

PSC



COMUNE DI GASPERINA (Provincia di Catanzaro)



PIANO STRUTTURALE COMUNALE (Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i.)

DEFINITIVO

Elaborato

A

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
da parere definitivo unificato e DDG VAS**

Data

Febbraio
2019

Gruppo di Progettazione

Prof. Arch. Francesco di Paola (Capogruppo)
Arch. Antonluca Di Paola (componente)

Dott. Ing. Anna Maria Ranieri (collaboratore)

Studio Geologico

Dott. Geol. Fabio Procopio

Studio Agronomico

Dott. Agronomo Giovanni Leuzzi

Il Sindaco: Gregorio Gallelo

Il R.U.P.: Ing. Salvatore Lupica

INTRODUZIONE

Nella relazione illustrativa del Preliminare del PSC si era evidenziato che, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Catanzaro (PTCP), ha posto come quadro di riferimento delle scelte strategiche di sviluppo la creazione della “Provincia Metropolitana” o anche come viene indicato la creazione di una “Città di città”.

Ciò significa realizzare una rete di centri maggiori e minori che unendo i propri ruoli e le proprie sinergie concorrano insieme al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo socio economico e ambientale sostenibile.

Ne consegue che la strategia di sviluppo del territorio comunale di Gasperina va definita sia in riferimento alle risorse endogene che al rapporto che questo territorio ha con l’ambito provinciale e in particolare con i due comprensori di riferimento: il sistema urbano Catanzaro–Lamezia e l’ambito del Basso Ionio Catanzarese.

Si può considerare che i due comprensori suddetti occupino l’area istmica di Marcellinara, tra i mari Tirreno e Ionio; il cui sistema insediativo — collegato con strade veloci e metropolitane ferroviarie, con l’aeroporto e la stazione ferroviaria di Sant’Eufemia — il PTCP intende come rete di municipi, di pari dignità, pensando le stesse città maggiori organizzate in una pluricentralità pianificata.

È chiaro che in questa logica assume importanza rilevante la connessione tra centri urbani maggiori e minori attraverso una efficiente rete di comunicazione, il potenziamento delle peculiari tradizioni locali e la loro vocazione specifica, la distribuzione dei ruoli e della complementarietà territoriali.

In questo senso sono da considerare in prospettiva il miglioramento dei collegamenti previsti e in corso di esecuzione che completano la moderna infrastrutturazione dell’asse Catanzaro–Lamezia Terme: il nuovo collegamento metropolitano con la città di Catanzaro, la Stazione ferroviaria della città di Catanzaro, il nuovo asse viario a quattro corsie sul fondovalle del Corace.

L’area dell’Istmo è considerata dal PTCP, nell’ipotesi di assetto territoriale di area vasta, il luogo di aree attrezzate per attività produttive commerciali all’ingrosso e di stoccaggio — oltre al polo direzionale e di servizi di Germaneto — lungo le direttrici segnate dalle infrastrutture viarie ferroviarie, alle cui estremità sono ipotizzate le grandi infrastrutture puntuali esistenti e di

previsione: sul Tirreno a Lamezia Terme, l'aeroporto, il porto e l'interporto, sullo Ionio a Catanzaro Lido il porto.

Sono previsti, inoltre, dei corridoi ecologici che dovrebbero collegare la grande direttrice dell'istmo con gli insediamenti verso il Reventino e la Sila da un lato e verso le Serre dall'altro. Bisogna aggiungere che la realizzazione del tratto della Statale n. 106, tra Catanzaro Lido e Squillace, ha avvicinato il comprensorio soveratese all'area di Germaneto integrandolo con lo snodo logistico Catanzaro-Lamezia Terme.

L'appartenenza del comune di Gasperina all'ambito del Basso Ionio, in particolare del comprensorio soveratese, e la contiguità con le marine dei comuni costieri, colloca il suo territorio in un'area gravitazionale che sempre più si afferma come espansione di attività turistiche legate all'ambito marino e alla complementarietà di Soverato.

1. L'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il comune di Gasperina pur essendo un comune costiero, la distanza del centro urbano dalla linea di costa si riduce ad una percorrenza entro il quarto d'ora, non ha territorio marino. Ciò ha comportato una crescita dell'insediamento soprattutto concentrata intorno al vecchio abitato, arroccato sul versante collinare scosceso, e uno sviluppo nella parte pianeggiante di residenze stabili e stagionali. In questa parte, che confina con i territori di Petrizzi, Montepaone e di Montauro, si è registrato, inoltre, l'insediamento di attività artigianali, terziarie e turistiche.

La sua esistenza è dovuta ad una base economica riferibile a fattori sociali ed economici dovuti, solo in una parte limitata, a condizioni endogene; i fattori reali sono, infatti, esogeni da ricercare nel rapporto che l'insediamento ha con il comprensorio di Soverato e con la rete dei centri urbani che gravitano intorno al non lontano Capoluogo di provincia. I dati del 15° censimento della popolazione rivelano che, sulla forza lavoro di 509 occupati, 371 si devono spostare fuori dal territorio comunale per svolgere il loro lavoro; ossia circa il 73%.

Queste considerazioni inducono a valutare, come fattore di un possibile sviluppo, l'appartenenza alla provincia metropolitana, rispetto al quale il territorio del comune di Gasperina deve svolgere un ruolo. Un ruolo che può essere svolto mettendo in campo le risorse di cui dispone e che possono essere ricondotte solo in una parte limitata al settore agricolo e in quello artigianale, e maggiormente nella valorizzazione dei beni culturali e nell'offerta turistica.

L'agricoltura può rinascere se indirizzata verso forme di aggregazione di produttori e di commercializzazione diretta dei prodotti agricoli; come già avviene in alcune realtà anche

meridionali utilizzando la cooperazione, la produzione biologica, il chilometro zero e l'utilizzazione dei mezzi di comunicazione digitale per la commercializzazione dei prodotti.

Tale possibilità, tuttavia, può essere realizzata solo in condizioni di cooperazione intercomunale, e se riferita alla dimensione di area vasta, rispetto alla quale il comune di Gasperina, per la limitatezza del suo territorio comunale e per le caratteristiche morfologiche del suolo, solo in parte limitata può garantire.

L'artigianato può risorgere attraverso la formazione e l'indirizzo verso produzioni di nicchia che recuperino dalla tradizione locale l'offerta di prodotti che possono incontrare esigenze insoddisfatte del mercato. In questa direzione si pone l'iniziativa intrapresa dall'Amministrazione comunale di creare un centro per le arti e i mestieri da localizzare in un contenitore storico del centro urbano.

L'offerta turistica può essere indirizzata verso l'ospitalità rurale in case per vacanza sotto la formula del paese albergo, formula che richiede tuttavia il partenariato dell'ente pubblico e una operazione di persuasione e condivisione dei possibili attori. Operazione che, assieme a quella correlata dello sviluppo agricolo nella formula suddetta, sconta tempi non immediati di realizzazione.

L'appartenenza al comprensorio di Soverato, e la quasi saturazione delle zone territoriali a destinazione residenziale turistica dei comuni che ne fanno parte, induce a considerare la possibilità che la localizzazione di nuove strutture turistiche si rivolga al territorio comunale.

Il territorio di Gasperina, pur non possedendo aree di costa, gode di una posizione che unisce la rapida accessibilità alle marine di Montauro e Montepaone con la presenza di un centro storico molto vissuto in estate per la freschezza del clima e per la panoramicità; tra queste due polarità si collocano le aree pedecollinari di ottima posizione dal punto di vista dell'esposizione e della visibilità del panorama.

Si ritiene, pertanto che vada comunque lasciato aperto per il prossimo decennio il campo della realizzazione controllata della produzione edilizia con il completamento di aree già urbanizzate e con l'inserimento di aree di trasformazione da destinare a nuove strutture di ristorazione e di ricezione turistica, tenendo conto delle richieste pervenute nel Laboratorio Urbano.

2. L'INSEDIAMENTO URBANO NEL CENTRO E NEI NUCLEI ABITATI

La localizzazione e il sito dell'insediamento urbano principale gode di una posizione strategica dal punto di vista della difesa, caratteristica del periodo della sua fondazione che si vuole risalga all'alto medioevo. Un periodo in cui, a fronte delle ripetute scorrerie da parte di numerosi invasori

provenienti dal mare, la posizione dominante, rispetto all'ampio golfo di Squillace, consentiva agli antichi abitanti di abbracciare visivamente una distesa ampia dell'orizzonte marino.

Verso sud, fino a punta Stilo e, verso nord, fino alla punta di Capo Rizzuto. Il sito su cui sorge l'insediamento urbano storico è ubicato, infatti, in un contrafforte collinare delle Serre Calabre, in un terrazzamento fortemente inclinato, posto ad una quota di 550 metri e affacciato sul mare Ionio.

Una posizione dotata di una orografia favorevole alla difesa e che consentiva nello stesso tempo lo svolgimento delle attività agricole: con la coltivazione degli uliveti posti nelle zone collinari sottostanti, la coltivazione della vite nei pianori a quota dell'abitato o immediatamente sovrastanti, i pascoli e lo sfruttamento della risorse boschive nelle parti più elevate del territorio comunale; escludendo la pianura, che si estende verso la marina, per secoli infestata dalla malaria.

La presenza sul confine tra Gasperina e Montauro del Monastero di San Giacomo, conosciuto anche come Grancia di Sant'Anna, legava il centro urbano e il suo territorio alla Certosa di Santo Stefano del Bosco e alle vicissitudini dell'eremo fondato da San Brunore da Colonia nei territori donati dal normanno Conte Ruggero. Territori nel tempo ulteriormente accresciuti sino a costituire un vasto possedimento che arrivava da Serra San Bruno sino alle propaggini più remote delle Serre, comprendendo i contrafforti collinari e le stesse fasce costiere sul Tirreno e lo Ionio.

Questa dipendenza durata diversi secoli, anche se attraverso alterne vicende che l'hanno vista contesa e attribuita ad altri possedimenti, ne ha segnato i caratteri architettonici e decorativi, come è ancora possibile vedere nella chiesa madre, nei portali di pietra di granito lavorata dei palazzi nobiliari, nelle sculture e nei decori degli altari, e in alcuni superstiti manufatti di finitura in legno e in ferro battuto di edifici civili.

Il terremoto del 1783 apportava notevoli distruzioni in tutto il possedimento certosino, la stessa Certosa e la Grancia venivano rase al suolo, e anche il centro abitato di Gasperina doveva essere in buona parte ricostruito. Il disastroso evento segnava, inoltre, una cesura rispetto ai rapporti di dipendenza feudale, dal clero e dall'aristocrazia, ben presto definitivamente mutati con l'occupazione francese, agli albori del XIX secolo, per le riforme avviate in quella occasione nel campo della amministrazione e del diritto.

Gasperina otteneva l'autonomia comunale nel 1811 col riordino amministrativo che istituiva i Comuni e i Circondari e veniva posta a capo dei Comuni di Montauro, Montepaone, Soverato ed altri. Disposizione che veniva mantenuta anche dopo la restaurazione dalla legge del 1816 che istituiva le tre province calabresi e il ritorno del capoluogo da Monteleone a Catanzaro. Ne derivava, quindi, la presenza di uffici mandamentali e una prevalenza per economia e attività insediate rispetto agli altri centri contermini.

Le mutazioni amministrative e le autonomie intervenute dopo il 1861, il limitato territorio comunale (6 kmq) e il progressivo deperimento dell'economia legata all'agricoltura, aggravato dal divario tra Nord e Sud a partire dall'Unità d'Italia, hanno determinato il susseguirsi di varie ondate di emigrazione con la conseguente diminuzione della popolazione residente nel comune di Gasperina che non ha cessato sino ai nostri giorni.

L'insediamento attuale si è sviluppato come espansione del nucleo storico occupando in prevalenza i terrazzamenti più elevati che lo sovrastano; le condizioni orografiche, segnate dalla forte acclività del versante esposto verso la marina, ne hanno infatti condizionato lo sviluppo.

Oltre al centro principale si sono formati insediamenti di estensione molto limitata ai margini della pianura confinante con i comuni di Montauro e Montepaone, che fanno capo alle frazioni di Militi e Pilinga e ai nuclei sparsi di Montagnola, Zilleria e Aurunci.

Di questi insediamenti ha avuto un certo sviluppo la frazione di Pilinga dove, oltre alla crescita di abitazioni si è registrata anche la localizzazione di attività di ristorazione e di ricezione turistica.

3. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il comune di Gasperina è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n. 346 del 22.06.1998 che, per quanto riguarda l'edilizia residenziale, è stato dimensionato per una previsione di sviluppo decennale articolata in tre fasce di utenza: popolazione stabilmente insediata, popolazione presente stagionalmente e popolazione turistica.

Per la prima fascia il piano prevede un fabbisogno aggiuntivo di vani, rispetto allo stato di fatto, di 1.425 unità calcolati tenendo conto della previsione di crescita demografica (+ 320 abitanti), del fabbisogno per adeguamento funzionale delle abitazioni e della quota di patrimonio edilizio esistente da recuperare.

Per la fascia di popolazione presente stagionalmente il piano valuta il fabbisogno di ulteriori 400 vani e considera il fabbisogno di posti letto per la fascia di utenza turistica di 1.050 nuovi posti letto da reperire in strutture di accoglienza di varia tipologia.

A supporto e a potenziamento della ricettività turistica il piano prevede la localizzazione di attrezzature di servizio, di ristoro, e per lo svago, artigianali e commerciali di supporto, ad integrazione anche delle zone residenziali.

Pur non essendosi verificate tutte le previsioni di sviluppo negli anni trascorsi dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico, si ritiene tuttavia necessario che si debbano prendere in considerazione

tali previsioni nella redazione dello stato di fatto e di diritto del piano strutturale poiché le stesse, condivise dalla comunità di Gasperina, costituiscono un'aspettativa che non può essere elusa.

4. I CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEL PSC

Negli incontri tenuti durante il Laboratorio sono state raccolte le proposte presentate dai cittadini e dagli operatori economici attraverso la compilazione di schede che erano state predisposte per questa verifica.

Molte richieste riguardano l'esclusione di terreni di proprietà dagli ambiti di trasformazione; anche quelli consolidati perché previsti dal PRG in vigore e, in un caso, addirittura facenti parte di un piano di lottizzazione convenzionata approvato dall'Amministrazione comunale e in itinere.

Altre proposte, provenienti sia da privati cittadini che da imprenditori, riguardano l'inserimento di terreni di proprietà in ambiti di trasformazione.

Per l'accoglienza dei primi, di esclusione di ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, si è ridimensionata la stessa previsione del PRG vigente, soprattutto nel centro urbano principale, che nel preliminare era stata confermata come situazione di fatto e di diritto; si è dovuto inoltre disporre alcuni limitati ampliamenti in coincidenza di nuclei già consolidati, come Mannello e Militi, di ambiti di trasformazione destinati all'edilizia abitativa per far fronte ad eventuali trasferimenti di diritti di edificazione in considerazione delle arre a standard di previsione.

Per le richieste dei secondi, di nuovi inserimenti in ambiti di trasformazione a destinazione turistica, si sono confermati quelli già previsti dal PRG vigente, in parte interessati da piani di lottizzazione approvati, con alcune contenute nuove limitate aree che disegnano la continuità dell'insediamento già previsto con il nucleo abitato di Militi

Si sono, inoltre, accolte le proposte di inserimento di ambiti di trasformazione a valle della frazione di Pelinga, tra questa e il confine del comune con Montepaone, dove la pianificazione di quest'ultimo prevede l'urbanizzazione del suolo residuo tra la parte già urbanizzata e lo stesso confine.

Ciò anche in considerazione della presenza nella via comunale che delimita il confine di tutti i servizi a rete che possono far considerare il suolo residuo semi urbanizzato di fatto.

Lasciare un'area a destinazione agricola, come era previsto dal PRG vigente, avrebbe significato destinarla al sicuro abbandono viste le dimensioni ridotte rispetto all'uso agricolo e il completo accerchiamento da parte di aree già urbanizzate (Comune di Gasperina) o a destinazione urbana (Comune di Montepaone).

I suddetti ambiti di trasformazione a destinazione turistica sono regolamentati dal REU nel senso di considerarli non direttamente edificabili; la loro edificabilità è da considerare, infatti, differita nel tempo perché destinata a essere sottoposta ad una manifestazione di interesse da Parte dell'Amministrazione comunale.

5. ANALISI DELL'UTENZA E FABBISOGNO ABITATIVO

Le analisi svolte riportate nella relazione illustrativa del preliminare consentono di ritenere che, ai fini del calcolo delle previsioni di sviluppo demografico si debba considerare una situazione sostanzialmente ferma sul valore di 2.200 unità di popolazione residente per il prossimo decennio. La mancanza di una crescita di popolazione dovrebbe indurre a escludere la realizzazione di nuove costruzioni da destinare alla residenza.

In realtà si è verificato che, nonostante lo stesso valore di 2.200 abitanti si sia mantenuto pressoché stabile anche nel decennio 2001-2011, si è avuto, tuttavia, nello stesso periodo uno sviluppo della produzione edilizia residenziale. L'analisi dei dati relativi ai volumi edificati nello stesso periodo che hanno ottenuto l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, restituisce una visione della produzione edilizia locale che ce ne da conferma.

Tra il 2001 e il 2010 sono stati approvati 27.427,36 mc di costruzioni ad uso abitativo che, considerato 80 mc a vano (valore che corrisponde alla tipologia prevalente di casa unifamiliare) corrisponde a circa 343 nuovi vani, e considerando una media di 4 vani ad abitazione circa 85 nuovi alloggi, in presenza di una popolazione che nel periodo può essere considerata stabile.

Se si guardano i dati aggregati dell'ultimo censimento si ricava un dato ancora diverso perché nel 2011 ad una popolazione di 2.163 residenti corrispondono 939 famiglie e 1.963 abitazioni occupate da residenti. Questo dato indica che a fronte di una diminuzione di popolazione (meno 242 residenti rispetto al dato anagrafico) vi è stato nel decennio un incremento delle famiglie da 786 a 939, più 153 e un incremento delle abitazioni occupate da 784 a 1.063 pari a 279 unità in più. Il censimento del 2011, inoltre, ci fornisce il dato di 104 abitazioni legali costruite tra il 2001 e il 2011.

Quantità maggiori di quella stimata in 85 unità in base al calcolo della cubatura di costruzioni la cui realizzazione è stata approvata nel decennio dall'Amministrazione comunale. Ciò sta a dimostrare che l'attività edilizia ha avuto un peso, forse interessando anche il riuso di alloggi precedentemente non occupati, ma anche per una quota di nuove costruzioni non dichiarate. A questi aspetti va correlato il numero dei cittadini di Gasperina residenti nella comunità europea, rilevati nel

censimento del 2011 in 665 unità (vedi dati dell'Anagrafe comunale) che si appoggiano per le vacanze al loro territorio di origine.

Si deve, inoltre, considerare lo stato di fatto e di diritto derivante dal previgente Piano Regolatore Generale (approvato con DPGR n. 346 del 22.06.1998). Pur non essendosi verificate tutte le previsioni di sviluppo negli anni trascorsi dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico, si ritiene tuttavia necessario che si debbano prendere in considerazione tali previsioni poiché le stesse, condivise dalla comunità di Gasperina, costituiscono un'aspettativa che non può essere elusa.

Le previsioni del PRG vigente sono state, tuttavia, in parte ridimensionate soprattutto intorno al centro urbano principale, anche alla luce delle indicazioni delle analisi ambientali, e integrate con alcune localizzazioni di aree soggette a trasformazione: ambiti di previsione per una ulteriore se pur limitata espansione rispondente alla domanda dei settori collegati all'uso turistico del territorio di appartenenza che ha come prevalente questa vocazione.

Quest'ultimo aspetto è da relazionare sia all'ambito del comprensorio di Soverato, di cui il territorio comunale fa parte, che al numero dei cittadini di Gasperina residenti nella comunità europea, rilevati nel censimento del 2011 in 665 unità che si appoggiano per le vacanze al loro territorio di origine.

Si sono assegnati alle ATU e ai vari comparti di trasformazione turistica un minimo e un massimo di edificabilità, da attribuire nella fase di contrattazione pubblico-privato, partendo dall'indice agricolo. Si è fatta, cioè, la scelta di considerare gli ambiti inseriti nel documento preliminare del PSC come prima opzione localizzativa delle ATU da sottoporre a ulteriore verifica.

Verifica da espletare attraverso l'emanazione di manifestazioni di interesse da parte dell'Amministrazione comunale rivolte agli operatori del settore e nelle quali l'assegnazione di cubature da realizzare sia correlata a premialità riferite a:

- tempi certi di realizzazione,
- rispetto dell'ecosistema,
- scelte di risparmio energetico,
- offerta di dotazioni territoriali e di aree da cedere al comune e/o alla relativa monetizzazione.

Tali localizzazioni si devono, pertanto considerare, ipotesi di realizzazioni che allo stato attuale non differiscono per possibilità di trasformazione dalle aree agricole.

6. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC

Dimensionamento: superfici delle aree a destinazione residenziale indice (It) volume vani

Centro urbano di Gasperina

ATU n.2 (ambito urbano consolidato)				
Superficie ancora disponibile per l'edificazione	30.000 mq	0,60 mc/mq	18.000 mc	180
ATU n. 3 (ambito urbano consolidato con ATU in itinere)				
Superficie ancora disponibile per l'edificazione	10.000 mq	0.80 mc/mq	8.000 mc	80
ATU n. 4 (ambito di trasformazione)				
Superficie	56.000 mq	0,40 mc/mq	22.400	224

Aurunci Mannello

ATU n. 2 (ambito urbano consolidato)				
Superficie ancora disponibile per l'edificazione	3.000 mq	0.80 mc/mq	2.400 mc	24
ATU n. 4 (ambito di trasformazione)				
Superficie	35.000 mq	0.50 mc/mq	17.500	175

Pelंगा

ATU n. 2 (ambito urbano consolidato)				
Superficie ancora disponibile per l'edificazione	34.000 mq	0,80 mc/mq	27.000	270
ATU n. 3 (ambito urbano consolidato con ATU in itinere)				
Superficie ancora disponibile per l'edificazione	55.000 mq	0,80 mc/mq	44.000	440

Melì Montagnola

ATU n. 2 (ambito urbano consolidato)				
Superficie ancora disponibile per l'edificazione	7.500 mq	0,80 mc/mq	6.000	60
ATU n. 4 (ambito di trasformazione)				
Superficie	12.000 mq	0,40 mc/mq	4.800	48

Totale 1.501 vani pari a $1.500 : 5 =$ circa 300 abitazioni

Dimensionamento: superfici delle aree a destinazione turistica indice (it) volume posti letto

Gli ambiti delle ATU 5 (ambito turistico esistente) si considerano saturi

PelंगाMelì Montagnola

ATU n. 6.1. (Turistico di trasformazione)				
Superficie	39.000 mq	0,40 mc/mq	15.600	136

7. IL PIANO STRUTTURALE

Lo strumento urbanistico ha un contenuto articolato nei seguenti gruppi di elaborati che contengono le analisi dello stato di fatto e le regole da applicare per la conservazione e la trasformazione del territorio e degli insediamenti esistenti:

1. Il quadro conoscitivo (Q.C.) che comprende il sistema di tutela e salvaguardia ambientale, il sistema relazionale, il sistema insediativo storico e consolidato, lo stato di fatto e di diritto, il sistema agricolo e forestale in tavole alla scala 1:5.000
2. Il Documento di piano (D.P.), in tavole alla scala 1:5.000
3. Il regolamento edilizio e urbanistico (REU)
4. Gli allegati al REU, in tavole alla scala 1:2.000

Il documento di piano suddivide il territorio in ambiti: agricolo forestale, urbanizzato e di trasformazione.

7.1. Il territorio agricolo forestale

Il territorio agricolo comprende: le aree non interessate da insediamenti se non da case sparse e annessi agricoli, i poderi agricoli, le aree incolte, quelle boscate, gli alvei dei corsi d'acqua, le infrastrutture di comunicazione e i servizi a rete che innervano il territorio non urbanizzato.

Si tratta nel caso in oggetto di un territorio di limitata estensione prevalentemente acclive con solo poche aree pianeggianti le uniche interessate da attività che si possono considerare produttive. Per la maggior parte il territorio coltivato è occupato da uliveti impiantati su antichi terrazzamenti spesso manifestatamente in stato di abbandono.

7.2. Il territorio urbanizzato

Il territorio urbanizzato corrisponde all'insediamento esistente a cui sono state equiparate le aree impegnate da piani attuativi in vigore già approvati in base al PRG vigente (lottizzazioni e PIP).

Le aree del territorio urbanizzato sono contrassegnate nel Documento Preliminare da campiture denominate in legenda:

1. Ambito di valore storico ambientale

comprende il centro storico e gli ambiti che si devono considerare assimilabili per caratteristiche di bene culturale e ambientale

2. Ambito urbano consolidato

comprende gli ambiti che hanno le caratteristiche di fatto e di diritto di area urbanizzata, per la maggior parte coincidenti con le zone B individuate nel PRG vigente

3. Ambito urbano consolidato: PAU approvate o in iter di attuazione

comprende gli ambiti corrispondenti ad aree interessate da piani attuativi vigenti e in corso di realizzazione: piano di lottizzazione convenzionata, piano di insediamenti produttivi

4. Ambito a destinazione turistica esistente

comprende gli ambiti occupati da strutture ricettive a carattere alberghiero esistenti

5. Ambito a destinazione produttiva:PAU approvate o in iter di attuazione

comprende ambiti occupati da attività produttive di carattere artigianale esistenti e dal piano per insediamenti produttivi di iniziativa comunale (PIP)

7.3. Il territorio urbanizzabile di trasformazione

Il territorio di trasformazione comprende aree da urbanizzare che includono sia ambiti destinati alle residenze, già previsti dal PRG vigente e non ancora utilizzate, sia ambiti di nuovo impianto, sia produttivi sia residenziali, che si propongono alla trasformazione.

Le aree del territorio di trasformazione sono contrassegnate nel Documento Preliminare da campiture denominate in legenda:

1. Ambito urbano di trasformazione

comprende sia aree già previste come ZTO di tipo C dal PRG vigente e nuove aree indicate durante l'attività di consultazione dei privati e/o in sostituzione di aree previste dal PRG e soppresse su richiesta dei proprietari

2. Ambito a destinazione turistica di trasformazione

comprende ambiti già previsti dal PRG come ZTO di tipo DT da destinare a insediamenti produttivi a carattere ricettivo alberghiero e residenziale turistico non ancora utilizzate e nuovi ambiti con analoga destinazione indicati da imprenditori del settore e cittadini nelle consultazioni preliminari alla stesura del piano

3. Ambito a destinazione produttiva di trasformazione

Comprende un ambito occupato da insediamento di attività produttive di carattere artigianale previsto come ZTO di tipo D dal PRG vigente e alcune aree marginali di previsione di ampliamento del PIP d'iniziativa comunale.

Gli ambiti a destinazione turistica di trasformazione in località Pilinga di nuovo inserimento rispetto alle localizzazioni del PRG sono da considerare ambiti il cui regime di edificabilità è pari a quello agricolo perché soggetti ad assegnazione di valori di edificabilità da attribuire in base all'adesione a manifestazione d'interesse e in seguito a contrattazione con l'Amministrazione comunale per l'applicazione dei criteri perequativi.

8. LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che corrispondono a standard di qualità urbana e territoriale. Le dotazioni relative al sistema delle comunicazioni e dei servizi a rete esistenti sono localizzati negli allegati del REU che illustrano lo stato di fatto. Nelle tavole del documento di piano sono localizzate le strade di previsione e quelle in corso di realizzazione.

Le attrezzature di servizio esistenti e quelle previste sono localizzate nelle tavole del documento di piano nella quantità corrispondente al fabbisogno presente e previsto. Le quantità riportate nella seguente verifica corrispondono alle ATU del centro storico e degli ambiti del sistema urbano consolidato. Le dotazioni territoriali relative agli ambiti di trasformazione dovranno essere localizzate nei piani attuativi (PAU) in base alle modalità stabilite dal REU.

8.1. Verifica della dotazione di aree e attrezzature (standard urbanistici)

La verifica si basa sulla popolazione di 2.200 abitanti che è la popolazione che si stima stabile nel prossimo decennio. Al dato si aggiunge la popolazione registrata dall'anagrafe come residente AIRE nella quantità di 665 unità, per complessivi 2.865 abitanti teorici.

1. Istruzione

Quantità prevista dallo standard: $4,50 \text{ mq/ab.} \times 2.865 = 12.852,50 \text{ mq}$

Quantità localizzata dal piano: $13.149 \text{ mq} > 12.852,50$

2. Parcheggi

3. Quantità prevista dallo standard: $2,50 \text{ mq/ab.} \times 2.865 = 7.162,50 \text{ mq}$

Quantità localizzata dal piano : $8.907 \text{ mq} > 7.162,50$

4. Attrezzature pubbliche

Quantità prevista dallo standard: $2,00 \text{ mq/ab.} \times 2.865 = 5.730,00 \text{ mq}$

Quantità localizzata dal piano: $5.788 \text{ mq} > 5.730,00$

5. Verde attrezzato

Quantità prevista dallo standard: $9,00 \text{ mq/ab.} \times 2.865 = 25.785,00 \text{ mq}$

Quantità localizzata dal piano: $35.101 \text{ mq} > 25.785,00$

8.2. Verifica della dotazione di aree e attrezzature (Ex ZTO F)

1. Quantità prevista dallo standard: $1,5 \text{ mq/ab.} \times 2.865 = 4.297,50 \text{ mq}$

2. Quantità localizzate dal piano:

Attrezzature ed impianti d'interesse generale: 6.572 mq

Spazi pubblici attrezzati a parco e verde attrezzato: 16.813 mq

In totale $6.572 + 16.813 = 23.385 \text{ mq} >$ di 4.297,50

9. ATU E COMPARTI EDIFICATORI

Gli ambiti destinati a interventi di carattere urbanistico sono stati individuati nelle tavole D.P.a e D.P.b del piano in scala 1:5000 in base alla seguente classificazione:

ATU n.1 Ambito di valore storico ambientale

ATU n. 2 Ambito urbano consolidato

ATU n, 3 Ambito urbano consolidato: PAU approvate o in iter di attuazione

ATU n. 4 Ambito urbano di trasformazione

ATU n. 5 Ambito a destinazione turistica esistente

ATU n. 6 Ambito a destinazione turistica di trasformazione

ATU n. 7 Turistico di trasformazione con PAU approvate

ATU n. 8 Ambito a destinazione produttiva:PAU approvate o in iter di attuazione

ATU n. 9 Ambito a destinazione produttiva di trasformazione.

L'individuazione più dettagliata delle ATU in riferimento alle modalità di intervento e l'individuazione dei comparti edificatori sono comprese nelle seguenti tavole allegate al REU in scala 1:2000:

All. n. 1 Centro urbano

All. n. 2 Centro urbano Madonna di Termini

All. n. 3 GiovannelloMiliti Montagnola

All. n. 4 Aurunci ZellariaPelinga

All. n. 5 LeuzziniMonastire

All. n. 6 Conella.

Sono, inoltre, allegati del REU i seguenti elaborati:

All. n.7 Centro storico in scala 1:1000 contenete l'analisi su base catastale del patrimonio architettonico al quale sono collegate le categorie d'intervento ammissibili

Le dotazioni territoriali (aree destinati a servizi, servizi a rete e viabilità esistente e in esecuzione) sono riportate nei seguenti elaborati in scala 1:2000:

All. n. 8.1. Centro urbano

All. n. 8.2 Centro urbano Madonna di Termini

All. n. 8.3 GiovannelloMiliti Montagnola

All. n. 8.4 Aurunci ZellariaPelinga

All. n. 8.5 LeuzziniMonastire

All. n. 8.6 Conella.