

Comune di Eboli
(Provincia di Salerno)

Piano regolatore generale
1.re - Relazione

Gennaio 2000

Indice

Premessa	1
Parte prima. Il quadro conoscitivo.....	5
1. L'assetto fisico.....	6
1.1 I caratteri naturali e il paesaggio.....	6
1.2 Le situazioni di fragilità del territorio.....	9
2. Gli elementi di interesse storico	14
2.1 Complessi e aree di interesse archeologico	14
2.2 L'origine e lo sviluppo dell'insediamento.....	15
2.3 Il centro storico: l'analisi tipo-morfologica	18
2.4 Il centro storico: i tipi edilizi prevalenti.....	21
3. Le trasformazioni recenti	28
3.1 Gli ultimi trent'anni	28
3.2 L'infrastrutturazione del territorio	30
3.3 Gli strumenti di pianificazione.....	32
4. L'assetto socio-economico	41
4.1 Dinamica e struttura demografica	41
4.2 Le attività economiche e la struttura dell'occupazione	47
4.3 L'uso agricolo dei suoli.....	50
4.4. L'attività turistica.....	53
4.5 Il patrimonio edilizio	57
Parte seconda. Il piano.....	59
5. I dimensionamenti.....	60
5.1 La funzione abitativa	60
5.2 La produzione di beni e servizi.....	63
5.3. La ricettività turistica	64
5.4 I servizi pubblici di quartiere.....	66
5.5 I servizi pubblici a scala urbana	68
6. Elementi di interesse storico.....	70
6.1 Complessi e aree di interesse archeologico	70
6.2 La classificazione tipologica del centro storico	70
7. Il territorio urbano	77
7.1 Le aree a organizzazione morfologica da mantenere	77
7.2 Le aree da trasformare.....	79
8. Il territorio a prevalente conformazione naturale.....	87
8.1 La tutela e la valorizzazione delle aree agricole	87
8.2 Il sistema collinare e montano	88
8.3 La piana.....	90
8.4 La fascia costiera	90
8.5 Il fiume e le pertinenze fluviali.....	92

8.6. Le trasformazioni degli edifici esistenti	92
8.7. L'edificazione funzionale all'attività agricola	94
8.8 Le attività estrattive.....	97
9. La mobilità.....	98
9.1 Il sistema delle accessibilità.....	98
9.2 Parcheggi pertinenziali e di relazione.....	100
9.3 La strada statale 18: moderazione del traffico.....	101
9.4 Il centro intermodale merci a S. Nicola Varco	102

Premessa

La formazione del nuovo piano regolatore è stata per il Comune di Eboli l'occasione per dar vita all'ufficio di piano, allineandosi ai Comuni, rarissimi nell'Italia meridionale, che hanno maturato le più convincenti esperienze nella gestione del territorio. Nell'ufficio di piano è confluito l'apporto professionale di tutti coloro che hanno preso parte al lavoro avviato nella primavera del 1999, dopo la consegna del documento di indirizzi (poi approvato con delibera del Consiglio comunale 3 giugno 1999, n.74).

Le società e i tecnici convenzionati per gli studi di settore – Ambiente Italia, per lo stato dell'ambiente e la zonizzazione acustica; Cresme, per l'analisi del fabbisogno residenziale; Geproter, per le indagini agroambientali; Alberto Lacava, per le analisi economico-territoriali; il Servizio pianificazione urbanistica del comune di Napoli, per la classificazione tipomorfologica informatizzata del centro storico; Sintagma, per la mobilità – hanno svolto le proprie consulenze in sintonia con l'ufficio di piano, che ha curato la stesura degli elaborati richiesti dalle vigenti disposizioni: relazione, norme di attuazione, tavole di analisi e progetto nelle scale indicate. La gran mole di studi prodotti dai consulenti forma gli allegati al Prg, ma non per questo da considerare lavoro meno utile o importante. Basta pensare ai sondaggi a campione effettuati nel quadro delle ricerche sul fabbisogno residenziale che restituiscono immagini inedite dei cittadini e della società di Eboli.

Accanto ai rapporti con i convenzionati, l'ufficio ha tenuto contatti formali e sostanziali con gli enti, le aziende e gli uffici preposti – Soprintendenza archeologica, Soprintendenza ai beni ambientali architettonici artistici e storici, Genio civile, Provincia, Consorzio di bonifica, Asl, Curia arcivescovile, Azienda speciale idrica salernitana, Enel, uffici comunali – al fine di effettuare la ricognizione dei vincoli, lo studio del sistema dei servizi esistenti e previsti, provvedendo ai necessari sopralluoghi, rilievi e indagini sul campo, e alla stesura delle relazioni intermedie all'amministrazione.

In particolare, il lavoro di digitalizzazione grafica e alfanumerica sul Sit ha avuto come oggetto l'individuazione degli immobili di valore storico e artistico; la localizzazione delle aree naturali protette; l'individuazione delle proprietà demaniali e comunali;

la definizione delle fasce di rispetto ambientali, del cimitero, di strade, fossi, canali e sorgenti e delle distanze dagli elettrodotti; la delimitazione del vincolo idrogeologico; la localizzazione dei parchi e le riserve naturali.

Per l'analisi della consistenza edilizia e dei caratteri degli insediamenti esistenti sono stati necessari rilievi fotografici e puntuali del centro urbano e dei quartieri periferici (Grataglie, Fontanelle, Cupe, Pezza delle Monache, Pescara, Epitaffio, Casarsa), nonché dei nuclei abitati nella piana (S. Cecilia, Cioffi e Corno d'Oro). L'analisi sull'uso del suolo con rilievo diretto è stata eseguita anche sulla costa dove, per le demolizioni in corso, risultava obsoleta anche la recentissima restituzione aerofotogrammetrica, effettuata con il volo del 31 agosto 1998, che è alla base di tutti gli elaborati grafici del piano. L'analisi e l'informatizzazione si è poi estesa alle attrezzature pubbliche di interesse locale e territoriale, con una particolare attenzione alle attrezzature scolastiche, nonché alle aree industriali dismesse e alle strade, suddivise in base alla loro classificazione per tipo e sezione.

Durante gli otto mesi impegnati dall'attività di pianificazione (tanto è durata la formazione degli elaborati: un risultato comunque ragguardevole) si sono tenute ripetute riunioni tecniche allargate. Da luglio a gennaio ben 21 giornate di lavoro sono state destinate a riunioni e consultazioni tecnico-politiche, tra le quali vanno ricordate due date di particolare rilievo: l'8 novembre, quando è stata presentata la prima bozza di piano, e il 15 dicembre, quando sono stati consegnati all'amministrazione estratti della relazione, delle norme di attuazione e la seconda bozza della zonizzazione.

Nel merito del progetto di piano, gli approfondimenti e le verifiche effettuati hanno sostanzialmente confermato le ipotesi-obiettivo del documento di indirizzi, a cominciare dal dimensionamento abitativo, che possono essere schematizzate nei seguenti punti:

- è necessario arrestare il consumo del suolo che, a Eboli, come nel resto d'Italia, negli ultimi cinquant'anni si è sviluppato con velocità vertiginosa. È quasi scomparsa la differenza fra città e campagna, è sconvolta l'identità dei luoghi. Lo spazio che utilizziamo quotidianamente – quello coperto da case, strade, impianti, servizi – per nove decimi è stato realizzato nel dopoguerra. La superficie urbanizzata di Eboli, cinquant'anni fa, non raggiungeva i 100 ettari. Oggi ne occupa 800 (ma questa nostra stima pecca sicuramente per difetto), mentre la popolazione è solo raddoppiata;
- è possibile, come si dimostra nelle pagine seguenti, trovare tutto lo spazio di cui ha bisogno Eboli – e non è poco – per i servizi, le residenze, le attività produttive, eccetera, operando quasi esclusivamente dentro alle aree già urbanizzate (nel centro urbano, nei nuclei della piana e nelle frazioni) o, in ogni modo, nell'ambito delle aree già destinate a trasformazione dal piano regolatore del 1972, senza innescare nuovi focolai di rendita;
- è possibile un radicale miglioramento della mobilità grazie soprattutto a due interventi: il potenziamento del servizio Fs per Battipaglia (e, se possibile, il raddoppio dei binari) onde favorire le connessioni con la grande area metropolitana Salerno-Napoli; e lo spostamento del casello autostradale verso Est, che consente di ridurre la pressione del traffico alla porta di S. Giovanni, moltiplicando gli accessi al centro urbano;

- l'agricoltura è la principale industria di Eboli, il comparto economico trainante dell'economia locale. L'antico territorio della piana "solare e desolata", a partire dagli anni Trenta, ha ceduto il posto al paesaggio della bonifica. L'agricoltura è oggi evoluta, con un'elevata propensione agli investimenti, da qualificare però verso migliori standard di compatibilità ambientale. Al riguardo si propone un più efficace impegno dell'amministrazione comunale, perché assuma un ruolo di indirizzo e di collaborazione nei confronti dei produttori agricoli, in coerenza con le scelte urbanistiche, utilizzando gli strumenti della nuova politica agro-ambientale dell'Unione europea. L'importanza dell'agricoltura, del suo carattere specifico e del suo paesaggio impongono ovviamente di arrestare il lento processo di espansione nell'agro di attività improprie, residenziali e non residenziali;
- il turismo è una voce oggi quasi assente nella vita economica e sul territorio di Eboli. Le risorse alle quali si può attingere, quelle vicine (gli abitati antichi, la costa integra e il parco fluviale, la montagna) e quelle circostanti (da Paestum a Padula, dalla costiera amalfitana al parco nazionale del Cilento) formano un quadro eccellente per pensare allo sviluppo di quel turismo culturale, non solo estivo, non solo balneare, che per fortuna non conosce crisi. La consapevolezza di questa prospettiva ha determinato ampie discussioni in materia e, in questo caso, un significativo aumento delle previsioni formulate negli indirizzi. Il piano offre a questa prospettiva una strategia localizzativa diversificata: il riuso degli edifici del centro storico, l'agriturismo nelle parti del territorio agricolo paesaggisticamente più qualificate, strutture ricettive diffuse negli edifici esistenti in ogni zona di piano, le strutture alberghiere, extra-alberghiere e ricreative presso la costa, altre strutture sportive e ricreative ai margini dell'area urbana;
- il centro storico coincide con la città com'era, dentro e fuori le mura, alla fine del fascismo, in altre parole prima della grande e disordinata crescita degli ultimi decenni. È una zona devastata della guerra, dal terremoto, dalla ricostruzione e dalle illusioni di interventi straordinari. Sulla base di un'accuratissima indagine storica condotta dal servizio pianificazione urbanistica del Comune di Napoli, tutti gli spazi del centro storico, quelli coperti e quelli scoperti, sono stati classificati per tipologia di appartenenza e, per ciascuna tipologia, si sono conseguentemente stabilite le trasformazioni ammissibili o prescritte, in ogni caso da attuare con interventi diretti, rinunciando per sempre a nuovi piani urbanistici esecutivi;
- infine, il Sele, elemento generatore della piana, protagonista della storia e della geografia di questi territori, finora poco visibile e difficilmente accessibile. Deve recuperare una funzione fondamentale nelle prospettive di sviluppo delle attività culturali e della ricreazione, senza cedere a ipotesi di trasformazione né di alterazione dei luoghi.

Pochi altri elementi completano il disegno di piano, disegno comandato dall'obiettivo di rigenerare ciò che è deteriorato, riqualificare ciò che è saturo, trasformare ciò che è incompleto, connotare ciò che è indefinito. Le forme nelle tavole assumono la sembianza di lingue generate dal centro storico che sfiammano nelle incisioni collinari verso il parco di S. Donato. I versanti meridionali dei rilievi posti a Est e a Ovest dell'abitato, a margine della piega tra il sistema collinare e la piana, sono occupati dai due grandi parchi urbani di costa S. Giovanni e S. Cataldo. Quest'ultimo risulta incastrato nel nuovo si-

stema insediativo a bassa densità di S. Andrea, ben leggibile ed evidente come l'altro comparto di Pezza delle Monache e Cupe, irretito nella fascia delle grandi infrastrutture viarie e ferroviarie, che da Est a Ovest contengono il riversarsi dell'edificato nella piana. Anche Fontanelle e il rione Pescara sono riconoscibili zone "molli" da integrare nel tessuto consolidato, grazie a interventi di ristrutturazione urbanistica.

I nuclei periferici di Grataglie, Serracapilli, Epitaffio e Casarsa, articolati lungo i rispettivi percorsi generatori e perimetrati in modo da definirne la consistenza, rappresentano le estreme propaggini dell'abitato nella campagna. A Sud-Ovest, come cerniera, il blocco destinato agli insediamenti per le attività produttive, collegato al nuovo casello autostradale dalla bretella che attraversa, con un flesso, la provinciale di Corneto. A monte, nella fascia fino all'autostrada e alla linea ferroviaria, prevalgono le aree riservate alle attrezzature e ai servizi, esistenti e previsti, a scala urbana e territoriale, dimensionati tenendo conto delle possibili e consistenti dinamiche di sviluppo del ruolo urbano di Eboli.

Se a Nord il territorio collinare e montano è caratterizzato da forre, boschi, foreste e praterie, a Sud del centro urbano la vastissima e fertile zona agricola della pianura, delimitata dal Sele e punteggiata dai nuclei abitati di Corno d'Oro, Cioffi e Santa Cecilia, si distende fino alla costa. Qui si attestano i lotti delle attrezzature ricettive, a ridosso della fascia pinetata, consentendo la fruizione delle qualità naturalistiche e ambientali del sito.

Parte prima. Il quadro conoscitivo

1. L'assetto fisico

1.1 I caratteri naturali e il paesaggio

Il territorio del comune di Eboli si estende in destra Sele per 13.780 ettari circa, a formare una fascia allungata che, dalle estreme propaggini dei Picentini, discende fino al litorale sabbioso e confina a Nord con Olevano, a Ovest con Battipaglia, a Sud-Est con Capaccio, a Est con Serre e a Nord-Est con Campagna. Le attività per la formazione del nuovo Prg di Eboli hanno condotto, tra l'altro, alla definizione di un inventario dettagliato delle risorse naturali, agronomiche e paesaggistiche presenti nel territorio comunale. Le indagini svolte ci restituiscono un quadro sorprendente, per ricchezza e varietà dei valori in gioco, giustificando la scelta di porre la valorizzazione del capitale naturale ebolitano tra i principali obiettivi di piano.

Il territorio passa dai paesaggi armonici della collina, ai delicati ecosistemi costieri, delle dune e delle aree umide. Nel mezzo, l'ampia pianura pleistocenica, dolcemente ondulata, con la bonifica, la rete delle acque, i borghi, e un sistema produttivo agricolo tra i più progrediti d'Europa. L'approccio utilizzato per la caratterizzazione paesaggistica del comune di Eboli fa riferimento al metodo di cartografia ambientale generalmente noto come *Land system* o anche *Analisi dei sistemi di terre*. Si tratta di un approccio di tipo olistico: il paesaggio viene studiato con riferimento a un gruppo articolato di caratteristiche ambientali –relative alla morfologia, ai suoli, all'idrologia, alla vegetazione e all'uso del suolo– attraverso l'identificazione per via sintetica di sistemi, unità e sotto-unità, riconoscibili in fotointerpretazione e in campo da osservatori differenti, afferenti a diverse discipline specialistiche, secondo un criterio di convergenza interpretativa.

Il paesaggio è studiato non solo nei suoi aspetti estetico-percettivi, ma come *mosaico ecologico complesso*, definibile nelle sue caratteristiche strutturali (modelli di distribuzione spaziale dei diversi ecosistemi); funzionali (relazioni tra i diversi ecosistemi presenti); dinamiche (mutamenti nel tempo di struttura e funzioni). Tale tipo di approccio non consente alcuna contrapposizione tra spazi naturali, antropizzati e costruiti, tutti definiti e interpretati con le stesse modalità analitiche, come fossero differenti tessere apparte-

nenti al medesimo mosaico ambientale. Di seguito viene fornita una descrizione ambientale sintetica dei sistemi e delle unità individuate nel territorio comunale di Eboli.

Il sistema montano (Mon) e quello collinare (Col) costituiscono il settore del territorio ebolitano a morfologia più articolata, con la presenza di un complesso mosaico ecologico costruito dall'uomo nel corso dei secoli con il ricorso a sapienti opere di sistemazione e ciglionamento. Le aree collinari e montane coprono complessivamente un'area di circa 1.800 ha, pari al 13% del territorio comunale.

Il sistema Mon costituisce, all'estremo Nord-occidentale del territorio comunale, l'unico esiguo spicchio di ambiente montano (170 ha) sviluppantesi lungo il versante meridionale di Monte S. Elmo, del gruppo dei Picentini, sino a una quota di circa 770 m. La morfologia è regolare, con versanti rettilinei, molto acclivi, ricoperti in prevalenza da boschi cedui di latifoglie mesofile.

Il sistema Col comprende, invece, le aree collinari a monte dell'abitato di Eboli, aventi estensione di circa 1.630 ha, con quote massime intorno ai 550 m. Le colline conglomeratiche hanno morfologia tipica, con una serie di piccole dorsali parallele, dolcemente spianate, intercalate da vallecole allungate. Il paesaggio è movimentato e vario, di notevole pregio estetico. I versanti collinari, in larga parte sistemati a ciglioni, ospitano oliveti tradizionali di buon valore produttivo e paesaggistico. In corrispondenza dei pianori sommitali e del fondo delle vallecole prevalgono invece i seminativi, i prati, i prati-pascoli. I versanti più accidentati e incisi sono ricoperti da boschi con roverella e leccio a vario stadio di degradazione, macchia, praterie ad *ampelodesma*. Nel paesaggio armonico delle colline spiccano le ferite bianche delle cave di ghiaia, le più estese sul versante solatio della collina di S. Giovanni. Il paesaggio si addolcisce in corrispondenza dei versanti e dei pianori ondulati su flysch argillosi, con un interessante mosaico di seminativi, prati di medica, pascoli cespugliati, piccoli lembi boscati. Il sistema collinare è solcato trasversalmente dalle forre boscate dei valloni Tiranna ed Elmice, le vie dell'acqua, corridoi verdi a elevata naturalità, che subito prima dello sbocco a valle, cingono e si incuneano nel centro storico di Eboli, divenendo parte integrante della città. Da questo punto di vista, la localizzazione e organizzazione originaria dell'insediamento appare perfettamente funzionale al più efficace controllo dei torrenti collinari, risorse strategiche che dovevano fornire energia ai mulini degli opifici, e acqua alla città.

Le aree della pianura pleistocenica, comprendente i due sistemi delle conoidi alluvionali (Con) e dei terrazzi (Ter), si estende complessivamente per circa 8.900 ha, pari al 65% del territorio comunale.

La fascia pedemontana delle conoidi alluvionali (Con) ha inizio al piede delle colline conglomeratiche. Il paesaggio, marcatamente ondulato, è disseccato dai corsi d'acqua che scorrono al fondo di piccole incisioni boscate. I suoli –come del resto accade in larga parte dell'alta e media pianura– sono di genesi molto antica, argillosi, profondi, poco permeabili, lavorabili con fatica e da gestire con cura. In corrispondenza della conoide pliocenica del torrente Tenza si conservano i paesaggi rurali tradizionali dei campi aperti a foraggiere, cereali, olivo: è l'agricoltura asciutta, precedente la trasformazione irrigua e l'espansione del frutteto industriale. La falda idrica si rinviene generalmente tra i 30–60 m di profondità dal piano campagna. Le conoidi pleistoceniche di Eboli-Battipaglia, caratterizzate da più debole acclività, sono state maggiormente interessate nel dopoguerra, a seguito della trasformazione irrigua, dalla progressiva espansione della frutticoltura in-

dustriale. Una trasformazione che ha sovente richiesto un'opera laboriosa e impegnativa di baulatura dei campi e di drenaggio profondo dei suoli, con l'interramento di dreni di terracotta o, più recentemente, di polietilene.

Il sistema Ter comprende i terrazzi alluvionali pleistocenici, modellati e incisi dai corsi d'acqua, in un paesaggio suggestivo e armonico, dolcemente ondulato. Le aree rilevate dei terrazzi antichi (terrazzi alti) si estendono in forma di dossi frastagliati, allungati lungo la direttrice Nord Ovest–Sud Est, sui quali corrono tipicamente molte delle principali vie di comunicazione che collegano trasversalmente l'alta pianura con la costa. I suoli sono ben drenati, destinati al frutteto specializzato, alle colture industriali, alle orticole di pieno campo e protette.

I terrazzi bassi si presentano come incisioni nel livello dei terrazzi alti, di forma allungata e lobata, che si svasa progressivamente procedendo verso la costa, fino alla paleoduna rilevata dell'Aversana. Nei terrazzi bassi le ondulazioni si fanno via via meno marcate e le condizioni di drenaggio dei suoli mutano per la presenza di una prima falda entro la profondità di 2–3 m dal piano campagna. Le colture ortive e le industriali divengono prevalenti, anche se il frutteto è ancora presente. Nel documento di indirizzi è stata sinteticamente ripercorsa la storia della bonifica, che ha trasformato nell'arco di un trentennio i paesaggi malsani del latifondo e del pascolo brado in un comprensorio agricolo tra i più avanzati nel panorama nazionale ed europeo, il comparto trainante dell'economia locale. La capacità di sostenere ordinamenti agricoli intensivi è ancora oggi legata al mantenimento nelle aree di pianura di un sofisticato sistema di gestione dei suoli e delle acque, comprendente le baulature, le affossature e i drenaggi sotterranei, con la capillare rete di bonifica che costituisce l'infrastruttura portante del territorio. Un paesaggio produttivo mai statico, ma in perenne evoluzione, estremamente reattivo ai cicli del mercato. Attualmente, è in pieno corso un processo piuttosto rapido di riconversione, caratterizzato dall'espanto di ampie superfici a frutteto, cui si contrappone una impetuosa espansione degli impianti serricoli per la produzione di ortive. Tale processo segna l'esaurimento di una fase produttiva più che ventennale incentrata sulla frutticoltura industriale.

La pianura alluvionale (Pal) comprende il fondovalle terrazzato del Sele, importante corridoio trasversale che solca profondamente la pianura antica verso il mare. Esso si estende per circa 580 ha, pari al 4% del territorio comunale. Il confine con il sistema della pianura pleistocenica è marcato da una netta scarpata morfologica, che si attenua progressivamente accostandosi alla foce. I suoli calcarei, a tessitura media, hanno buona capacità produttiva, tranne quando orizzonti ghiaiosi divengono affioranti; gli ordinamenti prevalenti sono il seminativo e le colture foraggere, anche se l'espansione serricola ha assunto ritmi imponenti negli ultimi anni anche in questo ambito territoriale. La vegetazione ripariale presente lungo le sponde del Sele costituisce nel suo insieme una fascia, in genere estremamente sottile, che si allarga localmente a formare piccoli boschi ripariali. Tali fitocenosi si caratterizzano per la presenza di diverse specie di salici (*Salix alba*, *Salix Purpurea*, *Salix caprea*), del pioppo bianco (*Populus alba*) e dell'olmo (*Ulmus minor*). Dove questa vegetazione è abbastanza estesa e ben conservata, è possibile osservare la tipica sequenza successionale, con la presenza di salici arbustivi lungo le sponde semi-sommerse (*Salix purpurea*, *Salix Caprea*) e, più internamente, dove le condizioni di idro-

morfia si attenuano e il substrato diviene più stabile, di cenosi arboree con salice bianco, pioppo bianco e olmo.

Infine, lo sbocco alla pianura costiera (Cos), un sistema ambientale affascinante e fragile, caratterizzato dalla presenza di ecosistemi di elevatissimo valore naturalistico e storico-culturale, che si estende per complessivi 2.250 ha, pari al 16% del territorio comunale. Esso comprende innanzitutto le aree di spiaggia e le dune, con le maestose pinete antropiche, contornate da lembi di vegetazione psammofila e macchia. La vegetazione psammofila svolge un'importante funzione di colonizzazione e stabilizzazione della spiaggia; essa è caratterizzata dalla presenza di *Pancratium maritimum* (giglio delle spiagge), *Salsola kali* (salsola erba-cali), *Eryngium maritimum* (calcatreppola marina), *Medicago marina* (erba medica marina), *Cakile maritima* (ravastrello marittimo), *Ammophila arenaria* (sparto pungente). In una prospettiva di successione ecologica, è degno di nota il fatto che le chiarie della pinete siano caratterizzate dall'ingressione di diverse specie arboree e arbustive come *Populus alba*, *Ulmus minor*, *Phillyrea angustifolia*, *Pistacia lentiscus* e *Quercus ilex*, organizzate in boscaglie ricche anche di vegetazione erbacea. Queste aree rivestono notevole interesse naturalistico e costituiscono habitat e luoghi di rifugio privilegiati per la fauna autoctona. Le aree di pineta sono sovente contornate da una fascia arbusiva a prevalenza di *Eucalyptus sp.*, con funzione prevalente di frangivento, con interessante sviluppo di specie della macchia mediterranea: lentisco, cisto, fillirea, oltre a vegetazione psammofila.

Le aree umide del retroduna, i "laghi" di Campolongo e Padula Grande ora bonificati dalle idrovore, ospitano floride attività orticole e vivaistiche. Esse sono caratterizzate da spiccate condizioni di fragilità ambientale, legate alla topografia depressa, alla presenza di suoli idromorfi, con caratteristiche geotecniche scadenti, e di una falda superficiale estremamente vulnerabile. Da segnalare in queste aree l'elevato rischio di salinizzazione della falda e dei suoli, legato all'intenso emungimento per usi irrigui.

Il complesso ecosistema costiero è chiuso verso monte dal dosso rilevato dalla duna antica dell'Aversana che ha rappresentato, nella millenaria storia di disordine idraulico, la porzione stabile e sicura della bassa pianura, divenendo sede di una percorrenza di valore storico-archeologico assoluto.

1.2 Le situazioni di fragilità del territorio

Il territorio del comune di Eboli si caratterizza per la presenza di cinque distinti ambiti fisiografici: il fiume Sele e le aree di pertinenza fluviale; la fascia costiera; le aree montane; l'area collinare; la pianura.

Ciascun ambito è caratterizzato da specifiche condizioni morfologiche, litologiche, geotecniche, sismiche, idrauliche e idrogeologiche, la cui interazione definisce una altrettanto specifica condizione di stabilità¹. Ciascuno degli ambiti suddetti comprende più settori –in totale 18– riportati nella “Carta della zonazione del territorio di Eboli in

¹ Le analisi condotte per definire le condizioni di stabilità del territorio comunale si sono avvalse degli studi e dei documenti cartografici già in possesso del Comune e di analisi e indagini integrative specificatamente predisposte per la formazione del nuovo Prg. Tutti i documenti, compresi gli elaborati dell'indagine geologico-geognostica (legge regionale 9/1983) riportati in originale nell'allegato A1, sono stati uniformati a uno stesso sistema di riferimento geografico digitalizzato. Le indicazioni dell'allegato A1 prevalgono pertanto, in caso di difformità, su quelle digitalizzate delle tavole 4.qc, 5.qc, 6.qc e 7.qc.

funzione dei fattori di instabilità” e connotati ciascuno da un diverso grado di vulnerabilità, intesa come propensione del territorio a fenomeni di dissesto e di instabilità.

In sede di analisi delle condizioni di fragilità che contraddistinguono i diversi ambiti territoriali individuati, si intende in questa sede richiamare l'attenzione sui alcuni punti salienti, di seguito sinteticamente riportati, ritenuti rilevanti per le principali scelte di piano.

L'ambito del fiume Sele e delle aree di pertinenza fluviale è stato soggetto in passato – e lo è tuttora – ai fenomeni tipici della dinamica fluviale: rottura degli argini, esondazione, ristagno delle acque, talora variazioni dell'andamento dell'alveo, con danni spesso rilevanti che, in qualche caso hanno interessato infrastrutture di una certa rilevanza (vedi il danneggiamento del ponte delle Fiocche).

Relativamente al più recente evento di piena (dicembre 1993), è possibile definire con una certa accuratezza l'areale interessato dalla esondazione del Sele, esteso da contrada Ferfavone (a Nord), fino a Foce Sele (a Sud)² con danni che hanno interessato il comparto agricolo (dissesto dei canali e di strade interpoderali, danneggiamento di impianti di irrigazione, macchine e attrezzi), zootecnico (120 capi bufalini morti) e industriale (distruzione di carburante e danni alle strutture). L'evento di piena del dicembre 1993 è stato determinato dal verificarsi di un periodo piovoso di 3 giorni con valori molto elevati e un aumento delle precipitazioni nel tempo, coincidente con la diminuita capacità di assorbimento dei terreni già imbibiti dalle piogge precedenti. Il tempo di ritorno di simili eventi meteorici è stato calcolato in 13 anni³. Ne deriva che per eventi meteorici con tempo di ritorno $T=13$ anni l'area di pertinenza fluviale del Sele si caratterizza per una marcata pericolosità; altrettanto elevata se si considerano eventi meteorici (più catastrofici) con tempo di ritorno più lunghi. Nello studio condotto ai fini della redazione del Prg la definizione e verifica delle aree inondabili è stata realizzata su base geologica. Per cui, nel presupposto che le forme di modellamento fluviale costituiscono l'effetto dei processi trascorsi e anche il condizionamento dei processi futuri, lo studio eseguito è stato mirato all'approfondimento dei seguenti aspetti:

- riconoscimento delle forme e delle superfici di uguale origine per morfogenesi fluviale;
- riconoscimento delle variazioni dell'andamento del corso del fiume negli ultimi 100 anni, basato sull'analisi della cartografia storica;
- analisi dell'assetto morfologico locale.

Sono stati in tal modo riconosciuti tre ordini di terrazzo alluvionale, riferibili a altrettanti *intervalli di equilibrio* tra la dinamica fluviale e le condizioni climatiche nel corso del Pleistocene superiore (terrazzo di I ordine), Olocene (terrazzo di II ordine) e Attuale (terrazzo di III ordine), quest'ultimo corrispondente all'alveo di piena ordinaria. Pertanto, sono state riscontrate numerose variazioni dell'andamento del corso del fiume, verificatesi in gran parte nel periodo antecedente al 1955, lungo tutto il tratto compreso tra la Piana di Vicario e la foce. Infine, è stato analizzato (con il dettaglio consentito dalla base cartografica disponibile) l'andamento topografico delle aree esondabili. L'areale in tal

² Relazione della commissione comunale coordinata dal geometra Rizzo, sulla verifica dei danni dell'alluvione dei giorni 25, 26 e 27 dicembre 1993.

³ La geomorfologia del bacino idrografico del fiume Calore e l'alluvione del 26-27/12 1993, Gallo, Onorati e Torado, 1996.

modo delimitato costituisce l'area di pertinenza fluviale; esso è da intendersi area inondabile *sensu latu*, comprendendo i seguenti ambiti di esondazione aventi caratteristiche diverse: a) percorso fluviale in modellamento attivo; b) campo di inondazione con straripamento su settori d'alveo disattivo per fenomeni di restringimento della sezione (tipicamente nelle superfici relative al terrazzo di III ordine) e conseguenti processi di modellamento dell'alveo; c) campo di inondazione con straripamento su aree aventi forme relitte di percorso fluviale abbandonato (tipicamente nelle superfici relative al terrazzo di II ordine) e conseguenti processi con allagamento e ristagno d'acqua e deposizione di sedimenti fini; d) campo di inondazione su aree a tessitura antropica: l'inondabilità è controllata da manufatti e opere di canalizzazione e comunicazione.

A questi areali è stato aggiunto il tratto terminale dei canali Radica e Olmo soggetto a frequenti fenomeni di allagamento⁴. I risultati del lavoro svolto risultano in buon accordo con quanto riportato nella documentazione acquisita: Carta della stabilità, allegata alla Relazione geologico-tecnica illustrativa delle Indagini geologico-geognostiche relative al vigente Prg (dove vengono riportate le "aree di dominio fluviale soggette a fenomeni di esondazione") e Carta della rete idraulica allegata a "Informazioni sullo stato di efficienza delle opere di difesa idraulica del comprensorio. Elenco degli interventi di manutenzione straordinaria e di sistemazione idraulica per il miglioramento dell'assetto idrogeologico" del Consorzio di bonifica destra Sele (dove vengono delimitate le "aree a forte rischio idraulico").

La fascia costiera comprende quattro diversi sistemi, due dei quali, spiaggia-cordone dunare e retroduna si caratterizzano per una marcata instabilità.

La fascia litoranea è soggetta infatti ad una dinamica erosionale particolarmente intensa, con la linea di costa in forte arretramento, i cui effetti tendono a ripercuotersi verso l'interno attraverso la riduzione della copertura erbacea e cespugliosa della duna mobile e conseguente erosione.

Nell'area retrodunare sono presenti fenomeni di subsidenza, con abbassamento della superficie topografica, in conseguenza dell'abbassamento della superficie piezometrica indotto dalle opere di bonifica. In aggiunta, le aree con superficie topografica posta a pochi decimetri sul livello del mare vengono frequentemente allagate durante la stagione invernale a causa della ridotta infiltrazione delle acque piovane e i terreni di fondazione presentano caratteristiche geomeccaniche molto scadenti.

Si tratta pertanto di un ambito geologico caratterizzato da un precario equilibrio fisico che, per effetto della pressione esercitata dalle attività antropiche, potrebbe degradare rapidamente.

Si pensi ad esempio al ruolo del sistema dunare che oltre ad esercitare la funzione di ostacolo alla ingressione del mare, costituisce anche una sorta di "riserva naturale" di materiale, in grado di accumulare sabbia e di restituirla al mare quando prevale il fenomeno erosivo. La demolizione del sistema dunare o il ricoprimento mediante manufatti possono essere pertanto molto dannosi in relazione ai fragili equilibri sopra delineati.

La porzione più interna dell'apparato dunare e le aree rilevate della paleoduna si caratterizzano, invece, per una maggiore stabilità, e sono caratterizzate non a caso dalla

⁴ Cfr. anche la Relazione sul Piano di classifica degli immobili per il riparto della contribuzione del Consorzio di bonifica in destra Sele.

maggior densità abitativa ed infrastrutturale. In particolare, il settore interno dell'apparato dunare beneficia, per quanto concerne le dinamiche erosive, dell'effetto protettivo della pineta litoranea; inoltre la posizione topografica relativamente elevata rispetto all'unità retrodunare ne riduce fortemente l'esposizione al rischio di alluvioni. L'area di paleoduna, a morfologia spiccatamente rilevata rispetto all'intorno, presenta una dinamica morfologica dominata da processi a bassa energia.

Nel complesso, l'intera fascia costiera si caratterizza per una elevata vulnerabilità della falda sotterranea.

Relativamente al settore più interno del territorio del comune di Eboli, il sistema montano si estende su una percentuale modesta della superficie, caratterizzata da buone condizioni di stabilità che possono, tuttavia, rapidamente deteriorarsi dal momento che si tratta di aree a elevata energia di rilievo e quindi suscettibili di rapide accelerazioni delle fenomenologie naturali. Il sistema collinare è sicuramente molto più esteso e articolato, comprendendo quattro tipologie di aree con caratteristiche molto diverse.

Relativamente alle aree di versante su formazioni conglomeratiche, le condizioni di stabilità diventano precarie in corrispondenza dei versanti a elevata energia di rilievo, su litologie fratturate e meno cementate, talora interessate da fenomeni carsici, specie in presenza di alterazioni provocate dall'utilizzo antropico. In questo contesto appare ancora più rilevante l'impatto connesso alla presenza di cave da recuperare, non soltanto quelle di dimensioni maggiori, ma anche quelle di dimensioni minori diffusamente presenti nell'intero territorio collinare.

Nelle conche e valloni intramontani, i problemi di stabilità sono particolarmente connessi alla ridotta affidabilità geotecnica dei terreni di fondovalle.

Non destano preoccupazioni particolari le condizioni di stabilità sui pianori sommitali e le cime arrotondate. Le aree di versante su formazioni terrigene sono caratterizzate da una dinamica morfologica accentuata, con locali condizioni di instabilità e dissesto tali da definirne in passato il vincolo di totale inedificabilità⁵. Le condizioni di fragilità del settore collinare possono costituire condizioni di amplificazione del danno in occasione dei terremoti. In effetti, la sismicità del territorio del comune di Eboli non appare poco rilevante, se si pensa che a seguito del terremoto del 23 novembre 1980 il comune di Eboli è stato inserito nell'elenco dei comuni gravemente danneggiati, con un danno al patrimonio edilizio del 5% e 1.200 senzatetto, che il bilancio fu di 2 morti e 207 feriti e che con il Dm 7 marzo 1981 il comune di Eboli è stato suddiviso in fasce con sismicità S=6 e S=9.

Il sistema delle conoidi e della pianura è senza dubbio quello più esteso e anche quello maggiormente interessato dallo sviluppo delle attività produttive, dalla presenza di infrastrutture e aree densamente abitate. Dal punto di vista dei processi geomorfici si tratta, nel complesso, di aree stabili, nelle quali non sussistono particolari problemi di sicurezza o legati alla realizzazione e alla funzionalità di opere e infrastrutture. Desti qualche preoccupazione il rischio di degradazione delle risorse idriche sotterranee legate alle caratteristiche idrogeologiche specifiche. L'acquifero della zona di piana risulta caratterizzato, infatti, da una infiltrazione efficace elevata e valori medio-alti di conducibilità idraulica e, quindi, da una elevata vulnerabilità all'inquinamento. La vulnerabilità

⁵ Cfr. la tavola 1 dell'adeguamento del Prg alla carta dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali.

all'inquinamento dell'acquifero risulta ulteriormente incrementata dalla presenza di una falda superficiale a contatto con le attività antropiche che interagisce con la falda profonda, e dalla presenza di un numero elevato di pozzi. Le prime evidenze di una parziale compromissione della qualità delle acque sono già riscontrabili e comprendono:

- l'incremento del tenore di mineralizzazione della falda nel settore a Nord della foce del fiume Sele, imputabile al richiamo di acque profonde e quindi a maggiore salinità, provocato dal sovrasfruttamento dell'acquifero per uso agricolo;
- l'esistenza di ampie zone in destra Sele interessate dal fenomeno della riduzione dei solfati;
- fenomeni di ingressione dell'acqua marina che interessano attualmente limitate aree a ridosso della fascia costiera.

2. Gli elementi di interesse storico

2.1 Complessi e aree di interesse archeologico

Le colline di Eboli appaiono popolate dall'età eneolitica in poi: la fortuna del sito è in evidente relazione con le caratteristiche del suo territorio. Infatti, pur restando separata dal mare sin dall'età protostorica e soprattutto in età arcaica, quando il tratto costiero della piana del Sele appare controllato da insediamenti di ben altro spessore, come Pontecagnano e Paestum, è posta a controllo della parte più interna di questa pianura e costituisce la naturale cerniera tra la costa e l'entroterra. Risulta pertanto interessata da importanti itinerari di comunicazione verso il valico delle Croci di Acerno, l'Alto Sele, la Lucania, il Vallo di Diano.

In particolare i siti su cui si sono avuti i più importanti rinvenimenti archeologici sono i seguenti:

- Montedoro. Si tratta del colle fortificato che domina il centro storico e rappresenta l'acropoli dell'antico centro. Le ricerche finora compiute documentano l'utilizzo del sito sin dal bronzo medio e finale. Nel IV secolo a.C. esso viene dotato di una cinta muraria di cui restano due tratti. In periodo ellenistico vi vengono impiantati santuari dedicati a divinità salutari, di cui uno è utilizzato fino all'età romana imperiale. Nel 1640 l'area viene spogliata delle strutture in blocchi, che vengono utilizzati per la pavimentazione del centro storico;
- SS. Cosma e Damiano. Rappresenta un sito di notevole importanza storico-archeologica che documenta vari periodi, a poca distanza dal castello Colonna. Vi si trovano i resti di un quartiere artigianale che comprende un'officina per la lavorazione dei metalli databile al II sec. a. C., tre fornaci del III sec. a.C., un tratto di strada lastricata di età romana, mentre saggi eseguiti nella zona più a Nord hanno restituito ceramica databile al VII sec. a.C. Inoltre nel XIII secolo è documentata una rioccupazione della zona;

- Madonna della Catena. È stato eseguito uno scavo nel 1968 che ha evidenziato la presenza di una necropoli del periodo Eneolitico–facies culturale del Gaudo, della quale sono state recuperate quattro sepolture del tipo “a grotticella”;
- Paterno. Vi si trovano i resti di una villa romana il cui primo impianto si data al I sec. a. C., ma che è stata utilizzata fino all’età costantiniana con vari rifacimenti. Rappresenta l’unico esempio finora noto di insediamento romano in questo territorio;
- S. Cecilia. Si tratta di un’area che documenta la frequentazione umana dal neolitico al Medioevo, situata sulla riva destra del fiume Sele, sulla traiettoria di un antico asse viario che metteva in comunicazione la piana della città di Poseidonia–Paestum con le aree a Nord del Sele;
- S. Vito al Sele. È un’area indagata solo in parte con strutture alto–medievali e tracce di frequentazione già dal V sec. a. C.
- Vicinale Cozzolini. Vi sono i resti di una strada lastricata di età romana.

Gli interventi di scavo eseguiti negli ultimi decenni hanno evidenziato in molti casi la presenza di lembi di necropoli in aree dell’attuale centro urbano: in via Vignola, salita Ripa, viale Amendola, via S. Berardino, via Giovanni XXIII, via Pio XII, via Gen. Gonzaga, via Ripa, via Matteotti. Allontanandosi dal centro cittadino si segnalano: in località Arenosola parte di una necropoli del Ferro e del VII secolo a. C.; in località Acqua dei Pioppi una necropoli del IV secolo a.C.

Una serie di ricognizioni effettuate sulle aree collinari di Eboli ha evidenziato la presenza di ceramica nella maggior parte dei casi attribuibile all’età del bronzo e da mettere in relazione a insediamenti legati agli spostamenti stagionali del bestiame. Si tratta delle seguenti località: Turmine, Padula, Valle del Lupo, Valle della Cogna, Casella, S. Miele, Macchione, Macchioncello, Covella, Grataglia, Crispi e Madonna di Loreto.

2.2 L’origine e lo sviluppo dell’insediamento

Come si è già detto, la collina di Montedoro rappresenta il luogo originario dell’insediamento o comunque il nucleo principale di aggregazione, rivestendo le funzioni di centro religioso e politico. I rilievi ai suoi lati e la pianura sottostante sono destinati, dal IX secolo a.C. all’età romana, alla sepoltura dei defunti. Significative strutture di abitato risalgono all’età ellenistica (III–II secolo a.C.), individuabili nelle zone di SS. Cosma e Damiano e S. Antonio. La loro posizione pedemontana fa supporre uno sviluppo dell’abitato verso il basso, probabilmente sul sito del centro storico medievale. Con questa dislocazione le strutture abitative invadono, modificandone bruscamente le funzioni, alcune aree tradizionalmente adibite a sepolcreti. In epoca romana, la città, eretta a *municipium*, è interessata dal passaggio della strada consolare Popilia. Nel tardo Impero, con la crisi economica e demografica, si verificò l’impaludamento della parte bassa del Sele.

La documentazione storica si rinviene nuovamente dal periodo longobardo in poi, quando Eboli è sede di un fortilizio ed è dotata di una cinta di mura. Sviluppandosi ampiamente, da *comitatus* di modesta entità diventa con il suo castello uno dei centri più importanti della Provincia di Principato. La collina del castello e l’altra di S. Francesco vengono occupate, la prima da una forte postazione militare, la seconda da chiese, istituti religiosi di rito latino e greco, nonché da dimore private e costruzioni d’interesse

collettivo. Rilevante sviluppo ebbe, durante la dominazione sveva, il quartiere Ripicella–Attrizzi, costituito da case, vicoli e anditi tipici dell’edilizia medievale. Nel periodo aragonese, particolare sviluppo ebbe il quartiere S. Nicola–Torretta, per la vicinanza del torrente Tufara. Nel corso della prima metà del XVI secolo, il numero degli abitanti raddoppia; viene istituita la chiesa collegiata di S. Maria della Pietà, alla quale fanno capo ben otto parrocchie. Sotto i Borbone, continua il processo di ammodernamento e di espansione già iniziato nel XVII secolo (costruzione di ulteriori concerie, locande, taverne) ed è documentata la presenza di mura, torri e cinque porte di accesso alla città. Nel 1703 l’aspetto del centro viene rappresentato pittorescamente in una delle vedute del Pacichelli: è netta la separazione del centro abitato dal territorio circostante.

Agli inizi del XIX secolo, il Comune diventa proprietario delle tenute di Arenosola, Aversana e altre zone; si avvia la bonifica delle paludi litoranee. Eboli tende ad espandersi verso valle: le antiche mura non riescono più a contenere una popolazione dagli interessi prevalentemente artigianali e commerciali. La progettazione della villa, l’attuale piazza della Repubblica, significa anche la proiezione dell’abitato verso la piana come sbocco a nuove attività economiche e come ricerca di nuovi spazi per una popolazione in continua crescita (nell’anno 1861, il numero degli abitanti è di 8.860).

All’indomani dell’Unità d’Italia, l’architetto Gaetano Genovese viene nominato “Architetto Consulente e Revisore del Municipio”, allo scopo di edificare, nella zona circoscritta dalle strade S. Berardino, S. Maria delle Grazie e Consolare, un orto agrario e una villa di passeggio. L’area era appartenuta precedentemente all’ordine delle Benedettine, poi al Demanio, infine al Comune.

In quel periodo, la città acquisisce un’importanza considerevole per il passaggio della ferrovia. Nel 1862 il tratto Salerno–Eboli è quasi ultimato, mentre nel 1875 viene aperto il tratto Eboli–Contursi. Due anni prima era stato predisposto il progetto della linea Eboli–Reggio che, dopo alterne vicende e nonostante forti pressioni da parte degli amministratori locali, fu però sostituito dalla Battipaglia–Reggio. Nel 1920, quando quest’ultima era già in uso, l’ingegnere Forgnone presentò il progetto, mai realizzato, di una linea ferroviaria di collegamento tra Eboli e le zone interne del Cilento la quale, dopo aver percorso 120 km, sarebbe confluita nella stazione di Torre Orsaia della Battipaglia–Reggio.

Nel 1869 il Genovese redige il piano di ampliamento e risanamento dell’intero centro urbano, rafforzando i due percorsi preesistenti (gli attuali viale Amendola e via Matteotti) e prevedendo un consistente ampliamento.

Dalla mappa topografica dell’Igm, nel 1878 il territorio appare caratterizzato da una scarsissima distribuzione di edifici nella piana, mentre il centro urbano si contraddistingue per il margine ben definito e circondato dai quattro complessi conventuali di S. Pietro Apostolo, di S. Antonio Abate (ora ospedale SS. Addolorata), della SS. Trinità e di S. Maria delle Grazie. I primi accenni del successivo processo di espansione sono individuabili nell’area degli Orti comunali per la realizzazione della piazza dei leoni dell’architetto Francesco Paolo D’Urso, dell’edificio costruito a Ovest e della cortina a Est. È riscontrabile anche uno sporadico insediamento edilizio nelle zone attraversate dalla statale 19 e in prossimità della stazione ferroviaria, mentre ben evidenti sono la diramazione del rione Borgo e l’ubicazione del cimitero rettangolare.

Nel 1885 viene redatto il piano di risanamento dall'ingegnere Adolfo Giambarba. Dagli elaborati, risulta ancora in piedi, all'estremità della strada della Ferrovia, la torre di S. Rocco –demolita nel 1932– e già costruito nelle sue vicinanze il palazzo La Francesca. Dall'altro lato della piazza, lungo l'attuale via Matteotti si erge la breve cortina dei palazzi posti al di sotto della chiesa di S. Maria della Pietà. Ma la città nuova si sviluppa solo per vie e lotti edificabili, nonostante il tentativo degli amministratori comunali e provinciali di regolamentarne in misura globale lo sviluppo, che avviene appunto nella zona trapezoidale posta al di sotto della piazza, fino alla statale 19 delle Calabrie, verso la stazione ferroviaria. L'impianto è a scacchiera ma l'edificazione degli isolati avviene in modo disomogeneo.

Nel 1906 viene elaborato dall'ingegnere Antonio Storniello il progetto per la “Nuova casa della Scuola in Eboli”. Si trattava, inizialmente, di un grande edificio ad U per maschi e femmine, delimitante verso Nord la piazza dei leoni, con un imponente prospetto lungo ben 90 metri, più un'ulteriore “palazzina per asilo d'infanzia”. In seguito, poiché l'edificio, per le sue dimensioni, avrebbe sbarrato la prospettiva dello Stradone, fu diviso nei due fabbricati identici, uno per le scuole maschili e l'altro per quelle femminili. Nel 1934, sempre dallo Storniello, si elabora il progetto dell'edificio per il regio ginnasio Matteo Ripa, ma l'opera non fu realizzata: l'edificio attuale è stato costruito nel secondo dopoguerra. La necessità di una nuova sede per l'allora recente, ma già fiorente istituto, divenne un improrogabile bisogno a causa del crescente afflusso di studenti dai numerosi comuni limitrofi, di cui Eboli era il baricentro e lo sbocco naturale.

Dalle foto aeree del luglio 1943, l'incremento più significativo dell'urbanizzazione della piana si riscontra soprattutto lungo la statale 18, nella zona situata fra questa e la fascia costiera e in gruppi più o meno isolati nei poderi a Sud del centro urbano. Risultano già costruiti lo stabilimento De Martino in località Pezza Grande e il tabacchificio ottagonale Salvati in località Fiocche. Il centro urbano ha quasi raddoppiato la sua estensione, per la lottizzazione avvenuta al di sotto degli Orti comunali; si amplia il cimitero sui suoi lati a Sud e a Est. Nella zona di alta collina, se si eccettuano le cappelle rurali e gli altri edifici religiosi, l'unico insediamento di rilievo appare, a Nord-Est, la masseria Baratta.

Fra tutti gli edifici costruiti tra le due guerre, si distingue ancora oggi per la sua mole il palazzo Nigro in via Rosselli. Alla fine della seconda guerra mondiale, nell'operazione di sbarco a Salerno, Eboli e i comuni che si affacciano sulla piana del Sele vengono massicciamente bombardati dagli alleati, in difficoltà nel risalire dalla costa verso terra. È inutilizzabile il 90% dell'attuale centro storico e il 30% della zona di nuova espansione.

È del 1949 il piano di ricostruzione dell'architetto Annibale Vitellozzi, che individua nella zona a Ovest del viale Amendola il sito principale su cui far partire la ricostruzione delle residenze. In effetti, essa si manifesta essenzialmente a Est del centro storico, al rione Borgo, grazie a successivi interventi dell'Unrra Casas, dell'Ina Casa e dell'Iacp con villini isolati e con alloggi a ballatoio aggregati a corte, ma anche all'incrocio tra il viale Amendola e la via S. Berardino con alloggi in linea. Anche il sito su cui sorgeva il campo sportivo viene occupato da edilizia pubblica residenziale e dalla nuova chiesa di S. Bartolomeo. Ma, nonostante questi interventi, l'edilizia sovvenzionata

(che pure a Eboli raggiunge un peso consistente, pari al 7% dell'edilizia abitativa nel centro urbano) non ha avuto un ruolo decisivo nella trasformazione del centro.

Nel 1956, dal rilievo dell'Igm, si riscontra una graduale urbanizzazione della zona all'ingresso del centro urbano, oltre il ponte di S. Giovanni, all'incrocio tra il viale Amendola e la statale 19 delle Calabrie; quest'ultima è invece interessata da un discontinuo sviluppo lineare dell'abitato verso Est, fino all'altezza del cimitero, attraverso il rione Ceffato. Negli anni Sessanta si verificano nel centro urbano massicce operazioni di sostituzione edilizia nei lotti originari, sovraccaricando in maniera consistente le preesistenti reti di servizio. Invece, nella piana, dopo l'attuazione della riforma agraria, si determina un rilevante aumento dell'insediamento a bassa densità, per lo stanziamento nei poderi di alcune centinaia di famiglie. Punte maggiori di densità si rilevano lungo l'asse della statale 18, soprattutto in corrispondenza delle località Corno d'oro, Cioffi e S. Cecilia.

Nel 1971, il Peep, nella zona a Est dell'abitato, si configura come variante al vigente piano di ricostruzione, pur tenendo conto della localizzazione delle zone d'espansione del Prg (adottato ma non ancora approvato). L'intervento si localizza nella zona che va dal rione Molinello al Ceffato "in quanto lungo detta direttrice (...) vi è stato e vi è notevole sviluppo edilizio e vi è ubicato l'agglomerato industriale Eboli-Campagna"⁶. In quegli anni il territorio è attraversato dall'autostrada del Sole, che da Battipaglia si affianca alla linea ferroviaria, fino alla collina di S. Giovanni, allontanandosi in corrispondenza del margine inferiore dell'abitato e intersecandola di nuovo al di sotto del cimitero. Il piano regolatore degli ingegneri Renato Fuccella e Generoso Coraggio indica, come zone d'espansione dell'abitato, quelle collinari a Est e a Ovest, al di sopra quindi della doppia barriera a Sud, rappresentata dai tragitti dell'autostrada e della ferrovia. Nel contempo, conferma anche la tendenza all'insediamento nei nuclei di Corno d'Oro, Cioffi e S. Cecilia.

Dal rilievo del 1968, rispetto alla situazione al 1956, sono individuabili chiaramente gli insediamenti di edilizia sovvenzionata, realizzati al Paterno e al Molinello in maniera consistente, al Ceffato in misura più modesta. Inoltre, appaiono già urbanizzati i terreni tra la statale 19 e il Borgo, a Est del torrente Tufara, in parte intubato negli anni Settanta. Un altro gruppo di abitazioni viene edificato nei pressi dello stabilimento Pezzullo. La fascia costiera risulta ancora libera da qualsiasi tipo di insediamento.

2.3 Il centro storico: l'analisi tipo-morfologica

Il documento di indirizzi ha anticipato alcuni obiettivi fondamentali per il centro storico. Si è detto che la tutela del suo patrimonio fisico deve avere caratteri di immediatezza: è il Prg a dover consentire subito il livello di progettazione edilizia conseguente alle scelte urbanistiche. Si è considerata l'opportunità di identificare il tessuto storico nello sviluppo urbano conseguito fino a tutto il secondo dopoguerra, fin quando cioè l'espansione edilizia disorganica e speculativa è intervenuta a negare i criteri ordinati di crescita che hanno presieduto tanto alla formazione spontanea degli impianti più consolidati, quanto ai disegni intenzionali dell'epoca post-industriale. Si è assunta la decisione di sperimentare sul centro storico il metodo dell'analisi tipo-morfologica, allo scopo di disporre di

⁶ Delibera del consiglio comunale n.99/1971.

un dettagliato strumento conoscitivo della struttura storica della città e di utilizzarne i risultati per disciplinare gli interventi per singolo edificio e per singola area inedificata, assicurando la permanenza del patrimonio fisico che la storia urbana tramanda, ma consentendo quegli usi moderni che non ne determinino trasformazioni incompatibili.

Normativa di tipo diretto, ampliamento del concetto di città storica, conservazione del patrimonio fisico (morfologia originaria e tipi edilizi consolidati), flessibilità e dinamica delle utilizzazioni, sono temi decisivi, attraverso i quali la disciplina urbanistica oggi si rinnova. Rappresentano infatti un'inversione di tendenza e prospettano soluzioni innovative rispetto a problemi per lungo tempo affrontati in maniera opposta: rimando a piani particolareggiati, limitazione dei perimetri storici ai nuclei più antichi, interpretati come sedi ristrette dei valori tradizionali, vaghezza delle metodologie di conservazione, riassunte nella labilità del termine 'restauro', disimpegno nella chiara formulazione di nuove destinazioni d'uso coerenti con la domanda sociale.

Accanto alla specificità della disciplina proposta per il centro storico, è importante sottolineare un ulteriore e più complesso carattere che il piano consegue: l'aver inteso la tutela della città consolidata come obiettivo inscindibile dalla salvaguardia della struttura naturale del territorio, cioè della morfologia originaria che ne ha determinato l'impianto e lo sviluppo, in una sostanziale unità rappresentata dal paesaggio storico. L'analisi tipo-morfologica del tessuto storico si rapporta, in ogni sua fase, alla convinzione che le ragioni di ogni insediamento siano da leggere in prima istanza nell'ambiente naturale, come pure gran parte dei caratteri tipologici dell'edilizia ancora oggi riconoscibili come modi di orientare, costruire, utilizzare e godere la casa con le sue pertinenze. Le riflessioni in questo senso e in particolare il riconoscimento delle singole parti urbane, nei loro impianti planimetrici e nei loro tipi edilizi costitutivi, in sub-unità di paesaggio strettamente correlate ai caratteri fisici originari (connotati geologici, vegetazionali e pedologici) rappresentano a loro volta un aspetto innovativo dell'analisi tipologica.

Di seguito si illustrano i motivi della scelta del metodo alla base della formazione del piano per il centro storico, già sintetizzati nel documento di indirizzi; quindi, si analizza lo sviluppo del tessuto in funzione della ricerca dei tipi edilizi prevalenti. Inoltre, si dà conto della classificazione e della struttura normativa che ne è derivata, accennando alle prospettive di gestione del piano e al sistema informativo territoriale, il supporto informatico permanente in grado di consentire agli utenti la immediata consultazione delle norme, per un agevole riferimento ai loro contenuti precettivi e tuttavia garanti dell'autonomia del progetto a scala edilizia.

Alcune importanti esperienze di pianificazione –ad esempio quelle condotte a Venezia e a Napoli– hanno già sperimentato questo percorso. Si tratta –come si è detto– di un'attenta lettura del patrimonio edilizio, in cui i diversi aspetti dell'approfondimento conoscitivo convergono nella costruzione di una normativa con la quale modalità di intervento e utilizzazioni consentite si specificano per ciascun edificio. Vale la pena fare una notazione sull'origine del metodo. Esso nasce in sede di ricerca e viene sviluppato, soprattutto nelle esperienze universitarie, come strumento di lettura dell'edilizia esistente ed esistita; si occupa di comprendere il tipo edilizio come prodotto della coscienza spontanea di una determinata epoca, in un determinato luogo, di ripercorrere i motivi della sua formazione come esito di un processo che porta ciascun tipo

edilizio a evolversi da matrici elementari a matrici più complesse; si propone infine di passare dal processo di formazione edilizia (edifici/tipi) all'esame del loro modo di aggregarsi (aggregati/tessuti) nella struttura insediativa di un luogo.

Intorno a questi temi sono nate varie scuole di pensiero. Qui interessa solo dire che il metodo è poi entrato nella pratica urbanistica come solida base di lettura dell'edilizia storica, ma ha necessariamente assunto una sua autonomia, dovuta al fatto che la finalità della lettura stessa è quella di disciplinare gli interventi edilizi successivi e non solo quella di intendere come e perché gli edifici si siano così conformati. In altri termini, mentre il primo percorso logico privilegia gli aspetti conoscitivi del processo, l'altro privilegia l'osservazione del tessuto attuale, sopravvissuto alle trasformazioni, ne riconosce gli elementi ricorrenti e analoghi, riconducibili al concetto di tipo edilizio, per poter tutelare proprio quegli aspetti tipologici e garantirne la conservazione, fissando norme per ciascun tipo.

Per poter connettere la conoscenza del processo di formazione dei tipi, la lettura del patrimonio edilizio attuale e la futura disciplina, è necessario classificare gli edifici raggruppandoli in categorie. Di conseguenza, l'indagine propriamente storica sul progressivo sviluppo della città va finalizzata alla datazione delle sue parti, alla ricerca dei motivi per i quali si sia formata secondo particolari assi di impianto, alla lettura dei sistemi di aggregazione degli edifici lungo gli stessi originari percorsi, alla comprensione del rapporto intercorso tra l'orografia dei luoghi e la struttura degli aggregati o dei singoli manufatti: elementi tutti capaci di giustificare la ricorrenza di tipologie edilizie prevalenti in ogni realtà locale, ma di volta in volta diverse nel tempo e nella concezione costruttiva. A questo punto è di fondamentale importanza osservare e comparare gli edifici nel loro assetto attuale: ciascuno di essi, in quanto risultato di quei processi di formazione, conserva nei connotati fisici –la dimensione, il sistema distributivo interno, la sequenza delle maglie strutturali, la facciata, i materiali– i suoi caratteri d'origine o i segni della sua trasformazione, ma in ogni caso possiede presumibilmente un livello di similarità con altri edifici della stessa epoca, se sussistono analoghe ragioni fondative, come la collocazione nell'impianto che si andava formando, il condizionamento morfologico, l'impiego di tecniche costruttive allora in uso, il ricorso a uno stesso concetto dell'abitare. È in questo modo che è possibile raggruppare gli edifici in categorie tipologiche fondamentali, cui la complessità dei casi reali è riconducibile ogni qualvolta ricorrano stessi caratteri strutturali, distributivi, architettonici. La comprensione di questi caratteri, di cui il caso singolo rappresenta un esemplare concreto, consente di orientare l'azione conservativa, perché motiva specificamente la necessità di tutelare l'identità originaria dell'edificio, di ripristinare le condizioni alterate, o anche di ammettere e consolidare stratificazioni storiche intervenute; consente inoltre di prevedere interventi futuri nei limiti necessari a non modificare la struttura essenziale e autentica del tipo edilizio; infine dà luogo alla valutazione degli utilizzi, residenziali e non, che in rapporto alla dimensione, distribuzione e in definitiva ai caratteri tipologici individuati non confliggano con le finalità di conservazione e, in quanto tali, si intendano compatibili.

Il risultato finale è nella costruzione di una normativa che a ciascuna categoria tipologica e ad ogni edificio che ad essa il piano attribuisce, associ un insieme di regole certe e circoscritte, la cui motivazione, derivando dalla fisicità dell'edificio stesso, risulti oggettiva. I contenuti della disciplina dovranno comprendere la descrizione degli aspetti

prevalenti nel tipo, gli indirizzi per gli interventi di recupero dell'immobile, nonché di ripristino delle condizioni alterate, la specificazione delle trasformazioni consentite, e infine l'elenco delle utilizzazioni possibili.

Si delinea così il quadro dei vantaggi del metodo scelto, almeno per alcuni punti essenziali:

- la riduzione del grado di discrezionalità dei contenuti normativi, in quanto la classificazione che ci si propone prescinde dai giudizi di valore sulla qualità architettonica del patrimonio edilizio e dal suo stato di degrado, ammettendo paritetivamente alla conservazione tutti i manufatti della città storica;
- la specificità della disciplina, perché diversa al variare dei tipi edilizi e quindi sostanzialmente attenta alle esigenze progettuali di carattere esecutivo;
- l'immediatezza dell'applicazione della norma, che finisce con l'anticipare gli aspetti analitici di solito rimandati agli strumenti urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani di recupero, Pru, eccetera);
- l'esplicita regolamentazione dei mutamenti dell'uso;
- la semplificazione delle decisioni nella localizzazione delle attrezzature necessarie al soddisfacimento degli standard di legge, che non risulterà più discrezionale, ma vagliata in rapporto alle condizioni di compatibilità con le tipologie edilizie analizzate. Infatti, il patrimonio edilizio così regolamentato prefigura un'ampia scelta di soluzioni per il reperimento dei servizi in centro storico e inoltre la forte presenza di tipi cosiddetti speciali –l'edilizia conventuale, le chiese, le fabbriche– e l'alta percentuale di edilizia residenziale aulica e di aree a essa pertinenti costituiscono un patrimonio idoneo ad avviare una politica di qualità delle prestazioni. Anche laddove il piano non vincola gli immobili a usi collettivi, la normativa proposta, disciplinando sin d'ora le utilizzazioni compatibili, può consentire future decisioni e successive localizzazioni di servizi in una prospettiva dinamica delle esigenze e della domanda sociale.

2.4 Il centro storico: i tipi edilizi prevalenti

La storia della crescita urbana, quale che sia il modo in cui viene resa nota, ricompone generalmente la mappa di una città nei limiti della sua espansione documentata in un secolo, in un anno, sotto un dominio, cogliendo aspetti salienti che abbiano caratterizzato l'andamento delle direttrici di sviluppo e le forme del tessuto. Di ogni aspetto è poi possibile intuire, ricercare e documentare le ragioni. Ragioni fisiche, innanzitutto: i limiti o le risorse naturali dei luoghi (la morfologia, la stabilità, la salubrità, la fertilità) che abbiano condizionato la crescita edilizia –a partire dalle posizioni degli abitati– determinando la scelta delle aree su cui inizialmente costruire ed accentrare residenze o centri collettivi, per poi selezionare, per lo più con processi spontanei, le migliori condizioni di espansione. Ragioni strategiche: lo sfruttamento dei siti più alti e difendibili, l'utilizzo dei salti di quota come sistema naturale valido, quanto la cinta muraria, come strumento di difesa e come segno della identità urbana. Ragioni economiche e sociali: il ruolo dei poteri e dei domini economici, le forme di società prevalenti, la distribuzione delle proprietà.

Tra gli innumerevoli modi di analizzare un impianto urbano, l'analisi tipologica – di cui si sono appena accennati gli obiettivi– richiede un impegno specifico: quello di ripercorrere la storia della crescita della città in funzione della ricerca dei caratteri simili

degli edifici, come oggi risultano, nel loro assetto originario o trasformato, e dei quali si vuole garantire la permanenza. L'identità complessa che il territorio ha assunto nel tempo è in effetti il prodotto di una successione di fasi formative, che sottintendono un nesso tra impianto urbanistico e tipi edilizi. Le regole iniziali, quelle che si confrontano con il sito naturale originario, sono di fatto il fondamento del tessuto e comportano quasi sempre l'aderenza dei processi di aggregazione alla morfologia. Il tipo edilizio, inteso come "una sorta di progetto non disegnato, concettuale, sintesi di una cultura edilizia di un luogo e di un'epoca"⁷ si materializza di volta in volta attraverso i propri esemplari concreti e ripetitivi, fino a strutturare parti omogenee dell'insediamento. In questo senso le case a schiera, per esempio, memoria storica di molte città italiane, rappresentano il tipico prodotto edilizio dei tessuti urbani medievali conservati, dei quali è facile comprendere l'estrema sintesi tra impianto e singolo edificio: lungo un percorso, si è strutturato un insieme progressivo di case simili, accostate; ogni edificio risponde ad una stessa concezione di casa e a uno stesso modo di abitare (la residenza al piano alto, la produzione nel vano a piano terra); ogni edificio consegue alle tecniche costruttive del tempo e si è formato, spontaneamente, con materiali, caratteri e segni analoghi: è un tipo edilizio. L'impianto, cui esso appartiene, esprime a sua volta una concezione di insediamento (arroccato, sicuro, difeso, vicino al corso d'acqua) e la progressione con cui i principali percorsi si formano, in uno con i tipi edilizi che accolgono, risponde all'insieme dei caratteri fisici del luogo (sulla collina, verso il corso d'acqua, secondo le curve di livello, secondo il deflusso naturale delle acque piovane). Il tessuto edilizio assume la forma dei luoghi, in un'unica morfologia.

Generalmente, la città conserva quale stabile patrimonio della propria identità le ragioni fisiche e strategiche del primo insediamento, che riuniva in un rapporto pressoché univoco il luogo, i percorsi fondanti, i tipi edilizi elementari e ripetitivi. Ma di questa sintesi, sono le componenti morfologiche, e con esse gli impianti viari, ad assumere un ruolo permanente, mentre non sempre il tipo edilizio ha conservato immutate le proprie caratteristiche. Quello dell'impianto originario può in qualche modo intendersi come il momento di maggiore aderenza tra tipi edilizi e tessuto, ed è per questo motivo che gli impianti medievali conservati possiedono un alto grado di riconoscibilità. Lo stesso tessuto può aver subito trasformazioni progressive ed essere oggi il risultato di stratificazioni consolidate che, pur non avendo inciso –almeno apparentemente– sulla forma dei lotti, hanno comportato modifiche e prodotto l'edificio attuale per fusione, riconfigurazione o sostituzione di unità precedenti. In modo analogo, una parte della città che si sia sviluppata in un periodo posteriore, su aree prima inedificate, può conservare più o meno a lungo i suoi caratteri iniziali: l'equilibrio tra tessuti edilizi progressivamente formati e tipi edilizi corrispondenti è più leggibile se la crescita urbana è stata di vera espansione, se ha seguito cioè modelli estensivi; è invece di più complessa natura, se la città è andata crescendo sugli stessi sedimi, con logiche di trasformazione o di sostituzione, sicché a percorsi originari corrispondono tipi edilizi più recenti nel tempo.

Ogni città ha compiuto questo lungo percorso dalle origini all'epoca post-industriale ed è oggi il risultato di un processo, tanto più chiaro quanto più stretto appare il nesso che associa a ciascun periodo di sviluppo storico un modo prevalente di edi-

⁷ Caniggia, Maffei, 1979.

ficare e quanto più questo rapporto sopravvive in una stessa area o parte urbana. L'analisi tipologica perciò, nella sua applicazione a fini normativi, non può fare a meno di analizzare il rapporto tra storia dell'insediamento e tipi edilizi ricorrenti, riguardandone però il loro assetto attuale, sintesi del processo stesso, con ogni carattere di originalità e di trasformazione che essi esprimono: la disciplina urbanistica dovrà quindi garantire la conservazione fisica della città in quanto sede del processo di formazione della sua identità, orientare gli interventi verso il ripristino di assetti originari, ma anche accettare i segni di quelli consolidatisi nel tempo. Appare chiaro, allora, che se la lettura tipologica è più agevole nelle città che presentino tessuti originari e tipi non significativamente trasformati, sarà anche più facile, in questo caso, la costruzione di norme conservative che di quella integrità si facciano carico, dichiarando la praticabilità del ripristino come effettiva scelta possibile.

L'analisi tipologica del centro storico di Eboli si colloca in modo originale nel panorama delle esperienze italiane condotte in questo senso. Il motivo sta nel fatto che la città esprime una eccezionale aderenza del proprio assetto all'ambiente naturale originario e quindi conserva bene, quale stabile patrimonio della propria identità, le ragioni fisiche del primo insediamento, con forte sopravvivenza degli impianti viari e della morfologia complessiva dei tessuti; al tempo stesso, accoglie invece sostanziali stratificazioni, con esiti trasformativi dei tipi edilizi. Per illustrare questa peculiarità, per avere una sintetica visione dei caratteri dell'edificato, da classificare poi nella sua consistenza attuale, ripercorriamo, per grandi linee, la storia dei rapporti tra morfologia naturale, tessuto e tipi.

La formazione di tipologie preottocentesche nel tessuto di Eboli si sviluppa in un ambito geologicamente preciso, a sua volta circoscritto entro segni marcati della struttura naturale del territorio. Appare sorprendente constatare come l'espansione urbana sia stata contenuta, fino a tutto il secolo XIX, nei confini di quella che l'analisi dei complessivi aspetti ambientali ha consentito di interpretare come un'autonoma unità di paesaggio, caratterizzata dalla stabilità della formazione geologica, di natura calcareo-dolomitica, presente nella porzione di territorio incuneata fra le due forre, segnate a Ovest dal vallone Tiranna e a Est dal corso del torrente Tufara. Il confine Sud dell'espansione preottocentesca è a sua volta costituito da un'altra linea naturale di demarcazione: quella che divide il nucleo calcareo dolomitico dal vasto sistema di raccordo con i terrazzi alluvionali della piana.

La struttura fisica dei luoghi corrisponde alle caratteristiche tipiche di molti insediamenti meridionali, fondati, o sarebbe meglio dire rifondati, come Eboli, a partire dal IX secolo, dopo la progressiva estinzione dei centri romani, di cui pure restano tracce significative. Il nucleo urbano ha origini quindi nel periodo longobardo, ma sembra incerto identificare i luoghi in cui si sarebbero inizialmente localizzate le strutture civiche, sedi di potere del Principato salernitano e potenziali poli della prima edificazione alto-medievale. Per la stessa epoca, si hanno invece numerose notizie sull'edilizia religiosa, della quale l'ampia letteratura esistente ricostruisce la storia in tutto il territorio ebolitano anche esterno alla cinta muraria, sorta a partire dalla formazione normanna. Di fatto, è quest'ultima ad avviare il vero processo espansivo, proseguito dall'XI fino a tutto il XIV secolo, configurando il sistema insediativo medievale di Eboli. La scarsa disponibilità di documenti rende difficile una vera analisi dello sviluppo dell'edilizia civile, pur potendo

però mettersi in evidenza che alcuni caratteri fondamentali, destinati a essere permanenti, si devono essere conformati in quell'epoca.

L'analisi tipologica dei tessuti medievali ricorrenti, codificata dagli studi di settore, individua in genere un percorso matrice di un insediamento, spesso è il percorso di crinale, lungo il quale "si attesta una fascia di pertinenza edilizia costituita da lotti monocellulari, modulari e ortogonali al percorso. (...) Secondo una distanza modulare (...) si aprono ortogonali percorsi di impianto edilizio che distribuiscono ancora lotti monocellulari. I percorsi di impianto edilizio, per alcuni tratti, sono connessi da percorsi di collegamento secondo una lunghezza di solito tipizzata, che si codifica come modulo longitudinale dell'isolato. (...) Dagli studi di Gianfranco Caniggia, sappiamo come a questa successione e gerarchia di percorsi corrispondano tutti i tessuti di formazione spontanea non progettata..."⁸.

Lo schema è in parte presente a Eboli, o almeno lo è stato; appare però fortemente influenzato dai fattori orografici. Il percorso che con maggiore evidenza può dirsi strutturante è rappresentato dall'asse che unisce il castello (quello di Eboli assume in epoca sveva un rinnovato e splendido assetto) e il convento (sulla collina di S. Francesco si insediano i padri Conventuali all'inizio del Trecento). Il collegamento non si può dire di crinale, ma è solo una congiungente di posizioni di altura, con un avvallamento intermedio. Ai lati del percorso si strutturano almeno tre complessi sub-sistemi di deflusso delle acque. Alle matrici oggettive delle vie d'acqua aderiscono le geometrie dell'impianto storico, secondo schemi riconoscibili nella lettura dell'orientamento degli isolati e della collocazione degli slarghi. Ne derivano tre sub-unità del paesaggio medievale (tav.1), tuttora evidenti, delle quali solo quella di Nord-Est ricalca sostanzialmente il tipico rapporto tra percorso principale e percorsi ortogonali di impianto, che distribuivano una volta lotti a fronte monocellulare e bicellulare. La sub-unità corrisponde al versante che dall'asse castello/convento degrada verso la forra del torrente Tufara. Comprende il percorso delle originarie via Cavone-via Selci (attuale via Genovese), ovvero l'arco di dislivello dal quale si dipartiva il sistema delle parallele Pertuso Cavone, vico Marcangione, vico Rua IV, vico Rua III, vico Rua II, vico Rua I. È l'impianto medievale organizzato secondo il sistema di aggregazione a schiera, lineare doppia tra vico Rua IV e III e tra vico Rua III e II, lineare semplice sul lato Sud di vico Rua II. Ciascuna aggregazione terminava presumibilmente con un'unità edilizia di schiera rigirata nel supporto, per il passaggio delle acque in un secondo percorso di raccolta (via S.Biagio, attuale via Vacca), compreso tra il largo della chiesa di S.Biagio e la Piazza della chiesa di S.Nicola. Verso il vallone si estendeva il sistema marginale degli orti urbani. Di questo tessuto si conserva oggi una traccia inconsistente e solo qualche elemento di schiera. Come si descriverà in seguito, una successiva fase di trasformazione urbana, corrispondente alla diffusione del palazzo aulico, svilupperà processi di fusione delle unità edilizie lungo i percorsi delle cosiddette Rue.

La seconda unità di paesaggio (area Nord Ovest) si può individuare nel versante che dal castello degrada verso largo S. Lorenzo e verso corso Matteo Ripa. Comprende la maglia di deflusso d'acqua articolata nel sistema di scale su discesa Matteo Ripa e di collegamento tra via Attrizzi, vico Attrizzi, via del Pozzo. Si deve presupporre che que-

⁸ Corsini, 1998.

sto tessuto includa il vero primo nucleo di edilizia civile strutturatosi ai piedi del castello e ampliatosi velocemente durante il periodo svevo, costituendo il quartiere “Ripicella–Attrizzi”. La trama è sostanzialmente organizzata in isolati a fronte curvo, che richiamano gli antichi mottes, ma non risultano oggi evidenti i segni di una modularità dell’aggregato. Sono presenti alcuni elementi di schiera superstiti, con fronte orientato parallelamente al percorso principale urbano. Anche in questo caso la trasformazione del tessuto si è poi evoluta in favore della fusione di unità edilizie elementari nel periodo di affermazione della tipologia del palazzo.

La terza unità di paesaggio (area Sud) corrisponde all’altura del convento di S. Francesco, degradante con forti salti di quota verso il Tufara a Est e verso la piana a Sud, mentre a Nord–Ovest si estende su una piccola porzione pianeggiante fino a largo S.Lorenzo. Il tessuto è organizzato in percorsi concentrici, interrotti da vie brevi, di deflusso delle acque, lungo i lati corti degli isolati, costeggiati dai gradoni. Sono riconoscibili i segni dell’originaria edilizia a schiera, anche se sostanzialmente trasformata (isolato compreso tra via Magna Grecia e corso Garibaldi). L’elemento di schiera doveva tuttavia essere diverso da quello delle aggregazioni delle Rue. I caratteri morfologici determinano infatti profondità variabili, a maglia semplice o doppia, in funzione dell’ampiezza dell’isolato; inoltre sono evidenti i dislivelli tra i due fronti lunghi dell’aggregazione edilizia, di schiera o a semplici blocchi, con maglie controterra sul fronte basso e spesso ingressi di monte all’unità abitativa collocata al primo livello. Il sistema dei supportici è duplice e collega tanto cortine edilizie in senso trasversale, quanto l’asse longitudinale delle stesse all’isolato a monte, come nel caso di via Magna Grecia.

A partire dal XV secolo, nuovi regimi introducono anche a Eboli la regola urbana tipica della fase nobiliare rinascimentale. Con la cessione della città da parte degli Angioini ai Colonna, si configura il feudo ebolitano, in seguito più volte venduto. Nel periodo di influenza aragonese si apre un periodo di benessere caratterizzato dall’apertura dei mercati ai Catalani e ai Fiamminghi. La città si espande verso il Tufara. Alla metà del Cinquecento, in epoca vicereale, Eboli raddoppia i suoi abitanti, cambia il rapporto tra tessuti ed edilizia. La regola urbana cinquecentesca, protrattasi spesso nel secolo successivo, è comune a molti centri del mezzogiorno che abbiano in quell’epoca subito un forte incremento demografico: l’insufficienza degli spazi liberi entro le mura produce l’intasamento del tessuto urbano precedente e l’occupazione dei suoli residui, quando non la sopraelevazione degli edifici. Ma il fenomeno più evidente è quello che vede l’edilizia minuta, fino ad allora presente, assorbita dai tipi residenziali aulici introdotti dal potere delle famiglie emergenti, nonché da ulteriori fabbriche religiose rifondate con l’acquisto di interi isolati. È presumibilmente da attribuire a questa fase storica la sostanziale riduzione dell’edilizia medievale.

Le prime descrizioni di Eboli, rese dal Tavolario De Marino nel 1640, ben rappresentano l’espansione dell’edilizia sacra, che andava a incrementare la già ricca presenza di chiese ed edifici conventuali dell’epoca normanno–sveva. L’assetto della città consegue via via, sia per l’edilizia speciale che per quella residenziale, nuovi rapporti tra tessuto e tipo: l’isolato tende a coincidere con un’unica unità edilizia, ottenuta per aggregazione o sostituzione dei volumi. “Clero, piccola nobiltà, ceto emergente borghese divengono, così, i veri protagonisti della vita cittadina. Sono essi che (...) si rivolsero, in un clima di generale ripresa anche demografica, ad un’intensa opera di ristrutturazione e

di abbellimento del tessuto edilizio urbano (...). Si riempiono gli spazi vuoti ancora esistenti, si accresce il numero delle case palaziate, aumenta il numero delle famiglie benestanti (...)"⁹. Sul termine di casa palaziata, consolidato nella realtà napoletana per indicare un particolare tipo edilizio di fusione, si tornerà in seguito, descrivendo la classificazione tipologica operata per Eboli. Qui, nel tracciare la storia del rapporto tra tipi e tessuto, va sottolineata la frequenza del fenomeno e il fatto che ad esso, più che all'impianto di palazzi o palazzetti seicenteschi autonomi e nuovi rispetto al contesto, si deve la nuova immagine, oggi presente, dell'area a Sud del castello e in parte anche l'assetto consolidatosi sul versante del Tufara, pur se alcuni episodi di edilizia aulica sono da ricondurre a successivi interventi settecenteschi. Il fenomeno dell'accorpamento proprietario di una casa palaziata ebolitana è reso da una accurata descrizione d'inventario: "La casa palaziata è divisa tra i due fratelli (...) sei vani terrani, sedici vani al primo piano, sette vani al secondo e sei vani la terzo...". L'estensione della stessa proprietà nell'ambiente delle rue medievali è così descritto: "E intorno si accumulano un numero notevole di proprietà e di servizi, puntualmente elencati nell'inventario: compreso di case al vicolo IV Rua con trappeto a due torchi di tre piani e più vani; due locali terrani ai vicoli II e IV Rua confinanti con casa palaziata; casa di più piani e membri al vicolo IV Rua; compreso di case e di più membri e pianii con forno vicolo III Rua; compreso di case con trappeto a due torchi di più piani e membri tra vicolo III e vicolo IV Rua (...)"¹⁰.

La nota veduta del Pacichelli, del 1703, rappresenta di Eboli la compiuta maturazione del tessuto urbano che tante città hanno conseguito fino all'epoca preottocentesca, in cui l'equilibrio con l'ambiente naturale, che ne ha costituito l'origine e la forma, è ancora evidente. Una descrizione di anonimo, del 1791, rappresenta di Eboli la tradizionale inclusione in una cinta muraria intatta, con cinque porte. Nel tratto Sud, tra le porte S.Caterina e Pendino, il baluardo è costituito dalla stessa cortina di case "strettamente unite tra loro". Gli orti urbani sul versante occidentale e il breve tratto collinare a oliveti che divide la città dalla forra orientale presenta ancora le sole originarie fabbriche religiose fuori le mura.

Il tessuto otto–novecentesco si sviluppa nell'unità di paesaggio Con 1.2, corrispondente al sistema dei versanti regolari bassi di raccordo con i terrazzi alluvionali, rimasto escluso dalla cinta muraria. È l'impianto innovativo della città borghese, disegnato per rispondere alle esigenze di risanamento ed espansione. Il programma di trasformazione della città è contemporaneo alla nascita della nuova economia dell'ultimo ventennio del secolo, in cui la crescita della classe dei commercianti e dei pastai rappresenta la prima fase della tensione sociale verso la conquista della piana. "Il gruppo possiede anche un elemento di identificazione spaziale. Molti abitano, alla fine dell'Ottocento, a via Magna Grecia e a via Ripa, ancora contenute entro le mura antiche ma digradanti verso la parte nuova. Hanno botteghe sulla piazza e magazzini a via Madonna delle Grazie, dove si espandono a partire dai primi anni del Novecento, comprando terreni ed edificando nuovi palazzi."¹¹.

⁹ Cestaro, 1984.

¹⁰ Gribaudi, 1990.

¹¹ Idem, 1990.

I tentativi di progetto della nuova città si collocano tra il 1869 e il 1932, con lieve slittamento rispetto all'esperienza napoletana del Risanamento e in un primo tempo ad opera degli stessi protagonisti. Le fasi della progettazione si susseguono così: piano di risanamento ed ampliamento della Città di Eboli, 1869, di Gaetano Genovese; piano di risanamento ed ampliamento della Città di Eboli, 1885, di Adolfo Giambarba, piano regolatore degli orti comunali, 1881, di Diego Genovese, e successiva edizione del 1896, progetto delle regie scuole elementari, 1906, e piano per la regolarizzazione e la vendita dei suoli edificatori di proprietà comunale 1912, di Antonio Storniello, piano di risanamento e ampliamento della Città di Eboli, 1932, di Ernesto Ciaramella e Antonio Storniello. Le intenzioni ricorrenti riguardano sia i tentativi di abbattimento di fasce del tessuto storico, per la formazione di strade ampie, slarghi regolari, giardini disegnati, sia l'espansione, di perfetto tenore ottocentesco, impostata sulla matrice dei due grandi viali convergenti sulla piazza fuori Porta, collegati da tre strade parallele che definiscono gli isolati di nuova lottizzazione. Della complessiva previsione si dà corso in minima parte alla trasformazione del tessuto storico, mentre si avvia sugli orti comunali il disegno urbano, con la realizzazione dell'attuale piazza della Repubblica, delle regie scuole, della maglia edificatoria tra via Amendola e via Matteotti, urbanizzata solo parzialmente a tutto il 1943. Al nuovo assetto otto–novecentesco si deve anche gran parte della cortina di via Ripa, dopo la rimozione della antica porta.

La sostanziale trasformazione della forma urbana che a cavallo dell'Ottocento e del Novecento accompagna la crescita del ceto borghese si concretizza nelle grandi città generalmente in vasti interventi, che possono ricondursi sinteticamente a due fattispecie diverse: da una parte, le ampie sostituzioni edilizie lungo assi urbani di nuova costituzione all'interno dei tessuti, identificate in genere come "sventramenti", dall'altra i veri e propri ampliamenti. A Eboli la prima fase non ha sostanziali applicazioni, riducendosi a un processo di ristrutturazione, di limitata riedificazione e di nuovo impianto solo negli ultimi spessori di cortina a ridosso della murazione Sud–occidentale. Gli edifici assumono i caratteri 'esterni' dell'edilizia otto–novecentesca, ma, fatta in parte eccezione per il fronte su via Ripa, si formano o trasformano sui sedimi preesistenti. Il "transito" verso il vero impianto degli isolati novecenteschi avviene più tardi, tant'è che la maglia ortogonale di essi non contiene sempre il tipo edilizio canonico, che già la cultura ottocentesca aveva sancito nell'architettura di nuovo stampo, basata sulla simmetria degli schemi distributivi dei vani e delle facciate, sulla parità dei fronti, sul regolare affaccio interno al volume edificato, in definitiva sulla razionalità e funzionalità dell'alloggio, consoni al nuovo mercato della casa d'affitto.

Il nesso tra l'impianto urbano geometrico e il tipo edilizio coincidente con l'isolato, proprio dell'epoca industriale, si ritrova, a Eboli, solo nella parte alta del tessuto compreso tra via Amendola e via Matteotti, dove, ai margini dell'edilizia residenziale, si ritrovano, questi sì canonici, gli edifici pubblici sulla piazza, nuovo ambiente e nuova identità urbana, ordinatamente aggiunta alla città delle mura.

Riferimenti bibliografici: Caniggia, Gianfranco – Maffei, Gianluigi, 1995, *Lettura dell'edilizia di base*, Venezia, Marsilio; Corsini, Maria Grazia, 1998, *Tipi e tessuti del centro storico di Roma*, Roma, Edizioni Kappa; Gribaudi, Gabriella, 1990, *A Eboli*, Venezia, Marsilio; Cestaro, Antonio, 1987, *Il complesso monumentale di San Francesco nel centro storico di Eboli, in relazione tecnica illustrativa al piano di recupero del centro storico, Comune di Eboli*; Palladino, Luca, 1996, *Progetti e piani di espansione e risanamento a Eboli (1869-1932)*, Castelvita, Grafespres; Bergamo, G., 1946, *Chiese e monasteri di Eboli tra il Mille e il Milletrecento*, Salerno.

3. Le trasformazioni recenti

3.1 Gli ultimi trent'anni

Negli anni Settanta e Ottanta, l'evoluzione dell'abitato non sempre rispetta le prescrizioni di piano: sono inattuati le zone da urbanizzare previo piano di lottizzazione (S. Andrea–Epitaffio, Madonna del Carmine, S. Giovanni, fascia costiera); altrettanto numerose sono quelle edificate in contrasto con lo strumento urbanistico. L'aerofotogrammetria del 1987 rivela una crescita urbana significativa lungo le strade statali 19 e 91, in contrada Serracapilli, ma soprattutto nelle località Grataglie, S. Cataldo, S. Andrea, Casarsa, Pezza delle Monache, quest'ultima situata in prossimità dello svincolo autostradale. Soltanto nelle zone montane, l'attività edilizia appare ferma, con l'esclusione della collina di Madonna del Carmine. La piana, invece, è investita da un fortissimo processo di urbanizzazione diffusa, senza un ordine, se non quello correlabile in qualche modo all'asse della statale 18 e delle provinciali verso la costa. Ovunque, il fenomeno dell'insediamento incontrollato è causa di degrado abitativo e ambientale.

Nel 1988 viene redatto il piano di recupero del centro storico, ormai quasi del tutto disabitato, per i danni bellici prima e per quelli del terremoto poi. La ricostruzione, seppur lentamente, sia avvia grazie ai finanziamenti pubblici per il recupero dell'edilizia privata (legge 219/1981) e dell'edilizia pubblica (legge 41/1986).

Negli ultimi dieci anni, lo sviluppo interessa ancora la zona a Nord del Paterno e la località Fontanelle. Si realizza, inoltre, il parcheggio multipiano per l'ospedale Maria SS. Addolorata. Nel centro storico, sempre in attesa del definitivo restauro, nel complesso monumentale di S. Francesco vengono ubicati uffici comunali, la biblioteca e sale polivalenti per attività culturali, nonché, per la gran parte, la sede del museo archeologico; è inoltre in fase avanzata l'intervento di costruzione degli alloggi da parte del Comune. A Est del centro urbano altri edifici per cooperative vengono costruiti nelle zone residue del Peep e il quartiere Pescara viene dotato della sua chiesa.

L'intervento più significativo consiste nella realizzazione dei campi da gioco e del palazzetto dello sport a Serracapilli, quest'ultimo notevole per dimensioni e tecnologia

costruttiva. A S. Cecilia si costruisce la scuola media, ma le volumetrie maggiori sono quelle del complesso "la Vela". Sulla fascia costiera non si fermano le costruzioni e le lottizzazioni abusive, soprattutto in località Campolongo, fino all'intervento delle ruspe, nell'autunno del 1998, che demoliscono 72 costruzioni abusive grazie all'azione coordinata fra organi dello Stato, magistratura e amministrazione comunale. Il comune di Eboli guadagna le prime pagine dei giornali ed è assunto a modello di quanti richiedono analoghi interventi repressivi.

Si conclude l'illustrazione delle vicende relative alla storia recente dell'insediamento fornendo alcuni elementi quantitativi della crescita urbana. La tabella che segue, unitamente alle tavole già citate da 2 a 7, riporta i dati essenziali dello sviluppo di Eboli negli ultimi 120 anni.

Anno	Popolazione		Superficie urbanizzata		mq/ab
	v.a.	%	ha	%	
1878	8.671	100.00	41.38	100.00	47.72
1943	17.590	202.86	93.32	225.52	53.05
1956	25.634	295.63	133.42	322.43	52.05
1968	25.234	291.02	197.71	477.79	78.35
1987	33.964	391.70	738.82	1785.45	217.53
1998	35.879	413.78	790.76	1910.97	220.40

La popolazione si è quadruplicata, passando da 8.671 residenti nel 1878 a 35.879 nel 1999. Eccettuando l'impennata del dopoguerra e il calo registrato dal 1956 al 1968, la crescita ha avuto un andamento quasi lineare dalla fine del secolo scorso al 1987, ma nell'ultimo decennio l'incremento annuo è diminuito considerevolmente, com'è meglio descritto nel seguito. La superficie urbanizzata, invece, è passata dai 41,30 ha del 1878 ai 790,76 ha del 1998, crescendo addirittura di oltre 19 volte: in sostanza, confrontando l'incremento complessivo del consumo di suolo e quello della popolazione, si evince che, nell'intervallo di tempo preso in esame, essi sono nella proporzione di quasi 5 a 1. Di riflesso, la superficie urbanizzata per abitante raggiunge la ragguardevole cifra di oltre 220 mq. In rapporto ai 48 mq/ab del 1878 e ai 78 mq/ab del 1968, si vede che lo sviluppo si concentra negli ultimi 30 anni, con una dilatazione di fatto indipendente dall'aumento della popolazione: dopo gli anni Ottanta, il processo di crescita sembra tornare ai valori della prima metà del secolo.

La suddivisione del territorio comunale in tre parti (centro, piana, costa) consente di approfondire la conoscenza intorno alle modalità della crescita di Eboli.

Per quanto riguarda la superficie urbanizzata, il centro ne raccoglie quasi la metà alla fine del XIX secolo. Poi diminuisce (dopo l'exploit del 1968), ovviamente aumentando sempre in valore assoluto, fino ad assestarsi al 43% della superficie urbanizzata totale nel 1998. L'urbanizzazione investe la piana per un'aliquota variabile tra il 50% e il 60% del totale dal 1878 al 1956, poi si riduce a circa il 40%. La diminuzione negli ultimi anni delle quote percentuali di superficie urbanizzata del centro e della piana si spiega con il manifestarsi dell'impetuosa attività edilizia sulla costa, che fa passare dal 5 al 16%

del totale la quantità di suolo consumato in questa parte del territorio comunale, dal 1968 ad oggi.

Anno	Superficie urbanizzata							
	centro		piana		costa		totale	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1878	19.11	46%	21.87	53%	0.40	1%	41.38	100%
1943	35.55	38%	54.63	59%	3.14	3%	93.32	100%
1956	48.76	37%	74.28	56%	10.38	8%	133.42	100%
1968	102.65	52%	84.55	43%	10.51	5%	197.71	100%
1987	328.72	44%	302.64	41%	107.46	15%	738.82	100%
1998	345.53	43%	320.79	41%	124.44	16%	790.76	100%

3.2 L'infrastrutturazione del territorio

L'infrastrutturazione viaria del territorio ebolitano per l'utente–automobilista che la percorre risulta, prima che inadeguata, di difficile lettura e riconoscibilità, conseguenza diretta di una mancata gerarchizzazione e di scarsi o nulli investimenti anche nelle cosiddette opere accessorie alle viabilità (banchine, marciapiedi, corsie centrali di accumulo per le svolte a sinistra, cordolature, segnaletica verticale e orizzontale).

Se si esclude la grande infrastrutturazione, adagiata nella piega tra il sistema collinare e la piana, dell'autostrada Salerno–Reggio Calabria, in corso di adeguamento, la mobilità e l'accessibilità, su veicoli privati e pubblici su gomma, è garantita solo da alcune viabilità a due corsie, non sempre con sezione della carreggiata o della piattaforma stradale costante.

L'asse autostradale presenta a livello territoriale gli svincoli (procedendo da Nord a Sud) di Salerno, Pontecagnano, Battipaglia, Eboli e Campagna. Attualmente per le destinazioni a mare e le connessioni con la ss 18 (direzione Agropoli) le uscite privilegiate e spesso congestionate sono quelle di Pontecagnano e Battipaglia.

L'area urbana di Eboli rappresenta il fulcro su cui convergono alcune viabilità di rango: la strada provinciale 19, affiancata in parte al tracciato ferroviario, la provinciale extraurbana 204 e la strada provinciale 30, vera e propria "antenna" dell'area urbana verso il mare.

La mancanza di una infrastruttura di connessione di tipo nodo–lineare, in prossimità dell'area urbana, tra le viabilità sopra elencate e lo svincolo autostradale è fonte giornaliera di code e congestione seppur limitata in intervalli orari precisi della prima mattinata e del tardo pomeriggio. A tutto oggi infatti la ss 19, la sp 30, la sp 204 e i traffici in ingresso–uscita dell'autostrada convergono in un unico grande nodo viario.

Allontanandosi dal sistema urbano e procedendo verso la piana e il mare si incontra il tracciato della ss 18 Tirrenica inferiore, illuminante esempio di frammistione e pericolosità di traffici complessi (attraversamento, locale, di destinazione, turistico, eccetera). Essa determina un grande e duplice problema, non solo di carattere viabilistico, ma soprattutto di valenza urbana: ben 3 frazioni sono cresciute in prossimità dell'asse viario (Corno d'Oro, Cioffi, Santa Cecilia).

Pressoché parallelo alla ss 18 corre il tracciato della sp 417 Aversana, di antico impianto e di notevole pregio in quanto la sua quota rialzata rispetto al piano di campagna, consente a chi la percorre di percepire il sistema naturalistico a valle e a monte della strada.

Sia la ss 18 che la sp 417 sono intersecate da numerose viabilità che in direzione Est–Ovest tagliano il sistema territoriale della piana; anche in questo caso sono evidenti i limiti di una mancata gerarchizzazione delle viabilità esistenti con conseguente difficoltosa riconoscibilità degli itinerari. Le connessioni tra le viabilità sono generalmente risolte con pericolosi incroci a raso, a scarsa visibilità e in assenza di attrezzature per evidenziare le corsie di accumulo. Sulla costa, la maglia infrastrutturale è chiusa dalla sp 175 ridossata alla pineta, che dispone insieme alla sp 18 di un ponte in scavalco al fiume Sele. I condizionamenti naturali e le antiche preesistenze hanno limitato le permeabilità a Sud, basti pensare che la stessa sp 417 Aversana si arresta all'interno del territorio del comune di Eboli.

L'area urbana e il centro storico dispongono di una fitta tratta di viabilità di distribuzione (interquartiere), di quartiere e locali, alcune particolarmente adatte a riqualificazione della sede.

Il sistema infrastrutturale ferroviario è formato da due rami che attraversano il territorio comunale di Eboli: la ferrovia Battipaglia–Reggio Calabria e la ferrovia Battipaglia–Potenza.

Sul primo insiste la stazione di S. Nicola Varco, il secondo attraversa a Sud il centro urbano e scambia con la città di Eboli in corrispondenza della stazione localizzata su via Perito, asse secondario del principale corso cittadino di viale Amendola.

Attraverso conteggi diretti sui volumi di traffico nelle principali arterie cittadine, sono stati verificati i livelli di servizio e le aste critiche della rete viaria Ebolitana. Le indagini hanno riguardato sia il periodo estivo che quello autunnale e vengono riportate in allegato.

L'area urbana è oggetto di volumi in ingresso–uscita compatibili con il livello e le caratteristiche delle viabilità (240÷460 veicoli/ora per direzione); i problemi di nodo e di incrocio uniti alla sosta e/o fermata in doppia fila crea accumuli e code in determinate ore della giornata, provocando sensazioni nei confronti dell'utente automobilista di viabilità inadeguate.

Il sistema viario della piana è fortemente penalizzato dai traffici di attraversamento che la percorrono utilizzando la ss 18 Agropoli–Battipaglia. I flussi registrati sono al limite della capacità della strada, infatti a fronte di circa 320–500 veicoli–auto/ora, valore sopportabile, si evidenziano volumi dei veicoli commerciali leggeri e pesanti assolutamente eccessivi rispetto alle caratteristiche della strada: la ss 18 è impegnata, in un'ora di punta, nelle due direzioni, da 101 veicoli commerciali pesanti e da 154 veicoli leggeri.

L'area urbana attrattiva del comune di Eboli, caratterizzata dalla presenza di numerose polarità e servizi, dispone di una dotazione pubblica di circa 2.246 stalli auto superficiali dislocati lungo le principali vie e piazze. Per favorire la rotazione della sosta sono stati individuati, in epoca relativamente recente, circa 326 stalli a pagamento che costituiscono il 20% dell'offerta complessiva dell'area centrale. Questa, per una migliore comprensione del sistema dell'offerta e per configurare adeguati modelli di mobilità, è

stata suddivisa in 5 zone, per le quali sono stati condotti dettagliati rilevamenti sulle tipologie di sosta presenti.

Le indagini messe a punto dal Cresme nel periodo luglio–ottobre 1999 hanno evidenziato una notevole incidenza di possessori di garage o box o posto auto coperto (37,9%), valore ulteriormente rafforzato dalla presenza in edifici condominiali di stalli–auto superficiali privati.

3.3 Gli strumenti di pianificazione

Il piano territoriale di coordinamento provinciale. Il 23 settembre 1996 la provincia di Salerno ha deciso di dotarsi del piano territoriale di coordinamento ai sensi della legge 142/1990, stipulando una convenzione con l'urbanista Edoardo Salzano. La redazione del Ptcp si scompone in due momenti progettuali: l'elaborazione di un documento preliminare e la stesura del piano vero e proprio. Il documento preliminare è già stato approvato dal consiglio provinciale; la prima bozza del piano è stata presentata il 4 dicembre 1998 e approvata il 24 gennaio 2000. Il progetto persegue lo sviluppo sostenibile del territorio e ha come presupposto fondante la tutela dell'integrità fisica e culturale.

Il documento articola il territorio provinciale in "aree riconoscibili per l'attuale organizzazione e le possibili linee evolutive". Il comune di Eboli rientra in quella denominata "Piana del Sele". Nell'analisi sullo schema dei ruoli della gerarchia insediativa, tale area è classificata quale "sistema insediativo di livello sub–provinciale in corso di consolidamento, caratterizzato da incompletezza della strutturazione urbana e da significative dinamiche economico–produttive; con potenzialità per uno sviluppo di una direttrice insediativa orientale; livello di relazioni: regionale per il ruolo emergente nell'economia campana, provinciale con gli insediamenti della direttrice insediativa principale, locale. Aree e centri con caratterizzazione turistica relativamente recente, centrata prevalentemente sull'offerta balneare".

Con riferimento al sistema ambientale il documento rileva che "un ruolo emergente sta assumendo l'agricoltura della piana del Sele, a seguito della bonifica. Qui le colture orticole si alternano tutto l'anno, dando luogo ad un ciclo di produzione continua e in costante espansione (...). Le attività agricole contribuiscono a creare una barriera alla ulteriore cementificazione della fascia costiera, anche se vanno attentamente verificate le ricadute che l'uso di concimi e di fertilizzanti posso comportare sul sistema ambientale". E' segnalato il problema dell'erosione della fascia costiera che interessa prevalentemente il litorale sabbioso.

Il comune, con delibera di Consiglio comunale 10 dicembre 1999, n.152, ha dettato alcuni indirizzi che, partendo dalla scala comunale, possano suscitare interesse e avere riverbero nel Ptcp. In particolare, si fa riferimento ai seguenti argomenti: mobilità e infrastrutture, strutture scolastiche, facoltà universitarie e parchi tecnologici, strutture sanitarie, piano delle attività estrattive, attività produttive e contenitori dismessi, politica dei rifiuti.

Quanto alla mobilità, si sostiene che a Eboli deve essere collocato il capolinea della Circumsalernitana Sud che, unito alla stazione intermodale, potrebbe consentire collegamenti frequenti e razionali con le aree interne quali l'alto e medio Sele e l'alto Cilento. La costruzione di una linea metropolitana provinciale da affiancare alla ferrovia

potrebbe essere l'obiettivo successivo. Si sostiene, inoltre, che nell'immediato a Eboli si deve prevedere:

- la sistemazione della sp 30 dal centro urbano fino a S. Cecilia;
- la realizzazione lungo l'intero tracciato della stessa strada provinciale di una pista ciclabile in naturale continuazione di quella litoranea;
- il raccordo del nuovo svincolo autostradale sulla sp 30;
- il potenziamento della provinciale che collega la zona Asi di Battipaglia con la zona industriale di Eboli in località Pezza Grande.

Quanto alle strutture scolastiche universitarie, si sostiene che il Ptcp dovrebbe contribuire a sviluppare un rapporto equilibrato tra il capoluogo e il resto della provincia. In tale contesto si ipotizza che Eboli sia indicata come sede di un conservatorio, nonché di un corso di laurea in scienze agrarie, ambientali e zootecniche.

Analogamente, si sostiene che il Ptcp deve farsi carico di prospettare la distribuzione localizzativa delle strutture sanitarie pubbliche e private.

Relativamente alle attività estrattive, si sostiene che il Ptcp deve operare precise scelte in merito alle quantità eventualmente ancora estraibili e ai siti suscettibili di escavazione, nel contesto del più rigoroso rispetto delle disposizioni attinenti la tutela del territorio.

Si afferma che il Ptcp, conformemente a un orientamento generale volto al recupero dell'urbanizzato e dell'edificato esistente, dovrebbe orientare l'insediamento delle attività produttive prioritariamente nelle aree dismesse e, in tale contesto, si ipotizza la localizzazione dell'interporto provinciale nell'area di S. Nicola Varco.

Viene richiesto, infine, che il Ptcp definisca modi e forme di smaltimento dei rifiuti in termini compatibili con le valenze ambientali, paesaggistiche e agricolo-produttive del territorio provinciale e delle sue articolazioni.

Il piano regolatore generale del 1972. Dei progetti di espansione della prima metà del secolo si è già detto nel paragrafo sull'evoluzione dell'insediamento. Dopo la seconda guerra mondiale il comune di Eboli ha affidato le scelte urbanistiche al piano di ricostruzione e solo molto più tardi, sul finire degli anni Sessanta, ha avviato la stesura del piano regolatore generale adottato con delibera del consiglio comunale 5 dicembre 1970, n.6, e approvato con decreto del presidente della giunta regionale 28 luglio 1972, n.35/bis 686. Le scelte strategiche sono riferite agli schemi della pianificazione territoriale dell'epoca (proposta di assetto regionale e piano dell'area di sviluppo industriale di Salerno) e si possono sintetizzare come segue:

- sviluppo residenziale entro una fascia protesa verso Est e sorretto da un asse principale urbano lungo la direttrice Eboli–Campagna (asse residenziale);
- sviluppo industriale secondo un asse, cosiddetto di supporto, Salerno–Battipaglia–Eboli–Campagna, fino all'agglomerato di Eboli–Campagna del piano dell'area di sviluppo industriale di Salerno;
- insediamenti turistici costieri a monte della fascia forestale con una dotazione di servizi e attrezzature proporzionata anche all'utenza metropolitana a carattere pendolare;

- maglia di attrezzature e di poli di servizio a sostegno dell'agricoltura, tenendo conto delle gravitazioni dei centri collinari verso la piana del Sele, e del nuovo assetto produttivo basato sostanzialmente sulle colture frutticole e ortive;
- campo di determinazione insediativo, in margine all'asse di supporto Salerno–Battipaglia–Eboli–Campagna e alla provinciale per il mare, destinato a eventuale sede di tutti o di alcuni istituti e impianti della nuova università di Salerno. Il piano prevede però che la zona, fino all'apposito piano particolareggiato, sia disciplinata dalle norme per la zona agricola.

Il dimensionamento del piano prevede al 1979 una popolazione di circa 35 mila abitanti, ai quali si sommano i circa 4.700 delle zone turistiche per un totale di quasi 40 mila abitanti.

Gli interventi previsti raggiungono un totale di quasi 27 mila nuovi vani che, se si escludono i 2.350 vani da recuperare nel centro storico, sono tutti di nuova edificazione, per lo più in zone di espansione

Più della metà (56%) della volumetria è localizzata nel centro urbano secondo lo schema, già descritto, di potenziare la direttrice di collegamento tra Battipaglia e Campagna. La nuova espansione è prevista, infatti, essenzialmente a Est del centro abitato (l'80% del volume e solo il 61% della superficie) mentre a Ovest si propone di allungare l'abitato fino a comprendere la collina di S. Giovanni. L'individuazione delle aree disegna una conurbazione senza soluzione di continuità dal confine con il comune di Battipaglia a quello con Campagna. Lo spostamento del baricentro urbano verso Est è ancora più accentuato dalla scelta del nuovo centro civico (zona F), a ridosso del quartiere Pescara.

La dotazione delle attrezzature e dei servizi avrebbe dovuto comportare uno standard di 25 mq per abitante. L'obiettivo dichiarato dal piano è di raggiungere una dotazione di attrezzature superiore del 50% rispetto a quella prevista dal decreto sugli standard per rispondere, si legge nella relazione, al ruolo che Eboli è destinato ad assumere nella Valle del Sele.

Prioritaria nella strategia del piano è la localizzazione nel territorio comunale di alcuni poli di servizio con funzioni pregiate legate all'agricoltura, all'attività industriale e alle funzioni amministrative che occupano in totale quasi 135 ha. La localizzazione di tali attività segue il disegno delle principali infrastrutture di trasporto viario e ferroviario secondo due assi: il primo Est–Ovest e l'altro, quasi ortogonale al primo, dal centro urbano verso la piana. Lungo la prima direttrice sono localizzate attrezzature per complessivi 37,46 ha: l'area per il liceo a ridosso della stazione ferroviaria; l'area per l'insieme del complesso sportivo tra via Cupe e via Serracapilli; l'ampliamento dell'area occupata dall'Itis fino a comprendere parte del rio Tufara e, proseguendo ancora verso Campagna; l'area del centro civico nel rione Pescara e, oltre Epitaffio, l'area per la realizzazione di un terminal a servizio della zona industriale di Eboli–Campagna.

L'altra direttrice di sviluppo delle attrezzature di livello superiore è la strada provinciale del Corneto, perché asse principale dei traffici verso il mare, favorita, inoltre, dalla vicinanza con lo svincolo autostradale. Lungo quest'asse si prevedono attrezzature per quasi 45 ha: una zona ricettiva (indicata nel piano come zona C); un'area per l'istruzione destinata all'istituto agrario; la sede dei vigili del fuoco, un'ampia area ospe-

daliera e una destinata alla fiera campionaria per l'agricoltura, integrata con attività espositive, parco per divertimenti e funzioni annonarie.

A queste si aggiungono altre localizzazioni, alcune a margine del centro storico per complessivi 3,39 ha destinati ad attrezzature ospedaliere e scolastiche, altre all'esterno del centro urbano nel territorio della piana: il nuovo cimitero per circa 4,8 ha, e soprattutto la struttura di S. Nicola Varco estesa ben 44,5 ha, destinata alle attività annonarie e al mercato ortofrutticolo integrato con il mattatoio comunale. Nelle intenzioni del piano, il complesso di S. Nicola Varco, insieme all'espansione dei centri di Cioffi, Corno d'Oro e di S. Cecilia e alla zona della fiera campionaria, doveva costituire un unico polo di raccordo e di integrazione con le attività agricole della piana.

Si è già accennato all'importanza che assumono i riferimenti territoriali nella costruzione del piano regolatore di Eboli del 1972, soprattutto per quanto riguarda le scelte relative alle attività industriali. Queste, infatti, sono inquadrare nella proposta di assetto regionale che prevedeva l'asse di supporto Salerno–Battipaglia–Eboli–Campagna di cui si è già detto. Le aree interessate dalla previsione sono localizzate solo in minima parte nel territorio comunale di Eboli. La scelta di non potenziare il nucleo di Battipaglia (circa 300 ha) è motivata con gli effetti di congestionamento che la scelta avrebbe indotto ma, soprattutto, con l'esigenza di dare corpo al potenziamento della direttrice di sviluppo verso l'interno.

Oltre all'agglomerato di Eboli–Campagna, il piano individua alcune zone produttive già esistenti e localizzate al confine con Battipaglia per le quali si prevede l'ampliamento. Complessivamente, le aree industriali (zone D1 e D2) assommano a 59,4 ha, di cui 28,4 ha lungo la strada di S. Chiarella e 31 ha dell'agglomerato Eboli–Campagna in comune di Eboli.

Per le attività turistiche il dimensionamento è stato effettuato calcolando la densità d'uso della spiaggia in 3 bagnanti per metro lineare che, sui 7,5 km di litorale, comporterebbero poco più di 22 mila bagnanti (che diventano 45 mila a seguito del raddoppio necessario, si afferma nella relazione, per la vicinanza con Salerno). La quasi totalità delle aree è individuata lungo tutta la fascia litorale del comune di Eboli, dove la superficie impegnata è di 280 ha di cui 85 per lotti residenziali.

L'intervento della fascia litorale si completa con una zona ospedaliera di 11 ha e altri 9,2 ha destinati a eliporto e attrezzature per la nautica. L'area boscata è mantenuta come parco regionale per un'estensione di circa 270 ha.

Un nucleo di aree turistico–residenziali, quantitativamente marginale, ma di impatto ambientale molto negativo, è previsto anche in montagna, in località Madonna del Carmine (35,5 ha). È destinata ad accogliere utenti di provenienza locale e, in effetti, si presenta piuttosto come una zona di espansione residenziale, e così è trattata nella relazione di piano.

Il piano regolatore vigente è stato oggetto di modifiche, attraverso la predisposizione di varianti e di strumenti attuativi. Le varianti approntate sono state:

- adeguamento alla legge regionale n.9 del 1983, relativa alla zonizzazione in prospettiva sismica, adottata il 6 ottobre 1997;
- adeguamento alla carta dell'uso del suolo, ai sensi della legge regionale n.14 del 1982, adottata il 20 luglio 1998;

- piano per gli insediamenti produttivi in località Pezza Grande, approvato in variante al Prg nel 1974 e nuovamente adottato nel febbraio del 1999.
- Il quadro della strumentazione attuativa si compone di:
- piano per l'edilizia economica e popolare, che riguarda la zone C1 del rione Pescara e C2 di S. Cataldo, approvato nel 1973 e modificato nel 1991;
- piano particolareggiato del nucleo di S. Cecilia, approvato nel 1979 con modifiche rispetto alla previsione di piano;
- piano particolareggiato del nucleo di Cioffi, adottato nel 1974;
- piano particolareggiato esecutivo dell'area C4 di Madonna del Carmine, approvato nel 1979;
- piano di recupero del centro storico, approvato nel 1989;
- piano particolareggiato dell'area C4 della collina di S. Giovanni che risulta redatto ma non adottato.

Di seguito si illustrano brevemente alcuni di questi strumenti, quelli che hanno ultimato l'iter di approvazione e per i quali si sono potuti ricostruire i principali parametri urbanistici.

Adeguamento alla legge regionale 9/1983 e zonizzazione in prospettiva sismica. Si è trattato di un adempimento di legge che ha comportato, sulla base delle indagini geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e geotecniche, illustrate di seguito, la suddivisione del territorio comunale in 12 “zone con caratteristiche omogenee e con il medesimo livello di esposizione nei riguardi del rischio sismico”. Sono escluse dall'edificazione (vincolo geologico assoluto): due aree poste sul versante Nord e Ovest delle colline, la prima in località S. Donato, la seconda alle spalle delle colline di S. Giovanni; l'area della cava e l'insieme del sistema di aree golenali e di esondazione lungo il corso del Sele fino al ponte Barizzo e, per una fascia più ristretta, dal ponte alla foce. Sono sottoposte a particolari prescrizioni geologico–tecniche altre aree lungo il corso del Sele, retrostanti quelle sopra indicate, esclusivamente per il tratto da ponte Barizzo alla foce.

Lo studio geologico–tecnico del territorio comunale. Lo studio geologico–tecnico attualmente in dotazione all'amministrazione è una base conoscitiva idonea per la predisposizione del nuovo Prg. Gli studi e le indagini a suo tempo promosse si caratterizzano infatti per correttezza metodologica e per adeguatezza dei risultati conseguiti ai fini delle esigenze di pianificazione a scala comunale, alla luce della legislazione esistente. Si è ritenuto pertanto di non programmare nuove indagini in materia ma di prevedere una revisione degli elaborati esistenti ai fini del loro inserimento nel Sit comunale. Lo studio comprende i seguenti elaborati:

- relazione geologico–tecnica illustrativa
- carta geolitologica (scala 1: 5.000)
- carta della stabilità (scala 1: 5.000)
- carta idrogeologica (scala 1: 5.000)
- carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica (scala 1: 5.000)
- carta della ubicazione delle indagini eseguite sul territorio (scala 1: 10.000)
- sondaggi meccanici e prove Spt
- sondaggi penetrometrici dinamici

- sondaggi geofisici
- analisi e prove geotecniche di laboratorio.

Nella relazione geologico–tecnica viene innanzitutto delineato l’assetto strutturale e geologico del territorio di Eboli. Si tratta di un’area estesa circa 140 Km², che comprende parte della piana costiero–alluvionale del fiume Sele e, subordinatamente, i rilievi appenninici dei monti Picentini. In particolare, la piana del Sele ricade all’interno di una ampia depressione di origine strutturale (graben), orientata secondo un andamento trasversale a quello della catena appenninica, individuata a partire dal miocene superiore, nella quale si sono depositi potenti spessori di depositi di ambiente continentale (“Conglomerati di Eboli”), prodotti dallo smantellamento dei rilievi circostanti. Il settore della piana più vicino alla costa è stato interessato, nel corso del pleistocene medio e superiore), dall’alternarsi di eventi erosionali e deposizionali connessi alle variazioni del livello del mare dovute sia ai mutamenti climatici, sia ai movimenti tettonici.

Nel capitolo sulla “sismotettonica regionale e sismicità storica” viene inquadrata la sismicità del territorio ebolitano nel quadro della evoluzione tettonica dell’origine del sistema appenninico. Vengono quindi esaminati i principali terremoti che hanno avuto una incidenza rilevante sull’area in oggetto, corrispondenti ai sismi aventi l’area epicentrale compresa tra l’alta valle dei fiumi Sele, Ofanto, Agri e Melandro.

Nel capitolo “Elaborazione delle carte tematiche” vengono invece descritti gli elaborati prodotti. In particolare, la carta geolitologica evidenzia come l’assetto geologico del territorio di Eboli risulti caratterizzato dalla presenza di un’area di piana costituita da una potente sequenza di depositi di ambiente prevalentemente continentale, connessi alle molteplici fasi di alluvionamento del fiume Sele, successivamente reincisi, e i depositi di ambiente costiero–dunare, che si raccorda, mediante una fascia collinare alquanto estesa, ai rilievi di monte S. Elmo e Ripalta, quest’ultimi costituiti da successioni calcaree e calcareo–dolomitiche. Il settore collinare risulta costituito dai depositi riferibili alla formazione dei conglomerati di Eboli. Nella carta geolitologica vengono rappresentati in dettaglio gli affioramenti riferibili agli altri terreni relativi al substrato pre–quaternario (argille varicolori e unità irpine) e le coperture detritiche recenti.

La carta della stabilità è stata redatta attraverso la sovrapposizione dei dati clivometrici, geolitologici e idrogeologici, individuando, in tal modo, 5 diversi gradi di stabilità. Le aree sicuramente stabili riguardano le aree di piana e quelle caratterizzate dalla presenza all’affioramento di rocce lapidee; nella classe delle aree stabili sono inserite le aree collinari a debole pendenza costituite da rocce coerenti o semicoerenti; nella classe delle aree sostanzialmente stabili sono inserite le aree collinari a pendenza moderata, in rocce coerenti o semicoerenti. Le aree a potenziale instabilità comprendono le aree collinari dove affiorano terreni delle argille varicolori, talvolta interessati in passato da fenomeni gravitativi ormai stabilizzati. Nella classe delle aree instabili ricadono le zone interessate da fenomeni franosi.

Nella carta idrogeologica vengono descritti i principali acquiferi presenti nel territorio di Eboli: i massicci carbonatici, i rilievi collinari costituiti dai conglomerati di Eboli, i depositi di piana. L’andamento delle curve isopiezometriche evidenzia l’esistenza di una falda posta a circa 50 m s.l.m. nel settore delle conoidi pedemontane che si attesta intorno ai 20 m s.l.m. nel settore mediano della piana del fiume Sele. Il settore costiero, caratterizzato dalla presenza di falda prossima al piano campagna, risulta interessato da

preoccupanti processi di ingressione delle acque marine. In ultimo viene analizzata la possibilità di utilizzazione dell'acquifero presente nella formazione conglomeratica.

La zonazione del territorio in prospettiva sismica prevede la suddivisione del territorio di Eboli in zone aventi caratteristiche omogenee e con il medesimo livello di esposizione nei riguardi del rischio sismico, rinviando i progettisti interessati alla utilizzazione dei parametri acquisiti nel corso delle indagini sismiche realizzate. Viene evidenziata, peraltro, la suddivisione di Eboli in due classi di sismicità diverse: S=6 relativamente al settore di piana e S=9 relativamente al settore montano-collinare.

Infine, nello stesso allegato, vengono affrontate in dettaglio le problematiche connesse al rischio di esondazione del fiume Sele, con l'individuazione delle aree soggette a diverse condizioni di pericolosità. In particolare viene evidenziato il grado di maggiore esposizione al rischio della fascia di alluvioni oloceniche compresa tra il corso del fiume Sele e l'argine di difesa dalle piene e, subordinatamente, della zona posta tra la strada statale 18 e la foce del Sele.

Adeguamento alla carta dell'uso agricolo del suolo. Anche in questo caso si è trattato di un adempimento a un obbligo di legge. Nella sostanza la variante, redatta per adeguare il Prg alla carta dell'uso del suolo, ha articolato la zona omogenea E agricola in tre subzone omogenee: E1, aree boschive, pascolive e incolte; E2 aree seminative e a frutteto; E3 aree seminative irrigue con colture pregiate e orti a produzione ciclica intensiva.

La sottozona E3 è quella più consistente e interessa la totalità del territorio della piana e comunque tutto il territorio comunale compreso tra la linea ferroviaria per Potenza e la litoranea. Le sottozone E2 ed E1 riguardano il resto del territorio collinare e montano alle spalle dell'abitato. Rispetto alle norme del Prg del 1972 sono introdotte modifiche normative sostanziali. Soprattutto è sancito il principio che "nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge n.153 del 9/05/1975".

Piano per gli insediamenti produttivi. Il piano opera in conformità alla variante al Prg per la zona D2 approvata nel 1974. Il nuovo Pip, approvato dal Consiglio comunale con delibera 3 marzo 1999, n.11, muove dalla necessità di revisione del piano precedente allo scopo di colmarne le carenze, sanarne le incoerenze e le discrepanze con lo stato di fatto e per ridurre le discrepanze causate dalle trasformazioni avvenute successivamente al 1994.

Il nuovo piano insiste su una superficie di poco superiore a 212 ha di cui 46 sono già interessati da insediamenti esistenti, 59 ha sono le aree per nuovi insediamenti, circa 35 ha sono destinati ad attrezzature pubbliche e le restanti superfici di 72 ha sono occupate dalla viabilità, compresa quella già esistente, e della fascia di rispetto. I lotti dove sarà possibile insediare nuove attività produttive sono in totale 118 e si configurano secondo tipologie dimensionali che variano dai circa 3 mila fino a 10 mila mq. Del totale dei 118 lotti, 42 (36%) sono destinati alle attività industriali vere e proprie, 37 (31%) alle

attività artigianali, 29 (25%) alle attività commerciali e i restanti 10 (8%) sono destinati ai servizi all'impresa.

Piano per l'edilizia economica e popolare. Il piano era stato formato con il Prg soltanto adottato e quindi in variante al piano di ricostruzione. Il Peep anticipava però il contenuto del Prg. Le modifiche introdotte dalla variante del 1991 riguardano:

- la trasformazione di parte della zona C3 Est del Prg in zona C2 con una variazione dell'indice di fabbricabilità fondiario da 1,2 a 3,0 mc/mq;
- un incremento del dimensionamento del piano regolatore generale di 1.000 abitanti.

Il Peep comprende le aree di espansione a oriente del centro abitato. I vani previsti sono 5.420, poco meno del 15% del complesso dei vani previsti dal Prg e dalle successive modificazioni, ma pari al 50% circa dei vani previsti nelle sole zone C.

Piano particolareggiato di S. Cecilia. Come è noto, si è trattato di un piano particolareggiato in variante al Prg vigente, già modificato da una precedente variante. Per il comprensorio di S. Cecilia il piano originario prevedeva in totale 2.400 abitanti, diventati 4.280 con la prima variante e 6.000 con il piano particolareggiato. Nella relazione al piano particolareggiato, riguardo all'aumento di abitanti, si fa riferimento alle previsioni di insediamenti industriali che proprio in quegli anni venivano promessi ai territori della piana del Sele. Si ricorda, infatti, che si era deciso di insediare nella piana del Sele: un complesso industriale della Fiat per la produzione di autotelai per il quale si valutava un'occupazione di circa 5.000 unità; un impianto per il trattamento, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli da localizzare a S. Nicola Varco e ancora un nuovo mattatoio comunale nei pressi di S. Cecilia. Le modifiche più significative rispetto al Prg hanno riguardato:

- l'incremento della densità territoriale da 1,10 a 1,35 mc/mq, da 110 a 135 abitanti per ettaro;
- l'ampliamento della superficie interessata dal comprensorio di 20,8 ha;
- l'incremento della densità fondiaria massima da 3 mc/mq a 3,5 mc/mq relativamente ad alcuni lotti.

La volumetria non residenziale e destinata alle attività commerciali e terziarie assomma a circa 36.000 mc.

Con l'approvazione, sono state prescritte alcune modifiche riguardanti la messa in sicurezza dello svincolo stradale e il divieto di accessi diretti alle residenze dalla strada statale 18. Inoltre, si rilevava che il piano era dimensionato per fornire una dotazione di standard pari a poco più di 21 mq/abitante, inferiore, si affermava, al parametro indicato per i comuni costieri dagli "Indirizzi e criteri di pianificazione urbanistica a livello regionale e comunale" approvati dal Consiglio regionale il 14 ottobre 1977. Carenza che fu risolta prescrivendo un'altezza massima di quattro piani che riduceva di conseguenza il volume, anche se non si sa di quanto.

Piano di lottizzazione in località Madonna del Carmine. Nel gennaio del 1979 la cooperativa edilizia "Villaggio degli Ulivi" ha presentato un progetto di lottizzazione per l'area di Madonna del Carmine dove il Prg vigente prevedeva, come si è detto, una zona C4—

turistica montana. Come si motivava nella stessa relazione del progetto, gli appartenenti alla cooperativa intendevano realizzare nell'area residenze stabili e avevano scelto tale localizzazione perché presentava minori costi delle aree. Il progetto, approvato insieme alla convenzione nel maggio del 1979, è stato riapprovato nel febbraio del 1982 senza alcuna modifica evidente rispetto al precedente. Nel 1986 fu stipulato l'atto di convenzione tra il comune di Eboli e la cooperativa. Il progetto prevede, su una superficie di 14,7 ettari e per una volume residenziale di 24.871 mc, lotti edificabili (6,7 ha), aree destinate a verde e a parco (7,5 ha), attrezzature sociali e commerciali (0,5 ha).

Le caratteristiche orografiche del sito e le difficoltà di collegamento con il centro, per altro già ampiamente richiamate nella relazione, sono state probabilmente la causa del mancato completamento dell'intervento. La parte realizzata determina comunque un pesante impatto negativo sul paesaggio, che in questa zona presenta peculiarità panoramiche di notevolissimo pregio.

Piano di recupero del centro storico. Il piano giunge dopo che, a causa delle demolizioni belliche prima e dei crolli del sisma del 1980 poi, il degrado aveva occupato il posto degli abitanti che si erano progressivamente spostati verso la città nuova. L'obiettivo del piano, indicato dall'amministrazione nel documento di indirizzi votato dal consiglio comunale, era "la rivitalizzazione dell'intero tessuto urbano condotto attraverso il restauro di alcuni capisaldi urbanistici e il risanamento conservativo del tessuto urbano che collega i vari nuclei rigeneranti".

Il perimetro del Pdr è più piccolo della zona A nel Prg vigente. Sono esclusi alcuni edifici lungo la salita Ripa e soprattutto le aree prospicienti la basilica di S. Pietro alli Marmi. Il piano prevede principalmente interventi di risanamento conservativo che, si afferma nella relazione, "garantiscono la reale salvaguardia del centro storico, mentre le sostituzioni edilizie e le ristrutturazioni urbanistiche sono ridotte all'essenziale". In realtà, le norme di attuazione ammettono (artt. 8 e 17) la demolizione e ricostruzione in sito per tutti i fabbricati rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia, favorendo di fatto un processo di totale sostituzione del tessuto originario.

Si riepilogano di seguito i principali dati del piano:

Abitanti	4.000
Superficie per attrezzature (ha)	8,6
Alloggi	1.043
di cui soggetti a interventi di:	
- manutenzione ordinaria	66
- manutenzione straordinaria	190
- restauro	30
- risanamento conservativo	284
- ristrutturazione edilizia	416
- sostituzione edilizia	46
- altro	11
Vani di nuova costruzione	350

4. L'assetto socio-economico

4.1 Dinamica e struttura demografica

Il caso di Eboli conferma l'utilità, per la costruzione degli strumenti urbanistici, di non definire in forma univoca gli ambiti territoriali di riferimento riguardanti i diversi fenomeni socio-economici. Per quanto riguarda in generale la struttura socio-economica di Eboli esiste infatti, certamente, un ambito privilegiato di riferimento che può essere definito il "contesto territoriale di Eboli" costituito dai due sistemi locali del lavoro di Eboli e di Battipaglia¹².

Esistono peraltro, nel territorio, alcuni fenomeni che comportano altri ambiti di riferimento. Il primo, e più significativo, è la formazione in atto del sistema urbano continuo che, da Salerno attraverso Pontecagnano, Bellizzi, Battipaglia, Eboli raggiunge Campagna, costituendo un unico complesso insediativo residenziale, industriale e commerciale, che può essere definito "area metropolitana di Salerno Est" ed essere quindi oggetto di una politica coordinata di riqualificazione e sviluppo urbano. Esiste poi la problematica di sviluppo turistico della piana del Sele che interessa, insieme al comune di Eboli, i comuni di Pontecagnano, Bellizzi e Capaccio.

Ciascuna di queste diverse realtà territoriali può comportare specifiche valutazioni, come di seguito illustrato. Per considerazioni di carattere generale, infine, può essere utile anche il confronto con i dati relativi alla provincia di Salerno nel suo insieme, alla Campania e al territorio nazionale.

¹² Il sistema locale del lavoro, così come definito dall'Istat in base ai dati rilevati dal censimento del 1991, comprende i comuni caratterizzati da relazioni socio-economiche che determinano spostamenti casa-lavoro particolarmente significativi. Il sistema locale del lavoro di Eboli comprende, oltre a Eboli, i comuni di Altavilla S., Campagna e Serre; il sistema locale del lavoro di Battipaglia, comprende, oltre Battipaglia, i comuni di Acerno, Bellizzi, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Olevano sul Tusciano e Pontecagnano.

Nel grafico alla pagina precedente sono riportati i vari ambiti territoriali di riferimento indicati (esclusa la provincia di Salerno nel suo insieme) e, contemporaneamente, in forma sintetica, la consistenza demografica attuale (dicembre 1996) dei tredici comuni che li compongono. La struttura urbana della provincia di Salerno presenta un carattere fortemente distintivo rispetto ad altre realtà territoriali della Campania e in generale del nostro Paese: una sostanziale stabilità, cioè negli ultimi 45 anni, della gerarchia urbana in termini demografici. Di seguito viene graficizzata la graduatoria dei primi 10 comuni della provincia alle date dei censimenti, a partire dal 1951 e aggiornata al 1996. Solo uno dei comuni compresi tra i primi 10 nel 1951 (Mercato S. Severino) non rientra nella graduatoria al 1996 e quindi è uno solo (Nocera Superiore) il nuovo comune incluso. L'assetto degli altri comuni subisce limitate variazioni, se si esclude il caso di Battipaglia passata dal 9° posto nel 1951 al 3° nel 1996¹³.

Ma un altro aspetto deve essere sottolineato, cioè il peso crescente che i comuni maggiori della provincia hanno acquisito nel contesto territoriale provinciale. Mentre nel 1951 i primi 10 comuni della provincia comprendevano 307.000 abitanti, cioè il 36,7% del totale provinciale (836.000 ab.), nel 1996 i primi 10 comuni comprendevano 498.000 abitanti, cioè il 45,7% del totale della popolazione provinciale (1.089.000 ab.); la popolazione dei restanti 148 comuni è passata tra il 1951 e il 1996 da 529.000 a 591.000 abitanti, è restata cioè sostanzialmente la stessa in valore assoluto, ma in termini percentuali è passata dal 63,3% al 54,3%. Naturalmente tra i 148 comuni si sono registrate notevoli differenziazioni nella dinamica demografica; alcuni comuni hanno avuto una crescita, anche consistente (come ad esempio Capaccio passata da 7.700 a 20.000 abitanti), e altri comuni un decremento, spesso anche rilevante.

Il comune di Eboli ha avuto una forte crescita tra il 1951 e il 1961, un leggero decremento tra il 1961 e il 1971 e quindi una ripresa consistente della crescita fino al 1996. Anche gli altri tre comuni del sistema locale del lavoro hanno avuto un calo di popolazione tra il 1961 e il 1971, ma mentre Altavilla S. e Campagna hanno ripreso una crescita della popolazione, che ha raggiunto quindi nel 1996 valori superiori al 1951, Serre ha avuto andamenti altalenanti, non raggiungendo più il valore del 1951.

Nei comuni del sistema locale del lavoro di Battipaglia, che completa il contesto territoriale di Eboli, si è avuta una crescita in tutti i comuni, salvo Acerno; particolarmente rilevante è stata la crescita durante tutto l'arco considerato 1951–1996 a Battipaglia e tra il 1981 e il 1996 a Montecorvino Pugliano dove, nell'arco di 15 anni, vi è stato un aumento della popolazione pari al 79%.

¹³ Per quanto riguarda gli altri comuni si può osservare che:

- Salerno e Cava dei Tirreni, all'inizio e alla fine dell'arco di tempo considerato, occupano i primi due posti;
- Sarno ha presentato il maggiore calo passando dal 4° posto del 1951 all'8° nel 1996;
- perdono una posizione tra il 1951 e il 1996 Nocera Inferiore e Angri e perde due posizioni Pagani;
- guadagnano una posizione Eboli e Scafati.

Un confronto tra i comuni compresi nei vari ambiti considerati indica che nel periodo 1951–96, la crescita più rilevante si è registrata nel comune di Battipaglia (198,9%) seguito dal comune di Capaccio (159,4%) e quindi dai comuni di Pontecagnano, Eboli, Montecorvino P. con valori superiori al 70%; il comune di Salerno ha avuto una crescita del 58% mentre vi è stata comunque una crescita a Olevano sul Tusciano, Campagna, Altavilla e Montecorvino R.; due risultano i comuni in decremento demografico, Acerno e Serre, cioè i due comuni collinari più distanti dalla area metropolitana compresa tra Salerno e Campagna.

Negli ultimi anni, cioè nel periodo '91–'96, la crescita più rilevante è stata quella di Montecorvino Pugliano (40,1%) seguita da Montecorvino Rovella (10,1%) quindi da Capaccio (7,9%), Battipaglia (7,1%), Campagna (6,3%).

A livello di area vasta, in tutto l'arco temporale 1951–96, mentre vi è stata nella regione Campania una crescita del 33,33 la crescita nella provincia di Salerno è stata del 30,23%. Tra gli ambiti considerati il valore più elevato si è avuto:

- nel sistema turistico della piana del Sele (143,8%) per la presenza soprattutto di Battipaglia e di Capaccio;
- un valore pari a 115,8% nel sistema locale del lavoro di Battipaglia;
- dell'82% nell'area metropolitana di Salerno Est;
- dell'80,9% nell'insieme del contesto territoriale di Eboli e del 38,9% nel sistema locale del lavoro di Eboli, dove incidono il valore negativo di Serre e i bassi valori di Altavilla e di Campagna.

Nel periodo più recente 1991–1996 mentre nella regione Campania vi è stata una crescita della popolazione del 2,75% la provincia di Salerno ha avuto una crescita del 2,15%; tra gli ambiti di studio considerati, la crescita maggiore risulta quella del sistema locale del lavoro di Battipaglia (7,66%) seguito dal sistema turistico della Piana del Sele (6,16%) e dal sistema locale del lavoro di Eboli (4,69%). L'area metropolitana di Salerno presenta invece una crescita soltanto dello 0,88% determinata da un forte decremento (pari al 3,48% e in valore assoluto a 5.181 abitanti) del comune di Salerno.

Attualmente nell'insieme degli ambiti territoriali considerati la gerarchia urbana per numero di abitanti risulta la seguente:

Salerno	143.751
Battipaglia	50.512
Eboli	35.714
Pontecagnano	23.043
Capaccio	19.975
Campagna	14.316
Bellizzi	12.726
Montecorvino Rovella	11.303
Altavilla Silentina	6.847
Olevano sul Tusciano	6.479
Montecorvino Pugliano	6.170
Serre	3.905
Acerno	3.172
Totale	337.913

Salerno comprende quindi il 42,5% della popolazione complessiva dei 13 comuni considerati. Il 25,5% della popolazione risiede in comuni con popolazione tra 25.000 e 50.000 abitanti, il 24,1% in comuni tra 10 e 25.000 abitanti e solo il 7,9% nei 5 comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

La provincia di Salerno e i vari ambiti territoriali considerati nel presente studio si caratterizzano, per quanto riguarda le aggregazioni del sistema insediativo, per due aspetti principali: una notevole prevalenza della popolazione residente nei centri abitati rispetto a quella residente nei nuclei e nelle case sparse e una notevole differenziazione della densità insediativa.

Per quanto riguarda il primo aspetto, la popolazione residente nei centri abitati raggiunge valori compresi tra l'86 e il 91% in quasi tutti gli ambiti considerati (provincia di Salerno, area metropolitana di Salerno Est, sistema locale di lavoro di Battipaglia, piana del Sele); ha un valore inferiore infatti soltanto nel sistema locale del lavoro di Eboli, dove i tre comuni gravitanti su Eboli hanno una notevole presenza di popolazione residente nelle case sparse.

A livello di singolo comune, la popolazione residente nei centri urbani raggiunge il 100% nei comuni di Acerno e di Pontecagnano, supera il 90% nei comuni di Battipaglia, Bellizzi e Salerno e si attesta su valori inferiori al 60% solamente nei tre comuni di Altavilla, Campagna e Serre.

La popolazione residente nei nuclei ha un valore di 3,6% sia nella provincia di Salerno, che nel sistema locale del lavoro di Eboli e valori inferiori nel sistema locale di Battipaglia (2,2%), nel sistema turistico della piana del Sele (2,1%) e nell'area metropolitana di Salerno Est (1,9%). La popolazione residente nelle case sparse è pari al 9,7% nella provincia di Salerno, ha valori inferiori nell'area metropolitana di Salerno Est e nel sistema locale di lavoro di Battipaglia, mentre raggiunge valori più elevati nel sistema turistico della piana del Sele e nel sistema locale del lavoro di Eboli. A livello comunale il comune con la maggiore percentuale di popolazione sparsa risulta Altavilla S. (57%); hanno valori superiori al 25% i comuni di Campagna, Serre, Montecorvino Pugliano e Capaccio.

La seconda caratteristica considerata, la densità in termini di abitanti per kmq, è pari a 217 nella provincia di Salerno e ha valori notevolmente diversificati negli ambiti di studio considerati e in molti dei singoli comuni che li compongono. A livello di ambito, in termini crescenti, la densità risulta pari a 148 ab/kmq nel sistema locale del lavoro di Eboli, 381 nel sistema turistico della piana del Sele, 388 nel sistema locale del lavoro di Battipaglia e 640 nell'area metropolitana di Salerno Est. A livello di singolo comune il valore più alto si ha naturalmente a Salerno (2.515 ab/kmq), seguito da Bellizzi (1550) Battipaglia (836) Pontecagnano (586) ed Eboli (246); il valore più basso si ha a Acerno (44 ab/kmq) superato nell'ordine da Serre (58) Campagna (99) Altavilla (130) Montecorvino P. (153) e Capaccio (166).

La valutazione del fabbisogno abitativo è basata su due fattori principali: la crescita della popolazione e la valutazione del numero medio dei componenti una famiglia. Tra il 1971 e il 1991 il numero dei componenti le famiglie¹⁴ di Eboli è passato da 25.000

¹⁴ Come noto, il dato relativo alla popolazione residente come viene indicato negli atti statistici comprende sia la popolazione che fa parte dei nuclei familiari sia la popolazione residente nel comune interessato ma facente parte di comunità di varia natura e quindi non significativa ai fini di una valutazione dello stato attuale di fruizione dello stock

a 33.785, con una crescita cioè di 8.800 unità, pari al 35%. Tra il 1991 e il 1996 la crescita è stata di 1750 ab. pari al 5,15%. Nel 1997 vi è stata una crescita di 184 abitanti (quale somma di un incremento naturale di 157 unità e un incremento migratorio di 27 unità); nel 1998 vi è stata una riduzione di 19 abitanti (come saldo tra un incremento naturale di 87 unità e un decremento migratorio di 106 unità); la popolazione residente al 31/12/98 risulta quindi di 35.910 abitanti. È interessante rilevare che dei 640 emigrati del 1998, 239, cioè il 37% ha avuto come destinazione i comuni vicini di Battipaglia (108), Campagna (94), Capaccio (22) e Bellizzi (15).

4.2 Le attività economiche e la struttura dell'occupazione

Il sistema economico di Eboli e del suo contesto territoriale presenta alcune particolarità che lo distinguono nel contesto regionale.

Le ragioni di queste particolarità risiedono anzitutto nelle caratteristiche fisiche del territorio, cioè nella presenza di una delle pianure più fertili del Mezzogiorno e, quindi, nella graduale formazione lungo la fascia di bordo di questa pianura di un sistema urbano lineare complesso che partendo da Salerno si sviluppa lungo 30 km fino a Campagna; sistema urbano supportato da due grandi infrastrutture di trasporto ferroviarie e stradali, che si biforcano nella grande direttrice di connessione del centro-Nord italiano per la Calabria e la Sicilia e nella direttrice, attraverso la Basilicata, per il Metaponto, Taranto e il Salento.

Vi sono tre elementi particolarmente significativi che differenziano il sistema economico di Eboli, così come la Provincia di Salerno, dalla Campania e dai valori medi dell'Italia; differenze in parte dovuti a valori reali, in parte al diverso grado di esplicitazione dei fenomeni (ad esempio per la presenza del cosiddetto "lavoro nero"), differenze che in ogni caso evidenziano la diversità dei sistemi economici. Questi elementi sono:

- la percentuale di popolazione attiva sul totale della popolazione, pari nel contesto territoriale di Eboli al valore medio provinciale e a quello nazionale ma nettamente superiore al valore medio regionale e del Mezzogiorno;
- la percentuale di occupati sulla popolazione attiva, leggermente superiore nel contesto territoriale di Eboli al valore medio provinciale, ma inferiore al valore medio regionale e questo al valore medio del Mezzogiorno, a sua volta nettamente inferiore al valore medio nazionale;
- la percentuale di addetti, cioè dei posti di lavoro istituzionalizzati, rispetto agli occupati, notevolmente inferiore nel contesto territoriale di Eboli ai valori tra loro simili della provincia, della Regione e del Mezzogiorno, peraltro di gran lunga inferiori al valore medio nazionale.

In sintesi questi elementi sembrano indicare che, nel contesto territoriale di Eboli, vi sia una propensione al lavoro, analoga a quella dell'intera Provincia di Salerno, maggiore di quella del restante territorio regionale e del Mezzogiorno; che le occasioni di lavoro siano nel contesto territoriale di Eboli maggiori rispetto a quelle provinciali ma inferiori a quelle medie regionali (che risentono certamente della presenza dell'area napoletana), e

edilizio e delle valutazioni del suo possibile incremento. Nel caso di Eboli la differenza tra popolazione residente (33.964 ab.) e numero dei componenti le famiglie (33.785) risulta pari a 179, cioè a circa lo 0,5% e quindi sostanzialmente trascurabile; si ritiene pertanto indifferente, per una valutazione della domanda di alloggi, fare riferimento, nel caso di Eboli, ai componenti le famiglie oppure agli abitanti residenti.

che il lavoro è in larga misura autonomo, non correlato cioè a imprese istituzionalmente riconosciute e a istituzioni o servizi pubblici. Vi sono poi due ulteriori specificità del contesto territoriale di Eboli che riguardano l'articolazione delle attività economiche.

La prima attiene all'agricoltura, che costituisce tuttora, al contrario di quanto avviene in genere in Italia, una componente di grande rilevanza della struttura economica, occupando circa il 20% della forza lavoro.

La seconda specificità riguarda il ruolo del turismo nel territorio provinciale; il Sele costituisce attualmente la linea di confine tra le aree a Sud, dove lo sviluppo turistico ha una rilevanza economica, e le aree a Nord, dove il turismo è tuttora una componente turistica irrilevante; basti pensare che gli undici comuni del contesto territoriale di Eboli con una popolazione complessiva di 174.000 abitanti raggiungono, nel loro insieme, un numero di posti letto in attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere pari (nel 1996) a 7.050, mentre il solo Comune di Capaccio (20.000 ab) aveva alla stessa data circa 9.400 posti letto.

Nel seguito si riportano con maggiore dettaglio gli elementi più significativi relativi alla struttura economica di Eboli, del suo sistema locale di lavoro e del suo contesto territoriale; con riferimento sempre alla Provincia di Salerno e, ove utile, alla Campania, al Mezzogiorno e all'Italia nel suo insieme.

L'esame dell'articolazione della popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economiche¹⁵ evidenzia alcune caratteristiche particolarmente significative dell'area considerata: il rilevante peso delle attività agricole nel sistema economico, uno sviluppo delle attività industriali in linea con i valori medi della provincia, della regione e del Mezzogiorno ma fortemente distante dai valori medi nazionali, uno sviluppo ancora limitato del settore terziario.

Per quanto riguarda la rilevanza del settore agricolo, di cui si è già detto, si osserva che in tutto il sistema locale di Eboli gli attivi in agricoltura sono più degli attivi nell'industria escluse le costruzioni; questo vale in tutti i comuni del contesto territoriale di Eboli compresa la stessa Eboli con l'eccezione soltanto di Battipaglia, Bellizzi e Pontecagnano.

I due casi estremi in termini di rapporti tra attivi in agricoltura e attivi nell'industria escluse le costruzioni, sono da un lato quello di Acerno, dove gli attivi in agricoltura sono oltre 5 volte gli attivi nell'industria e dal lato opposto, quello di Pontecagnano, dove gli attivi dell'industria sono 1,5 volte gli attivi in agricoltura. Rispetto all'insieme di tutte le attività industriali, compresa cioè anche l'industria delle costruzioni, gli attivi in agricoltura sono ancora percentualmente maggiori nei comuni di Altavilla e Acerno.

Per quanto riguarda le attività industriali escluse le costruzioni, la percentuale di attivi in condizione professionale rispetto al totale degli attivi ha, nel contesto territoriale e nei due sistemi locali di lavoro, dei valori abbastanza simili a quelli medi della Provincia di Salerno; la maggior percentuale di attivi si ha nel Comune di Pontecagnano

¹⁵ Cfr. tabella 5 dell'allegato statistico al documento di indirizzi. Secondo la classificazione Istat la popolazione residente attiva comprende gli occupati, i disoccupati e le persone in cerca di prima occupazione; la popolazione residente attiva in condizioni professionali comprende gli occupati e i disoccupati, esclude cioè le persone in cerca di prima occupazione.

(23,3%) seguito da Battipaglia e Bellizzi; la minor percentuale di attivi si ha nel Comune di Acerno e, con valore di poco superiore, ad Altavilla.

Per quanto riguarda l'industria delle costruzioni, anche in questo caso il valore percentuale del contesto territoriale di Eboli è quasi uguale nei due sistemi locali di lavoro ed è simile a quello medio della provincia. Il valore più alto si ha nel Comune di Olivano, seguito da Acerno, cioè nei comuni dove meno esistono attività produttive e dove la forza lavoro rivolge quindi la propria attività nei settori di più facile accesso dei comuni vicini.

Considerando congiuntamente tutto il settore delle attività industriali si ha nel contesto territoriale di Eboli un valore (29,34%) analogo a quello della Provincia di Salerno (28,53%) e in entrambi i casi nettamente superiore al valore medio della Campania (24%) e del Mezzogiorno (23,8%); naturalmente molto diverso è il valore medio nazionale (32,5%).

Alle grandi scale si ha che gli attivi in condizioni professionali nell'industria nel suo complesso sono, rispetto agli attivi nell'agricoltura, 4,4 volte a livello nazionale, 1,8 a livello del Mezzogiorno, 2,1 volte a livello della regione Campania, 1,7 a livello della Provincia di Salerno, 1,5 nel contesto territoriale di Eboli e in particolare 1,2 nel sistema locale del lavoro di Eboli e 1,7 nel sistema locale di lavoro di Battipaglia.

I dati relativi alle attività terziarie, sia produttive che di servizio, evidenziano anche in questo caso una sostanziale analogia tra i due sistemi locali del lavoro e la Provincia di Salerno, con valori comunque notevolmente inferiori a quello medio della Campania, a sua volta superiore a quello medio del Mezzogiorno (62,3%) e a quello nazionale (60,1%).

Il contesto territoriale indica valori tra loro analoghi nel terziario produttivo (26,1%) e nel terziario dei servizi pubblici (25%) valori in ambedue i casi leggermente inferiori a quelli medi della Provincia di Salerno, ma indica anche una forte differenziazione tra i due sistemi locali di lavoro. Mentre nel sistema locale di Eboli vi è una netta prevalenza dei servizi pubblici (29,3%) rispetto al terziario produttivo (23,4%) nel sistema di Battipaglia si ha viceversa una forte prevalenza del terziario produttivo (27,4%) rispetto al terziario dei servizi pubblici (22,7%).

Per quanto riguarda la struttura dell'occupazione¹⁶ i dati evidenziano come la percentuale della popolazione attiva, cioè delle persone disponibili a lavorare, è sostanzialmente la stessa nel contesto territoriale di Eboli, nei singoli comuni che lo compongono, nella provincia e mediamente nel territorio nazionale, mentre è più bassa in Campania e Mezzogiorno. Ben diversa è invece la situazione dell'occupazione; mentre in Italia ben l'88% della popolazione attiva è occupata, questo valore scende al 79% nel Mezzogiorno, al 75% in Campania e al 70% nel contesto territoriale di Eboli, valore peraltro leggermente superiore a quello medio della Provincia di Salerno (67%).

¹⁶ Come è noto, dall'Istat sono considerate occupate le persone che possiedono una occupazione (in proprio o alle dipendenze) da cui traggono una retribuzione o un profitto, comprese le persone che collaborano, senza avere un regolare contratto di lavoro, con un familiare che svolge una attività lavorativa in modo autonomo; sono considerati addetti alle imprese le persone indipendenti e dipendenti occupate (a pieno tempo, a part time o con contratto di formazione lavoro) sulle unità economiche censite, anche se temporaneamente assenti per servizio, ferie, malattia, sospensione del lavoro, cassa integrazione eccetera; sono considerati addetti alle istituzioni le persone dipendenti occupate (a tempo pieno, part time, o a contratto a termine) nelle unità censite, anche se temporaneamente assenti.

Ancora più rilevante è la differenza nel rapporto tra gli addetti alle imprese e alle istituzioni e gli occupati, cioè sia coloro che hanno un posto di lavoro in una unità riconosciuta, sia coloro che svolgono attività in proprio. Tale rapporto, che è pari al 90% nel territorio nazionale, scende al 79% nel Mezzogiorno e in Campania, all'80% nella Provincia di Salerno e al 71% nel contesto territoriale di Eboli, con valori notevolmente più bassi nei comuni minori.

Il risultato finale di queste differenziazioni è che, mentre in Italia sono addetti alle imprese e alle istituzioni il 31% degli abitanti, nel Mezzogiorno, in Campania, nella Provincia di Salerno e nel contesto territoriale di Eboli, questo valore si aggira tra il 20 e il 21%.

4.3 L'uso agricolo dei suoli

La carta dell'uso agricolo dei suoli è stata realizzata mediante interpretazione di foto aeree pancromatiche in scala approssimativa 1:5.000, relative alla levata 1998 per il nuovo Prg. Gli elaborati cartografici preliminari così ottenuti sono stati sottoposti a controlli campionari di campo, finalizzati al riscontro delle verità a terra. La fase conclusiva del lavoro è consistita nella stesura del documento cartografico definitivo con relativa legenda, e nella successiva informatizzazione Arc/Info.

La carta dell'uso agricolo dei suoli del comune di Eboli in scala 1:10.000 fornisce a tecnici e amministratori una base di dati aggiornata e attendibile sulle attività produttive agricole in atto nel territorio comunale. È noto, infatti, come la fonte ufficiale, rappresentata dai dati Istat del Censimento generale dell'Agricoltura 1990, fornisca un quadro delle attività agricole poco aderente alla realtà ebolitana, con alcuni parametri chiave, quali quello relativo alla superficie agricola totale, clamorosamente sottostimati.

I dati relativi alla superficie assoluta e relativa di ciascuna delle 19 unità cartografiche presenti nella Carta dell'uso agricolo dei suoli sono riportati nella tabella seguente.

Unità	Uso del suolo, vegetazione	(ha)	%
1	Lembi di vegetazione psammofila	19	0,1
2	Pinete antropiche	251	1,8
3	Vegetazione ripariale	134	1,0
4	Boschi misti di latifoglie	529	3,8
5	Pascoli	219	1,6
6	Prati-pascoli	382	2,8
7	Oliveti	1.388	10,1
8	Arboreti specializzati	1.675	12,2
9	Pioppeti industriali	20	0,1
10	Colture erbacee di pieno campo	6.553	47,6
11	Colture protette	1.216	8,8
12	Incolti produttivi	156	1,1
13	Aree a verde ornamentale, orti urbani	730	5,3
14	Piazzali impermeabilizzati	124	0,9
15	Aree urbane	216	1,6
16	Cave e affioramenti rocciosi	45	0,3
17	Aree di spiaggia	31	0,2
18	Specchi d'acqua	9	0,1
19	Fiume Sele	67	0,5
	Totale	13.765	100

Il primo dato rilevante è quello relativo all'estensione delle aree prive di suolo – comprendenti nel complesso le superfici urbanizzate, cave e superfici rocciose, corpi d'acqua – stimabile in circa 490 ha, pari a circa il 4% del territorio comunale. È importante ricordare come il dato relativo alle aree urbane (216 ha) si riferisca all'urbano accentrato e non sia pertanto comprensivo della superficie occupata da case sparse o da infrastrutture lineari che attraversano aree agricole. L'unità cartografica n.14 (piazze impermeabilizzate) comprende invece le aree aperte impermeabilizzate, di pertinenza di strutture agricole, produttive, residenziali, cartografabili distintamente alla scala 1:10.000.

Per quanto concerne le risorse vegetazionali, le diverse tipologie di formazioni boschive occupano una superficie di circa 934 ha, pari al 7% della superficie comunale. Le formazioni erbacee naturali o semi-naturali ricoprono invece una superficie di 600 ha, pari al 4% del territorio comunale. Le aree a bosco e prateria ricoprono dunque una superficie complessiva pari all'11% del territorio comunale; nella sua articolazione tale area dà forma ad una complessa rete ecologica, che nella sua continuità innerva il territorio collinare, proseguendo lungo il corridoio fluviale del Sele, fino alla linea di costa.

Gli oliveti costituiscono uno degli ordinamenti caratterizzanti il paesaggio agricolo ebolitano, con un'estensione di 1.388 ha, pari al 10% del territorio comunale. Le aree ad oliveto rappresentano nel complesso un agroecosistema altamente equilibrato, di notevole valore non solo produttivo ma anche ecologico e paesaggistico.

L'unità cartografica colture erbacee di pieno campo, comprendente le colture foraggiere pluriennali, gli erbai, le colture industriali e quelle ortive di pieno campo, è quella maggiormente estesa, con 6.553 ha, pari al 48% della superficie comunale. Nel complesso, questa unità cartografica comprende gli agroecosistemi semplificati della pianura, per i quali è opportuno pensare a misure specifiche finalizzate all'incremento della biodiversità mediante la creazione di ecosistemi tampone, quali siepi, piccoli nuclei boschivi, con l'ausilio degli strumenti di politica agricola comunitaria esistenti.

Per quanto concerne gli ordinamenti a maggiore intensività, i frutteti industriali coprono una superficie di 1.696 ha, pari al 12% del territorio comunale, mentre le colture protette occupano nel complesso una superficie di 1.216 ha, pari al 9% del totale. I due diversi ordinamenti si trovano attualmente in momenti evolutivi diversi, con i frutteti industriali in fase di contrazione, e con la superficie destinata alle colture protette che si accresce con un tasso stimabile nell'ordine del 10% annuo.

Nel complesso frutteti e serre occupano circa il 21% del territorio comunale. Si tratta di aree soggette a una pressione d'uso intensa, con un rilevante rischio di degradazione delle risorse idriche, dei suoli, del paesaggio. L'obiettivo di piano per queste aree è di favorire la diffusione di pratiche produttive a più elevata compatibilità, in grado di assicurare l'elevata qualità dei prodotti con il rispetto dell'ambiente, come anche dei valori estetici e culturali del paesaggio.

Infine, l'unità cartografica n°13 comprende le aree a verde agricolo e ornamentale di pertinenza di aree urbanizzate: orti urbani, aree pubbliche, eccetera. La superficie complessiva è pari a 730 ha (5,3% del territorio comunale).

Caratteristiche e prospettive di sviluppo del settore agricolo. Le attività agricole nel comune di Eboli hanno un ruolo fondamentale nell'economia locale e presentano in molti settori valori eccezionali a livello provinciale e anche dell'intero Mezzogiorno.

Eboli, infatti, è il primo comune della provincia di Salerno per superficie comunale. Raggiunge in valore assoluto (secondo il censimento dell'agricoltura del 1990–1991) la maggiore superficie agricola utilizzata (7.456 ha, cioè quasi l'80% del territorio comunale) e, in questo ambito, la maggiore superficie a seminativi (5.108 ha); in particolare Eboli è il primo comune della provincia per la superficie a frumento (1.067 ha); per quanto riguarda le coltivazioni ortive Eboli è il secondo comune dopo Capaccio con 2.270 ha (a fronte dei 2.739 di Capaccio), ma è il primo comune per la superficie coltivata a fruttiferi.

Si evidenzia, inoltre, la compresenza, in percentuali quasi identiche (circa il 45% della superficie agricola totale), di una dualità di paesaggi –quelli della tradizione, legati agli ordinamenti tradizionali, e quelli dell'innovazione, basati su modelli intensivi di produzione– della quale è opportuno tenere conto in sede di pianificazione.

Si sottolinea, infine, un marcato dualismo strutturale, retaggio di una struttura fondiaria di lunga durata: l'80% delle aziende agricole ebolitane ha dimensioni inferiori a 5 ha e occupa circa il 20% della superficie agricola utilizzata (Sau). All'estremo opposto, il 2% delle aziende ha dimensioni superiori ai 50 ha e occupa il 45% della Sau. Di questo gruppo di aziende, 10 in particolare hanno superficie superiore a 100 ha e rappresentano da sole poco più di un terzo della superficie agricola utilizzata comunale.

Due mondi separati e paralleli, quello della piccola azienda a conduzione familiare, sovente orientata all'autoconsumo e quello della grande azienda capitalistica, totalmente orientata al mercato globale ed in forte connessione con circuiti commerciali qualificati, convivono alle soglie del terzo millennio, con obiettivi, funzioni e aspettative diametralmente opposti.

È importante inoltre sottolineare come, in presenza di una base produttiva così articolata, un ruolo centrale sia svolto dalle strutture di commercializzazione, anch'esse fortemente polarizzate, che rappresentano la struttura portante del comparto agricolo ebolitano, svolgendo sovente un ruolo diretto nel processo produttivo. Questo perché molti proprietari piccoli e medi preferiscono concedere in fitto la terra piuttosto che condurla direttamente, oppure vendere la produzione sul campo, lasciando al commerciante l'esecuzione delle cure colturali e della raccolta. È questo un aspetto di debolezza dell'agricoltura ebolitana, un retaggio dell'incapacità della bonifica integrale, in quest'area, di favorire la formazione di una nuova base produttiva radicata e diffusa.

Anche per quanto riguarda gli allevamenti, Eboli gioca un ruolo di assoluto rilievo nella provincia; infatti, nella graduatoria provinciale occupa il secondo posto dopo Capaccio, sia per i capi bufalini (3.398 corrispondenti al 23% del totale provinciale) che per l'insieme dei capi bovini e bufalini (5.369). Molto limitata è certamente la presenza di aziende con allevamenti ovini, caprini ed equini, ma Eboli è invece, di gran lunga, il primo comune della provincia per gli allevamenti avicoli, con 502 aziende e 270 mila capi, pari al 26% del totale provinciale.

Significativo è anche qualche confronto con i dati del censimento generale dell'agricoltura del 1982. Ad esempio, la superficie coltivata risultava a quella data di 7.751 ha; nel periodo intercensuario c'è stata quindi una perdita “soltanto” di 295 ettari,

cioè del 3,8%, mentre a livello provinciale la superficie agricola utilizzata è passata complessivamente da 226 mila a 207 mila ha, con una perdita dell'8,5%. Per quanto riguarda le forme di utilizzazione, la superficie a seminativo era pari a 4.916 ha nell'82 e quindi la perdita registrata è stata soltanto di 192 ha.

Per quanto riguarda le attività in crescita, la superficie a frumento ha registrato un incremento di 195 ha dal 1982 al 1991; per le coltivazioni ortive vi è stato un incremento tra il 1981 e il 1991 di circa 150 ha; per quanto riguarda gli allevamenti bovini, infine, tra i due censimenti vi è stato un incremento di circa 300 unità.

Il censimento del 1981 non contiene dati sugli allevamenti avicoli, ma certamente già a quella data vi era una significativa presenza di attività anche in questo settore.

Questi dati e un esame nel merito delle attività agricole in atto portano ad alcune considerazioni. L'agricoltura della piana del Sele è per molti aspetti all'avanguardia nell'Italia centro meridionale. È necessario comunque operare per rafforzare questo ruolo all'interno di un migliore rapporto con l'ambiente e con il paesaggio.

Le linee guida di un programma in questa direzione possono essere anzitutto riferite ai principali ordinamenti produttivi presenti. Per quanto riguarda la frutticoltura industriale, l'obiettivo è di ampliare il numero delle aziende che applicano sistemi di controllo di qualità in grado di garantire la sanità globale del prodotto sotto il profilo organolettico e per quanto riguarda l'assenza di fitofarmaci.

Per quanto riguarda l'ortifloricoltura protetta, va sottolineata l'esigenza di diffondere tecniche produttive a basso impatto basate su un utilizzo razionale di ammendanti organici, sulla diffusione di tecniche di solarizzazione e di produzione fuori suolo. Per l'allevamento bufalino il problema è di controllare l'impatto ambientale assicurando una razionale gestione delle deiezioni solide che, dopo idonee maturazioni controllate, rappresentano una risorsa preziosa dell'agricoltura locale, ma anche di assicurare un controllo razionale dei flussi di ruscellamento in uscita dai recinti di stabulazione e di incoraggiare l'allevamento con foraggi prodotti in aziende convenzionate. Per quanto riguarda, infine, gli ordinamenti tradizionali si tratta di utilizzare al massimo gli strumenti di politica agro-ambientale della Ue, in particolare il regolamento 2078, concernente misure di sostegno al reddito degli agricoltori che si impegnano a estensivizzare la produzione e attuare interventi e opere di valorizzazione estetico-paesaggistica e ricreativa dello spazio rurale.

4.4. L'attività turistica

Il comune di Eboli presenta una limitata dotazione di attrezzature turistiche; quelle alberghiere sono infatti, alla data del 31 dicembre 1996, pari a 218 posti letto cioè al 0,95% rispetto ai 22.884 dell'intera provincia e quelle extralberghiere a 1.897 posti letto, pari al 3,6% dei 52.844 della provincia di Salerno.

La limitata dimensione delle attrezzature turistiche di Eboli è il risultato, in larga misura, di una politica che in passato non ha tutelato l'ambiente, né valorizzato sufficientemente le risorse. Di particolare rilevanza negativa è stato l'insediamento di abitazioni abusive lungo la fascia costiera, insediamento che ha di fatto impedito la realizzazione di attrezzature ricettive e consentito solo una fruizione giornaliera della risorsa mare.

Le variazioni recenti dell'offerta e della domanda turistica nel contesto territoriale di Eboli sono riportati nella tabella seguente in base ai dati forniti dalla Camera di commercio di Salerno; i dati sono riferiti a tre ambiti: costiera cilentana, costiera amalfitana e restante territorio provinciale.

Per quanto riguarda l'offerta turistica, attualmente (1997) i posti letto nelle attrezzature alberghiere della provincia sono complessivamente pari a 22.884 e localizzati per il 43% nella costiera cilentana, per il 30% nella costiera amalfitana e per il 27% nel restante territorio. Maggiori sono le differenziazioni per le attrezzature extralberghiere, pari, nell'intera provincia a 52.844 posti letto; infatti l'84% dei posti letto è localizzato nella costiera cilentana, il 6% nella costiera amalfitana e il 10% nel restante territorio provinciale.

Nel decennio 1987–1997 vi è stata una crescita complessiva nella provincia pari all'8% del numero di posti letto, ma con una notevole differenza tra i diversi ambiti territoriali e tra le diverse tipologie di attrezzature ricettive. L'incremento totale di posti letto presenta, anzitutto, una forte differenziazione spaziale; infatti è cresciuto del 34% nel territorio esterno alle due fasce costiere, solo del 2,6% nella costiera cilentana e del 1,4% nella costiera amalfitana.

Per quanto riguarda le tipologie delle attrezzature turistiche l'articolazione spaziale dei dati presenta differenziazioni ancora più rilevanti. La ricettività alberghiera ha avuto nell'insieme della provincia un incremento dei posti letto del 14%, ma l'incremento è stato del 33% nella costiera cilentana, del 3% nella costiera amalfitana e del 4% nel territorio esterno alle due fasce costiere.

La ricettività extralberghiera è cresciuta complessivamente nella Provincia solo del 5,2%, ma la crescita è stata del 97% nel territorio esterno alla fascia costiera, del 51% nella costiera amalfitana, mentre nella costiera cilentana vi è stato addirittura un calo del 2%.

Per quanto riguarda la domanda turistica, vi è stata nel decennio una crescita del 20,5% delle presenze nel territorio provinciale con uno scarto abbastanza limitato tra i diversi ambiti; il valore massimo si è avuto sulla costiera amalfitana con una crescita del 30% e quello minimo nella costiera cilentana con una crescita di 17,6%. Scarti più rilevanti sono connessi invece alla distinzione tra il movimento alberghiero (cioè il numero delle presenze anche nelle attrezzature alberghiere) e quello extralberghiero; il movimento alberghiero è cresciuto nella provincia del 42,6% e quello extralberghiero del 10,6%.

Anche per la domanda turistica le differenze sono molto rilevanti, dal punto di vista spaziale, tra le diverse tipologie; infatti, mentre sulla costiera cilentana la domanda alberghiera ha visto un incremento del 55,6%, e sulla costiera amalfitana del 40,5%, nel restante territorio della provincia l'aumento è stato solo del 12,1%; viceversa, per quanto riguarda la domanda extralberghiera, l'aumento è stato pari al 28% nel territorio provinciale esterno alla fascia costiera, dell'8,5% nella costiera cilentana, mentre vi è stato un calo del 10% nella costiera amalfitana.

Il confronto tra l'offerta e la domanda turistica fornisce alcuni dati di particolare interesse. Se si confronta l'incremento delle presenze turistiche nelle attrezzature alberghiere dell'intera provincia, pari al 42,6%, con l'incremento dei posti letto alberghieri pari al 14,2% e, analogamente l'incremento delle presenze extralberghiere pari al 10,6% a fronte di un incremento della ricettività del 5,4% si evidenzia una crescente fruizione

delle attrezzature ricettive esistenti con positive ricadute sulla redditività e con conseguente stimolo alla realizzazione nel prossimo futuro di nuove attrezzature.

A livello di ambito subprovinciale alcuni dati appaiono tra loro contraddittori; ad esempio la ricettività extralberghiera è cresciuta del 51,3% nella costiera amalfitana, dove però il numero delle presenze è calato del 10%; analogamente la ricettività extralberghiera è cresciuta del 96,8% nel territorio provinciale esterno alle fasce costiere, mentre il numero delle presenze è cresciuto solo del 28,2%.

Altre rilevanti differenziazioni riguardano le attrezzature alberghiere; ad esempio lo scarto dell'incremento delle presenze rispetto ai posti letto è stato, per il movimento alberghiero, massimo nella costiera amalfitana a favore della domanda (40,5% a fronte del 2,8%) mentre nello stesso ambito per il movimento extralberghiero lo scarto è stato anch'esso massimo, ma in negativo; infatti le presenze sono diminuite del 10% e la ricettività è aumentata del 51%.

4.5 Il patrimonio edilizio

La consistenza e la dinamica edilizia. La consistenza e la dinamica dello stock edilizio sono state riferite ai comuni di maggiore rilevanza demografica (escluso Salerno) compresi nell'insieme degli ambiti di studio considerati.

L'esame dei dati relativi alle abitazioni occupate, riportati nella tabella 3 dell'allegato statistico del documento di indirizzi, riguardante il censimento del 1991, indica che nell'insieme dei cinque comuni, in ciascuno degli stessi, così come peraltro nell'intera Provincia di Salerno, il numero delle famiglie coincide quasi esattamente con il numero delle abitazioni occupate. Il numero delle stanze per ciascun componente la famiglia è sostanzialmente identico nell'insieme dei cinque comuni al valore medio della Provincia di Salerno (1,32), d'altra parte, notevolmente inferiore al valore medio nazionale (1,51). Vi sono però alcune differenziazioni: la maggiore disponibilità di stanze si ha nel comune di Capaccio (1,39) seguito da Battipaglia, Eboli e Pontecagnano, mentre il valore più basso si presenta a Bellizzi (1,23).

Per quanto riguarda le abitazioni e le stanze non occupate, circa la metà sono destinate a vacanze; la loro distribuzione spaziale è però notevolmente diversificata. Si distingue fra tutti il comune di Capaccio che, oltre a essere il primo della provincia per posti letto alberghieri e il secondo (dopo Camerota) per posti letto extralberghieri, comprende circa i due terzi delle abitazioni e delle stanze per vacanze, localizzate nei cinque comuni considerati. La consistenza minima di stanze per vacanze si registra nel comune di Bellizzi, con 85 abitazioni e 389 stanze. Un pò superiori e abbastanza simili tra loro sono i valori relativi alla consistenza delle abitazioni e delle stanze per vacanze nei comuni di Eboli, Pontecagnano e Battipaglia.

L'esame della dinamica dello stock edilizio nel periodo tra il 1971 e il 1991 è stato condotto con riferimento alla dinamica della struttura familiare della popolazione. L'esame dei dati riportati nella tabella 4 dell'allegato statistico del documento di indirizzi evidenzia a tutti i livelli territoriali (Italia nel suo insieme, provincia di Salerno, i singoli quattro comuni considerati) due fenomeni paralleli direttamente legati allo sviluppo socio economico del nostro Paese; la costante riduzione del numero medio dei componenti la famiglia e il contestuale aumento delle stanze per abitazione. La dinamica del processo ai diversi livelli territoriali sembra anche indicare una forte tendenza all'omologazione dei valori.

Nel 1971 in Italia la composizione media della famiglia era di 3,30 unità, nella provincia di Salerno, come in tutto il Mezzogiorno, era superiore, 3,84 unità, e ancora superiore nei quattro comuni considerati (3,95) con una punta massima nel comune di Capaccio di 4,0 unità. Tra il 1971 e il 1991 si è ridotto lo scarto tra il valore medio nazionale e quello della provincia di Salerno e tra questa e i quattro comuni considerati; infatti a livello nazionale il numero di componenti la famiglia è passato da 3,30 a 2,82, nella provincia di Salerno da 3,84 a 3,22 e nel totale dei quattro comuni da 3,95 a 3,30 raggiungendo cioè nel 1991 un valore esattamente coincidente col valore medio nazionale del 1971. Tra i quattro comuni il valore più elevato si aveva nel 1991 a Pontecagnano e il valore più basso a Capaccio; a Capaccio si è registrata una modifica sostanziale della struttura familiare, con una riduzione del 25% del numero dei componenti la famiglia in venti anni.

Per quanto riguarda il numero delle stanze per abitazione occupata, nel 1971, a fronte di un valore medio nazionale di 3,70, la Provincia di Salerno presentava un valore di 3,49 e i quattro comuni considerati un valore, nell'insieme, leggermente superiore, pari cioè a 3,57 con una punta massima a Eboli, pari a 3,71 e un valore minimo a Pontecagnano, pari a 3,33. A livello nazionale tra il 1971 e il 1991 vi è stata una costante crescita del numero di stanze per abitazione occupata passate da 3,70 a 4,16 nel 1981 a 4,31 nel 1991. Nella Provincia di Salerno la crescita è stata anche maggiore, tanto che da un valore nettamente inferiore a quello nazionale nel 1971 (cioè 3,49 stanze per abitazione) si è raggiunto un valore praticamente identico a quello nazionale, cioè 4,30, nel 1991. La crescita è stata ancora più consistente nei quattro comuni considerati nei quali il valore medio delle stanze per abitazione è stato nel 1991 pari 4,37, cioè superiore al valore medio nazionale, con una punta a Battipaglia di 4,47 e a Eboli 4,46.

Parte seconda. Il piano

5. I dimensionamenti

5.1 La funzione abitativa

Per il periodo 1991–2011 si possono formulare cinque ipotesi:

- una crescita con lo stesso tasso del ventennio passato e quindi una popolazione finale di 45.665 abitanti (incremento di 11.880 abitanti);
- una crescita con lo stesso tasso del quinquennio 1991–1996, con una popolazione finale quindi di 42.000 ab. (incremento di 8.215 abitanti);
- una graduale riduzione del tasso di crescita, con un incremento pari ai 2/3 di quello precedente e quindi di 5.500 abitanti, raggiungendo quindi un valore di 39.200 abitanti;
- una maggiore riduzione del tasso di crescita demografica, con un incremento pari alla metà di quello registrato nel quinquennio 1991–1996 e quindi pari a circa 4.100 abitanti, raggiungendo quindi 38.000 abitanti nel 2011;
- una graduale inversione della dinamica demografica e quindi una popolazione al 2011 pari sostanzialmente alla popolazione del 31 dicembre 1998 e quindi a 36.000 abitanti.

È necessario sottolineare che la scelta in merito alle ipotesi relative alla crescita della popolazione non è una variabile indipendente che può essere definita a monte del Prg.

Infatti l'andamento demografico, per quanto attiene il trasferimento di residenza e quindi la differenza tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche, sarà determinato in qualche misura anche dalla politica urbanistica del comune di Eboli; dipenderà cioè dalla capacità del Prg di avviare un meccanismo in grado di rispondere alle esigenze quantitative e qualitative della domanda.

Esaminiamo ora le ipotesi relative all'evoluzione del numero di componenti le famiglie. Tra il 1971 e il 1991 vi è stata a Eboli una riduzione del numero medio dei componenti da 3,91 a 3,39, con una variazione del 13,3%. Per il 2011 si possono ipotizzare tre alternative:

- un analogo tasso di riduzione (13,3%) e quindi una riduzione di 0,45 componenti la famiglia, quindi un valore di 2,94;
- un valore pari a quello medio nazionale del 1991, cioè 2,82;
- un valore pari a quello medio nazionale del 1996, cioè 2,60.

Il fabbisogno abitativo indicato dal documento di indirizzi, come si ricorderà, è di 1.775 abitazioni. Tale dato deriva dall'aver ipotizzato:

- che la popolazione al 2011 sia pari a 38.000 abitanti;
- che il numero di componenti medio per famiglia al 2011 sia 2,8 pari al valore medio nazionale al 1991, e che pertanto le abitazioni occupate siano 13.571;
- che le abitazioni in totale al 2011 siano 15.043, comprensive delle abitazioni non occupate.

Le assunzioni operate nel documento di indirizzi necessitavano, come per altro era anticipato nel documento stesso, di approfondimenti allo scopo di ridurre il grado di incertezza, soprattutto con riferimento a due aspetti: da un lato l'obsolescenza dei dati del censimento 1991, ormai inadeguati a rappresentare le dinamiche demografiche in corso; da un altro lato alcune tendenze specifiche di Eboli la cui spiegazione non risulta immediata: in particolare, si faceva riferimento alla composizione media delle famiglie che a Eboli resta piuttosto alta.

Per sviluppare le verifiche previste è stato affidato uno specifico studio al Cresme, un istituto specializzato in indagini del genere. L'aggiornamento dei dati relativi alla popolazione è stato conseguito a partire dalla popolazione al 1991 con riferimento a tre parametri: natalità, mortalità e migrazione¹⁷. Le ipotesi assunte corrispondono ad un quadro previsionale riferito all'ambito regionale e sono le medesime che l'Istituto nazionale di statistica ha adottato per la previsione di crescita della regione Campania. Non si sono utilizzati i dati anagrafici comunali (né quelli forniti dal Comune né quelli pubblicati dall'Istat) perché le discordanze tra le due serie fanno pensare a una bassa attendibilità dei dati annuali che risulterebbero alterati a seguito del riallineamento graduale del bilancio demografico.

L'assunzione degli indicatori regionali risulta possibile data la coincidenza della struttura della popolazione, per classi di età, tra il comune di Eboli e la Regione. Coincidenza che autorizza ad assumere i medesimi tassi di natalità e di mortalità. L'esercizio previsionale al 2011 porta ad assumere una popolazione variabile tra 37.478 abitanti e 38.837 abitanti con una previsione intermedia di 38.313 abitanti.

L'approfondimento eseguito conferma che la previsione del documento di indirizzi, pari a 38.000 abitanti al 2011, rappresenta il valore medio tra le diverse ipotesi espresse prima.

L'indagine del Cresme ha portato a fissare al 2011 un numero di famiglie variabile tra un minimo di 13.081 e un massimo di 13.326. Il calcolo operato ha tenuto in considerazione la struttura familiare della città di Eboli che, come si è detto, presenta al 1991 un numero di componenti medio piuttosto elevato. In particolare, pur assumendo i valori utilizzati nella previsione del medesimo parametro a livello regionale, si è operata una correzione dettata dal diverso comportamento comunale e regionale nel decennio 1981/1991. Infatti, mentre a scala regionale si è accentuata la diminuzione del numero

¹⁷ Cfr. l'allegato "Analisi del fabbisogno residenziale a Eboli".

di componenti medi per famiglia in misura del 3,46% nel decennio, a scala comunale è rallentata invece la diminuzione rispetto al periodo precedente, attestandosi ad appena lo 0,88%.

L'indice assunto per il calcolo è pari a un valore al 2011 compreso tra 2,9 nell'ipotesi di forte ripresa della natalità e di 2,8 nell'ipotesi di bassa natalità (nello stesso periodo la stima del dato nazionale è di 2,31 componenti famiglia).

Complessivamente, quindi, il numero di famiglie (13.203 media delle due ipotesi) corregge leggermente verso il basso il dato assunto nel documento di indirizzi che era di 13.571.

Lo studio del Cresme ha successivamente indagato il complesso di fattori dipendenti da condizioni abitative inadeguate e da migliorare, nel rispetto di ipotesi obiettivo assunte come standard. Le indagini hanno riguardato:

- la domanda derivante da sovraffollamento, assumendo come soglia del disagio abitativo il rapporto di un componente per stanza;
- la domanda da degrado abitativo, in altre parole la domanda che scaturisce dalla sostituzione del patrimonio edilizio che non garantisce, nella dotazione dei servizi, le condizioni standard del vivere contemporaneo;
- la domanda da coabitazione, in altre parole la domanda espressa dalle famiglie che vivono in promiscuità nel medesimo alloggio.

Il dato più rilevante che emerge dall'indagine riguarda il primo dei tre fattori, quello sul sovraffollamento. Infatti risulta che il 5% del totale delle famiglie (543) vive in condizioni di disagio abitativo grave, il 12% (1.201) in condizioni sotto standard, quindi in condizioni di disagio abitativo non grave ma comunque al di sotto della soglia fissata in un abitante per stanza e, infine, un 5% (525) in condizioni prossime alla soglia di 1 abitante/stanza. Ai fini del calcolo, si è assunta solo una quota parte dei casi rilevati. Complessivamente, il sovraffollamento genera un fabbisogno di 1.669 abitazioni necessarie a ristabilire condizioni di vivibilità considerate standard.

Il dato relativo al degrado abitativo porta a un fabbisogno di 320 alloggi calcolati nella misura di un terzo di tutte le abitazioni prive dei servizi igienici. La riduzione dipende dal fatto che solo in parte si richiedono prevalentemente nuove abitazioni potendosi operare con interventi di riqualificazione e recupero dei manufatti esistenti.

Infine, la coabitazione familiare, che conta un numero poco rilevante di casi: in tutto 5 famiglie.

In sintesi, il fabbisogno pregresso è il seguente:

componenti della domanda	numero di abitazioni
Sovraffollamento	1.669
Degrado abitativo	320
Coabitazione	5
Totale	1.994

Al fabbisogno pregresso determinato dalla ricerca di migliori condizioni abitative si deve aggiungere quello determinato dall'incremento del numero di famiglie tra il 1992 e il 1998 (1.079) e quello relativo all'ipotesi di crescita intermedia delle famiglie nel periodo di validità del piano (1.919), come sintetizzato nella tabella che segue.

Fabbisogno di abitazioni tra il 1991 e il 2011	abitazioni
(a) Fabbisogno pregresso:	1.994
di cui:	
1- per sovraffollamento	1.669
2- per degrado abitativo	320
3- per coabitazione	5
(b) Fabbisogno per nuove famiglie: (1+3)	2.998
di cui:	
1- tra il 1992 e il 1998	1.079
2- tra il 1999 e il 2011 (ipotesi alta)	1.947
3- tra il 1999 e il 2011 (ipotesi intermedia)	1.919
4- tra il 1999 e il 2011 (ipotesi bassa)	1.769
(c) Totale fabbisogno di abitazioni (ipotesi intermedia) (a+b)	4.992
(d) Offerta di abitazioni in totale:	3.096
di cui:	
1- produzione edilizia residenziale tra il 1992 e il 2001	1.204
2- riuso del 30% delle abitazioni non utilizzate al 1991	223
3- riuso delle abitazioni sovraffollate	1.669
<u>Fabbisogno residuo da soddisfare entro il 2011 (ipotesi intermedia) (c-d)</u>	<u>1.896</u>
Fabbisogno residuo da soddisfare entro il 2011 (ipotesi alta)	1.924
Fabbisogno residuo da soddisfare entro il 2011 (ipotesi bassa)	1.746

In definitiva, il fabbisogno residuo da soddisfare nel periodo di validità del piano si colloca tra 1.746 e 1.924 abitazioni, sostanzialmente confermando il dimensionamento assunto dal piano.

5.2 La produzione di beni e servizi

In sede teorica, la domanda di spazi per utilizzazioni di produzione di beni e servizi è calcolata come risultante delle seguente componenti:

- la domanda generata da processi di crescita e sviluppo, per essa intendendosi la domanda originata sia dalla richiesta delle imprese esistenti di incrementare la propria disponibilità di spazi (domanda generata da processi di crescita), sia dalla necessità di spazi per ospitare la nascita di nuove imprese, indotta dallo sviluppo di taluni settori o dell'insieme dell'economia locale (domanda generata da processi di sviluppo);
- la domanda generata da esigenze di razionalizzazione, per essa intendendosi la domanda derivante dalla necessità di adeguare la presente disponibilità di spazi delle imprese esistenti a rapporti di superficie per addetto stimati necessari, nei diversi settori, a ottimizzare la produttività;
- la domanda generata da necessità di rilocalizzazione, per essa intendendosi la domanda derivante dal determinarsi di incompatibilità ambientali, oppure

dall'insorgere di diseconomie insediative, in relazione alla distanza da linee di comunicazione, o da centri di servizi, e simili, a carico della presente localizzazione di imprese esistenti.

Il dimensionamento della domanda generata da processi di crescita e sviluppo è di norma compiuto in base alle proiezioni, nel periodo di tempo assunto come arco previsionale dagli strumenti di pianificazione, delle dinamiche che nel più recente passato hanno caratterizzato l'evoluzione della locale struttura produttiva, con riferimento ai settori in cui essa si articola, calcolando la consistenza dell'occupazione al termine del predetto periodo, e assumendo come spazi domandati le superfici per addetto stimate necessarie, con riferimento alle medesime dinamiche e nei diversi settori, a ottimizzare la produttività.

È evidente come tale modalità di determinazione della domanda presuppone un assetto produttivo «maturo», caratterizzato da consolidate dinamiche sostanzialmente «lineari», e un assetto occupazionale vicino a situazioni di piena occupazione (tant'è che la stimata offerta di lavoro viene talvolta assunta come parametro per determinare il livello di soglia massimo dei processi di crescita e sviluppo, ove sia stata parimenti assunta l'ipotesi-obiettivo di un andamento delle dinamiche demografiche che escluda stravolgimenti, essenzialmente in termini di flussi immigratori).

Non occorre sottolineare come la situazione del comune di Eboli, come della più gran parte dei comuni meridionali, non risponda ad alcuna di tali caratteristiche.

Si tratta, quindi, non già di prevedere un'offerta di spazi rispondente ad una largamente prevedibile domanda (o addirittura ad una domanda che si sceglie di contenere), ma di prevedere un'offerta «ragionevole» di spazi che possa concorrere a stimolare la domanda, sia endogena che esogena. Si tratta, insomma, di assumere un atteggiamento *supply side*, cioè «sul versante dell'offerta», che non sia, peraltro, velleitario, e tale da comportare dissipazione e spreco di risorse (ivi compresa la «risorsa suolo»).

Sembra pienamente rispondere a tale logica il confermare, nel Prg l'area per la produzione di beni e servizi già disciplinata dal vigente Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi. Si consideri che il piano citato offre a nuovi insediamenti una superficie di 211 ettari.

Quanto alla domanda generata da esigenze di razionalizzazione, non ne risultano sussistere i presupposti, mentre non sono emerse componenti della domanda generata da necessità di rilocalizzazione, stante che da un lato non si sono riscontrate incompatibilità ambientali di imprese esistenti, e da un altro lato si è assistito, piuttosto, alla dismissione di aree per attività produttive non certo a causa di diseconomie insediative.

5.3. La ricettività turistica

Una valutazione della possibile crescita dell'offerta turistica nel comune di Eboli può essere effettuata secondo diversi criteri, prefigurando cioè diversi possibili scenari.

Si può anzitutto partire dalla dinamica registrata negli ultimi 10 anni nella provincia di Salerno, come riportata in precedenza; la provincia ha avuto una crescita del 14% dei posti letto in attrezzature alberghiere e del 5,4% in attrezzature extralberghiere, ma nel solo ultimo anno considerato, il 1997, secondo gli studi della Camera di Commercio di Salerno, la crescita è stata del 9,6% per i posti letto alberghieri e del 16,6% in quelli extralberghieri.

Questi ultimi dati naturalmente non possono essere estrapolati per il prossimo decennio, ma in ogni caso indicano che è possibile costruire per il territorio provinciale scenari fortemente differenziati. Escludendo i valori estremi, si può ragionevolmente ipotizzare che si possa avere un incremento delle attrezzature alberghiere nel prossimo decennio compreso tra il 20% e il 40%, cioè di 4.500–9.000 posti letto, e percentuali leggermente maggiori, tra il 30% e il 50% nelle attrezzature extralberghiere con conseguente incremento di 15.000–25.000 posti letto.

In particolare nella costiera cilentana, tenuto conto che la variazione della ricettività alberghiera è stata pari nell'ultimo decennio al 33% si può ipotizzare che le attrezzature alberghiere possano avere nel prossimo decennio un analogo incremento e quindi pari a circa 3.000 posti letto; per quanto riguarda la ricettività extralberghiera, che attualmente è pari all'85% del totale provinciale, si può ipotizzare un incremento dell'ordine dell'85% dell'incremento provinciale totale e quindi compreso tra 12.000 e 21.000 posti letto medi.

È presumibile che questo incremento tenda a localizzarsi nelle zone di maggiore attenzione alla tutela dell'ambiente e di maggiore concentrazione di iniziative di valorizzazione delle risorse, cioè nella piana del Sele. In questa area, tenuto conto che la fascia costiera dei comuni di Salerno e Battipaglia è necessariamente legata in misura preponderante alla domanda dei residenti e che la fascia costiera di Capaccio è già quasi saturata di insediamenti turistici di varia tipologia, sarà il territorio del comune di Eboli quello in grado di meglio rispondere a questa domanda aggiuntiva.

In sostanza gli scenari ipotizzati sembrano indicare che si può prevedere a Eboli un incremento della ricettività alberghiera dell'ordine di 1.100 posti letto e della ricettività extralberghiera tra 4.000 e 7.000 posti letto (1/3 del totale ipotizzato per la costiera cilentana). Assunto l'obiettivo per cui l'offerta di ricettività extralberghiera si realizzi prevalentemente sotto forma di complessi turistico-ricettivi all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici), si tratta di dimensionare il fabbisogno di spazi occorrenti.

A tal fine, occorre preliminarmente operare una scelta circa le caratteristiche che pare opportuno e necessario presentino tali complessi. Si ritiene che il Prg debba indirizzare le iniziative ammesse (e auspiccate) verso la realizzazione di complessi ricettivi che offrano un livello di servizio medio/alto (con classificazione non inferiore a tre stelle), giacché si ritiene che soltanto a queste condizioni tali iniziative (che dovrebbero competere nei confronti di località dove le strutture ricettive all'aria aperta costituiscono una realtà storicamente consolidata) possano avere successo. A tal fine è bene adottare standard dimensionali notevolmente più alti di quelli consentiti dalla specifica legge regionale 26 marzo 1993, n.13. Allo stesso fine, la previsione sia di campeggi che di villaggi turistici deve comprendere, come del resto espressamente ammesso dalla legge regionale 13/1993, la possibilità di realizzare, all'interno di tali complessi, impianti per la pratica sportiva, esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici anche non strettamente connessi alla gestione dei complessi medesimi, quali agenzie di viaggio, agenzie di cambio, e simili.

Si è quindi ipotizzato che il Prg stabilisca, sia per i campeggi che per i villaggi turistici, tra l'altro, che:

- non meno del 25 per cento della superficie complessiva sia riservata ad aree verdi a uso comune;

- non meno del 10 per cento della superficie complessiva sia riservata a impianti scoperti per la pratica sportiva;
- non meno del 20 per cento della superficie complessiva sia riservata alla viabilità veicolare e pedonale) interna e a parcheggi aggiuntivi a quelli pertinenziali degli alloggiamenti;
- non meno del 5 per cento e non più del 10 per cento della superficie complessiva sia riservata all'edificazione delle attrezzature di base e dei servizi, nonché dei manufatti destinati a utilizzazioni complementari e collaterali;
- le piazzole (corrispondenti a ogni tipo di alloggio) abbiano superficie non inferiore a 70 metri quadrati ognuna;
- la superficie coperta di ciascuna unità abitativa con caratteristiche di manufatto edilizio per i turisti non provvisti di mezzi autonomi di pernottamento sia pari a 40 metri quadrati;
- il rapporto fra superficie coperta e persone ospitabili negli alloggiamenti sia pari a 10 metri quadrati per persona (notevolmente superiore alla misura minima fissata dalla legge regionale in 3,75 metri quadrati).

Tali essendo le regole di assetto dei complessi turistico-ricettivi all'aria aperta, per potere rispondere a una domanda di 5–6.000 posti letto, è richiesta una superficie territoriale compresa fra 36 e 45 ettari (4 o 5 ambiti d'intervento). A questa previsione va aggiunta quella relativa a 1 o 2 parchi di divertimento e all'insediamento alberghiero "complesso", di cui verranno specificate le caratteristiche nel paragrafo 7.2. Nell'insieme si prevedono quindi n.7 ambiti riservati a complessi alberghieri, extra-alberghieri, parchi di divertimento, eccetera. Altri posti letto alberghieri, di nuova realizzazione o attraverso il riuso di edifici esistenti, sono consentiti dalle norme di piano nelle zone Bb, Fc e negli insediamenti per agriturismo.

5.4 I servizi pubblici di quartiere

La dotazione di attrezzature al 1999 ammonta a 27,12 ha ripartiti come nella tabella che segue, con una dotazione ad abitante pari a 7,5 mq.

	ha
Istruzione	5,74
Interesse comune	5,54
Verde e sport	15,30
Parcheggi	0,54
Totale	27,12

Come è noto, la dotazione minima per abitante di spazi per attrezzature pubbliche è fissata dalla regione Campania in 20 mq/ab. Lo standard attuale è perciò solo un terzo circa di quello minimo. Il riepilogo dettagliato delle carenze risulta dalla tabella seguente:

	standard (mq/ab)	fabbisogno al 1999 (mq)	dotazione al 1999 (mq)	carenza (mq)
Istruzione	5	179.400	57.400	122.000
Interesse comune	2,5	89.700	55.390	34.310
Verde e sport	10	358.800	153.000	205.800
Parcheggi	2,5	89.700	5.400	84.300
Totale	20	717.600	271.190	446.410

Il fabbisogno pregresso ammonta, complessivamente, a poco meno di 45 ha ai quali occorre sommare il fabbisogno aggiuntivo determinato dall'incremento demografico previsto per il 2011, quando la popolazione di Eboli è prevista = 38.000 abitanti. Particolarmente gravi sono le carenze relative ai parcheggi (il 94%) e al verde (il 57%), mentre è notevole la dotazione di attrezzature sportive.

Diversa è la situazione relativa alle carenze di spazi per l'istruzione. Le indagini condotte analiticamente sulla dotazione di aule nei plessi scolastici hanno evidenziato un sostanziale soddisfacimento del fabbisogno di aule, con una dotazione in molti casi addirittura superiore allo standard di 25 alunni per aula.

	Superficie del lotto (mq)	Numero di aule	Numero di alunni	Rapporto alunni/aule
Asilo nido	2.700	4	49	12
Scuola materna	9.900	41	1.033	25
Scuola elementare	21.030	110	2.056	19
Scuola media	23.770	71	1.388	20
Totale	57.400	226	4.526	20

Il fabbisogno riguarda, per lo più, aree per attività all'aperto e, solo in parte, per nuove aule. Occorre però tenere conto dei cambiamenti in corso nel settore dell'istruzione a seguito della estensione dell'età dell'obbligo, cambiamenti che potrebbero determinare un incremento dell'attuale numero di aule.

In definitiva, il fabbisogno totale da soddisfare con il piano, tenendo conto del previsto incremento di abitanti, è il seguente:

	fabbisogno pregresso (mq)	fabbisogno nuovi abitanti (mq)	fabbisogno totale (mq)
Istruzione	122.000	10.600	132.600
Interesse comune	34.310	5.300	39.610
Verde e sport	205.800	21.200	227.000
Parcheggi	84.300	5.300	89.600
Totale	446.410	42.400	488.810

La strategia adottata dal piano per rispondere al fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi si articola su tre livelli. Il primo riguarda le parti della città non soggette a trasformazione morfologica, quelle considerate sature. Qui si sono individuate tutte le aree non edificate che, nell'insieme, possono consentire una discreta dotazione di attrezzature a servizio della residenza. Si tratta prevalentemente di spazi piccoli ma preziosi, perché insistono sulle parti di città più densamente abitate e prive quasi di spazi pubblici.

Il secondo livello riguarda le aree soggette a trasformazione morfologica, soprattutto le sottozone di completamento, dove la realizzazione di nuovi alloggi determina la cessione da parte dei privati operatori delle aree destinate ad attrezzature pubbliche. E' questa la modalità più importante per rilevanza quantitativa: essa soddisfa infatti quasi la metà delle superfici da reperire. Il terzo livello riguarda le grandi aree a parco e ad attrezzature generali (sottozone Fa e Fc) individuate dal piano nei margini esterni della città, al confine con i comuni di Battipaglia e di Campagna.

La sintesi degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previsti dal piano è contenuta nella tabella seguente:

	Già individuate dal piano (Ba e Bc) (mq)	Nelle sottozone Bb (mq)	Nelle sottozone Fa (mq)	Totale (mq)
Istruzione	12.142			
Interesse comune	5.688			
Verde e sport	102.235			
Parcheggi	55.185			
Totale	175.250	266.000	111.600	552.850

La differenza tra le aree previste dal piano e il fabbisogno calcolato è di circa 64.000 mq e porta lo standard per abitante a circa 22 mq a scala comunale. Senza considerare gli standard per attrezzature connessi alle attività non residenziali all'interno degli ambiti Bb, che sono ovviamente aggiuntivi.

5.5 I servizi pubblici a scala urbana

La dotazione attuale relativamente ai servizi alla scala territoriale è limitata quasi unicamente alle attrezzature scolastiche e ospedaliere.

Le attrezzature scolastiche di livello territoriale. Le attrezzature scolastiche di livello territoriale evidenziano l'importanza di Eboli rispetto ai comuni contermini. Nella tabella che segue sono riportati, per ciascuna scuola superiore, il numero totale di studenti e quelli residenti a Eboli:

Scuole	Totale studenti	di cui residenti a Eboli
Liceo ginnasio	470	249
Liceo scientifico	617	368
Liceo artistico	283	130
Istituto tecnico industriale	385	190
Istituto tecnico agrario	261	100
Istituto professionale di stato per i servizi commerciali	511	308
Istituto professionale di stato per l'industria e l'artigianato	120	97
Totale	2.647	1.442

Come si vede, oltre il 50% della popolazione scolastica è formata da fuori sede. La dotazione attuale, tenendo conto anche del costruendo liceo scientifico, supera lo standard di legge che, come è noto, è = 1,5 mq ad abitante. Complessivamente, le aree per l'istruzione superiore ammontano a 6,66 ha con uno standard ad abitante di quasi 1,9 mq. Il piano non individua specifiche aree da destinare all'istruzione di livello superiore, anche se nuove attrezzature possono essere collocate nella sottozona Fc.

Attrezzature sanitarie. Le principali attrezzature sanitarie sono l'ospedale Maria SS. Addolorata, l'ospedale convenzionato di Campolongo e le strutture socio sanitarie in corso di realizzazione in località Acquarita che riguardano una residenza speciale per anziani e un poliambulatorio. A queste si aggiungono altre strutture a gestione privata. Complessivamente, la dotazione attuale riferita alle sole strutture pubbliche ammonta a circa 3 ha,

meno dei 3,6 ha previsti dal decreto ministeriale sugli standard. Il piano incrementa la dotazione delle attrezzature sanitarie sia prevedendo ampliamenti delle strutture esistenti sia individuando specifiche aree per nuove localizzazioni. Le aree aggiuntive ammontano a poco meno di 10 ha, triplicando quasi lo standard.

Parchi pubblici e territoriali. La dotazione attuale è praticamente nulla, a meno dell'area di S. Donato (dovendo necessariamente escludere le riserve naturali del Sele e del Tanagro la cui fruizione non può essere assimilata a quella dei parchi pubblici territoriali). Il fabbisogno ammonta a circa 57 ha. Il piano individua tre grandi aree da destinare a parchi territoriali. Due sono a ridosso del centro urbano e integrano in parte, come si è detto, gli standard di quartiere, la terza riguarda il parco urbano di S. Donato. Complessivamente, la dotazione ammonta a 144 ha, di cui poco più di 11 destinati a integrare le attrezzature di quartiere.

Concludiamo riepilogando nella seguente tabella il dimensionamento del piano relativamente alle attrezzature di interesse generale:

	ha
Parchi urbani e territoriali (sottozona Fa)	133,0
Attrezzature sanitarie (sottozona Fc)	9,5
Attrezzature territoriali (sottozona Fc)	87,9
Spazi pubblici (sottozona Fc)	27,4

6. Elementi di interesse storico

6.1 Complessi e aree di interesse archeologico

Il territorio è stato suddiviso dalla Soprintendenza archeologica in tre fasce a seconda del tipo di testimonianze presenti, note o presunte: fascia a, fascia b e fascia c.

Il piano mantiene i vincoli già apposti dalla Soprintendenza, individuando una zona Aa per gli elementi e i complessi di interesse archeologico, in cui ricadono le fornaci presso il castello e la villa romana del Paterno. Qui gli interventi consentiti riguardano solamente le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione, nonché quelli funzionali allo studio, l'osservazione, la fruizione del bene culturale, compresa l'eventuale formazione di parchi archeologici.

Le altre zone già vincolate alla data di adozione vengono perimetrare come aree di potenziale ritrovamento di materiale archeologico. Vi sono consentite attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, ma anche l'ordinaria coltivazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto.

D'altra parte, su tutto il territorio comunale viene prescritto l'obbligo di comunicare l'inizio dei lavori alla Soprintendenza archeologica, che si riserverà di effettuare o meno un'indagine preventiva.

6.2 La classificazione tipologica del centro storico

Per costruire la disciplina urbanistica del centro storico, è necessaria la classificazione, ovvero la schematizzazione sintetica dei tipi edilizi cui ciascun edificio è riconducibile, per poi associare a ciascuna categoria tipologica individuata un insieme di norme capaci di regolare l'intervento. Per classificare occorre, come si è già detto, far confluire la lettura della formazione urbana (il processo) e la lettura degli edifici attuali, che nei propri caratteri distributivi, architettonici e compositivi rappresentano di quel processo il prodotto esistente. Ciascun edificio, nonché ogni spazio scoperto delimitato, dovrà essere leggibile e pertanto distinguibile nella sua autonomia. A questo scopo è preliminare la co-

struzione di una carta base, sulla quale comporre tutte le informazioni desunte dai due livelli di analisi: quello processuale e quello attuale. L'epoca di fondazione o rifondazione dell'edificio, la sua ricorrenza in parti omogenee del tessuto, la permanenza o il mutamento del sedime originario desunti dalle carte storiche disponibili e dal confronto tra i progressivi catasti, il rilievo murario recente, l'osservazione diretta degli elementi caratterizzanti –murature portanti, distribuzione delle maglie strutturali, portoni, androni, cortili, sistemi di risalita, partiture dei prospetti– sono tutti elementi che concorrono alla lettura dell'identità tipologica di una unità edilizia e alla lettura del suo grado di originalità o trasformazione. Analizziamo in dettaglio il percorso logico che ha consentito di operare la classificazione tipologica e quindi di formare la tavola di piano, il prodotto finale in cui la classificazione stessa e la normativa convergono.

La costruzione della carta delle unità di spazio, ovvero del supporto ordinatorio capace di identificare ogni edificio e ogni vuoto urbano nella sua autonomia spaziale, inizia con il montaggio degli attuali confini catastali sulla cartografia digitalizzata adottata per il Prg (rilievo 1998). Le suddivisioni ottenute non sono tuttavia sufficienti a definire le unità tipologiche, che infatti possono coincidere con l'unità catastale, esserne un multiplo o un sottomultiplo, ovvero risultare da una delimitazione catastale pregressa, rintracciabile attraverso il confronto con le corrispondenti planimetrie a date diverse (catasto 1926 e 1936). La griglia delle singole consistenze edilizie viene quindi messa in relazione con il rilievo murario attuale. Nel caso concreto è stato utilizzato il rilievo architettonico in scala 1/500 in possesso del Comune di Eboli e risalente al 1987 e, per diversi edifici, i rilievi effettuati in occasione dei lavori post-terremoto, in atti presso l'ufficio legge 219/1981. La carta dei confini delle singole unità di spazio è stata poi verificata attraverso sopralluoghi diretti.

Sul casellario così ottenuto, si montano quindi le successive acquisizioni, dirette al processo di vera e propria classificazione. I criteri distintivi utilizzati fanno capo tanto alla conoscenza del processo di formazione del tessuto, quanto alle analisi sui singoli edifici, come di seguito si illustra.

Il criterio della datazione. Una importante riflessione prodotta dal primo livello di approfondimento riguarda la sostanziale differenza che intercorre tra processi spontanei di crescita urbana e processi programmati. È la città preottocentesca a configurarsi come sede dello sviluppo edilizio progressivo basato sulla ripetizione di modelli e sul condizionamento delle tecniche costruttive: il tipo edilizio si identifica con quel concetto, antecedente alla realizzazione degli episodi concreti, costituito da una sorta di coscienza spontanea del modo di costruire ed abitare, i cui esiti sono percepibili solo dopo il processo edilizio. È invece la città otto–novecentesca la sede dello sviluppo programmato basato sulla realizzazione del disegno urbanistico, sulla regolamentazione, sull'abbandono delle tecniche antiche, sulla produzione dell'alloggio e quindi sulla rendita come nuova misura della società industriale: il tipo edilizio si identifica con il concetto, comunque antecedente alla realizzazione degli episodi concreti, costituito dall'intenzione progettuale, i cui esiti sono prevedibili anche prima del processo edilizio. In questo senso, la distinzione delle unità edilizie secondo la datazione –preottocentesca ed otto–novecentesca– ottenuta con l'ausilio della cartografia storica (piani ottocenteschi, serie Igm 1871, 1908, 1941 e rilievo aerofotografico 1943) non costituisce un mero

criterio cronologico, ma rappresenta il presupposto per una effettiva e significativa individuazione dei caratteri tipologici del patrimonio oggi esistente.

Il criterio distintivo fondamentale dell'analisi tipologica: le unità di base, le unità speciali, le unità di spazio scoperto. Questa seconda modalità di catalogazione dà conto di una oggettiva distinzione. L'edilizia di base, con la quale si intende sostanzialmente quella residenziale, è quella che esprime la vera serialità e ripetitività dei caratteri distributivi, strutturali, architettonici e compositivi degli edifici; l'edilizia speciale è invece quella emergente, nata per funzioni collettive, quindi specializzate, diverse da quelle abitative e perciò riconoscibile in una gamma limitata di casi analoghi (la chiesa, il chiostro, il convento, l'edificio pubblico). Le unità di spazio scoperto assumono infine una propria identità perchè a loro volta intrinsecamente legate alle singole unità edilizie, di base o speciali, attraverso un rapporto di pertinenzialità rappresentativo del modello di occupazione del lotto; in quanto tali sono anch'esse parti elementari del tessuto edilizio, che hanno subito lo stesso processo tipologico della casa (per esempio l'orto, il giardino, il cortile) o del monumento (per esempio il chiostro). Queste unità sono distinte a loro volta da altre che non sono oggetto, ma spesso causa del processo: gli spazi residuali della morfologia originaria, ancora leggibili.

Il criterio distintivo della originarietà o della trasformazione. In generale, la classificazione tipologica fa di questi due connotati un uso, si potrebbe dire, relativo e non assoluto. È facile pensare infatti che, se si volessero praticare alla lettera queste differenze, sarebbe difficile reperire nel tessuto urbano unità del tutto originarie. Ma se lo scopo è quello di osservare nel patrimonio attuale proprio quegli elementi peculiari che rappresentano la permanenza di un tipo edilizio, è alla loro essenzialità che deve rivolgersi l'analisi. In sostanza un tipo può definirsi originario anche se non tutti i suoi connotati sono sopravvissuti alle trasformazioni nel tempo, ma se permangono le geometrie del primo impianto, ovvero il sedime e quindi il modello di occupazione del lotto, nonché gli aspetti distributivi (rapporto tra sistemi di distribuzione verticale e maglie servite, rapporti tra le maglie, sistemi principali di accesso e di affaccio). Un'unità edilizia conserva quindi un certo grado di originarietà se ancora rappresenta e contiene la regola urbana e la regola edilizia proprie dell'epoca della sua formazione; può definirsi trasformata se ha assunto regole diverse, mutando ad esempio il modello di occupazione del lotto o assumendo caratteri distributivi e compositivi conseguenti a interventi di vera e propria ristrutturazione.

Dai criteri distintivi fin qui accennati, il piano per il centro storico ricava dei fondamentali indirizzi, che si possono sintetizzare come segue.

Dal criterio epocale, che restituisce i rapporti tra impianti e tipi edilizi, spontanei o preordinati, ricava la convinzione che si debba riconoscere come storico tutto il tessuto sviluppato fin quando questi stessi rapporti si siano configurati come regola urbana. È questo il motivo per cui si ha ragione di estendere il perimetro del centro storico a tutto il 1943, limite assunto quasi convenzionalmente, al di là del quale si assisterà, poco dopo l'immediato dopoguerra, all'inizio dell'espansione recente e alla negazione, quasi ovunque, di ogni criterio ordinato di crescita della città.

Dalla suddivisione tra edilizia di base ed edilizia speciale, distintamente osservate nei loro connotati caratterizzanti, propri della fase di sviluppo preottocentesco ed ottoneovecentesco, il piano assume il logico orientamento di privilegiare l'edilizia specialistica

come sede delle funzioni collettive, senza tuttavia negare che anche i tipi di base possano essere destinati ad usi diversi, se destinazioni in tal senso non confliggono con i criteri di conservazione della tipologia di appartenenza. Per gli spazi scoperti, inoltre, il piano utilizza la distinzione tra quelli intrinseci alle tipologie edilizie e quelli connotati da caratteri morfologici originari, per salvaguardare i modelli storici di occupazione dei lotti e con essi le regole complessive d'impianto, escludendo impropri accorpamenti di spazi liberi e la loro edificazione anche a fini pubblici.

Dal riconoscimento dei livelli di originarietà dei singoli edifici, il piano deriva le indicazioni normative per orientare le azioni di ripristino degli assetti alterati, avendo però classificato come sostanzialmente trasformate quelle unità edilizie per le quali sia ormai consolidata e storicizzata una fisionomia più recente, formatasi in riferimento a schemi tipologici successivi.

Si sono illustrati qui alcuni dei caratteri salienti del percorso logico seguito, per esemplificare come la classificazione tipologica non sia una fase di mera lettura del patrimonio edilizio, ma costruisca scelte di piano. L'efficacia e l'utilità del metodo, però, si comprendono ancora di più passando a esaminare il meccanismo di dettaglio attraverso il quale l'individuazione dei singoli tipi edilizi produce direttamente, per ognuno di essi, la normativa necessaria a definirne conservazione ed utilizzi specifici.

Applicando i criteri distintivi prima descritti, si arriva a definire la prima grande categoria tipologica di riferimento: quella dei tipi preottocenteschi di base. Per essi si intendono le unità edilizie di base appartenenti all'impianto urbano preottocentesco, conservate nell'assetto originario o in quello consolidato dall'insieme delle progressive trasformazioni preottocentesche, ovvero ancora risultanti da processi di ristrutturazione successiva che non abbiano sostanzialmente modificato il modello di occupazione del lotto e che abbiano conservato gli essenziali caratteri distributivi, strutturali, architettonici e compositivi della formazione preottocentesca. La normativa fissa in funzione di tali caratteri, evidentemente comuni all'intera categoria, finalità e modi della conservazione, elencando i criteri secondo cui tendere al ripristino degli assetti alterati, ma ammettendo il mantenimento degli eventuali scostamenti che nel tempo siano stati propri della crescita organica dell'unità edilizia nella sua evoluzione e nella sua riorganizzazione ancora preottocentesca.

All'interno di questo grande insieme, la classificazione –e conseguentemente la normativa– distingue la sussistenza di tipi elementari, che cioè abbiano ancora un assetto aderente a quello di primo impianto, nonostante le modificazioni avvenute sulla stessa unità edilizia, da quelli che siano stati oggetto non solo di interventi stratificati, ma anche e soprattutto di fusione tra più unità edilizie, che abbiano prodotto cioè, sempre in epoca preottocentesca, un altro tipo.

Tra i tipi elementari l'analisi ha consentito di distinguere almeno tre fattispecie: i residui elementi di schiera della città medievale, i semplici blocchi non partecipi di aggregazioni lineari, i palazzi aulici dell'assetto sei–settecentesco. Ciascun tipo è rappresentato da geometrie ben distinte, basti pensare quanto un corpo di fabbrica monocellulare di schiera sia diverso dal palazzo con cortile centrale, per caratteristiche planimetriche, per partiture dei prospetti, per profondità e altezza di edificazione, per logiche distributive, per caratteri degli accessi e delle scale. L'analisi coglie la sostanza oggettiva di questi caratteri e la trasferisce in un sistema specifico di vincoli, aggiuntivi rispetto a quelli già

fissati per l'intera categoria tipologica preottocentesca: non sarà possibile ad esempio praticare aperture tra un elemento di schiera e l'altro, perché se ne stravolgerebbe un carattere originario ed essenziale. L'analisi coglie le peculiarità del tipo che ne possano consentire una gamma di moderne utilizzazioni attuali compatibili con i limiti fisici stabiliti per quel tipo specifico; di conseguenza la normativa, avendo anche riguardo per i caratteri dimensionali medi e ricorrenti dei tipi stessi, indica ad esempio per i palazzi la facoltà di accogliere attrezzature pubbliche –puntualmente elencate– che non possono invece intendersi compatibili con i connotati della schiera, fondata come monade residenziale sovrapposta ad un vano unico o doppio dedicato alla produzione.

Tra i tipi edilizi di fusione l'analisi ha consentito di distinguere gli assetti preottocenteschi conseguenti all'aggregazione di blocchi (o talvolta schiere) elementari che abbiano prodotto ulteriori tipi a blocco oppure ulteriori palazzi, di genere per lo più aulico (case palaziate). Nel primo caso, è frequente la permanenza di facciate distinte, ma anche l'intreccio dei sistemi di distribuzione verticale, sicché non è più vero che la singola unità edilizia contiene univocamente il suo sistema di risalita, e le unità sono servite da scala o scale provenienti da un distinto blocco adiacente. Nel secondo caso, il fenomeno avvenuto è del tutto diverso ed attiene alla rifondazione di una grande residenza ottenuta collegando o sostituendo unità contigue, con o senza riconfigurazione completa del prospetto principale. La normativa contempla quindi per i blocchi complessi la possibilità di ricostituzione degli impianti distributivi organizzativi antecedenti ai processi di fusione, facendo riferimento ai tipi delle unità edilizie di base preottocentesche elementari, qualora siano attendibilmente riconoscibili, orientando in tal modo le eventuali modalità di frazionamento degli edifici; per i palazzi di fusione, invece, la disciplina tende a consolidare il processo, riconoscendo la stabilità e la forte caratterizzazione del tipo edilizio rifondato sugli edifici antecedenti.

Gli esempi riportati valgono a chiarire un ulteriore concetto: il grado di articolazione che analisi, classificazione e norme raggiungono nel piano sono funzione della individuazione dei livelli distintivi che effettivamente corrispondano a differenti modi di intervenire, su ciascun raggruppamento tipologico, nel rispetto dei caratteri originari da conservare o ripristinare.

La seconda grande categoria delineata dalla lettura del tessuto storico è quella dei tipi otto–novecenteschi di base. Per essi si intendono le unità edilizie appartenenti all'impianto otto–novecentesco maturato sull'impianto preottocentesco o sulla linea di espansione a ridosso della cinta muraria. L'unità edilizia è quindi conseguente a nuova edificazione avvenuta nel periodo otto–novecentesco su sedime libero, oppure a integrale sostituzione di unità preesistenti, oppure a processi di ristrutturazione che hanno modificato il modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione e riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva, secondo modelli propri dell'edilizia otto–novecentesca, alterando totalmente o parzialmente gli elementi caratterizzanti originari. Anche per questa categoria si colgono le particolarità dei singoli tipi. L'analisi ha definito come blocchi di impianto quelli fondati sostanzialmente ex–novo –pochi esemplari– all'interno della cinta muraria, e come blocchi di trasformazione la maggioranza degli edifici che abbiano conseguito un assetto distributivo proprio della residenza plurifamiliare ottocentesca, attraverso l'introduzione di scale diverse da quelle originarie, o sopraelevazioni complete, cui conseguono interi riasseti di facciata con

partiture regolari di finestre e balconi, anche se sono distinguibili gli elementi originari di accesso a piano terra. Tra i blocchi di trasformazione sono individuati quelli impiantatisi su precedenti sedimi di schiera. Dei tipi otto–novecenteschi di base si è cercato di cogliere un tendenziale carattere: la predisposizione agli assetti simmetrici. Ma in realtà gli scarsi episodi propriamente ottocenteschi di primo impianto e la prevalenza di edifici prodotti per trasformazione consentono di registrare regolarità e simmetrie solo nei prospetti e non nella organizzazione distributiva interna, peraltro complicata dalla presenza dei dislivelli di quota esistenti nella zona delle mura, dove gli interventi ottocenteschi o dei primi decenni del secolo successivo si sono attestati. La normativa potrà orientarsi verso criteri di conservazione più rigorosa dei tipi ottocenteschi originari, ma potrà prevedere in quelli di trasformazione gradi di elasticità per gli interventi di facciata, prevedendo eventualmente anche l'omologazione delle bucatore, purché coerente con il riassetto ottocentesco conseguito dall'unità edilizia.

I tipi novecenteschi di base rappresentano la categoria degli edifici residenziali formati in sostanziale conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori esterni alla cinta muraria, nell'impianto di nuova urbanizzazione realizzato nei primi decenni del secolo. Le unità presentano i connotati caratteristici dell'edilizia plurifamiliare organizzata in linea su maglia spesso doppia, servita generalmente da una pluralità di blocchi scala. La sostanziale organizzazione modulare del tipo rende coerente un frazionamento anche verticale dell'unità edilizia, nel senso che –ad esempio– la gamma delle utilizzazioni compatibili può consentirsi anche in una sola ala dell'edificio, in rapporto alla disponibilità di accessi e quindi di corpi scala autonomi, potenzialmente idonei ad ammettere la compresenza di funzioni, senza che ciò comprometta aspetti tipologici caratterizzanti.

Delle unità edilizie speciali, distinte anch'esse in preottocentesche e novecentesche, il piano propone la distinzione, tra tipi a struttura unitaria e tipi a struttura modulare. La sostanziale diversità dei due casi è utilizzata nella maggior parte delle esperienze di analisi tipologica già condotte per indicare quelle emergenze caratterizzate dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente, e quindi dalla centralità dello spazio costitutivo dell'edificio, ovvero quelle caratterizzate da vani in sequenza, e quindi da ambienti paritetici per geometria e dimensioni. Il riscontro normativo è immediato e sta nel fatto che i tipi unitari consentono una gamma di utilizzazioni limitata a quelle coerenti con l'unicità del vano che, per grande che sia, non ammette frazionamenti stabili: saranno possibili perciò usi espositivi, culturali, didattici, religiosi, musicali; i tipi modulari –i conventi, le scuole, ad esempio– sono viceversa tipicamente frazionati, quindi possono conservare o riammettere gli usi originari o accoglierne altri coerenti, nell'intera gamma degli usi sociali, culturali, direzionali e anche ricettivi.

Infine, il piano attribuisce alla classificazione delle unità di spazio scoperto (tav. 10) un particolare rilievo. I motivi sono stati già illustrati. Qui occorre solo mettere in evidenza quale esito può derivare per la struttura normativa conseguente. La tutela dei caratteri tipologici, riconosciuti nei rapporti pertinenziali intrinseci alla fondazione del tessuto edilizio di base, nonché nei connotati agricoli o ornamentali originari, rendono conseguente una disciplina di conservazione dell'intero sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; suggeriscono forti limitazioni delle eventuali superfici impermeabilizzate e inoltre l'esclusione di scavi e di quant'altro incoerente con la tutela delle sistemazioni dei salti di quota e relativi manufatti di contenimento,

dove autentici e rappresentativi della tradizione locale. Allo stesso modo, il piano non ammette trasformazioni fisiche dei livelli del suolo, dei profili altimetrici e dell'assetto idrogeologico degli spazi residuali dell'originaria morfologia inclusi nel perimetro del centro storico, intendendo così tutelarne gli aspetti tipologici fondativi del paesaggio originario.

7. Il territorio urbano

7.1 Le aree a organizzazione morfologica da mantenere

Le aree urbane delle quali è previsto il sostanziale mantenimento dell'organizzazione morfologica in essere sono, accanto alla zona A: la sottozona satura (Ba); i nuclei periferici (sottozona Bc); le altre attrezzature consolidate (sottozona Fb della zona F: attrezzature di interesse territoriale).

Sottozona Ba, satura. Si estende su di una superficie di circa 135 ettari, suddivisa in due versanti ai lati del centro storico (sottozona Ab). Quello occidentale procede in direzione Sud-Ovest, rione Paterno incluso, e continua in direzione Sud-Est, con esclusione della zona di Fontanelle-Grataglie (sottozona Bb); il suo confine meridionale è segnato dalla ferrovia e si prolunga fino al ponte di S. Giovanni. Quello orientale, invece, giunge al margine della fascia di rispetto cimiteriale, rione Pescara escluso (sottozona Bb), estendendosi a Nord a comprendere S. Cataldo; si ricongiunge, infine, al centro storico lungo il corso del Tufara, includendo il rione Borgo.

Degli edifici compresi nella sottozona satura sono sempre ammissibili la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo. Ove non siano individuati come unità edilizie di interesse storico, sono altresì ammissibili la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. La demolizione e ricostruzione, può anche consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, ovvero di un numero di edifici inferiore a quello degli edifici preesistenti, nel caso che gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano elementi di viabilità che non siano a esclusivo servizio dei lotti interessati, e purché le trasformazioni siano definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

Sottozona Bc, nuclei periferici. I nuclei periferici interessano le località periferiche di Epitaffio, Casarsa, Serracapilli e Grataglie, per una superficie complessiva di circa 40 ettari. Es-

si sono stati perimetrati secondo un inviluppo che si articola parallelamente agli assi viari per una fascia di 30 metri dai cigli stradali, con l'inclusione di eventuali edifici intersecati e dei relativi scoperti di pertinenza.

Il nucleo periferico di Casarsa si sviluppa lungo le vie Casarsa (dall'incrocio a cavalcavia sull'autostrada, fino al confine comunale), via Cartesio, via De Sanctis, il Palummiello e lungo il viale delle Due Colonne.

Il nucleo periferico di Epitaffio ha origine dall'incrocio delle vie S. Andrea, Salvemini e Piante di Cesareo e segue lo sviluppo longitudinale delle stesse; ulteriori appendici si articolano lungo via Marconi e via Volta.

Il nucleo periferico di Serracapilli, a Est della grande zona sportiva, si articola lungo il tratto di strada compreso tra la ferrovia Salerno-Potenza e l'autostrada A3. Anche in questo caso si seguono i "percorsi generatori" dell'insediamento, risultandone una forma allungata, ma più compatta in corrispondenza della biforcazione sotto la ferrovia, presso l'edificio del tiro a segno.

Il nucleo periferico di Grataglie, infine, si snoda sul lato Sud di un tratto della strada omonima, per circa 1 chilometro, secondo uno sviluppo lineare estremamente semplice.

Anche degli edifici compresi nei nuclei periferici sono sempre ammissibili la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo. Ove non siano individuati come unità edilizie di interesse storico, sono altresì ammissibili la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento. L'ampliamento, connesso o non connesso alla ristrutturazione edilizia, è sempre ammissibile nel limite massimo di 50 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del Prg. Esso deve in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

Invece, la ristrutturazione edilizia connessa all'ampliamento oltre il predetto limite massimo, e la demolizione e ricostruzione, connessa o non connessa a ampliamento, oltre a non comportare la realizzazione di unità edilizie aggiuntive, sono ammissibili soltanto se rispettano alcuni parametri, tra i quali, fondamentale, quello dell'indice fondiario di copertura, che non deve essere superiore a 0,15 mq/mq, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente.

Nei nuclei periferici è infine ammissibile la nuova costruzione nei lotti edificabili, complessivamente ne sono stati individuati per circa 15 ha di superficie, per essi intendendosi gli spazi scoperti autonomi inedificati e per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, e i lotti inedificati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) i lotti inedificati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno dei nuclei periferici;
- b) i lotti inedificati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 900 e non superiore a 1.600 metri quadrati;
- c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione

degli esistenti edifici in applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,17 mq/mq, e di un indice fondiario di copertura non superiore a 0,15 mq/mq;

- d) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o altri spazi pubblici, oppure dal limite del nucleo al massimo su un lato;
- e) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano affaccio sugli assi viari principali appositamente individuati dal Prg.

La nuova edificazione, anche di più edifici, deve rispettare alcuni parametri, tra i quali, fondamentali, l'indice di utilizzazione fondiaria, che non deve essere superiore a 0,17 mq/mq, e l'indice fondiario di copertura, che non deve essere superiore a 0,15 mq/mq.

Nell'insieme dei nuclei periferici il dimensionamento complessivo previsto dal piano è il seguente:

Alloggi	167
Abitanti trasferiti e da insediare	467
Attrezzature da standard (*)	2,98 ha

(*) in parte localizzate nelle zone immediatamente adiacenti

Sottozona Fb. Comprende, le scuole di istruzione secondaria (liceo classico, nuovo liceo scientifico, liceo artistico, Ipc, Itis., Ipsia, Istituto tecnico agrario) e il cimitero. Degli edifici compresi in queste attrezzature consolidate sono ammissibili la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, essendo stabilito che la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione devono essere definite mediante progetti unitari.

Superficie complessiva delle attrezzature urbane e territoriali nella sottozona Fb	62 ha
--	-------

7.2 Le aree da trasformare

Le aree urbane delle quali è prevista una larga trasformazione dell'organizzazione morfologica in essere sono: la sottozona di completamento (Bb); gli insediamenti per la produzione di beni e servizi (zona D); i parchi urbani e territoriali (sottozona Fa della zona F: attrezzature di interesse territoriale); le altre attrezzature di trasformazione (sottozona Fc della zona F); i complessi ricettivi e le attrezzature turistiche in agro costiero (zona H).

Sottozona Bb di completamento. E' compresa nel perimetro del centro urbano e risulta frazionata in diversi comparti la cui estensione complessiva è di poco più di 260 ettari. Il comparto occidentale, a ridosso del confine della sottozona Ba, che include l'area di Fontanelle, fino al limite delle cave, cui si aggiunge un altro blocco di minore entità, dall'incrocio delle vie Giovanni XXIII, Gregorio VII e Gen. Gonzaga. I comparti meridionali di Cupe e Pezza delle Monache, compresi nel quadrilatero via Cupe inferiore-via Cupe superiore-ferrovia-via S. Vito martire, sono separati dall'autostrada. Il comparto sud-orientale del rione Pescara, limitato inferiormente dalla strada ferrata e superiormente dalla sottozona Ba, che si estende in direzione Est-Nord-Est, verso la zona di S.

Andrea, mantenendo come confine inferiore proprio la strada omonima. Infine, il grande comparto orientale di S. Andrea, a sinistra della ss 91 verso il confine comunale di Campagna che, in adiacenza al parco orientale della città, da Madonna della Catena raggiunge il ponte Barbieri. A questi comparti urbani si aggiungono, sempre nell'ambito della sottozona Bb, anche i tre nuclei abitati che, nella piana, punteggiano la ss 18: Corno d'Oro, Cioffi e S. Cecilia.

Dei predetti comparti è prevista la trasformazione dell'assetto presente, attraverso nuove urbanizzazioni ed edificazioni, eventuali trasformazioni degli edifici esistenti, rile vantî incrementi delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo. Tali trasformazioni possono essere attuate soltanto previa definizione di piani urbanistici esecutivi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno dei comparti, e deve rispettare le direttive dettate, per ognuno di essi, mediante specifiche schede, dall'apparato normativo del Prg.

È previsto che i piani urbanistici esecutivi siano di iniziativa pubblica o privata. In quest'ultimo caso, devono essere presentati al Comune dai soggetti rappresentanti almeno il 75 per cento del valore degli immobili interessati dalle trasformazioni previste (nuova edificazione, ristrutturazione urbana), dovendo tali soggetti dare prova di avere interpellato, per conoscerne l'eventuale interesse a effettuare le previste trasformazioni, la totalità dei proprietari degli immobili compresi nel comparto.

Le direttive contenute nelle schede di cui alla parte terza delle norme tecniche di attuazione contengono elementi prescrittivi e indicazioni relative all'assetto che dovrà assumere l'ambito. Le prescrizioni riguardano le quantità e le modalità operative per la formazione degli strumenti esecutivi. Ciascuna scheda fornisce tutti gli indicatori essenziali per il dimensionamento dell'ambito, sia per le utilizzazioni residenziali sia per le non residenziali. Il dato principale è quello relativo al numero di alloggi che determina il dimensionamento complessivo, e quindi la disponibilità di aree per la nuova edificazione.

L'apparato normativo consente ai piani attuativi grande flessibilità relativamente all'assetto grazie alla possibilità di utilizzare una pluralità di tipologie insediative, sempre garantendo alti livelli di qualità. Infatti:

- è favorita l'integrazione di funzioni prevedendo per le attività terziarie non meno del 10 e non più del 100% della superficie lorda di pavimento residenziale (tranne che nell'ambito del rione Pescara);
- è prevista una dotazione minima di standard per attrezzature residenziali di 50 mq ad abitante di nuovo insediamento, sufficiente perciò non solo al fabbisogno aggiuntivo, ma in grado di contribuire a colmare, almeno in parte, le carenze pregresse.

In termini meramente operativi, il piano esecutivo dovrà:

1. individuare le aree edificate non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico e pertanto da sottoporre alla normativa della zona Ba satura;
2. proporre un nuovo assetto per le aree restanti, che rappresentano la superficie disponibile alle trasformazioni, assumendo una delle alternative di seguito descritte:
 - a) piena utilizzazione della superficie disponibile, all'uopo utilizzando la massima densità residenziale fondiaria (133 abitanti/ha) e la massima di superficie lor-

- da di pavimento non residenziale (il 100% di quella residenziale);
- b) piena utilizzazione della superficie disponibile, assumendo la minima superficie lorda di pavimento non residenziale (il 10% di quella residenziale), il che determina una densità fondiaria residenziale pari a circa 50 ab/ha, e quindi un insediamento a bassa densità (anche case unifamiliari isolate);
- c) minima utilizzazione della superficie disponibile con un dimensionamento che assume la massima densità residenziale fondiaria (133 abitanti/ha) e la minima superficie lorda di pavimento non residenziale (il 10% di quella residenziale). Ne consegue una consistente disponibilità di aree libere, pari a poco meno del 50% della superficie disponibile, da utilizzare per incrementare lo spazio per attrezzature, oppure da assoggettare alle norme della sottozona Ba, conservandone la conformazione attuale pari a poco meno del 50% della superficie disponibile.

Nelle tabelle che seguono sono esemplificate le tre situazioni sopra descritte per l'ambito di Fontanelle¹⁸, ipotizzando che la superficie disponibile sia di 17,8 ha.

¹⁸ Le esemplificazioni contenute nelle tabelle sono state eseguite utilizzando i seguenti parametri:

- superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr) = al numero di abitanti per una dotazione, ad abitante, di 45 mq di pavimento, equivalente a circa 1,5 stanze ad abitante;
- indice di utilizzazione fondiario non residenziale pari a 0,65 mq/mq, pertanto la superficie fondiaria non residenziale è ottenuta dividendo la superficie lorda di pavimento non residenziale per 0,65;
- standard per attrezzature non residenziali pari a 80 mq di superficie ogni 100 mq di superficie di pavimento non residenziale.

Caso a

Superficie del comparto	27,1 ha
- di cui occupata	9,3 ha
Superficie territoriale disponibile	17,8 ha
1. Usi residenziali:	
Alloggi	254
Abitanti trasferiti e da insediare	711
Massima densità fondiaria residenziale	133 ab/ha
Superficie fondiaria residenziale	5,35 ha
Standard per attrezzature (50 mq/ab)	3,56 ha
Totale superficie per usi residenziali	8,91 ha
2. Usi non residenziali :	
a. Superficie fondiaria non residenziale (100% di Slpr)	4,93
a1. Standard per attrezzature non residenziale (0,8 della Slpr)	3,94 ha
Totale superficie per usi non residenziali	8,87 ha
Totale superficie utilizzata	17,8 ha
Totale superficie residua	0.00 ha

Caso b

Superficie del comparto	27,1 ha
di cui già occupata	9,3 ha
Superficie territoriale disponibile	17,8 ha
1. Usi residenziali:	
Alloggi	254
Abitanti trasferiti e da insediare	711
Massima densità fondiaria residenziale	53 ab/ha
Superficie fondiaria residenziale	13,34 ha
Standard per attrezzature (50 mq/ab)	3,56 ha
Totale superficie per usi residenziali	16.90 ha
2. Usi non residenziali :	
a. Superficie fondiaria non residenziale (10% di Slpr)	0.49
a1. Standard per attrezzature non residenziale (0,8 della Slpr)	0.39 ha
Totale superficie per usi non residenziali	0.88 ha
Totale superficie utilizzata	17,8 ha
Totale superficie residua	0.00 ha

Caso c

Superficie del comparto	27,1 ha
di cui già occupata	9,3 ha
Superficie territoriale disponibile	17,8 ha
1. Usi residenziali:	
Alloggi	254
Abitanti trasferiti e da insediare	711
Massima densità fondiaria residenziale	133 ab/ha
Superficie fondiaria residenziale	5,35 ha
Standard per attrezzature (50 mq/ab)	3,56 ha
Totale superficie per usi residenziali	8,91 ha
2. Usi non residenziali :	
a. Superficie fondiaria non residenziale (10% di Slpr)	0.49
a1. Standard per attrezzature non residenziale (0,8 della Slpr)	0.39 ha
Totale superficie per usi non residenziali	0.88 ha
Totale superficie utilizzata	9.80 ha
Totale superficie residua (da destinare ad attrezzature o da conservare nello stato attuale)	8,00 ha

Nell'insieme degli ambiti, il dimensionamento complessivo previsto dal piano è il seguente:

Totale nuova edificazione nelle sottozone Bb, per località

	Abitanti trasferiti e aggiuntivi	minima superficie per attrez- zature re- sidenziali (ha)	Minima superficie fondiaria residenzia- le (ha)	Massima superficie fondiaria residenzia- le (ha)	Minima superficie fondiaria non resi- denziale (ha)	Massima superficie fondiaria non resi- denziale (ha)
Alloggi			(a)	b)	(c)	(d)
Fontanelle	254	712	3,6	5,4	13,4	8,9
Cupe	160	448	2,2	3,4	10,1	7,3
Pezza delle Monache	140	392	2,0	2,9	7,9	5,3
S. Andrea	486	1.360	6,8	10,2	32,2	17,0
Rione Pescara	122	342	5,4	2,6	14,9	12,8
Totale centro urbano	1.161	3.254	20,0	24,5	78,5	51,3
S. Cecilia	220	616	3,1	4,6	12,9	8,9
Cioffi	94	264	1,3	2,0	5,0	3,3
Corno d'Oro	157	440	2,2	3,3	8,3	5,5
Totale centri urbani	471	1.320	6,6	9,9	26,1	17,7
in agro						
Totale	1.632	4.574	26,6	34,4	119,5	68,8

(a) Densità fondiaria pari a 133 ab/ha

(b) Densità fondiaria pari a circa 53 ab/ ha, tranne che nell'ambito del rione Pescara

(c) Superficie lorda di pavimento non residenziale pari al 10% della Superficie lorda di pavimento residenziale, compresa la superficie per standard

(d) Superficie lorda di pavimento non residenziale pari al 100% della Superficie lorda di pavimento residenziale, compresa la superficie per standard

Insedimenti per la produzione di beni e servizi. Gli insediamenti per la produzione di beni e servizi (zona D) coincidono con l'area –in località Pezza Grande– interessata dal vigente piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, e il Prg dispone che le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili continuino a essere disciplinate da tale piano, nonché che esso può essere variato, ma soltanto nell'osservanza delle direttive dettate, mediante una specifica scheda, dall'apparato normativo del Prg.

Sottozona Fa, parchi urbani e territoriali. Nella sottozona Fa, tre sono le aree destinate dal piano a parchi urbani e territoriali e ricoprono un'area di 144 ettari: la prima in corrispondenza della collina di S. Giovanni; la seconda in località S. Donato; la terza in località S. Andrea, di cerniera tra la sottozona Ba e il comparto orientale della sottozona Bb.

Dei parchi urbani e territoriali è prevista la complessiva sistemazione a fini di fruizione collettiva, considerando per fruizione collettiva principalmente quella a fini ricreativi, che condiziona l'organizzazione degli spazi, ma in possibile integrazione con altre utilizzazioni. Tali trasformazioni possono essere attuate soltanto previa definizione di piani urbanistici esecutivi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno dei parchi urbani e territoriali, e che devono rispettare le direttive dettate, per ognuno di essi, mediante specifiche schede, dall'apparato normativo del Prg.

Per quanto riguarda il parco di S. Donato, le caratteristiche dell'area, la localizzazione e anche il legame che esiste tra questo sito e il centro urbano, hanno orientato verso la realizzazione di un parco naturalistico che assicuri la tutela della varietà delle essenze vegetali, delle specie faunistiche e degli ecosistemi. Si potrà così incentivare l'uso che già adesso l'area ha in parte acquisito. Si potrà sviluppare la rete dei sentieri naturalistici, anche a scopo didattico, e si potranno valorizzare le antiche vie che portavano l'acqua dalle sorgenti alle fontane del centro.

Le altre due aree, quella di S. Cataldo/S.Andrea e quella di Costa S. Giovanni, definiscono rispettivamente i margini Ovest e Est dell'abitato. A questi, è riconosciuta una edificabilità territoriale nella misura massima di 0,05 mc su mq di superficie che consente complessivamente di realizzare circa 55.800 mq di superficie lorda di pavimento da destinare ad attività prevalentemente sportive e ricreative. Data la loro vicinanza al centro abitato, è prescritto che una quota della superficie non inferiore al 10% deve essere destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico che contribuiscono al soddisfacimento dello standard di attrezzature residenziali dei quartieri immediatamente vicini.

Nell'insieme, e relativamente ai soli due parchi di S. Cataldo/S.Andrea e a quello di S. Giovanni il dimensionamento del piano prevede:

	S.Cataldo/S.Andrea	Costa S. Giovanni
Massima superficie lorda di pavimento di nuova edificazione	15.600	40.200
Superficie per attrezzature di quartiere	31.200	80.400

Sottozona Fc. Comprende: l'ospedale SS. Addolorata; la grande area sportiva, con il tiro a segno e il mercato boario; la località S. Chiarella; la località Serracapilli, l'ospedale di Campolongo; l'area di S. Nicola Varco; la nuova zona ospedaliera di Acquarita; nonché i sedimi che saranno resi liberi dalla dismissione dell'attuale svincolo autostradale e dello stabilimento Pezzullo.

Di queste attrezzature da trasformare è prevista la complessiva sistemazione a fini di produzione ed erogazione di servizi, pubblici o privati, ma comunque di interesse generale, e di rilevanza urbana e territoriale. Tali trasformazioni devono rispettare le direttive dettate, per ognuno di essi, mediante specifiche schede, dall'apparato normativo del Prg, alle quali si rimanda per le specifiche relative ai singoli interventi.

Di seguito si fornisce un riepilogo dei dati essenziali che riguardano le aree in questione.

	Area totale (ha)	Di cui aggiunti- va (ha)	Slpa (mq)	Spazi pubblici (mq)
Ospedale Campolongo	11,0	0	0	0.8 della Slp
Nuova area ospedaliera "Acquarita"	9,1	7,8	39.000	31.200
Ospedale Maria "SS. Addolorata"	2,9	1,7	5.000	4.000
Centro sportivo "Città di Eboli"	24,9	12,4	40.000	32.000
Area "S. Giovanni"	7,6	7,6	0	76.000
"Ex Pezzullo"	6,6	6,6	18.000	36.000
"S. Nicola Varco"	40,5	40,5	n.d.	40.000
Area per attrezzature generali "S. Chiarella"	6,5	5,5	22.000	17.600
Area per attrezzature generali "Serracapilli"	15,3	15,3	46.000	36.800
Totale	124,4	97,4	170.000	273.600

Zona H. I complessi ricettivi e le attrezzature turistiche in agro costiero (zona H) si articolano, come si è detto nel precedente paragrafo 5.3, in: strutture alberghiere e ricreative (sottozona Ha); strutture extralberghiere e parchi di divertimento (sottozona Hb). Si tratta di sette ambiti, intervallati da adeguati tratti di zona agricola, attestati sulla strada provinciale 175 litoranea, ognuno dei quali servito da pista di servizio forestale che funge da passaggio pedonale verso la spiaggia, tra l'ospedale di Campolongo e la zona di pertinenza fluviale.

Sei di detti ambiti (classificati tutti come sottozona Hb), di dimensione media di circa 9 ettari, di forma allungata (circa m. 180 x 500) anche per ridurre al minimo il fronte verso la pineta, sono destinati a complessi turistico-ricettivi all'aria aperta, ovvero, in alternativa, a parchi di divertimento. Nel settimo (classificato come sottozona Ha), individuato in corrispondenza dell'ospedale di Campolongo, di dimensione pari a circa 19 ettari, si prevede la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera, e altresì di impianti, anche coperti, per il gioco e la pratica sportiva, di locali di spettacolo, espositivi, per convegni, eccetera.

Gli assetti di tali ambiti, e quindi le trasformazioni e le utilizzazioni in essi ammissibili, devono essere definite da piani di lottizzazione convenzionati, conformi alle disposizioni dell'apparato normativo del Prg. Negli ambiti facenti parte della sottozona Hb che siano destinati, dai relativi piani di lottizzazione convenzionati, a complessi turistico-ricettivi all'aria aperta, possono essere previsti indifferentemente, ma alternativamente, campeggi o villaggi turistici, senza escludere che nel medesimo insediamento possano essere previsti, occupandone parti distinte, entrambi i tipi di complessi. Tale scelta, evidentemente, affida la riuscita del progetto complessivo alle dinamiche del mercato.

Le norme del Prg dettano disposizioni diversificate, ma in entrambi i casi precise, per le due opzioni (campeggi o villaggi turistici) che si consente di prevedere, alternativamente, nei prescritti piani di lottizzazione. Esse, nel rispetto delle disposizioni della legge regionale 13/1993, e tenendo conto dei requisiti richiesti, sia obbligatori che facoltativi, ai campeggi e ai villaggi turistici, dalla stessa legge regionale, dettano disposizioni in merito alle quantità edificabili (per strutture di pernottamento, quali bungalow, e per strutture di servizio e d'uso comune), e alle caratteristiche dell'edificazione, delle «piazze» per l'attendamento e per i mezzi semoventi di pernottamento, dei parcheggi comuni, degli impianti per la pratica sportiva e per il gioco, delle sistemazioni a verde, sia attrezzate che di protezione ambientale e paesaggistica. Come già detto nel precedente paragrafo 5.3, nel fare quanto detto, le norme indirizzano le iniziative ammesse (e auspicate) verso la realizzazione di complessi ricettivi che offrano un livello di servizio medio/alto (con classificazione non inferiore a tre stelle), giacché si ritiene che soltanto a queste condizioni tali iniziative (che dovrebbero competere nei confronti di località dove le strutture ricettive all'aria aperta costituiscono una realtà storicamente consolidata) possano avere successo.

Come sopra accennato, in uno o due degli ambiti facenti parte della sottozona Hb i piani di lottizzazione è possibile la realizzazione, interessando in questo caso la totalità dell'ambito, di parchi di divertimento. Per parchi di divertimento devono intendersi i complessi, unitariamente realizzati e gestiti, di attrezzature per i giochi acquatici (scivoli, bacini per attività acquatiche non agonistiche, e simili), nonché di impianti per la

pratica sportiva (anche non acquatica), e di strutture complementari e connesse (esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici anche non strettamente connessi alle gestione dei complessi medesimi).

Nel sesto ambito (coincidente con la sottozona Ha), individuato in corrispondenza dell'ospedale di Campolongo, l'insediamento riguarda, come già detto, la ricettività alberghiera, nonché strutture, anche scoperte, per il gioco e la pratica sportiva, locali di spettacolo e, per esempio, una scuola di formazione e di perfezionamento professionale turistica con connesso studentato, spazi edificati per funzioni collaterali e connesse, quali piccoli esercizi commerciali e pubblici esercizi, e uffici funzionali alla gestione del complesso, e/o delle funzioni principali insediate, ovvero, comunque, all'esplicazione di tali funzioni (sale per convegni, agenzie turistiche, di cambio valutario, e simili). In ogni caso, il complesso deve configurarsi ad assai moderata densità edilizia complessiva, caratterizzandosi piuttosto per elevate dotazioni di spazi scoperti, in buona parte sistemati a verde.

Concludiamo esponendo il quadro riassuntivo del dimensionamento complessivo del piano regolatore generale:

Sintesi del dimensionamento (*)

1. Nuovi alloggi (**)	1.900
2. Sottozona Ba, satura	
- attrezzature residenziali	14,5 ha
3. Sottozona Bb, di completamento	
- massima superficie fondiaria residenziale	119,5 ha
- minima superficie per attrezzature residenziali	26,6 ha
- massima superficie fondiaria non residenziale, comprese le aree per attrezzature	68,8 ha
4. Sottozona Bc, nuclei periferici	
- massima superficie fondiaria residenziale	15,0 ha
- superficie per attrezzature residenziali (***)	2,98 ha
5. Sottozona Fa, parchi urbani	
- superficie territoriale	144,7 ha
- massima superficie lorda di pavimento di nuova edificazione	55.800 mq
- superficie per attrezzature pubbliche a servizio dei quartieri limitrofi	11,2 ha
6. Sottozona Fc, altre attrezzature di trasformazione (uffici, commercio, ospedali, ecc...)	
- superficie territoriale	124,4 ha
- massima superficie lorda di pavimento di nuova edificazione (****)	170.000 mq
- minima superficie per attrezzature pubbliche	27,4 ha
5. Attrezzature ricettive (zona H)	
- superficie	73,00 ha
- posti letto alberghieri	500
- posti letto extralberghieri e in villaggi turistici	6.000
- massima superficie lorda di pavimento per funzioni collaterali (ristoro, commerciali eccetera)	37,00 mq
6. Produzione di beni e servizi (zona D)	211,00 ha

(*) Non sono considerate le possibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti non più destinati alla produzione nelle aree agricole

(**) Compresi i circa 100 nuovi alloggi stimati nelle aree agricole

(***) La dotazione di standard è soddisfatta in parte nelle aree immediatamente circostanti

(****) Non è compresa la superficie lorda di pavimento dell'area di S. Nicola Varco

8. Il territorio a prevalente conformazione naturale

8.1 La tutela e la valorizzazione delle aree agricole

È stato descritto in precedenza come le aree di pianura del territorio ebolitano rappresentino l'ambito territoriale a più elevata attitudine produttiva per ordinamenti agricoli a più elevata intensività. Si è detto anche di come la pianura sia interessata all'attualità da un processo di riconversione colturale, caratterizzato dalla contrazione delle superfici a frutteto, cui si contrappone una impetuosa espansione degli impianti serricoli per la produzione di ortive.

In un contesto di globalizzazione dei mercati, le aziende agricole ebolitane dovranno essere attrezzate ad affrontare simili riorganizzazioni tecnico-colturali con cadenze sempre più serrate. Per ciò che concerne l'immediato futuro, già nei prossimi anni, è prevedibile una significativa crescita dell'offerta di prodotti orticoli da parte dei paesi emergenti delle coste meridionali del Mediterraneo, in relazione ad ingenti investimenti internazionali attualmente incentrati in quelle aree. Un'offerta che si prospetta estremamente competitiva sotto il profilo sia economico che qualitativo. In conseguenza di ciò, il comparto agricolo ebolitano potrebbe essere presto chiamato ad affrontare una nuova fase di riorganizzazione produttiva, ancora tutta da immaginare e progettare, che dovrà probabilmente imperniarsi su obiettivi di qualità totale, sulla capacità cioè di offrire un prodotto certificato, buono, sano, sicuro, ottenuto con tecniche produttive avanzate, caratterizzate da elevata compatibilità ambientale.

All'interno di uno scenario così fortemente dinamico, le scelte di piano per le aree di pianura devono porsi l'obiettivo di fondo di tutelare l'integrità del territorio rurale, sotto il profilo sia fisico-strutturale che funzionale, garantendone la capacità di sostenere nel lungo periodo una ampia gamma di opzioni tecniche, produttive ed organizzative. Ciò comporta l'adozione di misure finalizzate alla tutela dello stock di suoli fertili –sotto il profilo quantitativo e qualitativo– evitando consumi di risorse non strettamente giustificati dall'ordinario esercizio delle attività agricole e zootecniche.

Il conseguimento di questo obiettivo strutturale di fondo ha richiesto la definizione, come più precisamente si specifica nel successivo paragrafo 8.7, un preciso legame tra edificazione rurale ed esigenze reali –abitative e funzionali– dei produttori agricoli, a diverso titolo, e dei rispettivi nuclei familiari, con riferimento:

- ad aziende agricole aventi dimensioni tali da garantire un livello adeguato di redditività, sulla base degli ordinamenti produttivi in atto o programmati in piani di sviluppo aziendale;
- alla importante funzione di gestione e manutenzione attiva dei paesaggi agrari tradizionali, di elevato valore paesaggistico ed ambientale.

L'applicazione dei criteri avanti menzionati alla realtà ebolitana ha comportato la definizione di indici di utilizzazione fondiaria, rapportati alla qualità delle singole colture, variabili da 3,2 mq/ha per gli ordinamenti silvo–pastorali estensivi, a 160 mq/ha per gli ordinamenti orto–floricoli protetti. Ciò significa, tenuto conto del limite minimo della superficie lorda di pavimento fissato in 160 mq, l'individuazione di dimensioni aziendali minime variabili da 50 ha per gli ordinamenti silvo–pastorali, ad 1 ha per quelli serricoli ad elevata intensità.

Per alcuni ordinamenti produttivi tradizionali di valore strategico per la conservazione di valori paesaggistici ed ambientali specifici, tipicamente basati sull'olivicoltura tradizionale e sulla foraggicoltura–cerealicoltura asciutta, la definizione degli indici di utilizzazione fondiaria ha tenuto specificatamente conto dell'esigenza di garantirne la conservazione attiva e di non incentivarne la riconversione, attraverso il dimensionamento di unità minime aziendali significativamente più piccole di quelle teoricamente definibili sulla sola base della redditività agricola. In particolare, la manutenzione degli oliveti e dei ciglionamenti storici che li sostengono, dovrà essere incentivata attraverso un appropriato ricorso agli strumenti finanziari previsti da Agenda 2000. Per le aziende agro–forestali della collina dovranno inoltre attivarsi opportune sinergie con attività agrituristiche, o legate all'escursionismo culturale e naturalistico.

Gli obiettivi di tutela strutturale e funzionale dello spazio produttivo agricolo dovranno essere inquadrati all'interno di una più generale politica di valorizzazione dello spazio rurale sotto il profilo della sua qualità urbanistica, paesaggistica ed estetico–percettiva. Il territorio rurale non è solo la sede dei processi produttivi agricoli: esso è anche il luogo dove abita il 10% degli abitanti di Eboli. Esso costituisce anche la matrice che accoglie le principali infrastrutture di trasporto, utilizzate quotidianamente da una gran numero di cittadini. Da questo punto di vista, i diversi aspetti concernenti la riqualificazione dei tratti rurali della rete stradale, con il ripristino delle siepi, delle alberature, la manutenzione dell'arredo urbano e delle attrezzature, un più armonioso inserimento paesaggistico degli impianti serricoli, potrebbero avere grande rilevanza sulla qualità della vita non solo della popolazione rurale, ma della cittadinanza ebolitana nel suo complesso.

8.2 Il sistema collinare e montano

Il territorio non urbano ricadente nel sistema collinare e montano, di circa 1.800 ettari, è classificato dal piano nella zona a prevalente conformazione naturale del territorio (Zona E), ed è interessato dalle sottozone: collinare e montana (Ea), corrispondente alle aree non urbane del sistema non presentanti le specifiche caratteristiche morfologiche e

vegetazionali delle altre due sottozone; incisioni idriche e forre (Eb); boschi e foreste (Ec).

La sottozona collinare e montana, di 1.200 ha, comprende le unità di paesaggio indicate dai codici mon e col: il sistema mon rappresenta l'estremo lembo nord-orientale del territorio ebolitano, a confine con il comune di Campagna, mentre il sistema col individua la zona a monte del centro urbano.

La sottozona incisioni idriche e forre, di 170 ha, individua le gole dei valloni Tiranna e Tufara, che solcano il sistema collinare fino a definire i lati del centro storico medievale, l'incisione del Crispi, situata a occidente del centro storico, nonché quelle ramificate nella prominenza nord-occidentale del territorio, a confine col comune di Olevano.

La sottozona boschi e praterie, di 435 ha, si concentra essenzialmente a Ovest del centro urbano, intersecandosi e fondendosi con la sottozona collinare e montana, fino al limite inferiore della strada ferrata, lungo la costa S. Giovanni.

Nell'intero sistema collinare e montano sono vietati l'asporto di materiali e i movimenti di terra, quali sbancamenti, riporti e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio, nonché il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante.

Soltanto nella sottozona collinare e montana sono stabilite ammissibili le trasformazioni edilizie (comprendenti la nuova costruzione) funzionali all'attività agricola, nei termini descritti appresso, oltre alle trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici esistenti, e alle trasformazioni e attività tipiche delle aree utilizzate prevalentemente a scopi colturali (adeguamenti e realizzazioni di sentieri pedonali, di strade poderali e interpoderali, di infrastrutture per la difesa del suolo, di opere idrauliche, di attrezzature leggere per il tempo libero, di piccole attrezzature tecnologiche, e simili).

È peraltro disposto che ogni trasformazione sia progettata e realizzata in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture, degli assetti poderali, e della viabilità poderale e interpoderale, delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari, degli esemplari arborei, singoli, o in filari, o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali, delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, marginamenti, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Nelle incisioni idriche e forre sono ammissibili soltanto le trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici esistenti, e le trasformazioni e attività tipiche delle aree utilizzate prevalentemente a scopi colturali, ricordate appena sopra.

Nei boschi e nelle praterie, invece, sono ammissibili, oltre alle trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici esistenti, le attività selvicolturali e di pascolo, e le trasformazioni strettamente a esse funzionali, quali gli adeguamenti e le realizzazioni di piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale.

L'elevato valore ambientale e paesaggistico dell'intero sistema collinare e montano evidenzia l'inammissibilità della conferma delle previsioni del piano di lottizzazione in località Madonna del Carmine che, come si è esposto al paragrafo 3.3, prevedeva l'urbanizzazione di una quindicina di ettari e l'edificazione di poco meno di 25.000 metri cubi, all'interno di quella che il nuovo Prg classifica come sottozona collinare e monta-

na. In tale sottozona, come si è detto, sono stabilite ammissibili soltanto le edificazioni strettamente funzionali all'attività agricola, alle rigide condizioni descritte appresso. La conferma dell'intervento lottizzatorio avrebbe quindi dato luogo ad una situazione di pesante discriminazione rispetto ai proprietari di tutti gli altri suoli compresi nella sottozona, oltre a contraddire pesantemente una delle opzioni fondamentali del piano. Questi argomenti motivano specificatamente a sufficienza, come richiesto dalla giurisprudenza consolidata, la mancata conferma delle previsioni di uno strumento esecutivo già convenzionato, come nel caso di specie.

Le medesime ragioni motivano la mancata conferma (che, per il vero, non sarebbe fatto obbligo di motivare specificatamente) della previsione del Prg previgente di una zona C4-residenziale in località S. Giovanni, zona che il nuovo Prg ingloba nel più importante parco urbano e territoriale.

8.3 La piana

Il territorio non urbano della piana, sottratte che siano la fascia costiera e le pertinenze fluviali, coincide con la sottozona (della zona a prevalente conformazione naturale del territorio) di pianura (Ed).

La sottozona di pianura occupa quasi interamente la piana del Sele ricadente in territorio ebolitano, per una superficie di 7.500 ettari. Essa si estende dal margine inferiore del sistema collinare e montano alla fascia costiera. A Ovest arriva fino al confine comunale di Battipaglia, mentre a Est è adiacente al fiume e alle sue pertinenze. Occupa circa il 60% dell'intero territorio ed è caratterizzata da una morfologia gradevolmente ondulata, con terreni altamente produttivi, solcati dalla fitta rete dei canali della bonifica. Vi sono inglobate, lungo la ss 18, le sottozone Bb di Corno d'Oro, Cioffi e S. Cecilia e la sottozona Fb di S. Nicola Varco.

Nella sottozona di pianura sono stabilite ammissibili le trasformazioni edilizie (comprendenti la nuova costruzione) funzionali all'attività agricola, nei termini descritti appresso, e altresì l'installazione di serre e la sistemazione di laghetti per la pesca sportiva e per l'acquacoltura, oltre alle trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici esistenti, e alle trasformazioni e attività tipiche delle aree utilizzate prevalentemente a scopi colturali, delle quali si è detto.

8.4 La fascia costiera

Il territorio non urbano della fascia costiera è articolato dal piano nelle sottozone (della zona a prevalente conformazione naturale del territorio): costiera (Ee); boschi costieri (Eh); spiaggia (Ei).

La sottozona costiera, di 1.500 ettari, è situata subito a valle della piana, fino al limite della fascia pinetata (sottozona Eh). Si individuano le terre della retroduna, un tempo malsane e insicure, strappate al «disordine idraulico» dalla bonifica integrale e alle spalle il dosso della paleoduna. Si tratta di suoli a elevata attitudine produttiva, ma anche estremamente vulnerabili sotto il profilo idrogeologico. Ingloba le zone H, a pettine sulla strada provinciale sp 175 Litoranea.

La sottozona boschi costieri, di 200 ettari, è limitata dalla spiaggia e, a monte, dalla retroduna; rappresenta la fascia delle dune costiere, con le pinete e la macchia mediterranea.

La sottozona spiaggia, di 35 ettari, è il fronte sabbioso tra la pineta e il mare, con uno spessore medio di 35/40 metri e un sviluppo longitudinale di circa 8 chilometri, dal confine settentrionale con Battipaglia fino alla foce del Sele. Vi si trova inglobata la sottozona Fb dell'ospedale elio-ortopedico di Campolongo.

Nella sottozona costiera sono stabilite ammissibili, oltre alle trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici esistenti, e alle trasformazioni e attività tipiche delle aree utilizzate prevalentemente a scopi colturali, delle quali si è detto, l'installazione di serre e la sistemazione di laghetti per la pesca sportiva e per l'acquacoltura.

La disciplina di tale sottozona avrebbe reso palesemente incongrua la conferma della previsione del Prg previgente di una zona C3-residenziale, oltretutto di dimensioni così ridotte da escluderne una configurazione insediativa accettabile, in località Aversana-Arenosola.

E' appena il caso di far presente che non viene confermata nemmeno la previsione di un'ampia e continua zona C4-turistica litoranea, estesa dalla foce del Sele al confine con Battipaglia, che interessava quasi tutta la sottozona che il nuovo Prg identifica come costiera, ed anche una parte di quella che viene classificata come sottozona di pertinenza fluviale. Come si è già esposto nel precedente paragrafo 7.2, alcuni ambiti della sottozona costiera (escludendosi ogni trasformazione morfologica e di destinazione della sottozona di pertinenza fluviale) sono stati classificati come zona H, prevedendovi complessi ricettivi e attrezzature turistiche, peraltro ad assai bassa densità edilizia e con elevate dotazioni di spazi verdi, adeguatamente intervallati da tratti di zona agricola.

Nei boschi costieri sono ammissibili, oltre alle trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici esistenti, le attività selvicolturali, e le trasformazioni strettamente a esse funzionali, quali gli adeguamenti di piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale, peraltro con integrazioni e cautele dovute al forte interesse naturalistico di tale articolazione del territorio. In essi, infatti, è stabilito il ripristino di limitati lembi di palude costiera. Mentre sono vietati i mutamenti di categoria di assetto vegetazionale e d'uso dei suoli, nonché l'asporto di materiali e i movimenti di terra, quali sbancamenti, riporti e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio, il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante, la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici spontanei e faunistici selvatici, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati o prescritti dai soggetti competenti, l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali e animali non autoctone.

Nella spiaggia sono ammissibili esclusivamente la conservazione o il ripristino della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale delle dune, e la realizzazione di nuclei di servizi di supporto alla balneazione. Nella spiaggia sono pertanto vietati l'asporto di materiali sabbiosi dall'arenile e dalle dune e comunque l'alterazione dei profili delle dune, la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari floristici spontanei, autoctoni o naturalizzati, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero a fini di sostituzione delle essenze arboree e arbustive non autoctone con altre in grado di ricreare un sistema ambientale—

vegetazionale tipico, l'introduzione di esemplari estranei alle specie floristiche e faunistiche autoctone, gli interventi comportanti impermeabilizzazione di suoli, l'accesso dei veicoli a propulsione meccanica, tranne che nei casi di tutela della pubblica incolumità, di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria, ovvero per i mezzi necessari a realizzare i nuclei di servizi di supporto alla balneazione, o a effettuare interventi di conservazione o di ripristino ambientale, fermo restando che la pulizia dell'arenile deve effettuarsi in modo da non compromettere la microfauna e la flora pioniera.

Quanto ai nuclei di servizi di supporto alla balneazione, è stabilito che siano realizzati secondo la disciplina dettata dal piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo, di cui alla deliberazione del consiglio comunale di Eboli del 10 ottobre 1998, n.106, che il piano regolatore generale assume, nella sua totalità, come propria parte integrante.

8.5 Il fiume e le pertinenze fluviali

Sempre nella zona a prevalente conformazione naturale del territorio il piano riconosce le sottozone: alveo fluviale (Ef); di pertinenza fluviale (Eg).

L'alveo del Sele (sottozona Ef, di circa 90 ettari) definisce il limite sud-orientale del territorio, segnando il confine con i comuni di Capaccio e Serre. Insieme alle aree inondabili, l'alveo identifica un ambito ad elevato contenuto paesaggistico e ambientale facente parte, per questo, della riserva naturale dei fiumi Sele e Tanagro.

La sottozona di pertinenza fluviale, di circa 1.500 ettari, rappresenta l'inviluppo tra la fascia di pertinenza fluviale vera e propria e l'area soggetta a rischio di esondazione sia da parte del Sele, che dei canali Radica e Olmo. Presenta considerevoli variazioni di sezione ma, procedendo da monte verso valle, la sua ampiezza aumenta soprattutto in corrispondenza della foce.

Nell'alveo fluviale è stabilito che sono ammissibili esclusivamente, laddove vi sia il consenso delle autorità preposte, il mantenimento, la ristrutturazione e la realizzazione di pali d'ormeggio, di piccoli pontili, di capanni e altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, nonché in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti e ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti degli argini, sulle eventuali banchine e sulle sponde. Nell'alveo fluviale sono comunque vietate le escavazioni e le estrazioni di materiali litoidi.

Nella sottozona di pertinenza fluviale sono ammissibili, oltre alle trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici esistenti, e alle trasformazioni e attività tipiche delle aree utilizzate prevalentemente a scopi colturali, delle quali si è detto, la sistemazione di laghetti per la pesca sportiva e per l'acquacoltura.

8.6. Le trasformazioni degli edifici esistenti

Di tutti gli edifici esistenti nella zona a prevalente conformazione naturale del territorio sono ammissibili la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, che, ove interessi edifici residenziali, non deve comporta-

re la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive, la demolizione, l'ampliamento, esclusivamente degli edifici residenziali, e nel limite massimo di 50 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del piano regolatore generale, cioè, come si dice correntemente, *una tantum*.

Degli stessi edifici sono ammissibili anche le trasformazioni funzionali, cioè i mutamenti dell'uso da quello in atto a un altro, ma in questo caso con rilevanti differenze rapportate sia all'uso in atto che a quello che ci si propone di attivare. Degli edifici aventi in atto un uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura il mutamento dell'uso è ammissibile solamente se ne venga dimostrata, mediante piani di sviluppo aziendale o interaziendale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, con riferimento agli stessi parametri, di cui si dice appresso, sulla cui base può essere ammissibile la nuova edificazione di un edificio abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura. Qualora si voglia attivare un uso come annesso rustico è richiesta la sussistenza di tutte le condizioni che ne renderebbero ammissibile la nuova edificazione. Nei casi di mutamento dell'uso da quello in atto a un'utilizzazione rientrante fra quelle definite compatibili, ma non funzionale all'esercizio dell'attività agricola, deve essere istituito un vincolo di inedificabilità sull'insieme dei terreni dell'azienda agricola interessata.

Degli edifici configurati quali annessi rustici il mutamento dell'uso è ammissibile solamente se ne venga dimostrata, mediante piani di sviluppo aziendale o interaziendale, la non necessità alla conduzione del fondo. Qualora si voglia attivare un uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura è richiesta la sussistenza di tutte le condizioni che ne renderebbero ammissibile la nuova edificazione. Nei casi di mutamento dell'uso da quello in atto a un'utilizzazione rientrante fra quelle definite compatibili, ma non funzionale all'esercizio dell'attività agricola, deve parimenti essere istituito un vincolo di inedificabilità sull'insieme dei terreni dell'azienda agricola interessata.

È disposto inoltre che i mutamenti dell'uso, di cui si è detto sinora, da quello in atto a un uso non funzionale all'esercizio dell'attività agricola, non sono ammissibili qualora, successivamente all'adozione del presente piano regolatore generale, sia intercorso, in assenza degli adempimenti richiesti, cioè, essenzialmente, della presentazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale che dimostri la non necessità del mantenimento dell'uso in atto, un trasferimento di proprietà, per atto tra vivi, dell'edificio interessato e di un'area di pertinenza inferiore a 1 ettaro, ricavata da frazionamento di proprietà di maggiori dimensioni.

Infine, degli edifici aventi un uso in atto diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola il mutamento dell'uso tra quello in atto e un altro uso, compreso tra quelli compatibili, è sempre ammissibile. Fermo restando che per il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, o come annesso rustico, è richiesta la sussistenza di tutte le condizioni che renderebbero ammissibile la nuova edificazione di questo o di quello.

La gamma delle utilizzazioni compatibili degli edifici esistenti nella zona a prevalente conformazione naturale del territorio è definita in termini piuttosto ampi. Si ritiene, infatti, che, una volta che sia stata assicurato, dalle disposizioni dinanzi esposte, che la sottrazione di edifici esistenti dagli usi funzionali all'esercizio dell'attività agricola sia

subordinata alla consapevolmente dimostrata non necessità del mantenimento di tali usi, e non dalla mera (reale o supposta) contingente convenienza economica, si debba favorire il massimo recupero, fisico e funzionale, dell'edificato esistente. La gamma delle predette utilizzazioni, quindi, comprende, oltre ovviamente a quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola, quelle per abitazioni ordinarie, per abitazioni specialistiche, per artigianato di servizio, per pubblici esercizi, per magazzini, per alberghi, motel, villaggi albergo, per residenze turistico-alberghiere, per ostelli, per studi professionali, per strutture per l'istruzione, per centri di ricerca, per musei, per sedi espositive, per biblioteche, per archivi, per strutture associative, per strutture ricreative, per strutture religiose, per ambulatori e centri di primo soccorso, per cliniche e laboratori veterinari e per ricoveri per animali.

8.7. L'edificazione funzionale all'attività agricola

La nuova edificazione, la demolizione e ricostruzione, e l'ampliamento in quantità eccedenti quelle stabilite in via generale per tutti gli edifici esistenti, di edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, sono definiti ammissibili alle seguenti condizioni:

- a) che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, e cioè:
 - di proprietari coltivatori diretti, che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo, e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito da lavoro, nonché dei loro nuclei familiari;
 - di proprietari conduttori in economia, che dedicano all'attività agricola almeno un terzo del tempo di lavoro complessivo, e ricavano da tale attività almeno un terzo del proprio reddito da lavoro, nonché dei loro nuclei familiari;
 - di soggetti, proprietari o affittuari o mezzadri, aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi, nonché dei loro nuclei familiari;
- b) che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di edifici ad uso abitativo per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base ad indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, e definiti in relazione al criterio generale per cui la superficie fondiaria mantenuta in produzione, in rapporto alla qualità della coltura praticata, deve consentire un adeguato reddito ad un nucleo familiare;
- c) che le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

Nell'applicazione del meccanismo ora descritto è stabilito siano comunque computate le superfici lorde di pavimento degli edifici ad uso abitativo già esistenti nei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, esclusi quelli aventi legittimamente, alla data di adozione del piano regolatore generale, un uso in atto diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura.

È disposto che possono essere considerati anche fondi rustici non contigui, ma ricadenti in componenti del territorio non urbano nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo o le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, purché appartenenti ad un'unica azienda agricola. E che, invece, non possono essere considerati i terreni che siano stati asserviti ad edifici ad uso abitativo a norma dei piani regolatori generali previgenti, anche se tali terreni siano divenuti appartenenti all'azienda agricola interessata a seguito di trasferimenti, totali o parziali, di fondi rustici.

È precisato che i terreni con qualità di coltura non contemplata tra quelle alle quali vengono correlati indici di utilizzazione fondiaria, quali l'incolto sterile, e simili, non concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma possono essere interessati dall'edificazione. E che, al contrario, i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, canneto, pascolo cespugliato, pascolo, pascolo arborato, oliveto, concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono essere direttamente interessati dall'edificazione.

Il meccanismo precettivo ora descritto corrisponde a quello legislativamente sanzionato in Toscana, in Veneto e, più recentemente, in Lazio, e applicato da decenni in Emilia-Romagna e in altre regioni, soprattutto centro-settentrionali. La sua piena applicazione ha mostrato di incontrare un limite (come già in altre parti del Paese, in presenza delle medesime dinamiche del sistema produttivo agricolo) nel Comune di Eboli, o, per essere più precisi, nella sottozona di pianura, in ragione del fatto che le colture serricole in essa praticate e praticabili (sempre più diffusamente e generalizzatamente) producono redditi suscettibili di garantire l'adeguato mantenimento di un nucleo familiare con superfici fondiarie anche non superiori a 10 mila metri quadrati. L'ammettere l'edificazione di un edificio ad uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura per ogni fondo a coltura serricola di detta estensione avrebbe avuto, palesemente, un esito negativo sotto i profili della tutela degli aspetti paesaggistici, dell'ordinato assetto urbanistico, e anche sotto quello della preservazione di una risorsa di eccezionale valore economico-produttivo, quale il terreno nelle zone interessate, vocate alla coltura serricola.

Si è conseguentemente disposto che l'edificazione di edifici a uso abitativo correlata alle superfici fondiarie mantenute in produzione a orto, orto irriguo, vivaio, serre, floricoltura intensiva, può essere effettuata soltanto a condizione che venga concentrata e accorpata urbanisticamente in un unico nucleo, preesistente o di nuovo insediamento, asservendo una superficie fondiaria, mantenuta in produzione con le predette qualità colturali, non inferiore a 3 ettari. La nuova edificazione, la demolizione e ricostruzione, e l'ampliamento in quantità eccedenti quelle stabilite in via generale per tutti gli edifici esistenti, di annessi rustici, sono definiti ammissibili alle seguenti condizioni:

- a) che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola il cui titolare, ove si tratti di un'impresa familiare, possieda i requisiti:
 - di coltivatore diretto, proprietario o affittuario, che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo, e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito da lavoro;

- di proprietari conduttori in economia, che dedicano all'attività agricola almeno un terzo del tempo di lavoro complessivo, e ricavano da tale attività almeno un terzo del proprio reddito da lavoro, nonché dei loro nuclei familiari;
 - di soggetti, proprietari o affittuari o mezzadri, aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi, nonché dei loro nuclei familiari;
- b) che, negli ampliamenti, non siano superati i seguenti indici di utilizzazione fondiaria, al lordo degli annessi rustici esistenti nei fondi dell'azienda interessata:
- 100 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
 - 40 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
 - 10 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- c) che nei casi di necessità di nuove edificazioni, o di ampliamenti in quantità maggiori di quelle derivanti dall'applicazione degli indici sopra indicati, essa sia dimostrata da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

Anche in questo caso possono essere considerati fondi rustici non contigui, ma ricadenti in componenti del territorio non urbano nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo o le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, purché appartenenti ad un'unica azienda agricola, o ad aziende agricole associate. E anche in questo caso è precisato che i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, canneto, pascolo cespugliato, pascolo, pascolo arborato, oliveto, concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono essere direttamente interessati dall'edificazione.

Tutte le trasformazioni di cui si è detto nel presente paragrafo è stabilito che siano subordinate alla stipula di idonee convenzioni, o atti unilaterali d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione, assistita da sanzioni convenzionali, di ogni obbligo, tra i quali –fondamentale– quello di non mutare l'uso degli edifici in usi diversi da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Relativamente alle serre, di cui è definita ammissibile l'installazione, per ragioni di tutela paesaggistica, soltanto nelle sottozone di pianura e costiera, sono sostanzialmente assunte le disposizioni della legislazione regionale in argomento, salvo che è definito in termini più restrittivi il rapporto di copertura del fondo, e che è dettata qualche ulteriore prescrizione a fini di riduzione dell'impatto ambientale e visivo.

Relativamente agli esistenti laghetti, intesi come piccoli invasi, anche artificiali, ma di forme non geometriche, sono stabilite ammissibili la manutenzione e la sistemazione, sul fondo, ai lati e nei marginamenti, con materiali esclusivamente naturali, a fini di utilizzo per attività di pesca sportiva e di acquacoltura, sia estensiva che integrata, a condizione che avvengano a integrazione delle attività di una azienda agricola. Si dispone che ai fini dell'utilizzo per attività di acquacoltura integrata possono essere realizzate, esclusivamente in terra, avannotterie, vasche di acclimatazione del novellame, e simili, interessanti una superficie pari a quella corrispondente all'1 per cento del laghetto cui si riferiscono. E che a servizio di ognuno dei laghetti adibiti ad attività di pesca sportiva o di acquacoltura può essere installato un manufatto precario di piccole dimensioni.

8.8 Le attività estrattive

Il sistema collinare è interessato dalla presenza di numerose cave, quasi tutte dismesse, per un'estensione complessiva di circa 30 ettari. Più della metà di questa superficie riguarda le due più estese, situate sul versante meridionale della collina di S. Giovanni e incluse nel parco urbano occidentale (sottozona Fa). La rimanente parte è costituita da circa una decina di cave più o meno modeste, disseminate sulle colline immediatamente a ridosso del centro abitato e utilizzate in passato per le forniture di pietra calcarea da costruzione. Ad ogni buon conto, non risultano esistere, presentemente, nel territorio ebolitano, cave legittimamente in attività, o comunque dotate delle prescritte autorizzazioni all'esercizio delle attività estrattive.

Il piano affronta il problema della risistemazione delle aree già interessate da attività di cava, riconoscendole come una specifica zona (zona G), con l'eccezione di quelle e non incluse nel parco urbano occidentale, la riqualificazione ambientale delle quali, e la loro eventuale funzionalizzazione agli usi ricreativi propri dell'ambito in cui ricadono, dovranno essere puntualmente definite dai redigenti strumenti urbanistici esecutivi.

Per le cave individuate come specifica zona il piano prescrive la ricomposizione ambientale, comprendente:

- a) la sistemazione idrogeologica, cioè la modellazione del terreno atta a evitare frane o ruscellamenti e le misure di protezione dei corpi idrici da fenomeni di inquinamento;
- b) la sistemazione paesaggistica, cioè la ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, attuata, di norma, mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni vicini, eventualmente anche mediante la temporanea discarica di materiali completamente inertizzati e mediante il riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, seguito da semina o da piantumazione di specie vegetali analoghe a quelle preesistenti, e comunque autoctone, salvo ove le cave dismesse ricadano entro le sottozone di pianura, costiera e di pertinenza fluviale, nel quale caso sono consentite le attività di ordinaria coltivazione del suolo.

È opportuno sottolineare che il piano dispone espressamente, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 7 della legge regionale 13 dicembre 1985, n.54, che l'attività estrattiva di cava è vietata in ogni parte del territorio del comune di Eboli.

9. La mobilità

9.1 Il sistema delle accessibilità

L'organizzazione che si propone dell'accessibilità veicolare privata all'area urbana di Eboli risponde alla necessità di minimizzare i traffici parassiti e di attraversamento, riconducendo le scelte degli itinerari di penetrazione e arroccamento in corrispondenza della nuova viabilità di scorrimento, collocata a Sud del tracciato ferroviario e autostradale.

La riorganizzazione degli accessi all'area urbana e alla zona industriale si rende possibile grazie anche allo spostamento dello svincolo più a Est, all'altezza del torrente Tufara, prevedendo inoltre i seguenti interventi:

- dismissione del sedime dell'attuale svincolo e sua destinazione ad attrezzature urbane;
- mantenimento del sottopasso esistente in corrispondenza delle rampe dell'attuale svincolo;
- sistemazione dell'attuale sottopasso esistente in corrispondenza delle rampe dell'attuale svincolo;
- sistemazione dell'attuale sottopasso pedonale (in corrispondenza dell'Istituto tecnico agrario);
- adattamento funzionale del sottopasso attuale tra Cupe e Pezza delle Monache;
- sistemazione e piantumazione delle aree dismesse dell'attuale cavalcavia Cupe;
- raccordo tra il nuovo cavalcavia Cupe e la tangenziale agli impianti sportivi;
- adeguamento del nuovo cavalcavia Serracapilli;
- realizzazione di barriera acustica vegetale su ambo i lati del tratto autostradale tra il cavalcavia Cupe e il cavalcavia Serracapilli;
- ripristino della viabilità locale nelle aree interessate dal nuovo svincolo;
- collegamento del nuovo casello con le strade per Epitaffio, anche utilizzando e adeguando viabilità esistenti.

- Attraverso punti attrezzati con corone rotatorie di grande diametro e con segnaletica direzionale, sia gli arrivi dall'autostrada che le provenienze dalla campagna e dal mare, nei quadranti Sud, Sud-Est e Sud-Ovest, vengono ricondotti in quattro percorsi di distribuzione attraverso l'utilizzo della nuova bretella, tra lo svincolo autostradale e la zona industriale di Eboli. Le connessioni sono così organizzate:
- penetrazione urbana della sp 30 per gli accessi diretti all'area urbana a Ovest di Eboli;
- nuova viabilità di via Cupe con scavalcamenti dell'autostrada e della ferrovia;
- nuova viabilità di Serracapilli con utilizzo del cavalcavia ferroviario esistente;
- collegamento della viabilità in uscita dal nuovo casello autostradale con la strada di Epitaffio.

Le viabilità di distribuzione sopra elencate trovano nelle immediate adiacenze, parcheggi di relazione e sistemi di sosta misti. Ridossate al sedime autostradale sono state previste aree di scambio in corrispondenza della porta Ovest, dell'area sportiva e della fascia di rispetto cimiteriale.

Il sistema viario della piana dispone di una maglia sufficientemente strutturata se si escludono i grandi problemi legati dall'attraversamento della ss 18 nei tre agglomerati urbani di Corno d'Oro, Cioffi e Santa Cecilia. La scarsa riconoscibilità degli itinerari e la mancata gerarchizzazione hanno comportato negli anni una frammistione dei traffici (leggeri e pesanti, agricoli e di destinazione, di attraversamento e locali, eccetera) aggravata dalla mancanza di interventi anche di carattere locale.

Recentemente la provincia di Salerno ha messo in cantiere alcuni progetti che prevedono una ristrutturazione dell'Aversana e un diverso utilizzo della sp 175 litoranea. Il progetto preliminare per la ristrutturazione di circa 20 Km della via Aversana (sp 417) prevede il passaggio da una sezione media trasversale di 5 m a una larghezza minima di 7,5 m con soste di emergenza, insistendo prevalentemente sul sedime dell'attuale tracciato. Si prevede una utenza annua media di circa 150.000 utenti per un costo complessivo di ammodernamento di circa 39 miliardi (pari a circa 2 miliardi al Km).

L'innesto a Nord avviene nella circonvallazione di Pontecagnano subito dopo l'uscita dall'autostrada. Molto più problematico e delicato risulta l'innesto a Sud: occorrerebbe infatti evitare un nuovo ponte sul fiume Sele e recuperare il tracciato delle sp 175 in corrispondenza dell'attuale scavalco sul Sele tra il Comune di Eboli e quello di Capaccio.

I progetti di declassamento della litoranea (sp 175) costituiscono un'indubbia spinta ai processi di riqualificazione dell'area a ridosso della pineta e del mare. Va sottolineato come la zona sia particolarmente vocata per l'inserimento di una grande pista ciclabile da inserire all'interno della pineta stessa, evitando affiancamenti alla viabilità esistente.

Interventi di ristrutturazione delle viabilità provinciali 204 e 262 e nei principali incroci consentono infine di individuare un percorso di avvicinamento al mare, alternativo alle uscite di Pontecagnano e Battipaglia, che muovendo dal nuovo svincolo della superstrada, attraverso la nuova viabilità di penetrazione, la sp 204 prima e la sp 262 poi, giungano in modo rapido alla litoranea e quindi al mare.

Da ricordare, infine, che l'apparato normativo prevede, fra gli strumenti di attuazione del Prg, il piano delle strade e delle piste ciclabili, grazie al quale l'amministrazione comunale potrà meglio specificare l'assetto delle reti e le opere necessarie.

9.2 Parcheggi pertinenziali e di relazione

La configurazione dei sistemi di sosta ha riguardato i diversi ambiti del territorio comunale. Al disegno del nuovo sistema di accessibilità gerarchizzato su viabilità di scorrimento e di distribuzione, in grado di alimentare i parcheggi di scambio, di relazione e per residenti sono state affiancate le localizzazioni delle principali infrastrutture di sosta.

In corrispondenza dell'asse di scorrimento (nuova viabilità tra lo svincolo dell'autostrada, all'altezza del torrente Tufara, la sp 30 e la nuova zona industriale) l'utente sceglie la viabilità di distribuzione-penetrazione per accedere ad uno dei 3 parcheggi di scambio (porta Ovest, zona sportiva, porta Est). La barriera autostradale e quella ferroviaria vengono superate rispettivamente da sei e quattro punti di permeabilità. Superata la ferrovia la viabilità di distribuzione serve i parcheggi di relazione, quelli di superficie e di parcheggi pertinenziali. L'offerta di sosta dell'area urbana di Eboli viene quindi a essere strutturata su tre grandi sistemi in relazione alla funzione svolta, così sintetizzabili:

- parcheggi funzionali al centro storico;
- parcheggi misti funzionali al centro storico e all'area urbana di grande attrazione;
- parcheggi funzionali all'area urbana di generalizzata attrazione.

Completano la nuova offerta i parcheggi di superficie, lungo strada e nelle principali piazze, e i parcheggi in corrispondenza delle grandi attrezzature di richiamo (ospedale, area del liceo artistico, eccetera).

Una successiva articolazione ha riguardato la classificazione in riferimento ai soggetti che utilizzano i sistemi di sosta distinti in:

- parcheggi per residenti o pertinenziali;
- parcheggi di relazione destinati agli addetti e agli operatori dell'area in cui sono collocati.

Funzione	Rif.	Ubicazione	Superficie (mq)	Utenza	Posti auto totali
Funzionali al centro storico	P1	v. S.Sofia	2.000	Residenti e di relazione	160/200
	P2	Salita Ripa	1.800	Residenti e di relazione	144/180
	P3	Salita Ripa	600	Residenti	48/60
	P4	Salita Ripa	1.000	Residenti	80/100
Funzionali al centro storico e all'area urbana di generalizzata attrazione	P5	P.zza Tito Flavio Silvano	2.000	Residenti e di relazione	160/200
	P6	P.zza XXV Aprile	2.900	Residenti e di relazione	232/290
	P7	P.zza Borgo	1.400	Residenti e di relazione	112/140
Funzionali all'area urbana di generalizzata attrazione	P8	v. Giovanni XXIII	9.700	Residenti e di relazione	388/485
	P9	v. S. Gregorio VII	5.700	Residenti e di relazione	228/285
	P10	v. Cupe	3.900	Residenti e di relazione	156/195
	P11	area Pezzullo	non definita	Residenti e di relazione	
	P12	v. V. Veneto	2.900	Residenti e di relazione	232/290
	P13	v. Europa	1.600	Residenti e di relazione	128/160

Stime comparative hanno consentito di determinare delle “forbici” di domanda sia per il centro storico che per l'intero continuo urbano. Per il centro storico, la stima della domanda di sosta è stata effettuata su una popolazione insediabile compresa tra il 6 e il 10% dell'intera popolazione comunale. In considerazione della motorizzazione media italiana (450–500 auto ogni 1.000 abitanti) è stato definito il fabbisogno ricavabile parzialmente su strada, parte in garage privati, in gran parte in microparcheggi interrati per residenti. Di questa componente si ipotizza di ricoverare $350 \div 500$ auto. Il centro storico dovrà anche accogliere, in parcheggi di relazione, i soggetti sistematici e le utenze in accesso ai servizi dell'area. I sistemi funzionali al centro storico sono esposti nella precedente tabella.

Complessivamente la nuova offerta di sosta dispone di $2.600 \div 3.200$ nuovi posti–auto.

Per il centro storico sono stati definiti percorsi pedonali, parzialmente meccanizzati, che dai parcheggi di struttura o di superficie si diramano verso le residenze e i principali poli di attrazione. I percorsi individuati sono così sintetizzabili:

- percorso che collega il parcheggio (P2) di via Salita Ripa a quota 153 m e, grazie alla possibilità di realizzare un ascensore verticale, raggiunge largo Emma de Ala, interessando via Castello, via Angeluzzo, via S. Andrea, via Giudice, piazza Porta Dogana, via S. Francesco per raggiungere piazza S. Francesco alla quota di 144 m;
- percorso che collega il parcheggio del sistema Ovest (P4) a quota 125 m e, attraverso un ascensore verticale, raggiunge vico Attrizzi, interessando viale La Francesca, via S. Francesco con destinazione finale a piazza S. Francesco alla quota di 144 m;
- percorso che collega il parcheggio di via S. Sofia (P1) a quota 155 m, interessa via S. Sofia, via Castello, piazza Porta Dogana, via S. Francesco e raggiunge piazza S. Francesco.

9.3 La strada statale 18: moderazione del traffico

La strada statale 18 attraversa nel territorio di Eboli tre nuclei urbani (Corno d'Oro, Cioffi e S. Cecilia) sorti e cresciuti a ridosso di quest'importante arteria, vera e propria “vetrina commerciale” del tessuto artigianale e produttivo dell'area. La notevole consistenza dei flussi di traffico e la presenza di veicoli commerciali leggeri e pesanti¹⁹ impone, in assenza di strategie più generali di dirottamento di tali flussi in altre arterie, una serie di interventi finalizzati alla moderazione del traffico.

Gli automobilisti, e più in generale gli autisti dei mezzi commerciali leggeri e pesanti devono assumere atteggiamenti di guida consoni ad ambienti fortemente urbanizzati: riduzione drastica della velocità al di sotto dei 50 Km/h, massima attenzione per le correnti deboli (pedoni, ciclisti) in attraversamento o con itinerari paralleli alla viabilità. Occorre quindi, attraverso attrezzaggi sulla sede, definire tutti quegli interventi finalizzati a un corretto rapporto tra i diversi utenti della strada. La prima connotazione di carat-

¹⁹ In un'ora di punta (7,30÷8,30) la ss 18 è percorsa, in ambo le direzioni, da circa 154 veicoli commerciali leggeri e da 101 veicoli commerciali pesanti, pari ad un veicolo commerciale ogni 14 secondi.

tere urbano, nell'area compresa tra Corno d'Oro e il nucleo di S. Cecilia, viene ricercata attraverso l'inserimento di due rotatorie in grado di distinguere l'ambiente "esterno" da quello "interno". Si ottiene in questo modo una prima drastica riduzione della velocità evitando le lunghe attese agli incroci (fluidificazione lenta) fonti di inquinamento acustico e atmosferico. La limitazione alla velocità viene poi mantenuta all'interno delle frazioni attraverso dei *pinch points* collocati in posizioni strategiche e finalizzati anche all'aumento di sicurezza negli attraversamenti stradali. Attraverso una progettazione successiva e di dettaglio si tratta quindi di dotare l'area di attrezzature (marciapiedi a sezione variabile, piste ciclabili, piazze traversanti, isole spartitraffico) in grado di rappresentare un paradigma per i successivi interventi in aree limitrofe avendo come obiettivo il miglioramento del livello di sicurezza degli utenti che in tali zone vivono e operano. Il governo e l'attuazione di questi processi, finalizzati oltre che alla sicurezza anche all'aumento delle qualità dei luoghi, sono resi spesso più difficili dalla limitatezza delle risorse; le difficoltà sono in parte superabili con interventi graduali, comunque in logica di piano e con il concorso di differenti soggetti, anche privati, in modo da innescare un processo virtuoso di riqualificazione dell'esistente.

Gli interventi sopra richiamati si muovono nella direzione di un miglioramento dei livelli di sicurezza dei residenti-utenti dell'area, nella consapevolezza che altre soluzioni infrastrutturali, a livello sovracomunale, vadano ricercate, ivi compreso un riequilibrio modale a vantaggio della ferrovia. La quantificazione dei flussi lungo la ss 18 evidenzia infatti l'insostenibilità della situazione attuale e l'improrogabilità di interventi infrastrutturali nell'area compresa tra Battipaglia, Eboli e Agropoli.

9.4 Il centro intermodale merci a S. Nicola Varco

Nel quadro delle previsioni di assetto infrastrutturale dell'area campana, sono in corso le realizzazioni degli interporti di Nola e Marciianise, mentre è programmata la collocazione di un'area intermodale presso la stazione di Pontecagnano. Considerata l'estensione dei due interporti in costruzione (per Nola si tratta di oltre 200 ha e 70.000 m² coperti, mentre a Marciianise sono presenti 20 ha di piazzale e 1.200 m² di magazzino in un'area che ha complessivamente a disposizione circa 400 ha), tali strutture saranno in grado di movimentare merci in quantità senz'altro adeguate alla produzione non solo dell'intera Campania, ma anche delle regioni limitrofe.

In questo quadro, la previsione di un ulteriore interporto nel Comune di Eboli va ponderata con attenzione; anche perchè nell'area mancano oggi insediamenti produttivi in grado di sviluppare una domanda di trasporto con l'intermodalità interportuale. Anche le produzioni ortofrutticole, che pure generano elevati volumi di traffico, risultano senza dubbio poco idonee alla multimodalità. Occorre infatti osservare come:

- la necessità di un celere inoltro verso i mercati spinge all'utilizzo del vettore automobilistico, con progressivo abbandono di quello ferroviario, caratterizzato da inadeguate garanzie di puntualità nella consegna ed eccessiva lentezza;
- la mancanza di domanda di trasporto per merci di maggiore valore intrinseco dal Sud del paese verso il Nord spinge gli autotrasportatori del Nord ed esteri a praticare tariffe particolarmente ridotte per assicurare corse di ritorno a veicolo carico.

Del resto, il carattere ancora stagionale della produzione ortofrutticola e degli ortaggi (pure relativamente elevata anche nei mesi non estivi, grazie alla larga diffusione di colture in serra), rende piuttosto difficile assicurare adeguati e costanti livelli di alimentazione della domanda ad una struttura interportuale di buon livello. Al contrario, la frammentazione delle destinazioni di trasporto rende difficile pensare alle possibilità di formare treni completi a partire dall'area di Eboli.

Per queste ragioni va valutata con prudenza la realizzazione di una nuova struttura interportuale ed intermodale nell'area ebolitana. Per contro, la carenza di infrastrutture a servizio dell'autotrasporto rende più opportuno dirottare gli indirizzi progettuali verso la previsione di una struttura autoportuale.

Questo tipo di struttura caratterizzata da più ridotti fabbisogni di spazi, attrezzature, superfici ed investimenti, può sicuramente svolgere un ruolo di primaria importanza nel sistema logistico dell'area ebolitana. È evidente che la localizzazione di tale struttura in aree a ridosso della ferrovia e la possibilità di un eventuale raccordo diretto con quest'ultima rendono la struttura estremamente flessibile e facilmente adeguabile ad eventuali nuove configurazioni del sistema del trasporto merci nell'area.

Il livello di dotazione di servizi di un eventuale autoporto dovrebbe comunque comprendere adeguati spazi per spedizionieri e vettori, un "polo del freddo" a servizio del mercato ortofrutticolo, aree di magazzino, in modo da configurarsi come piattaforma logistica integrata a servizio della domanda locale.