



# COMUNE DI CAPACCIO

(Provincia di Salerno)

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 114 del 27/12/2008

OGGETTO: Comunicazione del Presidente.

L'anno duemilaotto il giorno ventisette del mese di dicembre alle ore 10,00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Capaccio. Alla prima convocazione in seduta straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri	Presenti	Assenti	Consiglieri	Presenti	Assenti
MARINO Pasquale	SI		LONGO Francesco	SI	
PAOLINO Paolo	SI		VALLETTA Angelo	SI	
SCAIRATI Vito	SI		MONZO Vincenzo	SI	
MAURO Gabriele	SI		CARAMANTE Carmine	SI	
BARLOTTI Raffaele	SI		TRONCONE Giuseppe Antonio	SI	
DE RISO Domenico	SI		MAURO Giuseppe	SI	
CASTALDO Giuseppe	SI		MAZZA Pasquale	SI	
RICCI Luigi	SI		VOZA Roberto	SI	
MARANDINO Leopoldo	SI		VICIDOMINI Maria	SI	
IANNELLI Antonio	SI		RAGNI Nicola	SI	
FRANCIA Rosario	SI				

Sono presenti gli assessori: TARALLO, CIUCCIO, DI LUCIA, GUGLIELMOTTI.

Consiglieri

Presenti n. 21

Assenti n. 11

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. Paolo Paolino, nella sua qualità di Presidente del Consiglio

Assiste con le funzioni di segretario verbalizzante il Segretario Generale, dr. Andrea D'Amore..  
La seduta è pubblica.

IL PRESIDENTE, date comunicazioni sulla relazione programmatica PUC, che si riportano in allegato, afferma: "In una delle ultime sedute del Consiglio espressi critiche riguardanti comportamenti politici ed istituzionali di alcuni esponenti regionali del PD per aver trascurato i problemi del nostro Comune – vedi sanità ASL . La mia critica è stata mal compresa da parte di alcuni consiglieri in quanto è stata interpretata anche a carico dei rappresentanti del PD locale. Comunico che non ho mai immaginato di rivolgere critiche al PD locale al quale ho sempre manifestato apprezzamento anche per l'importante e qualificato contributo che conferisce all'Amministrazione Comunale ed alla maggioranza che la sostiene. Con l'occasione rivolgo un particolare augurio al Sindaco che ancora una volta con spirito di servizio per il paese ha accettato di candidarsi alla Provincia. La mia lista sosterrà la candidatura del Sindaco."

RAGNI: Conferma adesione al programma del Sindaco Marino, ribadendo però particolare attenzione del gruppo ai criteri di moralità e trasparenza.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
F.to Paolo Paolino

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

E' copia conforme all'originale.

Li

IL FUNZIONARIO DELEGATO

---

#### ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna, ai sensi dell'art. 124, c. 1, del Dlgs 267/2000.

Li

07 GEN. 2009

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

#### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

- ai sensi dell'art. 134, comma 3, Dlgs 267/2000.
- Ai sensi dell'art. 134, comma 4, Dlgs 267/2000.

Li

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

## Comunicazione del Presidente

Relazione programmatica P.U.C. presentata dal tecnico incaricato.

Ho sempre ritenuto che tra i doveri del Presidente rientrassero quelli di essere garante della corretta interpretazione e della coerente esecuzione degli atti adottati dal Consiglio Comunale.

Partendo da tale consapevolezza, dopo aver letto la relazione programmatica per il P.U.C. presentata dal tecnico incaricato, ho avuto la percezione che il tecnico avesse disatteso gli indirizzi adottati all'unanimità dal Consiglio Comunale con delibera n. 65 del 21/07/2008.

Ho ritenuto pertanto, per dovere istituzionale, evidenziare con note prot. n. 41345 del 28/10/2008 e n. 46366 dell'01/12/2008 al sig. Sindaco ed al Presidente della commissione consiliare per il PUC talune considerazioni e contributi riguardanti i punti di maggiore incoerenza e difformità contenuti nella relazione del tecnico rispetto agli indirizzi consiliari.

Il Sindaco ha responsabilmente attivato opportuna proposta esplicativa attraverso l'adozione della delibera di G.C. n. 327 del 07/11/2008 che ha sancito il differimento dei termini di esame consiliare della Relazione.

Tanto riferito ho ritenuto mio dovere, nelle more della fase istruttoria, che precede l'esame consiliare della Relazione, di portare a conoscenza dell'On.le Consiglio il testo delle surrichiamate considerazioni.

Comunico inoltre che con nota prot. n. 46265 del 01/12/2008 è pervenuta richiesta, da parte del tecnico incaricato, di somme aggiuntive a causa del differimento dei termini previsti dalla convenzione.

Nel merito della pretesa ritengo personalmente che nulla debba essere riconosciuto al tecnico in quanto il differimento dei termini è derivato dal mancato rispetto degli indirizzi consiliari.



425  
Tut. 44345

# Comune di Capaccio

## Prov. di Salerno

Al Sindaco di CAPACCIO (SA)

e p.c. al Presidente della commissione consiliare  
PUC e dell'ufficio di Piano  
arch. Vito Scairati

Oggetto: Relazione programmatica per la redazione del PUC.  
Considerazioni e contributi -

Ill. mo Sig. Sindaco, ritengo opportuno con la presente, esporre alcune considerazioni sul documento "Relazione programmatica per la formazione del PUC" redatto dal professionista incaricato.

Da una prima lettura del documento, recapitatomi il 21.10 c.a. dall'ufficio di segreteria, ho tratto alcuni elementi che per dovere istituzionale ritengo di sottoporre alla sua attenzione.

La prima impressione che ho tratto, a conclusione della prima lettura del testo, è che solo marginalmente sono stati recepiti gli indirizzi consiliari approvati all'unanimità dal Consiglio con delibera n° 65/08.

Per il momento, a titolo puramente esemplificativo, evidenzio alcuni degli elementi che mi hanno maggiormente colpito.

### 1) - CONSIDERAZIONI GENERALI -

La indicazione, dettata dal Consiglio Comunale, del. n. 65/08, conforme a quanto previsto dall'art. 2 lett.a) della L.R. n. 16 del 22.12.2006, sul minore consumo di suolo appare disattesa. Dalla lettura del testo, infatti, emerge che la consistenza di innovative destinazioni d'uso coinvolgerebbe circa cinquecentoventi ettari della superficie territoriale, ovvero quasi il 5% del totale di essa senza considerare le aree già interessate dalla edificazione esistente e senza tenere conto dei tutte le aree utilizzabili nelle zone "B". Le innovative destinazioni appaiono così distribuite:

- a) 120 ettari in conseguenza di incremento della superficie ad uso urbano;
- b) destinazione tipologia "Hd" ettari 52;
- c) destinazione tipologia "Fd4" ettari 170;
- d) destinazione di completamento e nuove destinazioni tipologiche in zone "B" non quantificate volumetricamente.

Nell'ambito delle destinazioni Hd, Fd4 è consentita anche una edificazione abitativa che amplierebbe, ritengo, in modo incontrollato, l'uso del suolo per fini residenziali falsando i parametri dimensionali e volumetrici del Piano urbanistico. Risultano totalmente disattese le indicazioni consiliari relative alla 167.

### 2) - GRAFICI ALLEGATI ALLA RELAZIONE -

Dall'esame dei grafici allegati alla relazione, contraddistinte con i numeri 8.b - 9.a - 9.b - 12.b - 12.c - 12.e - 13.a - 16.a - 16.c - 19.b e 21 emerge che la zonizzazione proposta è

prevalentemente identica a quella indicata nel testo "Il caso di Capaccio-Paestum. La relazione di programma" risulta integrata anche da nuove previsioni insediative.

Le succitate tavole evidenziano la riproposizione di scelte tendenti ad un'ulteriore e diffusa espansione dei borghi esistenti inserendovi nuove aree per l'uso urbano dei suoli.

Le aree con tale destinazione risultano nella previsione per ettari 93 con indicazione tipologica Cd1 mentre altri 19 ettari sono indicati con tipologia Cd2.

Emergerebbe così un'ipotesi di sviluppo territoriale già in larga parte superata dal vigente PRG in conseguenza dei notevoli danni in tema di infrastrutture e di vivibilità che ne scaturirono con la vigenza del programma di fabbricazione. Perseverare in tale scelta aggraverebbe viepiù le carenze che affliggono gli attuali Borghi tutt'ora carenti di infrastrutture e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Siffatta impostazione contrasta con una visione urbanistica che deve – nel caso di Capaccio-Paestum – mirare prioritariamente al recupero e riqualificazione dei Borghi in funzione non del loro ampliamento, ma di una gestione unitaria complessiva del territorio. Le scelte della relazione andrebbero ad incentivare quelle ipotesi di "policentrismo satellitare" fortemente disgregante del territorio che è causa degli attuali esistenti squilibri. Va precisato che la scelta e l'intendimento del Consiglio Comunale sono sempre state quelle di creare le premesse per una nuova città di Capaccio Scalo e rilanciare, potenziandolo, il capoluogo.

### 3) - VINCOLI DI PIANO -

Il Consiglio in termini molto chiari, deliberò di eliminare dalla normativa del PUC le zone E3 del vigente PRG ovvero quelle zone vincolate per il loro prevalente interesse ambientale e paesaggistico. Dalla relazione – cap. V – pagg. 176 e seguenti – emerge invece la creazione di un ambito dei suoli ad utilizzazione non urbana normata con il tipo "FV" di specifico interesse culturale e ambientale. Con tale normativa sono stati introdotti moltissimi nuovi vincoli che si andrebbero ad aggiungere a quelli sovraordinati. Tale scelta contrasta palesemente con la volontà consiliare e, pertanto, non potrà essere condivisa. Risultano perimetrare aree classificate quali siti Unesco di interesse mondiale. Si legga al riguardo l'art. 162.3 NTA (Pag. 161 – cap. V). Nella zona normativa inglobante le colline e le aree pedemontane sottoposte a limitazioni delle trasformazioni ammissibili, in conseguenza della dichiarazione di "Siti Unesco", partecipi del "comprensorio ecologico, produttivo, culturale Paestum-Capoluogo-montagna", la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti agricoli, è oggetto delle seguenti limitazioni ecc. ecc.. Tra le limitazioni ve ne sono alcune che prevedono in alcuni casi il mantenimento in produzione per ciascuna nuova unità edilizia una superficie fondiaria non inferiore ad ettari dieci, mentre per la edificabilità relativa ad utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti agricoli, non classificate come geotipi o biotipi di cui alle Z.n del FV, si fa riferimento agli indici di edificabilità previsti dalla Legge Regionale 14/82. Per i terreni compresi, inoltre, nelle zone vincolate FV, in quanto biotipi o geotipi, non si applica tale disposizione. Ritengo che debbano essere eliminati tutti i vincoli e le limitazioni arbitrariamente introdotti dal tecnico incaricato.

### 4) - ZONA NORMATIVA DI TIPO E2 -

A pag. 163, cap. V, si legge che "onde sollecitare accorpamento della edificabilità mirata ad utilizzazioni abitative, funzionali alle esigenze di addetti agricoli, a tale scopo si prescrive superficie aziendale minima di intervento, che dovrà risultare non minore di ettari sei". Evidentemente l'estensore non conosce perfettamente l'attuale struttura fondiaria delle zone collinari. Si prevede, però, la facoltà di traslare l'edificabilità in aree di intervento pubblico, attraverso il cosiddetto "atterraggio". Sono tanti i dubbi sull'esito pratico di tale facoltà.

Tali vincoli di piano oltre a tutti gli altri previsti, fanno diventare lo stesso essenzialmente un "Piano dei vincoli" anziché un piano urbanistico, compromettendo così ogni futuro sviluppo agricolo nelle aree E2 collinari.

5) - RICETTIVITA' DIFFUSA - ZONE PEDEMONTANE E DI BASSA COLLINA -

Dai dati della relazione programmatica emerge una previsione di aree a destinazione "Dd3" per una superficie totale di 42 ettari destinata ai comparti di Capaccio capoluogo, Laura e Licinella, mentre sessanta ettari sono destinati a ricettività diffusa. Va rilevato che la ricettività diffusa è prevista in aree a forte vocazione agricola site prevalentemente in zona pedemontana e di bassa collina. Tale scelta appare innanzitutto in contrasto con le attigue zone E2 per le quali in precedenza sono stati evidenziati le limitazioni di vincoli apposti. La scelta appare inadeguata, in quanto le zone prescelte non sono vocate per tali attività anche perchè sprovviste di necessarie infrastrutture generali e delle opere di urbanizzazione (rete fognaria, pubblica illuminazione ecc.). Inoltre la scelta di ubicare la ricettività diffusa in tali aree risulta estremamente squilibrata rispetto alle realistiche ipotesi di ulteriore sviluppo possibile nelle aree costiere, così come indicato nella delibera di indirizzo. Sarebbe stato certamente di maggiore incidenza una scelta che accostasse tali insediamenti nelle aree collinari prossime al capoluogo. Ciò al fine di implementarne lo sviluppo, mettendo a disposizione di tali attività i servizi e le infrastrutture del capoluogo.

6) - ZONE B -  
ZONE DEL TIPO B1 - B2 - B3 - B4 - B5.

Tali tipologie rappresentano una parte interessante della relazione. Per molti aspetti l'articolazione potrebbe risultare illegittima per palesi violazioni al D.M. 02-04-1968 n°1444. Ciò ovviamente potrebbe comportare il diniego da parte della Provincia.

Dalla lettura emerge, però, molta complessità, scarsa comprensibilità ed un costante rinvio ad altri successivi provvedimenti.

Per tali tipologie sono indicate molte sub-zone nelle quali si comprendono non solo gli insediamenti già esistenti ma sono previsti numerosi altri tipi di intervento a carattere misto. Per le sub-zone, a pag. 84 cap. V, si legge: "ciascuna zona normativa si disaggrega in aree normative e si integra con ulteriori utilizzazioni attraverso il comparto, o ambito dello stesso partecipante, in conformità alla specificazione graficizzata riportata negli elaborati del tipo P3 e P4 allegati del PUC". Inoltre, l'insediamento recente, ad utilizzazione abitativa mista o specialistica cui si riconducono le normative del tipo B1 - B2 - B3 - B4 - B5, si assimila alla norma territoriale omogenea del tipo "B" di cui al D.M. 02-04-1968 n° 1444. Nel merito di quanto ipotizzato, vi sono alcune considerazioni che per completezza vengono rinviate ad ulteriori approfondimenti di cui darò conto.

Anche gli ipotizzati futuri interventi di edificazione a carattere urbano previsti nelle zone "B", si prestano ad equivoci in quanto allo stato non è dato conoscere la volumetria ad uso urbano realizzabile con i futuri interventi. In considerazione, però, del fatto che tale volumetria avrà una sua incidenza relativamente al dimensionamento volumetrico del PUC ed al consumo del suolo. Si rende indispensabile procedere alla quantificazione dei volumi abitativi rinvenibili dalle zone B al fine di non inficiare alla base i parametri riguardanti il PUC. Sono del parere che sia indispensabile ridefinire integralmente la impostazione e gli stessi contenuti relativi alle zone "B" ed alla loro classificazione, riformulandone l'impianto per renderla facilmente comprensibile.

7) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Articolazione zonale e vincolistica -

Le norme tecniche di attuazione risultano oltremodo complesse e di non facile comprensione. Nella delibera di indirizzo consiliare veniva indicato di prendere a base del PUC le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG in quanto compatibili con le scelte del PUC. Così non è stato. L'articolazione zonale risulta alquanto complessa, dispersiva e di difficile interpretazione ed applicazione tanto da poter dare adito a conflitti e controversie che esporrebbero

certamente il Comune ad una difficile gestione del PUC medesimo. La lettura dei centottantasei articoli che costituiscono le NTA, contenute nel cap. V della relazione, rilevano una logica finalizzata ad introdurre nell'ambito della gestione del territorio comunale innumerevoli vincoli e limitazioni che di fatto bloccherebbero ogni tipo di sviluppo futuro. Per la rilevanza e la delicatezza delle norme contenute nella proposta di NTA e per le stesse ripercussioni negative che ne deriverebbero, il Consiglio Comunale dovrebbe pertanto dedicare un'intera sessione per approfondirne gli aspetti ed esprimerne compiutamente le valutazioni di merito.

## 8) - ZONIZZAZIONE AD USO URBANO -

In precedenza ho rappresentato talune considerazioni particolari sui limiti e conseguente non condivisione della scelta di una zonizzazione ad uso urbano di tipo policentrico e satellitare proposta dalla relazione programmatica. Alle precedenti considerazioni ne vanno aggiunte altre. In effetti la distribuzione "a pioggia" dell'uso urbano del territorio, oltre ad avere dato una diverse interpretazioni alle direttive consiliari (nel senso degli eccessivi ampliamenti dei borghi e l'inserimento perfino di nuove zone), finirà con l'aggravare ulteriormente i già precari equilibri territoriali.

La previsione di tante piccole zone di espansione, per l'uso urbano del suolo, finirebbe col compromettere la gestione dei comparti anche ai fini della applicazione dell'art. 34 della legge regionale 16/04. Ne deriverebbero, se dovesse affermarsi tale proposta, condizioni negative per le risposte da dare alle esigenze di edilizia sociale e residenziale pubblica, quale strategia riconosciuta prioritaria dagli indirizzi consiliari.

Lo sviluppo urbano, assicurato attraverso il processo di creazione della città, in concreto determinerebbe due grandi comparti funzionali all'attivazione concreta dei programmi di edilizia sociale e di edilizia residenziale pubblica.

Due grandi comparti, Capaccio Scalo e Capaccio capoluogo, ben delimitati nel perimetro, tenuto conto delle esigenze derivanti dal dimensionamento volumetrico di piano, nell'ambito dei quali tutti i proprietari a parità di condizione avrebbero diritto a concorrere, attraverso procedimento di evidenza pubblica, all'attribuzione dei titoli edificatori.

Ritengo, altresì, che tale impostazione per la notevole rilevanza in tema di equità tra i proprietari delle aree, avrà notevoli e positivi risultati sui futuri assetti del territorio.

## 9) - ASPETTI PARTICOLARI DELLA RELAZIONE -

### 9.1) AREE COLLINARI

Mentre vengono previsti insediamenti per ricettività diffusa Dd3 su alcune zone pedemontane e di bassa collina (60 ettari), molte altre aree collinari anche prossime a queste ultime, (indicate con tipologia E2) risultano gravate da limitazioni e vincoli vari previsti dall'art. 175 delle NTA cap. V, tipologia FV. Tra le limitazioni vi sono anche quelle relative alla ipotizzata proposta del cono dell'Unesco che investirebbe quasi tutta la collina, così come il SIC del Monte Sottano.

In merito alla ricettività diffusa va rilevato che la superficie di 60 ettari non trova piena giustificazione laddove è stata prevista tenuto conto che nella relazione si fa esplicito richiamo all'uso di fabbricati esistenti che non giustificerebbero il dimensionamento attribuito dalla zonizzazione.

### 9.2) CAPACCIO CAPOLUOGO -

Dall'esame della figura 8b relativa al centro storico, emerge che l'attuale campo sportivo T. Vaudano, risulta inverosimilmente lambito da destinazione tipologica Cd1. Al riguardo nella delibera di indirizzo consiliare risulta testualmente scritto: "l'inserimento, attraverso gli spazi

pubblici calibrati di standards, di strutture del tempo libero e dello sport, di parcheggio nelle zone adiacenti l'attuale campo sportivo T. Laudano.

A pag. 185 – cap. V della relazione – art. 175 punto 2.2 delle NTA, sono trattate le aree classificate "pericolosità alta" e tra queste sono indicate al punto a) le aree caratterizzate da dissesti di versante localizzate lungo il versante meridionale del monte Soprano. Al punto b) si legge "nel nucleo insediativo di Capaccio capoluogo il PUC perimetra zone di nuove urbanizzazioni". In talune delle suddette aree lo studio geologico svolto per conto del Comune ha riscontrato condizioni di relativa instabilità. I quadri normativi e cartografici del tipo P3 – P4, da predisporre il progetto definitivo del PUC, individueranno con simbolo grafico dette segnalazioni, da correlare alla destinazione d'uso prescritta. Sarebbe stato quanto mai opportuno senza ombra di dubbio escludere le surricchiate aree dalle nuove urbanizzazioni. Per le destinazioni Dd1 risultano riproposte anche quelle del vigente PRG, che per ben sedici anni sono rimaste inutilizzate in quanto ubicate in zona molto decentrata del capoluogo priva di infrastrutture e di opere di urbanizzazione. Per il capoluogo sulla base delle suesposte considerazioni, è da ritenere opportuno che siano eliminate le aree Cd1 che lambiscono il campo sportivo nonché quelle ubicate alle pendici del Monte Sottano oggetto della surricchiamata instabilità. Sarà opportuno ridefinire le ubicazione delle zone Dd1 incrementando quelle Dd3, si è inoltre delimitato il comparto per la espansione del capoluogo secondo quanto previsto precedentemente. È opportuno prevedere nelle aree collinari adiacenti al capoluogo, insediamenti di ricettività diffusa, nonché tutte quelle opere indicate dagli indirizzi consiliari.

### 9.3) - SANTA VENERE – LINORA –

Nella delibera di indirizzo consiliare si legge testualmente: " Si ritiene che il rafforzamento di questa componente potrebbe prefigurarsi attraverso la creazione di una nuova ricettività alberghiera e di servizio lungo la direttrice stradale di correlazione con Agropoli, compatibilmente con le attuali aree destinate ad attività sportive, previste nel vigente PRG, che meritano di essere confermate e compatibilmente inoltre con la ubicazione nel centro delle vie dell'aria (eliporto)".

Dall'esame della relazione risulta che la zona "F" del vigente PRG, contrariamente alle indicazioni consiliari, non è stata confermata. In merito a tale fatto, si vede, a pag. 84 della relazione – cap. V , si legge: "La zona "n." del tipo B3 – aree urbane specialistiche esistenti - (dotate di opere di urbanizzazione primaria ed edificate, totalmente o parzialmente). Tali aree Ssi articolano nelle seguenti zone ed aree normative elementari B.3.1 – zona n.e. costituita da area specialistica esistente, con utilizzazioni turistico-ricettiva a rotazione d'uso, quali alberghi, motel, villaggio-albergo; residenze turistico-alberghiere, ostelli o all'aria aperta "campeggi" nonché B.3.2. zona n.e. costituita da area urbana specialistica esistente, ad utilizzazione per la produzione di servizi, o per la produzione di beni."

Considerato che l'art. 98.1 cap. V della relazione, pag. 97, puntualizza ulteriormente che: "l'area n.e. del tipo B.3.1 "perimetra la parte dell'insediamento esistente, mentre l'art. 99.1 identifica la B.3.2 così: "l'area n.e. perimetra la parte urbana esistente configurante, etc.". Dall'esame degli atti allegati alla relazione, risulta che l'area sita in località Linora indicata con tipologia B.3 non risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria e non risulta edificata nemmeno parzialmente. Pertanto allo stato, non ricorre alcuna delle condizioni previste dai sopra citati articoli della proposta di NTA che ne giustifichi l'inserimento nel P.U.C..

Da quanto sopra rilevato si evince una rappresentazione fuorviante circa lo stato di fatto attuale dell'area indicata come B.3. in quanto da nessuna cartografia ufficiale posta a base della relazione programmatica si rileva che la suddetta area sia già interessata da edificazione anche solo parzialmente.

### 9.4) CAPACCIO SCALO –

Dalla relazione emerge una limitata indicazione di superfici ad uso urbano mentre risultano indicate molte aree destinate a tipologie H.d ed F.d.4. Non emerge una indicazione progettuale finalizzata alla creazione della nuova "Città". In generale emerge che le scelte risultano squilibrate in negativo, se rapportate ai dimensionamenti delle altre zone, tenuto conto del rilevante ruolo strategico ricoperto da Capaccio Scalo nell'ambito dei territori comunali e di quello comprensoriale e provinciale. Va peraltro con l'occasione, posto in evidenza che al contrario di ogni plausibile giustificazione, la relazione prevede, inauditamente, la cementificazione dell'unica grande area libera compresa tra Via Italia e Viale della Repubblica. Corre l'obbligo di rammentare l'esigenza pubblica e la volontà di destinare tale area alla realizzazione del parco urbano di Capaccio Scalo. Il parco dovrà rappresentare elemento di rilievo della nuova città essendo peraltro ubicato nel cuore della stessa. In zona attigua alla S.S. 166 dopo il cavalcavia è prevista al di fuori di ogni logica urbanistica un'estesa area Cd1 peraltro attraversata da elettrodotto. Tale scelta va rivista con il trasferimento della volumetria a Capaccio Scalo. Analogo trasferimento si dovrebbe fare dell'area Cd1 prevista a destra di Via Vignone che non presenta alcuna plausibile giustificazione urbanistica. Analogo discorso va posto per la previsione del notevole insediamento di tipo Cd1 previsto per l'area di Borgonuovo.

#### 9.5) LAURA E ZONE LITORANEE -

Dall'esame della relazione risultano disattese le direttive consiliari che prevedevano accreditati interventi di riqualificazione e di sviluppo turistico di tali zone. Emergono dalla relazione diffuse indicazioni di aree destinate (non se ne comprendono i motivi) alle tipologie H.d ed F.d.4 mentre sono riservate alle aree D.d.3. presenze del tutto marginali proprio in quelle località del litorale vocate allo sviluppo di attività turistico-alberghiero-ricettive.

#### 9.6) CANNITO -

Per quanto concerne la previsione ipotizzata dalla direttiva consiliare in merito alle attività sportive da prevedere in località Cannito, pur considerando gli intendimenti personali tuttora validi, dall'esame della relazione appare evidente una diversa valutazione interpretativa degli indirizzi consiliari. L'ipotesi contenuta nella proposta della relazione, infatti, vedrebbe impegnata una superficie sovradimensionata rispetto a quella occorrente per l'intervento ipotizzato, perdipiù con la previsione della tipologia F.d.4.. Stante la dimensione proposta dalla relazione, allo stato non viene consentito di esprimere positive valutazioni, in quanto, le dimensioni ipotizzate non sarebbero plausibili sotto l'aspetto urbanistico. Andrebbe pertanto approfondito e rivisto il dimensionamento indicato dalla relazione programmatica.

#### 10) - CONCLUSIONI -

In conclusione, alla luce delle suesposte considerazioni e contributi, mi corre l'obbligo di sottoporre alle Sue valutazioni alcune ipotesi di iniziative amministrative:

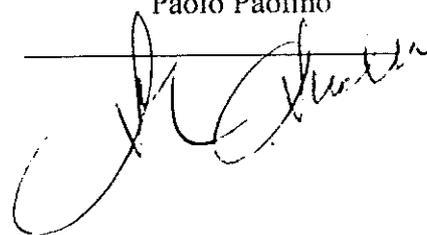
- 1) Contestare al professionista incaricato l'inadempienza contrattuale derivante dal mancato assolvimento del mandato in conformità alle direttive consiliari, rinegoziando con lo stesso professionista il differimento dei tempi relativi agli adempimenti agli adempimenti medesimi;
- 2) Investire il Consiglio Comunale dell'esame specifico della proposta di N.T.A e delle scelte inerenti le zonizzazioni a seguito dell'avvenuta rielaborazione;
- 3) Proporre al Consiglio Comunale con formale atto la puntualizzazione di tutti i punti relativi agli indirizzi disattesi dal tecnico incaricato ovvero provvedere anche alla integrazione degli stessi ove ritenuto necessario;

- 4) Rimettere tutti gli atti relativi alla relazione al professionista incaricato affinché provveda alla integrazione e modifica conformando gli stessi alle direttive consiliari.
- 5) Valutare la sussistenza o meno del rapporto fiduciario con il predetto tecnico, atteso che lo stesso non solo ha deviato le direttive consiliari, ma ha perfino introdotto elementi in contrasto con gli indirizzi stessi.
- 6) Definire il cronoprogramma per settori e materie specifiche (viabilità – infrastrutture - settori produttivi - N.T.A. - edilizia sociale e pubblica – zonizzazioni - sviluppo economico - riordino e recupero edilizio ed urbano) approvando specifiche delibere consiliari.
- 7) Conclusa la fase di istruttoria tecnico amministrativa riassumere in un unico atto consiliare tutte le componenti costituenti la relazione programmatica.
- 8) Analoga procedura dovrebbe essere adottata dalla giunta comunale affinché provveda alle adozioni di singole delibere per ogni materia, in sintonia con le procedure consiliari, provvedendo a conclusione del procedimento alla approvazione complessiva della relazione programmatica definitiva.
- 9) Investire delle procedure istruttorie concernenti la relazione programmatica l'ufficio di piano e le competenti commissioni consiliari.

Con l'occasione voglia gradire Cordiali Saluti

Capaccio, li 28/10/2008

Presidente del Consiglio Comunale  
Paolo Paolino





Comune di Capaccio  
(Salerno)  
Presidenza  
Consiglio Comunale

Capaccio, lì 1 / 12 / 2008

*Corso Vittorio Emanuele, 84047 - Capaccio (SA)*

prot. n. 46366

Al Sig Sindaco

SEDE

**OGGETTO** : Integrazione nota Prot.n. 41345 del 28/10/08 -  
Riscontro Vs/ nota prot.n. 46322 dell' 1/ 12/ 2008-

Sig. Sindaco,

la conclusione delle consultazioni da Lei promosse, con le rappresentanze sociali dei settori produttivi e dei rappresentanti politici, ha messo in evidenza che le osservazioni emerse, (in particolare dall' incontro conclusivo dell' 11 / 11 / 2008) , per taluni aspetti, sono assimilabili ai contributi di cui alla nota in oggetto .

Si è rilevato, in quest'ultimo periodo che alcuni scritti, apparsi sulla stampa quotidiana e periodica, hanno attribuito contenuti e scelte della relazione Forte alla direttiva consiliare approvata con delibera n. 65 del 21/7/2008 .

---

Nulla di più inesatto. A tale riguardo furono doverosamente espresse valutazioni e chiarimenti da parte della Presidenza del Consiglio tenuta, per dovere d'ufficio, a difendere coerenza e contenuti degli atti consiliari .

Con tali considerazioni venivano evidenziati aspetti di non secondaria importanza, per i quali si riteneva che il professionista incaricato, di fatto, avesse diversamente interpretato gli indirizzi del Consiglio Comunale.

Rimane però un dato di fatto certo: le direttive per la formazione del PUC approvate dal Consiglio, sono contenute nella delibera consiliare n. 65 / 2008 che chiunque può leggere ed approfondire.

Nella situazione attuale la scelta da Lei trasparentemente fatta, di affidare copia della relazione Forte ai Consiglieri Comunali ha portato, giustamente, all'attenzione delle categorie interessate e della popolazione i contenuti della relazione stessa .

I giudizi critici espressi alla Relazione Forte sono stati dai più attribuiti, impropriamente a Lei, all'Amministrazione Comunale ed al Consiglio Comunale e ciò, si presume, partendo dalla considerazione che il professionista incaricato si sia attenuto agli indirizzi consiliari.

Così non è stato .

Va dato atto al senso di responsabilità con il quale l'Amministrazione Comunale, recependo le numerose osservazioni, ha adottato, la delibera n. 327 del 7 / 11 / 2008 con la quale venivano fissati nuovi termini per l'esame della relazione Programmatica .

---

L'amore della verità riferito ai contenuti della delibera di indirizzo consiliare n. 65 / 2008, richiederebbe di diffondere copia della sopra richiamata delibera. Sarebbe opportuno, altresì, promuovere confronti pubblici per illustrare alla popolazione i contenuti della delibera stessa.

Nel confermare le considerazioni di cui alla nota in oggetto si ritiene, tuttavia, doveroso rassegnare alla S.V. ulteriori e riassuntive indicazioni integrative già, analiticamente, indicate nella delibera di indirizzo:

- 1) Disegnare il progetto strategico della " nuova città " di Capaccio Scalo, baricentrica rispetto al territorio comunale. Collegare funzionalmente nel contesto di Città nuova le OO.PP, il parco urbano e le opere di urbanizzazione;
- 2) Escludere nuovi vincoli in aggiunta a quelli degli Enti sovraordinati;
- 3) Promuovere il ruolo residenziale del Capoluogo e delle aree adiacenti collinari per lo sviluppo ricettivo e turistico ;
- 4) Zonizzazione e norme tecniche di attuazione che rispondano a requisiti di semplicità e comprensibilità assumendo come riferimento quelle del vigente PRG in quanto compatibili con il nuovo strumento urbanistico .
- 5) Borghi e Centri urbani esistenti: assicurarne il riordino e lo sviluppo prevedendo l'edificazione dei lotti interclusi, il completamento delle aree libere interessate comprese nel perimetro, le sopraelevazioni, gli ampliamenti, gli adeguamenti igienico-sanitari, l'utilizzazione dei sottotetti ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- 
- 6) Limitazione delle scelte verso insediamenti residenziali diffusi e fuori dai centri urbani. Edificazione in aree agricole e rurali : conferma delle previsioni della L.R. 14/82 e delle norme di attuazione del vigente PRG, art. 29, assumendo le norme di rispetto indicate dalla delibera di indirizzo per la salvaguardia delle aziende agricole;
  - 7) Modulazione equilibrata delle previsioni turistico-alberghiere nelle zone pedemontane privilegiando la valorizzazione degli immobili esistenti in considerazione che tali zone sono lontane e fuori dai circuiti turistici e sono prive di infrastrutture e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria .
  - 8) Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica : le scelte vanno mantenute nel rispetto delle percentuali che gli indirizzi consiliari hanno indicato verso le percentuali massime . Recepimento delle indicazioni previgenti relative alle zone PEEP ai fini di assicurare il rispetto degli standard ed il loro completamento secondo quanto previsto dall'art. 10 delle N. T.A. del vigente PRG .
  - 9) Valorizzazione turistica della zona costiera da Foce Sele al Solofrone con indicazione di adeguate destinazioni d'uso D3 . Potenziamento e razionalizzazione delle attività ricettive esistenti prevedendone l'ampliamento, l'incremento volumetrico e l'aumento del numero dei posti letto. Normative specifiche per gli insediamenti particolari sull'arenile per attività a carattere balneare e ricettivo, nella pineta costiera comunale e nelle aree rurali per fini turistici e ricettivi che coinvolgano il migliore e plurimo uso dell' esistente patrimonio immobiliare .

- 
- 10) Assicurare il minore consumo di suolo ed il riuso funzionale del patrimonio edilizio esistente per fini produttivi e residenziali.
  - 11) Localizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le OO.PP e le opere infrastrutturali come indicato negli indirizzi consiliari per armonizzare lo sviluppo dei centri urbani esistenti. Ottemperare alle previsioni della L.R. 22/12/2004 n. 16 in merito al primo piano triennale delle OOPP coincidente con l'approvazione del PUC;
  - 12) Riordino delle zone riguardanti insediamenti insediativi in aree PIP e in altre zone da destinare ad insediamenti produttivi e di servizio ;
  - 13) Recepire il programma di edilizia residenziale sociale approvato con delibera di GM n. 264 del 25/8/2008;
  - 14) Precisare le dimensioni e la natura tipologica degli insediamenti sportivi da ubicare nell'area di Cannito;
  - 15) Recepire le indicazioni relative al PT CP contenute nella delibera di CC n. 49 del 28 / 9 / 2007-

Sarebbe opportuno, inoltre, che la nota di cui all'oggetto venisse portata all'esame della Commissione Consiliare speciale per il PUC per le considerazioni ed i contributi in essa contenuti.

Infine, al punto in cui sono pervenute le attività inerenti le valutazioni relative alla Relazione Forte, sarebbe opportuno che si attivassero iniziative consiliari al fine di procedere alla rielaborazione della relazione proposta sulla base delle indicazioni già formalmente espresse

---

---

dal Consiglio Comunale così come lo stesso professionista ha dichiarato in sede di pubblico confronto con la parti politiche di volere eseguire .

L'iniziativa comunicata con la Sua n. 46322 / 2008 costituisce atto di rilevante importanza che va nella direzione auspicata per il processo di formazione del PUC in conformità agli atti deliberativi prodotti in sede di Consiglio Comunale .

Con l'occasione cordiali saluti.

Il Presidente del Consiglio

Paolo Paolino