti o case con più appartamenti. La dotazione di giardino contribuisce a questa differenziazione di livello sia con la sua estensione che con la qualità del disegno, sempre rigorosamente privato.

Tra i principali motivi di attrazione c'è il panorama da godere spesso dagli spazi privati esterni, al coperto o allo scoperto, favorita dalla pendenza del suolo ed il naturale affaccio del sito sul golfo con veduta verso il promontorio del Centro Storico.



La pianta di questi insediamenti risente della condizione collinare del terreno per cui il principale problema della rete stradale è di superare le pendenze con andamento sinusoidale o comunque



disposto in maniera trasversale rispetto alle curve di livello. Ciò nonostante le strade sono molto strette e ripide, non offrono spazio per la sosta e rendono difficile persino il doppio senso di marcia sebbene non sia possibile adottare una circolazione a senso unico. Queste difficoltà di accesso non dispiacciono agli abitanti desiderosi di privacy e tranquillità, in grado, perciò di apprezzare ogni fattore in grado di tenere lontano traffico, rumori ed emissioni.

Se rivolgiamo l'osservazione al contrario, passiamo dalla collina al lungomare e osserviamo, dal basso, il paesaggio collinare, allora queste

costruzioni appaiono fortemente intrusive, alterazioni di un ambiente naturale in maniera disordinata, casuale, sgradevole. Non sono in grado di offrire, alla vista, episodi considerevoli di architettura, né espressione dell'arte dei giardini, il loro inserimento è privo di un consapevole disegno di paesaggio. Tutte queste carenze finiscono per abbassare gli stessi valori immobiliari, perlomeno quelli che si potrebbero potenzialmente esprimere per il conteso dato e le dotazioni naturali presenti.

Obiettivi

Messa in sicurezza delle abitazioni e delle altre costruzioni esistenti quando ricadono in zone di pericolo idrogeologico. Rimozione delle sistemazioni o dei manufatti esposti a pericolo grave.

Sistemazione dei versanti con particolare attenzione al deflusso delle acque superficiali, trattandole con soluzioni sostenibili.

Incoraggiare i proprietari privati a installare impianti per la raccolta e il riuso delle acque; aumentare la permeabilità del suolo al fine di ridurre il dilavamento superficiale che aggrava la probabilità di frane ed erosione del suolo; diffondere tetti e facciate verdi in funzione di risparmio energetico e di rallentamento del deflusso delle acque meteoriche.

Adottare misure di mitigazione paesaggistica con la ricostruzione di caratteri naturali e agronomici in rapporto alle vedute di maggiore incidenza paesaggistica, consentendo, in tal caso, controllate introduzioni di costruzioni di servizio.

Frazione Madonna del Carmine



Tra le più popolate frazioni di Agropoli, si sviluppa sulla strada per la zona interna cilentana (Prignano Cilento) poi sostituita dalla superstrada SP430 a cui ha immediato accesso tramite lo svincolo di Agropoli sud. Da essa si dipartono percorsi collinari verso Ogliastro Cilento oppure percorsi di fondovalle come via Frascinelle e via Fuenti provenienti da due valli parallele e ortogonali al principale percorso verso Prignano, anch'esso tracciato sull'andamento di valle. Queste confluenze geografiche sono sufficienti per spiegare la collocazione dell'insediamento proprio in una zona di cerniera per le comunicazioni di aree di maggior pregio agricolo in un'area di colline.



Le direttrici vallive appena citate sono spine d'insediamenti di case sparse di origine agricola su appezzamenti di seminativo arborato con netta prevalenza delle coltivazioni di ulivi. L'attuale numero di abitazioni non è rapportabile ad una economia agricola che vedrebbe un eccessivo frazionamento del fondo per fornire il reddito sufficiente alle famiglie residenti. Pertanto è presumibile che anche in questi luoghi si sia riprodotto quel fenomeno di utilizzo residenziale della proprietà agricola ereditata da persone dall'impegno in attività urbane, come modo di accedere all'abitazione in maniera più facile e con la possibilità di realizzare abitazioni di maggiore superficie.



Le incisioni delle valli comportano un regime delle acque superficiali tendente a confluire sulle quote di fondovalle dove solcano il suolo con piccoli ruscelli. Dopo aver attraversato trasversalmente l'abitato, riuscendo a mantenere, solo in parte, la condizione naturale, per la presenza dei ponti stradali e ferroviari che li sovrappassano, nonché per la frequente cementificazione del letto, affluiscono nel fiume Testene. La valenza ambientale e paesaggistica è nettamente subordinata alle esigenze urbanistiche ed edilizie che incombono sulle sponde e non si curano di valorizzare il corso d'acqua. I modesti

interventi rivolti alla sicurezza, si sono rifatti al collaudato paradigma ingegneresco, sottraendo ulteriore naturalità.

La confluenza di questi diversi insediamenti sparsi, la cui mobilità è necessariamente automobilistica, genera un considerevole traffico di attraversamento all'interno di Madonna del Carmine, oltre a farne proprio centro di servizio (tra cui un noto ristorante) nonostante la presenza di un piccolo centro commerciale nella vicina contrada Marrota lungo la strada statale Castellabate-Agropoli.

La sua condizione territoriale è segnata dalla infrastrutture di collegamento, risultando racchiusa tra le due barriere della ferrovia e della superstrada e avendo come spina dell'insediamento la vecchia provinciale. Agendo in termini positivi di supporto allo sviluppo e di suo condizionamento tutti questi fattori concorrono alla forma a fuso.



In questo piccolo centro si vedono replicate le fasi di crescita del centro principale. Le fasi successive si aggregano lungo il percorso principale a partire dalla zona più vicina da centro di Agropoli. Il primo pezzo riprende la solita scacchiera di case unifamiliari. Nel pezzo successivo le strade prendono forme più curvilinee e i tipi edilizi diventano più complessi con la presenza di case a schiera e condomini. In questa seconda fase di crescita si notano tipici insediamenti turistici dotati di piscina in comparti recintati e dotati di spazi aperti comuni ad uso collettivo. Sono riprodotti in miniatura i modelli del villaggio turistico, nonostante la maggiore distanza dalle spiagge (Trentova è la più vicina).

L'ultimo tratto assume una destinazione industriale negli ultimi tempi con capannoni in costruzione tra cui la concessionaria Citroen.

Obiettivi

Invece della dispersione delle aree industriali e commerciali, appare più efficace la loro concentrazione in zone compatte; alla diffusione della seconda casa, conviene sostituire attrezzature ricettive nella gamma più ampia.

Va riconosciuta la funzione di polo decentrato al servizio del territorio sud-orientale e consentito il rafforzamento dei servizi.

Il sistema di verde pubblico si può appoggiare ai corsi d'acqua tendendo a realizzare continuità con la valle ed il parco del Testene.

In particolare, si dovrà dotare la frazione di uno spazio aperto a parco con attività sportive e del tempo libero.



Mattine



Mattine presenta molte analogie con Madonna della Grazie. Alla confluenza tra la strada per Ogliastro Cilento, una per Eredita, una per il centro di Agropoli e la strada per Giungano, presenta sempre un nucleo più vecchio di case unifamiliari, cresciuta successivamente con il modello del villaggio turistico di cui si riconoscono bene due interventi con case a schiera raggruppate intorno ad un giardino comune interno ad uso esclusivo degli abitanti del “villaggio”. La strada per Giungano sostiene un insediamento di case rurali sparse, questa volta con più netta caratterizzazione rurale data la maggiore estensione e redditività di questi fondi di pianura dove si praticano anche



coltura di pregio quali il carciofo di Paestum, si enumerano alcuni frutteti insieme alla coltivazione del mais usato come foraggio per le bufale. Anche qui troviamo albergo e ristorante. Sulla strada che da Mattine conduce al

centro di Agropoli troviamo una notevole concentrazione di impianti commerciali per la vendita di merci sia al dettaglio che all’ingrosso (supermercato, piccola galleria di negozi, discount, ingrosso casalinghi, alimentari). Già si è verificato un caso di dismessa commerciale per la vecchia Standa.

Obiettivi

Razionalizzazione della zona di commercio al dettaglio ed all’ingrosso, con soluzioni in grado di assicurare il riuso degli immobili dismessi. Tutela delle attività agricole e dei servizi all’agricoltura, assicurando alle aziende agricole la possibilità di ottenere le dotazioni di cui ha bisogno l’esercizio di quel tipo di attività. Rafforzamento delle strutture ricettive e para-ricettive integrandole con dotazioni di servizi al turismo.

Zona industriale



La zona industriale si trova al confine con i comuni di Capaccio, Ogliastro e Giungano, il che la rende un'area intercomunale. Questa scelta di mettere assieme un gruppo di comuni ha effetti positivi di concentrazione delle aree. L'offerta di suoli ne dovrebbe risultare razionalizzata con vantaggio per le imprese. La concentrazione a breve distanza tra di loro favorisce la costituzione di collaborazione in filiera come la messa in comune di servizi. Tuttavia queste positività non sono ancora colte del tutto e si notano delle spinte centrifughe in grado di indebolire i vantaggi potenziali. Non si è impedita la creazione di altre zone industriali nei comuni consorziati, con il relativo consumo di suolo, mentre le aree di questa zona non sono state tutte utilizzate, né si sono realizzati servizi alle imprese e fenomeni distrettuali.

Queste carenze richiedono un miglioramento della gestione dell'area e delle attività che ivi si esplicano, eventualmente rivedendo aspetti organizzativi e regolamentari, in modo da incentivare le azioni di cooperazione degli enti partecipanti. In aggiunta si può rivedere l'infrastrutturazione e la zonizzazione per trovare assetti dello spazio più efficaci nel favorire gli scambi e permettere unità di servizio.

Foce Solofrone



il Solofrone costituisce il confine con il territorio di Capaccio. Poiché la litoranea si allontana decisamente dalla linea di costa (intorno ai 250 metri), gli arenili qui acquistano una notevole profondità (dai 30 ai 50 metri), seguiti dalle fasce di pineta, solitamente piantate nelle operazioni di bonifica a presidiare la fascia tampone.

Spingendosi nel territorio del comune confinante, questa striscia costiera, mantiene la successione degli ambienti e delle specie che naturalmente si dispongono lungo questo tipo di litorali in quanto è assoggettato all'uso leggero del campeggio, sebbene qua e là compaiono dei villaggi turistici con bungalow in muratura. La pressione antropica non è eccessiva per densità di frequentazione.

La carenza di locali per la ristorazione ed il divertimento nel comune di Capaccio fa sì che i campeggiatori e gli altri turisti che frequentano queste spiagge, confluiscano nel centro e nei locali di Agropoli.

Trentova.



Tra le aree di maggior pregio paesaggistico, offre uno dei migliori arenili per la balneazione, resti archeologici e antiche strutture rurali. È oggetto di un intervento coordinato con il comune di Castellabate e con l'ente parco.

Obiettivi generali per tutta la città

Riqualificazione energetica dei fabbricati da favorire con norme del regolamento edilizio, con il miglioramento dell'isolamento termico e la dotazione di apparecchi a risparmio energetico.

Ridisegno della sezione stradale secondo un repertorio tipo con categorie dipendenti dalla funzione della strada e dal profilo geometrico.

Le indagini del piano ricostruiranno il sistema idrografico e metteranno in evidenza tutti i tratti tombati per sviluppare il massimo grado di rinaturalizzazione. Su queste aste s'innesta la rete ecologica da costituire con la massima continuità per innervare tutti i tessuti edilizi.

Individuazione di un sito a biomasse connesso alla gestione del verde pubblico e dei parchi, insieme ad altri impianti di generazione di energia da fonti alternative. Data la presenza del mare si possono sperimentare sistemi che utilizzano il movimento delle onde e delle maree.