COMUNE DI NOCERA TERINESE

(Provincia di Catanzaro)

Piano Strutturale Comunale

(Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i.)

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

R1

SCALA

DATA SETTEMBRE 2010

AGGIORNAMENTO

IL SINDACO
Dott. Ing. Luigi FERLAINO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Rolando BARLETTA

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Felicia AMATRUDA

I PROGETTISTI
Prof. Urb. Domenico PASSARELLI (Coordinatore)

Dott. Pianif. Gino Cesare MAURO

L'AGRONOMO
Dott. Orazio CONTI

IL GEOLOGO
Dott. Giuseppe BELVEDERE

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Gennaro MACCHIONE

Elaborazione Cad: TECNOSIR s.a.s. Via Nazionale, 2 - 88040 FALERNA (CZ) Tel. 0968/97181 Fax 0968/97444

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(QUADRO CONOSCITIVO E SCELTE PROGETTUALI)

PREMESSA

Il Piano Strutturale Comunale, è stato redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 20 della L.R. n.19/02 e s.m.i. e alle relative Linee Guida di Attuazione, approvate con Delibera del Consiglio Regionale, in data 10 Novembre 2006, e pubblicate sul BUR Calabria il 4 Dicembre 2006, nonché in riferimento alle disposizioni legislative di livello nazionale vigenti in materia. Il sistema analitico-conoscitivo ha visto approfondire numerose dinamiche e diversi aspetti di natura specialistica, le cui risultanti hanno guidato e determinato le scelte di pianificazione del territorio comunale. Si vuole evidenziare che già il Documento Preliminare approvato oggetto della Conferenza di pianificazione, conteneva un grado di approfondimento decisamente superiore al minimo richiesto dalle disposizioni legislative regionali in materia. Ciò è stato fatto al fine di poter offrire agli Enti ed ai diversi soggetti che sono intervenuti nella Conferenza di pianificazione, la possibilità di avere un quadro completo non solo delle Linee Programmatiche del Piano ma anche delle relative Linee di Azione e degli Aspetti Operativi, tutto ciò in un'ottica di co-pianificazione, di partecipazione e di concertazione, obiettivi prioritari del nuovo Piano Strutturale Comunale. La Conferenza di Pianificazione, conclusasi nella seduta del 22.04.2010 è stata articolata in numerosi incontri a cui sono stati invitati tutti i soggetti previsti dalla normativa regionale vigente in materia. La stessa ha prodotto una serie di assensi da parte delle Amministrazioni ed Enti interessati ed alcune osservazioni che sono state recepite nella stesura del P.S.C.

Le analisi e le valutazioni effettuate sono così articolate:

- Sistema relazionale nel quale viene evidenziato il quadro di riferimento delle principali reti e sistemi di comunicazione e di relazione in riferimento al territorio provinciale;
- Sistema di pianificazione sovraordinato, nel quale vengono evidenziati i vincoli e le limitazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- Sistema Naturalistico Ambientale, dove vengono esplicitati gli aspetti relativi al sistema naturalistico-ambientale, compresi quelli di carattere geomorfologico, vegetazionali e agro-forestali;
- Sistema inseidiativo, nel quale vengono affrontate le dinamiche socio-economiche e demografiche, nonché le diverse peculiarità della struttura urbana e territoriale.

LA PARTECIPAZIONE NEL PROCESSO DI PIANO

La L.U.R. prevede all'art. Art. 2 comma 1, che nei procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica siano assicurate:

a) la concertazione con le forze economiche e sociali nonché con le categorie tecnico-professionali, in merito agli obiettivi strategici e di sviluppo da perseguire;

b) le specifiche forme di pubblicità per la tutela degli interessi coinvolti, anche diffusi;

c) il raccordo tra i soggetti preposti alla gestione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, i soggetti preposti alla salvaguardia dei beni e delle risorse presenti sul territorio, i soggetti titolari della gestione di attività incidenti sul territorio, con particolare riferimento alla mobilità delle persone e delle merci, all'energia, al turismo, al commercio e alle altre attività produttive rilevanti.

Evidenziando al comma 2. che nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti comunque concernenti la pianificazione, assicurando altresì il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti interessati e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse.

Al fine di adempiere a tale disposto normativo, l'Amministrazione Comunale di Nocera Terinese, di intesa con i sottoscritti tecnici incaricati, ha avviato tali forme di partecipazione mediante l'organizzazione di incontri pubblici svolti presso il Centro Capoluogo e presso Marina di Nocera Terinese. In tali pubblici incontri sono stati distribuite apposite schede di rilevazione per la partecipazione dei cittadini e sollecitate le forze economiche e sociali ad intervenire mediante l'istituto della partecipazione in via preventiva e/o contestuale alla redazione del P.S.C. Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono pervenute alcune decine di osservazioni preliminari, richieste di riclassificazione ed evidenziazione di problematiche varie, in seguito trasmesse ai sottoscritti progettisti incaricati.

LA NATURA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

La natura del Piano strutturale comunale (P.S.C.) viene definita come già evidenziato dall'art. 20 della L.U.R. In particolare, il P.S.C. definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati espressi dal Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

In particolare il P.S.C. ha quali compiti prioritari:

a) quello di classificare il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative

criticità ed applicando gli standard urbanistici e le zonizzazioni ivi previsti in maniera inderogabile e non modificabile;

b) determinare le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;

c) defininire i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali;

d) disciplinare l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione delle condizioni di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica locale come definiti dal piano di assetto idrogeologico o da altri equivalenti strumenti;

e) individuare le aree per le quali sono necessari studi ed indagini di carattere specifico ai fini della riduzione del rischio ambientale;

f) individuare in linea generale le aree per la realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale di maggiore rilevanza;

g) delimitare gli ambiti urbani e perurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;

h) individuare gli ambiti destinati all'insediamento di impianti produttivi e relativa disciplina di attuazione;

i) definire per ogni Ambito, i limiti massimi della utilizzazione edilizia e della popolazione insediabile nonché i requisiti quali-quantitativi ed i relativi parametri, le aree in cui è possibile edificare anche in relazione all'accessibilità urbana, la aree dove è possibile il ricorso agli interventi edilizi diretti in ragione delle opere di urbanizzazione esistenti ed in conformità alla disciplina generale del Regolamento Edilizio Urbanistico;

j) delimitare e disciplinare gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche del territorio; individuando le caratteristiche principali, le peculiarità e le eventuali condizioni di degrado e di abbandono valutando le possibilità di recupero, riqualificazione e salvaguardia;

k) delimitare e disciplinare ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale;

l) qualificare il territorio agricolo e forestale *in allodiale civico e collettivo* secondo le specifiche potenzialità di sviluppo;

m) individuare gli ambiti di tutela del verde urbano e periurbano valutando il rinvio a specifici piani delle politiche di riqualificazione, gestione e manutenzione;

n) individuare le aree necessarie per il Piano di Protezione Civile;

o) individuare e classificare i nuclei di edificazione abusiva, ai fini del loro recupero urbanistico nel contesto territoriale ed urbano;

p) indicare la rete ed i siti per il piano di distribuzione dei carburanti in conformità al piano regionale;

q) individuare, ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione dei rischi, le aree, da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.

Per garantire la realizzazione di tali finalità, le scelte progettuali del Piano Strutturale Comunale devono necessariamente basarsi su dati ed analisi specialistiche complesse. Come ben si può comprendere, essendo il Piano Strutturale Comunale un processo sistemico, le strategie da intraprendere e le azioni di progetto discendono dal *Quadro conoscitivo*, a sua volta prodotto di una pluralità di componenti, come ad esempio quelle geomorfologiche,

agropedologiche, ambientali, infrastrutturali, paesaggistiche, socio-economiche, etc, capaci di evidenziare lo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. Ne consegue che, nel caso specifico, la redazione del Piano Strutturale Comunale di Nocera Terinese, al fine di giungere alla classificazione del territorio comunale e alla determinazioni progettuali, ha visto approfondire numerosi aspetti e componenti presenti sul territorio oggetto di studio.

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica viene introdotta dall'art. 54 della legge urbanistica regionale n° 19/2002 e s.m.i.. In particolare essa ha l'obiettivo di perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Nel caso in esame appare particolarmente rilevante quanto sancito al comma. 2 del suddetto articolo, ossia che "*La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio"* e soprattutto quanto evidenziato al comma 3 che stabilisce che "*Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale*".

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

Il Piano Strutturale Comunale rappresenta il primo livello di attuazione delle misure perequative, in ottemperanza a ciò, così come disposto dalle Linee Guida di Attuazione della L.U.R., nell'esperienza che si sta portando avanti a Nocera Terinese, si è provveduto a procedere in prima istanza alla perimetrazione e definizione di tutti gli Ambiti Territoriali Unitari per i quali è stata prevista una destinazione a carattere urbano. Conseguentemente sono state elaborate delle schede di assetto urbanistico annesse al P.S.C., specificando la localizzazione di massima delle infrastrutture e delle attrezzature fondamentali al disegno della struttura e le relative aree da cedere in compensazione gratuita al Comune nell'ambito del meccanismo attuativo perequativo. A tutte le aree così individuate è stato assegnato un Indice Territoriale di Base (anche detto plafond di edificabilità) determinato sulla base della complessiva capacità insediativa in modo che tutte le aree

destinate ad usi urbani possano godere di una loro edificabilità indifferentemente dalle destinazioni d'uso attribuite dal Piano. Il PSC ha poi ripartito la complessiva capacità insediativa prevista, applicando di indici di edificabilità differenziati in base alle condizioni geomorfologiche ambientali e funzionali ed alle caratteristiche di ogni ambito, riconoscendo tuttavia la medesima capacità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, "in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio".

Secondo questo modello i diritti edificatori spettanti ai valori posseduti potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni urbanizzabili concentrando la capacità edificatoria su lotti edificabili successivamente individuati nell'ambito nei PAU all'interno di uno stesso Ambito Territoriale Unitario; oppure trasferendoli altrove (mobilità orizzontale dei diritti edificatori) su lotti della stessa proprietà o su quelli dati in permuta dal Comune. La quantità di edificazione, dunque, che il Piano attribuisce alle aree di trasformazione urbana, (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione urbana) sarà composta da due quote:

1. una quota spetta al terreno utilizzabile direttamente dai proprietari;
2. una seconda quota che spettando al Comune può essere utilizzata per:
    - operazioni di permuta con i privati;
    - interventi di edilizia residenziale pubblica;
    - compensare eventuali limitazioni conseguenti da misure di salvaguardia di beni culturali, se questi sono ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana.

Cenni storici sulle origini dell'insediamento

Dalle documentazioni storiche risalenti al V° secolo d.c., già il geografo Stefano di Bisanzio ricordava nei suoi scritti che lo storico Filisto Siracusano parlava degli insediamenti di Nucrion o Nuceria dei Brezi, mentre il celebre archeologo Paolo Orsi riconobbe, nel territorio di Nocera Terinese, ed in particolare sull'altipiano detto di "Tirena", tracce preistoriche dal carattere preellenico sulle quali si è concentrata l'attenzione della soprintendenza archeologica per identificare la città ivi sepolta: Temesa, Terina o Nucrion. Secondo gli storici, la conferma del prestigio economico e sociale, del ruolo determinante e dell'importanza che anticamente rivestiva il territorio di Nocera nell'ambito del suo comprensorio, si deduce dall'atto formale con il quale Federico II D'Hohestaufen scelse di scambiare il feudo di Nocera con quello di Nicastro. Ma del suo prestigioso passato, oggi, si possono ammirare soltanto i resti anche se di estremo interesse culturale. Una delle opere di maggiore importanza è certamente il Convento dei Cappuccini che, costruito nel 1581, sui resti dell'antico castello Normanno di cui si legge ancora parte del perimetro murario, domina maestosamente l'abitato proponendosi come connotato essenziale per

l’identificazione paesaggistica e panoramica del paese; la Chiesa Matrice di S. Giovanni Battista decorata con prestigiosi stucchi ed arredi conserva numerose ed antiche statue e tele del XVII° e XVIII° secolo, alcune delle quali attribuite al Pasqualetti; la statua lignea della Pietà, detta dell’Addolorata (sec.XVII°), che presenta lo schema compositivo michelangiolesco ed è oggetto di culto e festeggiamenti durante la Settimana Santa con il rito popolare a carattere religioso tra i più conosciuti della Calabria, quello dei “Vattienti”. La statua è custodita nella Chiesa dell’Annunziata che si caratterizza, fra l’altro, per la presenza di un altare in marmo verde di Calabria risalente al (sec.XVII°); la Chiesa di S.Francesco con altarini tufacei di puro stile rinascimentale, l’arco trionfale (già annoverato tra i monumenti nazionali) che richiama forme arabo-normanne su cui sono incise scritte non ancora decifrate, poggia su due colonne ottagonali con capitello a paniere, con motivi di frutta e foglie e con basamenti a forma di piedi leonini e bassorilievi posti tra le colonne e la muratura. Molti altri beni culturali sono cosparsi nel dedalo di viuzze; citiamo i più importanti: il Portale Ligneo della Chiesa di S.Maria con bassorilievi dell’arte popolare rinascimentale, tra cui spicca la figura della sirena Ligea, simbolo mitico delle origini di Nocera Terinese; gli Archi tufacei, con bugnato a punta di diamante, nei cortili dei palazzi delle più antiche e nobili famiglie; portali, cortili, laghetti, “vote” e scorci suggestivi dell’impianto urbano tipicamente medievali. L’influenza religiosa della cittadina è evidenziata dalla presenza nel suo territorio di numerosissime chiese (solo sei nel nucleo urbano) e tre conventi (Minori Conventuali, Cappuccini, Agostiniani).

Il territorio di Nocera Terinese

Il Comune di Nocera Terinese, localizzato sulla costa tirrenica della provincia di Catanzaro, per superficie territoriale è tra i più estesi del comprensorio, con circa 46,26 Kmq. Confina con i Comuni di Falerna, Lamezia Terme, Martirano Lombardo e S.Mango D’Aquino (in provincia di Catanzaro), con i Comuni di Amantea e di Cleto (in provincia di Cosenza) e con il mar Tirreno. Grazie alla sua posizione baricentrica e alla vicinanza dalle principali arterie di comunicazione, svincolo autostradale (A3), aeroporto di Lamezia Terme, stazione ferroviaria centrale di Lamezia, Strada Statale 18, nonché ad una articolata maglia di collegamenti (strade provinciali e comunali), il territorio di Nocera Terinese risulta essere particolarmente raggiungibile dai principali centri urbani regionali e nazionali. Il Comune di Nocera Terinese risulta composto dal Centro capoluogo, da un’insieme di insediamenti diffusi tra i quali si ricordano Campodorato, Canalicchio, Casalicchio, Gullieri, Varano, Ferole, Salice, Destro, Fangiano, San Cataldo e Cona, e dall’insediamento residenziale e turistico di Marina di Nocera.

Il territorio comunale si estende su cinque gradoni.

1. Il primo, piano di Chianeruzzo, posto ad una quota di 150 metri s.l.m. è un immenso terrazzo sul mare, caratterizzato da alcuni insediamenti a carattere urbano, il “Casino” e la “Masseria De Luca”, i tre complessi edilizi “Ajello”, “Ligea” e “Chianeruzzo”.
2. Il secondo, il piano del Casale, è un grande prato delimitato da una ripida boscosa pendice di valenza paesaggistica ed ambientale da preservare e da valorizzare.
3. Il terzo gradone, “Campodorato” si caratterizza in parte per un nucleo insediativo in crescita a carattere prevalentemente residenziale, e soprattutto per le sue distese di uliveti e vigneti.
4. Il quarto gradone, a quota 650 metri s.l.m., è il cosiddetto “Piano di Stia”. L’area, particolarmente panoramica, si caratterizza per la presenza di varie attività agricole e per la vicinanza alle pendici del monte Mancuso.
5. Il quinto gradone, a 1000 metri s.l.m., è una zona cuscinetto tra l’area collinare e la zona montana propriamente detta. Di fatti, a soli 1320 s.l.m. svetta il monte Mancuso con la sua fitta e particolare vegetazione.

L’insediamento urbanizzato del Centro Capoluogo

La struttura urbana del centro Capoluogo è costituita principalmente da cinque nuclei, (Rione Motta, Rione S. Caterina-Chianarella, Rione Valle-Cappuccini, Rione S. Giovanni-Canale e Rione S. Francesco), a valenza storico-architettonica che, insieme, costituiscono il Centro Storico. Ad essa si aggiunge un nucleo insediativo di recente espansione posto a monte. L’analisi dello stato di fatto ha messo in luce un degrado statico e formale di gran parte dell’abitato, caratterizzato soprattutto dalla presenza di numerose superfetazioni, da sensibili variazioni estetiche dovute, principalmente, ad interventi edilizi non guidati, dalla carenze di attività commerciali e di servizi. A ciò si aggiungono altre due categorie di problemi, da un lato gli alloggi storici presentano servizi tecnologici obsoleti e tagli dimensionali ridotti, dall’altro difficoltà di circolazione pedonale e veicolare. Ciò, unitamente ad altre problematiche di carattere socio-economico, rende sempre meno appetibile gli investimenti in questa parte del territorio comunale che, di conseguenza, registra progressivamente perdita di popolazione residente. Nonostante ciò il centro capoluogo rappresenta ancora oggi la memoria storico-identitaria del comune di Nocera Terinese, di enorme valore testimoniale e di indubbie potenzialità.

L'insediamento urbanizzato di Marina di Nocera Terinese

Il centro urbanizzato di Marina di Nocera Terinese, si è sviluppato lungo gran parte della fascia costiera comunale, a partire dagli anni '60. Come gran parte dei nuclei insediativi costieri lo sviluppo dell'insediamento è avvenuto dapprima in seguito all'apertura dello scalo ferroviario e, successivamente, all'apertura dello svincolo autostradale nei pressi del confine amministrativo. Il nucleo abitato, nasce, quindi, da subito con una doppia valenza: Turistico e residenziale. A questa doppia valenza, corrisponde una netta separazione tra l'insediamento a monte della linea ferrata (di carattere prevalentemente residenziale), e quello a valle (di carattere prevalentemente turistico).

L'insediamento di tipo residenziale si caratterizza dalla presenza di edifici con tagli dimensionali medio grandi, in gran parte non ancora ultimati, dalla presenza di attività commerciali e di servizi di gran lunga inferiori alle potenzialità dell'abitato. L'insediamento a carattere prevalentemente turistico si caratterizza, invece, dalla presenza di numerosi villaggi turistici, quasi del tutto privi di servizi. Nonostante un'elevata accessibilità, garantita dalla S.S.18 e dalla strada Provinciale che attraversano Marina di Nocera Terinese e le sue caratteristiche morfologiche (insediamento di pianura), la viabilità interna comunale risulta estremamente carente, con una quasi totale assenza di percorsi pedonali e ciclabili protetti. Marina di Nocera Terinese rappresenta, comunque, il nucleo insediativo di maggior richiamo dell'intero territorio comunale con un enorme potenzialità, sia sul piano economico e produttivo, che su quello paesaggistico ambientale.

Gli insediamenti urbanizzati esterni (le contrade)

Gli insediamenti urbanizzati esterni (contrade), costituiscono nel comune di Nocera Terinese un fenomeno diffuso, dovuto principalmente, alle caratteristiche della proprietà agricola. Tali insediamenti (Campodorato, Canalicchio, Casalicchio, Gullieri, Varano, Ferole, Salice, Destro, Fangiano, San Cataldo e Cona), di fatti, sono localizzati esclusivamente in zone rurali, quasi tutti posti ad una quota di 400-500 metri s.l.m., privi di servizi e caratterizzati da tipologie edilizie residenziali di taglio medio. Tali insediamenti, organizzati lungo tratti di viabilità comunale, mantengono fortemente il rapporto originario con i terreni agricoli su cui sono posti. Nelle aree di pertinenze di tali abitazioni sono spesso presenti orti e giardini e collegamenti con i fondi limitrofi. Per tali contrade è possibile immaginare forme insediative alternative, tese allo sviluppo di attività legate al turismo rurale.

IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI NOCERA TERINESE

Il documento preliminare, approvato dal Consiglio Comunale, rappresenta il riferimento strategico su cui sono stati costruiti gli scenari di riferimento, le strategie operative da mettere in atto, le azioni progettuali da intraprendere. L'ufficio Tecnico Comunale, in questi anni, ha portato avanti un importante lavoro, di studio e di analisi delle reali esigenze della popolazione attraverso l'attivazione di processi di partecipazione e coinvolgimento della cittadinanza e delle Associazioni di categorie, ciò nella fase di analisi preliminare delle problematiche e delle esigenze relative alle previsioni urbanistiche, oltre a rappresentare un principio ed una norma contenuta nella nuova legge urbanistica regionale, ha consentito di pervenire ad un quadro completo delle esigenze della popolazione residente ma anche di avere un quadro di massima di eventuali possibilità di sviluppo commerciale, turistico, industriale – artigianale sia della zona a mare che del nucleo storico.

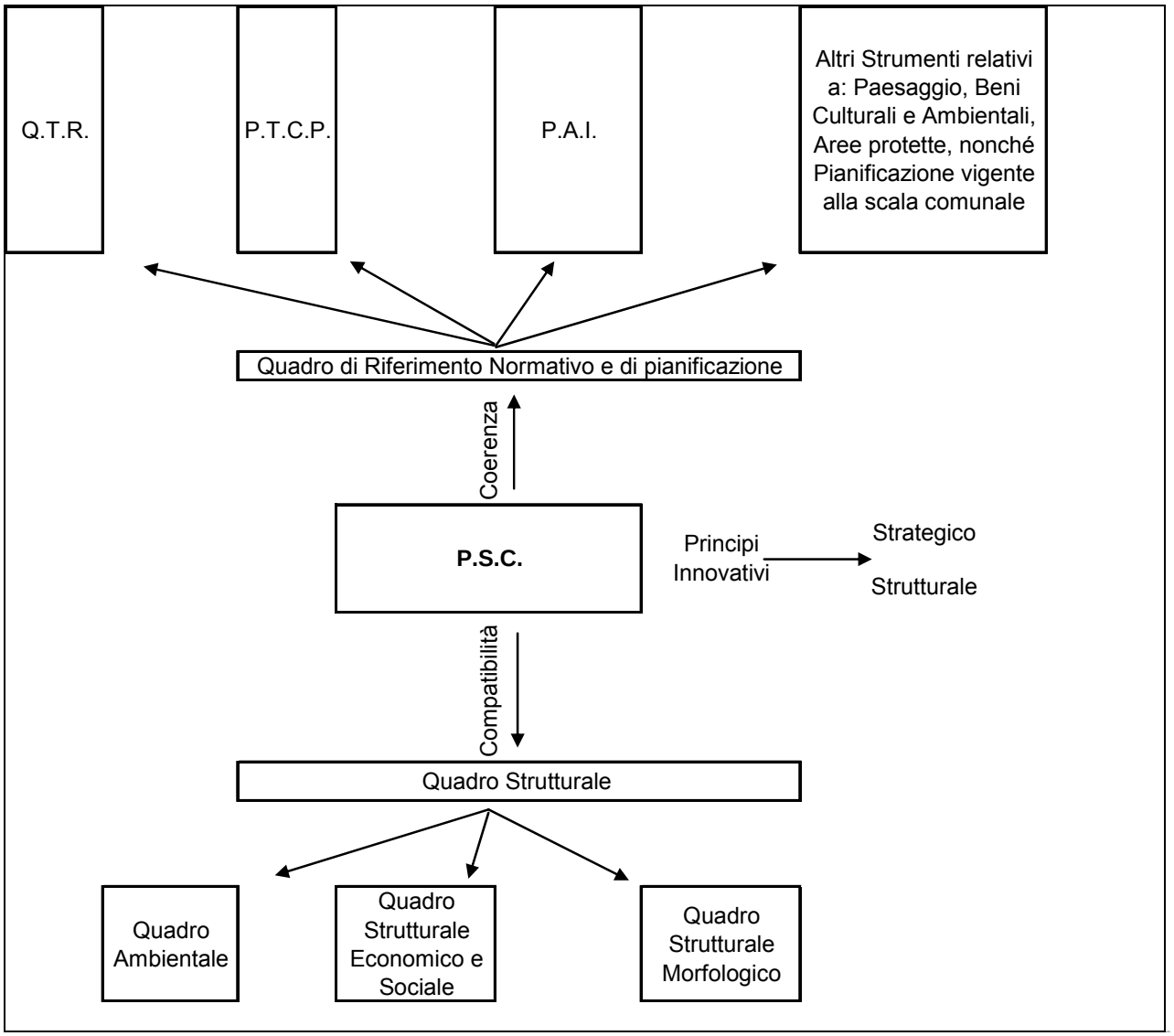
Il P.S.C. ha posto l'accento su importanti principi di tutela e di valorizzazione delle risorse, da porre alla base di ogni azione progettuale prevista dal nuovo Piano urbanistico comunale, in particolare:

- la tutela del territorio e del paesaggio;
- la tutela e la valorizzazione delle zone a vocazione agricola e delle attività ad esse direttamente connesse;
- la Conservazione e la valorizzazione delle zone agricole della Cooperativa "La Proletaria" e delle macchie, così come indicato nel Documento di indirizzo deliberato dall'amministrazione comunale;
- la Tutela e la conservazione del patrimonio naturalistico, paesaggistico, storico, culturale ed archeologico;

Nel rispetto di questi principi fondamentali il *Piano Strutturale Comunale* si propone di raggiungere i seguenti obiettivi di pianificazione urbanistica e sviluppo socio – economico del territorio:

- completare e diversificare l'offerta turistica-ricettiva sia nella zona marina che in quella collinare e montana, in modo da destagionalizzare l'offerta turistica e promuovere forme di turismo legate alle zone rurali e al patrimonio naturale;
- prevedere l'inserimento di aree artigianali e di piccola-media industria per poter favorire lo sviluppo, l'ammodernamento e l'ampliamento delle imprese locali ma anche per poter intercettare nuove proposte di insediamenti produttivi che possono avere una positiva ricaduta economico – occupazionale per il territorio;

- favorire forme di integrazione tra le diverse funzioni urbane e produttive nei diversi nuclei urbanizzati presenti sul territorio, ed in particolare a Marina di Nocera Terinese, nel Centro Capoluogo e negli insediamenti urbani esterni (contrade);
- favorire uno sviluppo sostenibile e diversificato delle attività turistiche lungo la fascia costiera, nelle zone collinari, nel centro storico e nelle zone montane, garantendo compatibilità degli interventi con le risorse ambientali, il paesaggio ed in particolare del patrimonio esistente;
- ricondurre ad una destinazione maggiormente coerente con le peculiarità del territorio, tutte quelle aree edificabili su cui per diversi motivi oggettivi (geomorfologici, geologici, tutela paesistica, ambientale ecc.) non è realizzabile uno sviluppo edilizio – urbanistico che rischierebbe di stravolgere ulteriormente l'assetto del territorio, nonché quelle aree che sono state oggetto di specifica richiesta da parte dei proprietari (in particolare delle contrade);
- individuare forme per la riqualificazione, la valorizzazione e la diversificazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare nel centro storico, individuando, altresì eventuali possibilità di espansione a diversa destinazione, in aree prossime al centro storico per consentire a famiglie ed attività esistenti di poter trovare nuove possibilità insediative e frenare i continui flussi dal centro storico alla località marina;
- formulare il nuovo Regolamento Edilizio ed Urbanistico, in coerenza con le nuove disposizione legislative nazionali e regionali, con lo scopo di fornire l'Ente di uno strumento agile e facilmente interpretabile, per l'attuazione delle previsioni del piano, del meccanismo perequativo, degli interventi urbanistici attuativi e di quelli edilizi in genere, proponendo possibili soluzioni alle problematiche che nel tempo si sono presentate in fase di gestione del precedente piano regolatore generale;
- adeguamento dello strumento urbanistico al Piano di Assetto Idrogeologico e alle nuove disposizioni impartite dalla Legge Urbanistica Regionale.



schema metodologico procedurale

La costruzione del Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo rappresenta l'analisi dello stato di fatto in cui si trova il territorio di Nocera Terinese. Esso è stato costruito mediante un'articolazione per sezioni e tematismi, la sua definizione completa è ancora in corso di elaborazione. Lo scopo del quadro conoscitivo è quello di fornire un quadro critico e sintetico sui principali punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce presenti sul territorio comunale. La sintesi conoscitiva ha riguardato cinque principali categorie d'indagini:

1. La dotazione infrastrutturale e dei servizi a scala provinciale, evidenziando in particolare il sistema e le modalità di connessione;

2. La struttura socio economica e produttiva ed in particolare i rapporti di densità, le variazioni e la composizione della popolazione, le indagini sul patrimonio edilizio, quelle relative alle attività economiche, agli occupati;
3. L'individuazione delle previsione del Piano di assetto Idrogeologico e, dunque, la definizione dei perimetri di frana delle aree a rischio, delle aree e delle zone di attenzione relativamente alle problematiche inerenti gli aspetti idrogeologici;
4. Le invarianti strutturali e, dunque, gli ambiti e le zone di rispetto e di tutela, l'uso del suolo e gli aspetti paesaggistici e percettivi;
5. Il patrimonio storico architettonico e la dislocazione degli edifici specialistici sul territorio comunale, le caratteristiche insediative.

Lo studio delle caratteristiche del territorio ha messo in evidenza una pluralità di valori compresenti, da tutelare, valorizzare e promuovere in un'ottica sistemica strategica per un più equilibrato assetto del territorio. Di seguito si riportano le risorse "puntuali" ed "areali" presenti sul territorio, suddivise in quattro principali categorie:

Valori ecologico-ambientali	
Beni ambiente fisico	*Beni ambiente biologico*
Area del Monte Mancuso Zona litoranea tirrenica	Boschi di faggio e pino sul Monte Mancuso Boschi cedui nella fascia territoriale – loc. casella, Fronte Agugliere, Manca di De Luca, Piano Carito Boschi cedui nella fascia territoriale – loc. S.Cataldo, Savuchelli, Staglio Fonte Pietola Fonte Rondinella Fonte della Quercia Fonte La Testa Fonte Pennarello Fiume Savuto

Valori e beni archeologici		
Archeologia preistorica	*Archeologia medioevale*	*Archeologia classica*
Vestigia di stanziamenti preistorici (età del bronzo) strumenti di pietra levigata loc. Grotticelle	Traccia storica della Chiesa della Cona Superiore (o della Madonna del Carmine) – loc. Le Vurghe	Vestigia di età classica
Ritrovamenti di utensili preistorici in loc. Vallone Sciabica	Ruderi della Chiesa della Cona Inferiore – loc. Guirino	Resti di cinte murarie
Ritrovamenti di tombe in loc. Marina di Quintieri	Ruderi della Chiesa di S.Giuseppe – loc. S.Giuseppe	Acquedotti
Rinvenimenti di Necropoli in loc. Fabiano	Ruderi di una Chiesa (del Rosario) – loc. Rosario	Reperti vari di scavo – loc. Piano della Tirrena
	Resti di Palazzo Procida (Portale)	Rinvenimenti di reliquie antiquariati – loc. Pietra della Nave
	Ruderi dell'Oratorio dei Santi	Rinvenimento di un condotto idrico

	Quaranta – loc. Santi Quaranta	tubolare recante il marchio “L.Apius Magister Viarum” – loc. Bivio Brace
	Resti di mura di età bizantina e altre vestigia – loc. Piano della Tirrena	Ritrovamento di reperti – loc. Valle degli Angeli
	Resti di una Chiesetta Normanna – loc. Piano della Tirrena	Traccie storiche relative ad un’antica opera viaria pertinente probabilmente il tracciato della Via Popilia (localizzabile sull’asse Piano della Tirrena – Nocera Piano delle Vigne Falerna)
		Altri manufatti

Valori e beni architettonici			
Architettura civile	*Architettura religiosa*	*Architettura del lavoro*	*Architettura difensiva*
Palazzo Odoardi	Chiesa di S.Giovanni Battista	Masseria Quintieri – loc. Macchia di Quintieri	Torre del Casale (o di Pietra della Nave) – loc. Pietra della Nave
Palazzo Ventura	Chiesa dell’Annunziata	Casale Quintieri – loc. Fietola	Torre Aguglieri – loc. Fronte Aguglieri
Palazzo Niccoli	Chiesa di S.Maria della Pietà	Masseria Mancini – loc. Serra Mancini	Torre della Tirrena – loc. Piano della Tirrena
Palazzo Rossi	Chiesa del Suffraggio (S.Martino)	Masseria Piccoli – loc. Serra Mancini	Edificio di avvistamento (in una casa rurale) – loc. Equino
Palazzo Ventura	Chiesa di S.Francesco	Masseria Ventura – loc. Collare	Torrazzo della Motta (resti cinta urbana) – rione Motta
Palazzo Mancini	Convento dei Padri Cappuccini	Frantoio Mauri – loc.Salice	Torre di S.Giuseppe – loc. S. Giuseppe
Palazzo Longo	Chiesa dei Padri Cappuccini	Villa rurale “Liurello”- loc. Maletta	
		Casino De Luca - Nocera Marina	
		Masseria De Luca - Nocera Marina	
		Mulino De Luca – Nocera Marina	
		Fabbrica di mattoni – loc. Baccaro	
		Fornaci per la calce – loc. Colle del Capitano	
		Mulino – loc. Brace	

Valori e beni storico e artistici ed altre opere	
Beni storico artistici	*Altre opere*
Icona di S.Francesco (età medioevale) Arco trionfale (XI sec. Con influenze arabo.moresche del periodo normanno) Altari in pietra (sec. XV-XVI stile rinascimentale) Sculture romaniche (Chiesa di S.Francesco) Tele del XVII sec. (Scuola Napoletana)	Arco della Motta (Portale) – rione Motta Icona con cinque nicchie (probabile sito di un oratorio bizantino) – rione Motta Ponte di collegamento tra Rione Motta ed il resto del Centro storico (detto “La Ponta”) Icone votive sparse nel territorio comunale

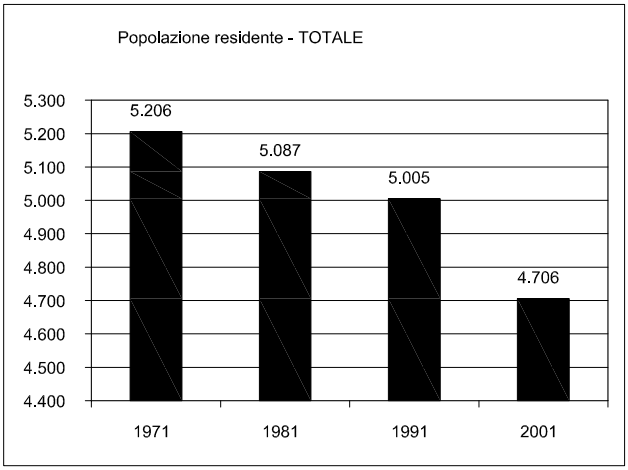
Portale decorato in pietra Altare in marmi locali verdi e neri con colonne di marmo verde Valsavuto nella Chiesa dell'Annunziata Portale Tufaceo (XVI sec.) stile Dorico adiacente la Chiesa di S.Maria della Pietà Portale Lapideo (XVII sec.) Loculo affrescato da Zimatore Statua Marmorea raffigurante S.Giovanni Battista (Rinascimentale) proveniente dall'Abbazia di S.Eufemia Vetere Gruppo statuario ligneo "la Pietà" di Scuola Napoletana ridipinto nel XIX sec. Da V.Cavalieri di Scagliano Cenacolo del Pascaletti (Chiesa di S.Giovanni Battista) Portale Tufaceo (XVI sec.) in Palazzo procida (resti) Altare ligneo nella Chiesa del Suffragio	

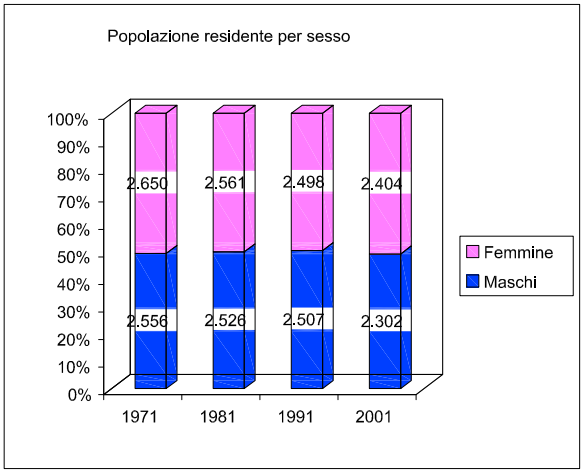
A tale sistema di valori si accompagnano le indagini sulla struttura e sulle caratteristiche socio-economiche relative all'intero territorio comunale. Tali indagini, formulate sulla base dei dati dell'istituto nazionale di statistica, coprono un arco temporale che và dal 1971 al 2001.

Di seguito si riportano quadri sinottici e grafici esemplificativi dei principali fenomeni in atto.

Superficie territoriale e densità - Popolazione residente per sesso

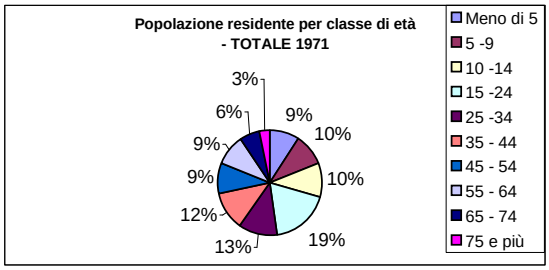
ANNO	Superficie Territoriale Kmq	Densità ab/Kmq	Popolazione residente		
			Maschi	Femmine	Totale
1971	46,23	113	2.556	2.650	5.206
1981	46,23	110	2.526	2.561	5.087
1991	46,23	108	2.507	2.498	5.005
2001	46,23	102	2.302	2.404	4.706

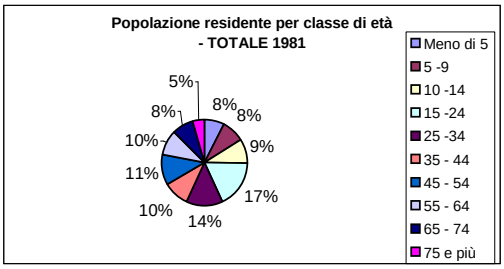


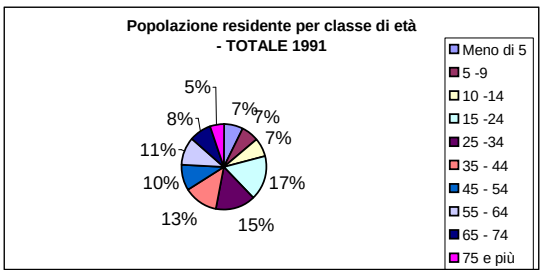


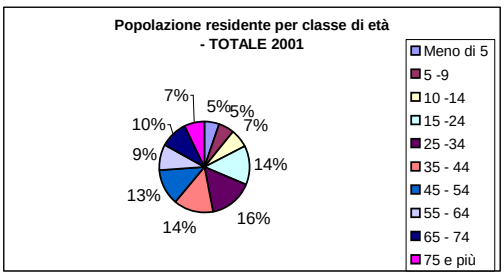
Popolazione residente per sesso e classe di età

ANNO	Classi di età (anni)									
	Meno di 5	5 -9	10 -14	15 -24	25 -34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75 e più
					TOTALE					
1971	473	510	546	960	621	626	485	487	325	173
1981	387	432	464	906	702	501	575	487	402	231
1991	357	339	351	840	765	659	482	534	410	268
2001	253	258	313	657	732	667	594	433	462	337
					MASCHI					
1971	230	252	284	502	346	309	233	222	131	47
1981	199	236	230	471	375	273	267	220	170	85
1991	162	179	179	430	389	361	259	253	185	110
2001	120	133	146	331	368	331	320	232	203	118
					FEMMINE					
1971	243	258	262	458	275	317	252	265	194	126
1981	188	196	234	435	327	228	308	267	232	146
1991	195	160	172	410	376	298	223	281	225	158
2001	133	125	167	326	364	336	274	201	259	219









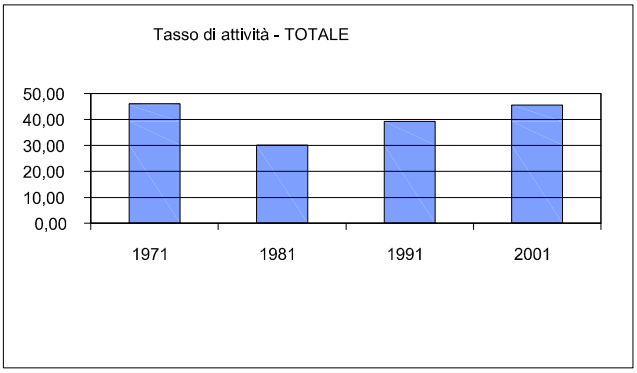
Popolazione residente in età da 6 anni in poi, per grado di istruzione e sesso

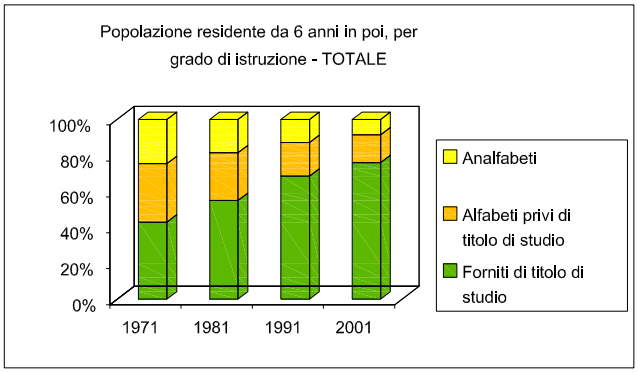
ANNO	Forniti di Titolo di studio					Alfabeti privi di Titolo di studio	Analfabeti	Totale
	Laurea	Diploma	Licenza Media Inferiore	Licenza Elementare	Totale			
TOTALE								
1971	34	144	436	1.368	1.982	1.508	1.141	4.631
1981	44	241	999	1.242	2.526	1.223	858	4.607
1991	72	527	1.550	995	3.144	864	588	4.596
2001	140	932	1.498	777	3.347	685	377	4.409
MASCHI								
1971	24	82	296	803	1.205	764	307	2.276
1981	28	124	608	661	1421	629	220	2.270
1991	41	284	906	511	1.742	426	151	2.319
2001	69	522	809	367	1.767	305	86	2.158
FEMMINE								
1971	10	62	140	565	777	744	834	2355
1981	16	117	391	581	1105	594	638	2337
1991	31	243	644	484	1402	438	437	2277
2001	71	410	689	410	1.580	380	291	2251

Popolazione residente attiva e non attiva, per sesso

ANNO	Popolazione attiva			Popolazione non attiva	Totale	Tasso di attività
	In condizione professionale	In cerca di prima occupazione	Totale			
TOTALE						
1971	1.611	138	1.749	2.044	3.793	46,11
1981	1.239	295	1.534	3.553	5.087	30,16
1991	1.597	366	1.963	3.042	5.005	39,22
2001	1.473				4.706	45,65
MASCHI						
1971	1.268	114	1.382	460	1.842	75,03
1981	1.025	201	1.226	1.300	2.526	48,54
1991	1.102	196	1.298	1.209	2.507	51,78
2001	952				2.302	57,91
FEMMINE						
1971	343	24	367	1.584	1.951	18,81
1981	214	94	308	2.253	2.561	12,03
1991	495	170	665	1.833	2.498	26,62
2001	521				2.404	33,86

Da 14 anni in poi





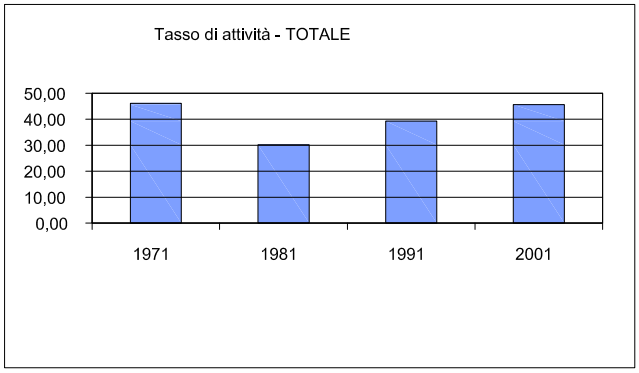
Popolazione residente in età da 6 anni in poi, per grado di istruzione e sesso

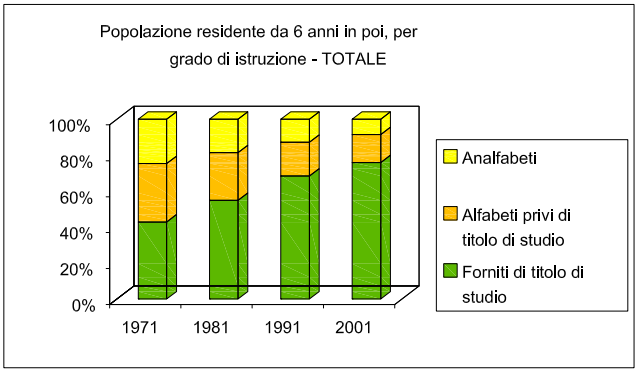
ANNO	Forniti di Titolo di studio					Alfabeti privi di Titolo di studio	Analfabeti	Totale
	Laurea	Diploma	Licenza Media Inferiore	Licenza Elementare	Totale			
TOTALE								
1971	34	144	436	1.368	1.982	1.508	1.141	4.631
1981	44	241	999	1.242	2.526	1.223	858	4.607
1991	72	527	1.550	995	3.144	864	588	4.596
2001	140	932	1.498	777	3.347	685	377	4.409
MASCHI								
1971	24	82	296	803	1.205	764	307	2.276
1981	28	124	608	661	1421	629	220	2.270
1991	41	284	906	511	1.742	426	151	2.319
2001	69	522	809	367	1.767	305	86	2.158
FEMMINE								
1971	10	62	140	565	777	744	834	2355
1981	16	117	391	581	1105	594	638	2337
1991	31	243	644	484	1402	438	437	2277
2001	71	410	689	410	1.580	380	291	2251

Popolazione residente attiva e non attiva, per sesso

ANNO	Popolazione attiva			Popolazione non attiva	Totale	Tasso di attività
	In condizione professionale	In cerca di prima occupazione	Totale			
TOTALE						
1971	1.611	138	1.749	2.044	3.793	46,11
1981	1.239	295	1.534	3.553	5.087	30,16
1991	1.597	366	1.963	3.042	5.005	39,22
2001	1.473				4.706	45,65
MASCHI						
1971	1.268	114	1.382	460	1.842	75,03
1981	1.025	201	1.226	1.300	2.526	48,54
1991	1.102	196	1.298	1.209	2.507	51,78
2001	952				2.302	57,91
FEMMINE						
1971	343	24	367	1.584	1.951	18,81
1981	214	94	308	2.253	2.561	12,03
1991	495	170	665	1.833	2.498	26,62
2001	521				2.404	33,86

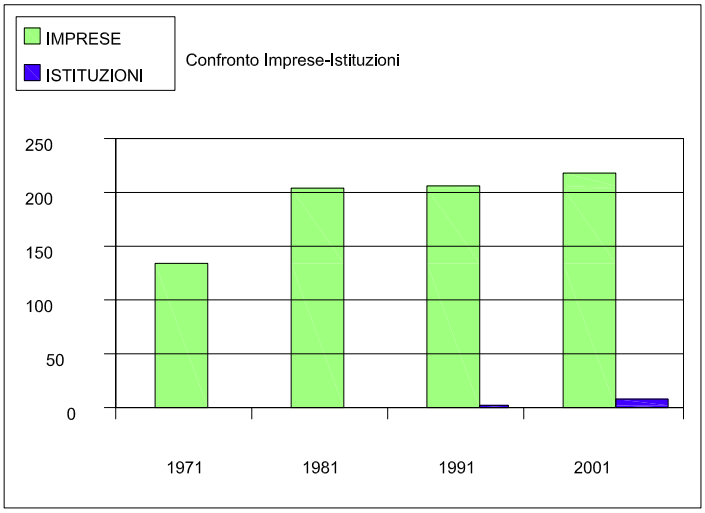
Da 14 anni in poi

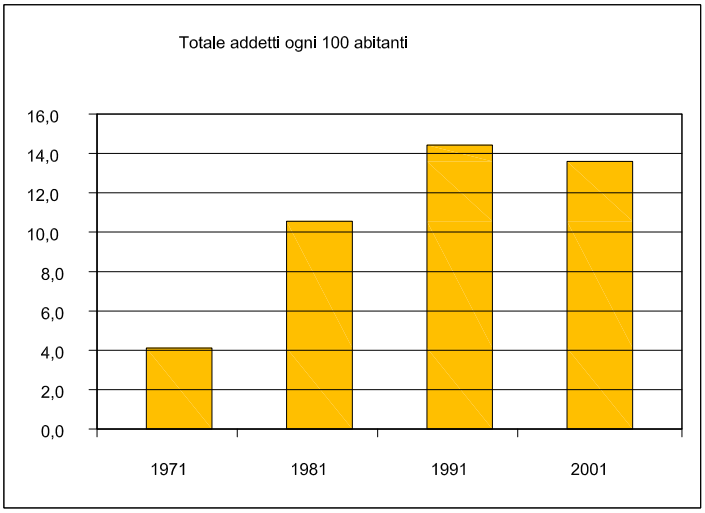




Imprese,Istituzioni, Unità locali e Addetti

ANNO	Imprese	Istituzioni	Unità locali								Addetti ogni 100 abitanti
			delle Imprese				delle Istituzioni		Totale		
			Totale		di cui artigiane						
			N°	Addetti	N°	Addetti	N°	Addetti	N°	Addetti	
1971	134	0	140	214	46	58	0	0	140	214	4,1
1981	204	0	250	537	64	102	0	0	250	537	10,6
1991	206	2	249	528	58	107	33	194	282	722	14,4
2001	218	8	240	463	73	212	25	175	265	638	13,6



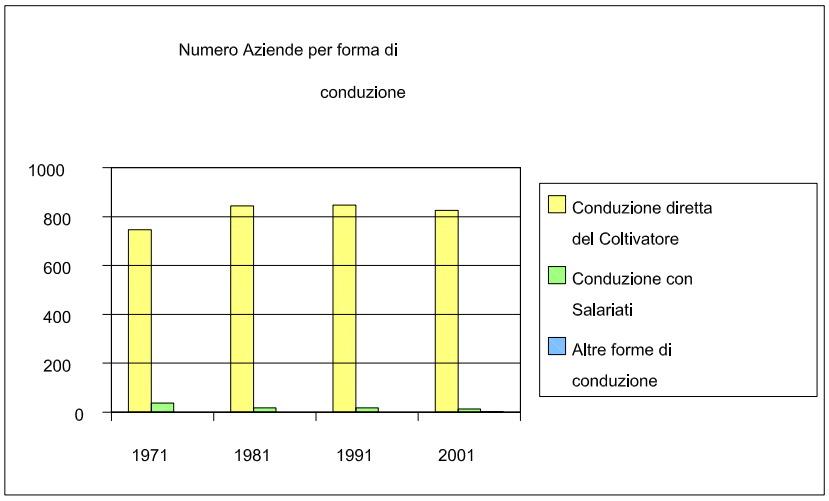


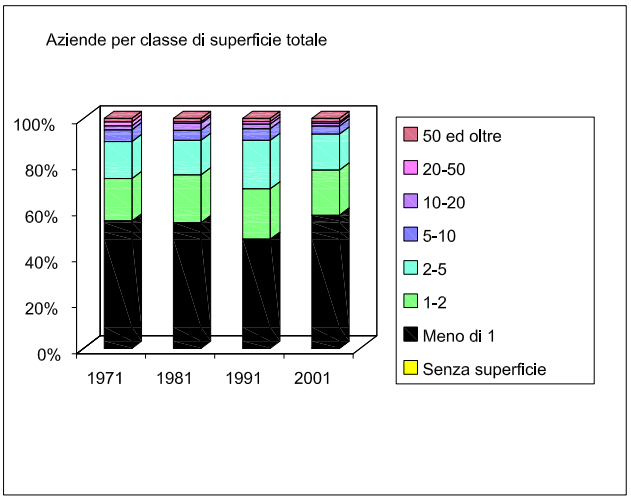
Aziende agricole e relativa superficie totale, per forma di conduzione

ANNO	Conduzione diretta		Conduzione con		Altre forme di		Totale	
	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie
1971	746	1.178,26	37	3.033,26	0	0	783	4.211,52
1981	844	1.734,75	17	1.580,64	0	0	861	3.174,41
1991	847	2.357,13	17	1.765,24	0	0	864	4.122,37
2001	825	2.267,54	13	3.300,15	1	2,32	839	5.570,01

Aziende per classe di superficie totale

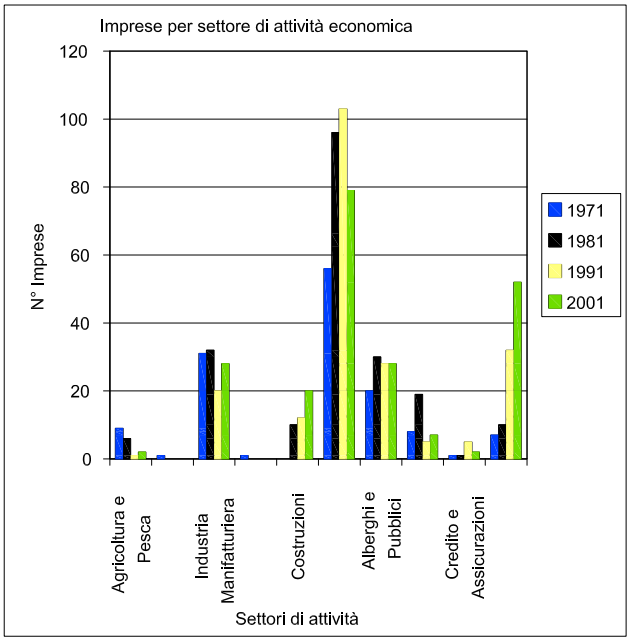
ANNO	CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE (Superficie in ettari)							
	Senza superficie	Meno di 1	1-2	2-5	5-10	10-20	20-50	50 ed oltre
1971	0	431	144	125	40	13	14	11
1981	0	470	179	129	38	25	7	12
1991	0	410	190	182	44	17	9	12
2001	1	485	165	131	29	10	6	12

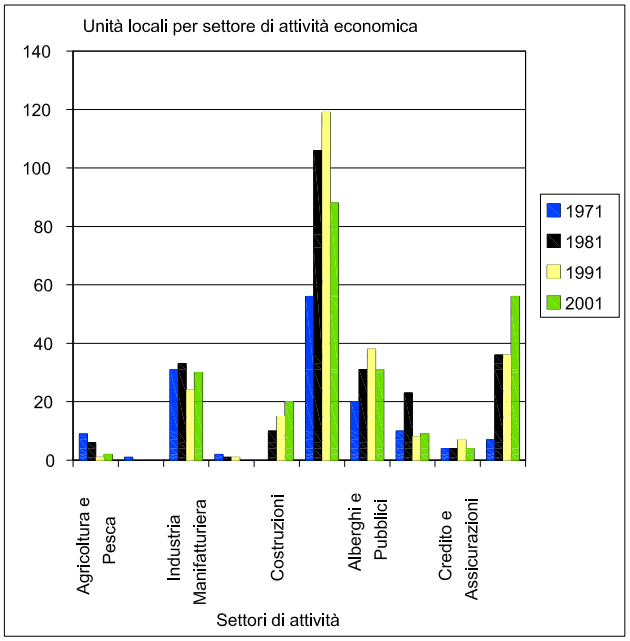


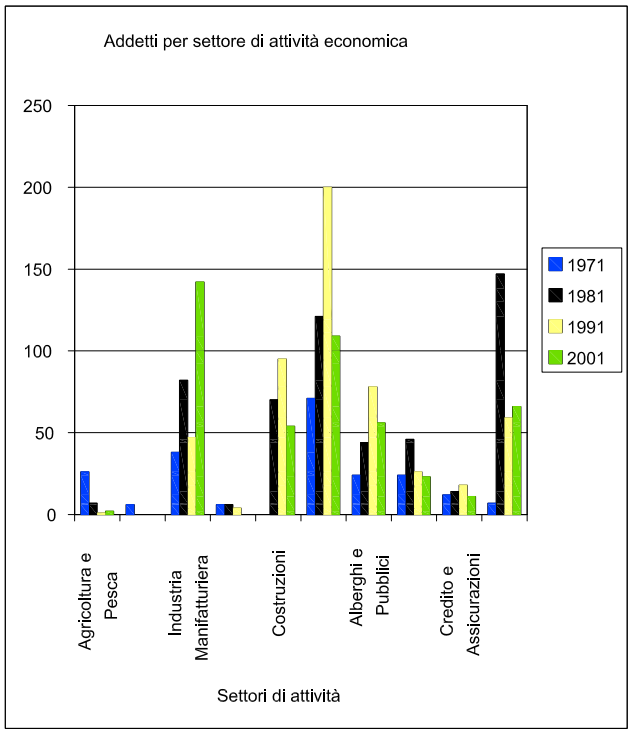


Imprese, Unità locali e Addetti per settore di attività economica

ANNO	Agricoltura e Pesca	Industria estrattiva	Industria Manifatturiera	Energia, Gas e Acqua	Costruzioni	Commercio e Riparazioni	Alberghi e Pubblici Esercizi	Trasporti e Comunicazioni	Credito e Assicurazioni	Altri Servizi
IMPRESE										
1971	9	1	31	1	0	56	20	8	1	7
1981	6	0	32	0	10	96	30	19	1	10
1991	1	0	20	0	12	103	28	5	5	32
2001	2	0	28	0	20	79	28	7	2	52
UNITA' LOCALI										
1971	9	1	31	2	0	56	20	10	4	7
1981	6	0	33	1	10	106	31	23	4	36
1991	1	0	24	1	15	119	38	8	7	36
2001	2	0	30	0	20	88	31	9	4	56
ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI										
1971	26	6	38	6	0	71	24	24	12	7
1981	7	0	82	6	70	121	44	46	14	147
1991	1	0	47	4	95	200	78	26	18	59
2001	2	0	142	0	54	109	56	23	11	66







Zone Rurali

Punti di forza

- Presenza di coltivazioni tipiche di particolare pregio e caratterizzanti l'intero territorio, in particolare vigneti ed uliveti;
- Presenza di produzioni agricole e alimentari di grande qualità (olii, formaggi, vini e salumi);
- Alta vocazione rurale dell'area con presenza di edifici agricoli (casali e torri per gli attrezzi) che rappresentano un presidio per la salvaguardia dei territori agricoli;
- Crescente domanda di prodotti agroalimentari tipici del luogo;

Punti di debolezza

- Progressivo abbandono delle attività agricole e zootecniche nelle aree interne;
- Mancanza di valorizzazione delle produzioni tipiche locali (marchi DOC e itinerari enogastronomici);
- Assenza di sitema di filiera nelle attività produttive legate all'agricoltura e all'allevamento;
- Mancanza di manutenzione e progressivo degrado dei percorsi interpoderali di collegamento;

Opportunità

- Crescente domanda di forme di turismo legate all'agricoltura ed alla montagna, capaci di diversificare le attività legate al settore;
- Potenziamento e qualificazione delle produzioni con conseguente capacità di soddisfare la domanda locale e captare nuove quote di mercato;

Minacce

- Progressivo depauperamento di consistenti parti del patrimonio rurale;
- Perdita della capacità di attrazione dei flussi turistici legati all'agricoltura, alla montagna e ai prodotti tipici locali;
- Crescenti flussi di spostamento della popolazione dalle aree rurali verso la zona costiera;
- Crescente indebolimento delle attività economiche e produttive legate all'agricoltura e all'allevamento;

Struttura Urbana

Punti di forza

- Posizione strategica del territorio comunale nell'arco della costa tirrenica calabrese in qualità di area "cerniera" tra il territorio provinciale di Catanzaro e quello di Cosenza;
- Vicinanza ai Comuni di Gizzeria e in particolare di Falerna e di Amantea (Campora) con i quali costituisce, nel loro insieme, una unità fisico-insediativa organica e di rilevanza turistica;
- Presenza di un patrimonio edilizio diffuso, distribuito su tutto il territorio Comunale (dal territorio costiero, alle zone rurali, sino alle aree montane);

Punti di debolezza

- Squilibri dell'armatura urbano tra l'area litorale e le zone urbanizzate esterne (frazioni);
- Carenza di attrezzature e servizi di supporto ai centri abitati (in particolare ai due principali nuclei insediativi di Nocera capoluogo e Nocera marina);
- Sottoutilizzo delle strutture turistico-ricettive presenti sul territorio costiero;
- Carenza delle turistico-ricettiva nel territorio collinare e montano;
- Presenza di numerosi nuclei urbanizzati esterni (frazioni) frutti di edilizia spontanea e/o di interventi non coordinati, con conseguenti situazioni di degrado urbano;

Opportunità

- Capacità di captare nuovi flussi turistici attraverso un offerta coordinata, diversificata e destagionalizzata;
- Possibilità di integrazione nei nuovi interventi di trasformazione di una pluralità di funzioni secondo un criterio di integrazione e di compatibilità;

Minacce

- Progressiva perdita della capacità di attrazione dei flussi turistici;
- Peggioramento della qualità della vita;
- Crescenti flussi di spostamento della popolazione dal centro storico verso la zona costiera;
- Crescente dipendenza della popolazione del Comune verso altri centri urbani maggiori, in grado di garantire migliori servizi ed un tessuto economico e produttivo più elevato;

Patrimonio Naturale

Punti di forza

- Presenza di un patrimonio ambientale (dal mare del Golfo di S. Eufemia al monte Mancuso) e culturale diversificato e di grande pregio;
- Clima mediterraneo particolarmente mite.
- Presenza di paesaggi naturali di grande qualità estetica;
- Territorio caratterizzato da una nuova coscienza collettiva verso l'uso sostenibile delle risorse relative al patrimonio naturale;

Punti di debolezza

- Fenomeno di erosione costiera in alcuni tratti del litorale;
- Mancanza di manutenzione del sistema idraulico forestale (torrenti e corsi d'acqua) con conseguenti situazioni dissesto idrogeologico e rischio;
- Progressivo abbandono delle aree montane;
- Presenza di discariche abusive lungo le fiumare ed in alcune scarpate;
- Forme persistenti di inquinamento marino dovuto al sistema di smaltimento delle acque reflue (relativo all'insieme dei comuni costieri);

Opportunità

- Possibilità di riqualificare il patrimonio naturale come elemento portante dell'intero territorio comunale nel quale la dimensione paesistica ed ambientale è da considerarsi l'elemento predominante a cui tutte le altre dimensioni presenti debbano relazionarsi;
- Sviluppo di un turismo di tipo integrato (mare-collina e montagna) capace di destagionalizzare;

Minacce

- Depauperamento progressivo di parti importanti del territorio.

Patrimonio Naturale

Punti di forza

- Presenza di un patrimonio ambientale (dal mare del Golfo di S. Eufemia al monte Mancuso) e culturale diversificato e di grande pregio;
- Clima mediterraneo particolarmente mite.
- Presenza di paesaggi naturali di grande qualità estetica;
- Territorio caratterizzato da una nuova coscienza collettiva verso l'uso sostenibile delle risorse relative al patrimonio naturale;

Punti di debolezza

- Fenomeno di erosione costiera in alcuni tratti del litorale;
- Mancanza di manutenzione del sistema idraulico forestale (torrenti e corsi d'acqua) con conseguenti situazioni dissesto idrogeologico e rischio;
- Progressivo abbandono delle aree montane;
- Presenza di discariche abusive lungo le fiumare ed in alcune scarpate;
- Forme persistenti di inquinamento marino dovuto al sistema di smaltimento delle acque reflue (relativo all'insieme dei comuni costieri);

Opportunità

- Possibilità di riqualificare il patrimonio naturale come elemento portante dell'intero territorio comunale nel quale la dimensione paesistica ed ambientale è da considerarsi l'elemento predominante a cui tutte le altre dimensioni presenti debbano relazionarsi;
- Sviluppo di un turismo di tipo integrato (mare-collina e montagna) capace di destagionalizzare;

Minacce

- Depauperamento progressivo di parti importanti del territorio.

Zone Rurali

Punti di forza

- Presenza di coltivazioni tipiche di particolare pregio e caratterizzanti l'intero territorio, in particolare vigneti ed uliveti;
- Presenza di produzioni agricole e alimentari di grande qualità (olii, formaggi, vini e salumi);
- Alta vocazione rurale dell'area con presenza di edifici agricoli (casali e torri per gli attrezzi) che rappresentano un presidio per la salvaguardia dei territori agricoli;
- Crescente domanda di prodotti agroalimentari tipici del luogo;

Punti di debolezza

- Progressivo abbandono delle attività agricole e zootecniche nelle aree interne;
- Mancanza di valorizzazione delle produzioni tipiche locali (marchi DOC e itinerari enogastronomici);
- Assenza di sitema di filiera nelle attività produttive legate all'agricoltura e all'allevamento;
- Mancanza di manutenzione e progressivo degrado dei percorsi interpoderali di collegamento;

Opportunità

- Crescente domanda di forme di turismo legate all'agricoltura ed alla montagna, capaci di diversificare le attività legate al settore;
- Potenziamento e qualificazione delle produzioni con conseguente capacità di soddisfare la domanda locale e captare nuove quote di mercato;

Minacce

- Progressivo depauperamento di consistenti parti del patrimonio rurale;
- Perdita della capacità di attrazione dei flussi turistici legati all'agricoltura, alla montagna e ai prodotti tipici locali;
- Crescenti flussi di spostamento della popolazione dalle aree rurali verso la zona costiera;
- Crescente indebolimento delle attività economiche e produttive legate all'agricoltura e all'allevamento;

Infrastrutture

Punti di forza

- Vicinanza allo svincolo autostradale di Falerna;
- Presenza di una stazione ferroviaria di collegamneto con le stazioni centrali di Lamezia Terme e Paola;
- Buona dotazione di una rete primaria e secondaria di collegamento stradale (autostrada, SS.18, S.P.164 e altre strade comunali);

Punti di debolezza

- Mancanza di percorsi pedonali e ciclabili all'interno di tutto il territorio Comunale;
- Congestionamento del traffico in determinati periodi e giorni dell'anno (periodo estivo e giorni festivi) in particolari tratti del territorio Comunale (zona costiera e centro storico);
- Carente accessibilità ai nuclei urbanizzati esterni (frazioni) e alle zone montane;
- Tratti di viabilità ricadenti in aree a rischio e/o pericolo di frana;
- Inadeguadezza della viabilità interpoderale (caratteristiche geometriche e funzionali);

Opportunità

- Possibilità di realizzazione di una rete di mobilità pedonale e ciclabile di collegamento (soprattutto nel tratto di pianura costiera);
- Potenziamento dei livelli di servizio delle infrastrutture di collegamento esistenti (soprattutto sistemi di connessioni mare-monti);
- Rifunzionalizzazione e potenziamento delle connessioni interpoderali;

Minacce

- Abbassamento della qualità della vita dovuta al traffico veicolare urbano;
- Disagi creati da eventuali fenomeni franosi;
- Perdita della capacità di attrazione dei flussi turistici legati alla difficile raggiungibilità dei territori collinari e montari;

Le analisi territoriali, urbanistiche ed ambientali necessarie per la redazione del P.S.C. sono state improntate in coerenza con quanto indicato dalla Legge urbanistica regionale e dalle relative Linee guida di attuazione. Inoltre, tali specifiche elaborazioni hanno assunto un ruolo determinante per la redazione del Rapporto Ambientale, necessario per ottemperare a quanto disposto in tema di Valutazione ambientale strategica per gli strumenti di pianificazione territoriale, sia dal Dlgs n° 152/2006 e s.m.i., sia dal Regolamento Regionale n° 4/2008 e s.m.i. Conseguentemente, le analisi di pianificazione territoriale sono state improntate secondo i principi guida che hanno caratterizzato tutta la redazione del P.S.C. e, quindi:

- **la sostenibilità** per promuovere un equilibrato sviluppo dei territori e i relativi sistemi produttivi, migliorare la qualità di vita, promuovere la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali dei territori urbani, attraverso interventi di riqualificazione per eliminare situazioni di svantaggio territoriale, per prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative di sostituzione o riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti;

- **lo sviluppo locale** (la cui sostenibilità deve rappresentare il cardine) per coniugare l'incremento dei redditi e delle attività produttive con il miglioramento della qualità di vita e con la valorizzazione e la conservazione delle risorse ambientali, naturali ed antropiche;

- **la sussidiarietà** e **l'autonomia locale** per realizzare un sistema a carattere cooperativo e reticolare in cui ogni livello istituzionale sia responsabile in maniera autonoma per la pianificazione del proprio territorio, ma concorra alla costruzione condivisa di obiettivi e strategie comuni;

- **le pari opportunità** per tendere in ognuna delle località che compongono il Comune alla costruzione di una "città per tutti", accessibile e vivibile dalla generalità dei cittadini, attraverso la previsione di luoghi urbani che rispondano ai "bisogni reali" della gente, con le differenze etniche, culturali, di sesso, di età, ed anche delle categorie più deboli, i poveri, gli immigrati, gli esclusi, gli anziani ed i bambini;

- **la partecipazione** attiva e consapevole dei cittadini, singoli ed associati, delle imprese e delle associazioni culturali e sociali, alle scelte relative all'ambiente di vita e di lavoro, per utilizzare le conoscenze del tessuto sociale, della cultura locale, per costruire scelte condivise e garantire una più efficace attuazione del PSC, per coinvolgere i privati nella realizzazione e gestione di infrastrutture e servizi pubblici, per rafforzare il senso di identità

e di appartenenza attraverso la “conoscenza” dei propri luoghi e della propria storia, e la consapevolezza che essi siano il prodotto di decisioni partecipate.

Le analisi che concorrono alla costruzione del P.S.C., facendo particolare riferimento all’articolazione ed allo sviluppo delle attività economiche esistenti e/o insediabili, sono necessariamente partite da una dettagliata analisi del contesto urbanistico-territoriale di riferimento. Per poter redigere un quadro analitico coerente, il quadro delle attività è stato strutturato al fine di formulare una ricognizione attenta dei fenomeni in atto e/o potenziali, nonché proposte operative quanto più possibile aderenti alle reali necessità delle aree urbane e quanto più idonee alla valorizzazione delle potenzialità di uso delle risorse esistenti, quale risultato di una sintesi conoscitiva complessa e rappresentativa dell’ambito territoriale in oggetto. Conseguentemente, posizionare il Comune interessato a tale processo di pianificazione territoriale, nell’ambito provinciale di appartenenza, in quello regionale, ed in quello sub-comprensoriale, definendone funzioni, aree gravitazionali e flussi ha significato, in altri termini, definire il rapporto esistente tra tale contesto territoriale ed il suo patrimonio produttivo. Al fine di redigere un quadro analitico e progettuale è stato necessario indagare la “dinamica recente” del sistema socio-economico e produttivo in essere, nonché le conseguenti modificazioni territoriali da esse determinate. Parallelamente, si è reso necessario analizzare in modo esaustivo ed approfondito la presenza di eventuali aziende insistenti sul territorio in oggetto, definendone il campo di azione, i relativi raggi di influenza, le implicazioni sul territorio. In tal modo è stato possibile evidenziare anche la localizzazione dei principali servizi, metterne in risalto la dotazione e/o la carenza, nonché le ripercussioni sulla strutturazione dell’armatura urbanistico-edilizia. Procedendo con tale metodologia applicativa e con il dovuto rigore tecnico-scientifico, sono stati rilevati i principali dati sul sistema socio-economico. In tal modo è stato possibile, con l’ausilio di una tecnica consolidata sia in Europa che in Italia, le Analisi SWOT, individuare i principali punti di forza, di debolezza, le minacce e le opportunità, in riferimento al patrimonio produttivo nell’area in esame. Tale metodologia ha consentito di tracciare i primi scenari futuri per l’area in oggetto e le conseguenti dinamiche e mutamenti urbanistico-territoriali eventualmente necessari. La specificità delle analisi di pianificazione territoriali e dell’ambito oggetto di studio, hannp determinato la necessità di porre particolare attenzione al patrimonio edilizio esistente. Le analisi sull’articolazione e sviluppo degli insediamenti si sono soffermate sull’evoluzione del modello demografico e soprattutto sulla sua strutturazione. Di preminente interesse è stato, conseguentemente, analizzare la densità e la crescita demografica, così come la composizione della società (residenti, stranieri, etc) ed i dati sulla produzione. Allo stesso tempo, analizzare il mercato immobiliare locale, individuare determinati,

limiti e criticità, evidenziare problematiche di natura ambientale e sociale, localizzare i nuovi progetti in atto e le opere pubbliche programmate, diviene aspetto di importanza strategica per tutta la formulazione del P.S.C., soprattutto per la determinazione della creazione di nuove polarità o per la definizione degli interventi da prevedere. A questo punto, si sono riposizionate le analisi urbanistiche e territoriali, verso i confini "classici" della disciplina. Conseguentemente, l'attenzione è stata posta da un lato verso analisi volte ad identificare eventuali vincoli, limitazioni e tutele derivanti da strumenti sovraordinati e/o da disposizioni legislative vigenti, dall'altro conducendo opportune analisi sul sistema insediativo, infrastrutturale ed ambientale, comunque necessari per la formulazione del P.S.C. In particolare, in considerazione della complessità della tematica da affrontare, sono stati di preminente interesse le analisi sul sistema della mobilità, sulla dotazione infrastrutturale, sulla consistenza edilizia degli insediamenti, nonché il raccordo con i diversi strumenti di panificazione attuativa, di settore e regolamenti vigenti. Il quadro analitico è stato arricchito, inoltre, di opportune analisi sul paesaggio, atte a definire il quadro paesaggistico in cui agiranno le scelte progettuali del Piano. In particolare, è apparso opportuno incentrare tali approfondimenti sugli aspetti percettivi del paesaggio (percezione e intervisibilità), in modo da offrire, in estrema sintesi, una mappatura sulle diverse sensibilità paesaggistiche presenti, al fine di operare verso una corretta localizzazione degli insediamenti e integrare il Regolamento edilizio ed urbanistico con opportune misure di compensazione e di mitigazione. Le informazioni derivanti dall'insieme delle analisi di pianificazione territoriale, unitamente a quelle derivanti da altri studi specialistici (geologia-agropedologia), hanno determinato l'identificazione dello stato di fatto e di diritto dei diversi ambiti territoriali interessati dal piano, configurando il tal modo lo schema su cui sono state articolate le scelte progettuali adottate nel P.S.C.

Lo studio delle caratteristiche del territorio ha messo in evidenza una pluralità di valori compresenti, da tutelare, valorizzare e promuovere in un'ottica sistemica strategica per un più equilibrato assetto del territorio.

I SISTEMI DEL PIANO

Il Piano Strutturale Comunale, si fonda sull'individuazione di sei *sistemi*:

1. Sistema insediativo storico;
2. Sistema insediativo urbanizzato;
3. Sistema insediativo in trasformazione;
4. Sistema agricolo e forestale;
5. Sistema insediativo dei servizi e attrezzature specialistiche;
6. Sistema di tutela e salvaguardia;

IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Il sistema insediativo storico comprende l'insieme dei nuclei storici e degli edifici di valore storico architettonico e/o interesse culturale e testimoniale. Il P.S.C. individua per tale sistema insediativo specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese alla riqualificazione, valorizzazione e diversificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

IL SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO

Il sistema insediativo urbanizzato comprende gli ambiti residenziali e turistici consolidati o di completamento e per le parti di territorio urbanizzato esterne ai perimetri dei maggiori nuclei insediativi (le cosiddette contrade). Il P.S.C. individua per tale sistema insediativo specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese al completamento della struttura urbana esistente, alla diversificazione delle funzioni presenti e alla dotazione di standard qualitativi, capaci di innalzare la qualità della vita.

IL SISTEMA INSEDIATIVO IN TRASFORMAZIONE

Il sistema insediativo in trasformazione comprende tutti quegli ambiti per nuove forme di insediamenti o interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione. Il P.S.C. individua per tale sistema insediativo specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese a rafforzare la struttura urbana esistente mediante l'inserimento di attività specializzate, di funzioni urbane diversificate, garantendo aree per verde pubblico attrezzato, aree per servizi, parcheggi e modalità di collegamento sostenibili (percorsi pedonali e ciclabili).

IL SISTEMA AGRICOLO E FORESTALE

Il sistema agricolo e forestale comprende tutti quegli ambiti su cui organizzare attività e forme di riserva e tutela legate al patrimonio agricolo, forestale e montano. Il P.S.C. individua per tale sistema specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti agricoli e boscati, distinguendo le aree di produzione ordinarie da quelle speciali, quelle a vocazione turistica da quelle di riserva e tutela.

IL SISTEMA INSEDIATIVO DEI SERVIZI E ATTREZZATURE SPECIALISTICHE

Il sistema insediativo dei servizi e attrezzature specialistiche comprende tutti quegli ambiti, all'interno dei diversi nuclei insediativi presenti sul territorio comunale, di supporto al carattere residenziale e alle attività economiche, amministrative e turistiche. Il P.S.C. individua per tale

sistema insediativo specifiche modalità di intervento (per gli ambiti già esistenti) e di attuazione per gli ambiti di nuova previsione. E' importante ricordare che le dotazioni territoriali minime previste all'interno del sistema insediativo in trasformazione (Standard Urbanistici), costituiscono le nuove aree pubbliche per l'inserimento di nuovi servizi e attrezzature d'interesse pubblico.

IL SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Il sistema di tutela e salvaguardia comprende tutte le aree per le quali il P.S.C., anche in funzione delle disposizioni legislazioni nazionale e regionali, propone misure di tutela e/o vincoli alle modalità di utilizzo. Tale sistema comprende, ad esempio, i caratteri ambientali del territorio costiero, di quello montano, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della rete stradale e ferroviaria, le zone archeologiche e tipologie di impianti particolari.

LE REGOLE DEL PIANO

In funzione di tali sistemi in cui viene articolato il territorio comunale, il P.S.C. individua quattro "regole" principali su cui predisporre le strategie operative e gli interventi progettuali:

1. Le caratteristiche morfologiche e funzionali per ogni ambito di trasformazione;
2. La perequazione urbanistica, con la scelta di un modello perequativo di intervento;
3. Il meccanismo di premialità, per garantire una corrispondenza tra previsioni e realizzazioni in termini di aree a verde pubblico e servizi;
4. La qualità ecologico/ambientale, per garantire la tutela delle risorse, innalzare gli standards ambientali e la qualità degli insediamenti.

LE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E FUNZIONALI

La sintesi del sistema delle conoscenze relative al territorio di Nocera Terinese, fornisce un quadro approfondito sulle caratteristiche morfologiche e funzionali delle diverse aree interessate dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale. In particolare, la determinazione del plafond edificatorio e le nuove scelte localizzative e funzionali vengono redatte avendo a riferimento tali indicazioni. Ciò ha un duplice scopo:

- Determinare in maniera coerente le scelte del nuovo P.S.C. ed evitare disparità nella determinazione delle capacità insediative;
- Stabilire criteri per la progettazione urbanistica coerenti con le caratteristiche dell'area, in particolare per quanto concerne le tipologie e i parametri edilizi in genere;

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.S.C.

"La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso prevista dal P.S.C. e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il P.S.C. riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio".

"Ogni altro potere edificatorio previsto dal P.S.C., che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno (Indice Territoriale di base o Plafond), e riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale". Secondo tali principi il P.S.C. ha assegnato la medesima capacità insediativa di base a tutti gli ambiti destinati ad usi urbani ed aventi le medesime caratteristiche. Naturalmente, in funzione delle scelte strategiche/operative adottate sono stati applicati Indici di Fabbricabilità Differenziati. Il criterio adottato prevede, per gli ambiti di trasformazione e di nuovo impianto che la capacità insediativa massima sia per il 50% spettante al terreno (e dunque ai proprietari del suolo) e per il 50% spettante al Comune. Tale capacità insediativa (quota spettante al Comune) viene, generalmente, trasferita nuovamente ai soggetti privati (in cambio di cessione di aree (standard urbanistici) in misura superiore al minimo inderogabile stabilito dalle disposizioni legislative (D.M. 1444/1968). Grazie a questo meccanismo, la perequazione urbanistica e il relativo trasferimento dei diritti edificatori, avviene all'interno dello stesso comparto di trasformazione mediante procedimenti di refusione particellare e riparcellizzazione che saranno definiti dai Piani Attuativi Unitari. In tal modo, l'Amministrazione Comunale potrà contare sulla disponibilità di nuove aree di proprietà pubblica senza ricorrere all'annoso meccanismo dell'esproprio per continuare la costruzione della cosiddetta "città pubblica" e, dunque, servizi, attrezzature, nuove aree per l'edilizia convenzionata ed aree verdi.

IL MECCANISMO DI PREMIALITÀ NEL P.S.C.

Per superare il problema dell'attuazione del piano, soprattutto in termini di dotazione di servizi e attrezzature e garantire una corrispondenza tra previsioni e realizzazioni, il P.S.C. introduce un meccanismo di premialità secondo il quale il Piano Attuativo Unitario, senza necessità di varianti, potrà modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici nella misura massima di riduzione del 20%. Tale riduzione è ammessa esclusivamente nel caso di realizzazione di tali spazi, attrezzature e servizi, a totale carico dei lottizzanti, e sulla base di un apposito progetto redatto dall'amministrazione comunale o comunque da esso approvato. Inoltre, in alcuni ambiti di trasformazione è consentito l'aumento del 20% della superficie massima complessiva previo un

incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri dovranno essere destinati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi da destinare a verde pubblico, parcheggi, attrezzature e servizi.

LA QUALITÀ ECOLOGICO/AMBIENTALE NEL P.S.C.

Al fine di garantire la tutela delle risorse, innalzare gli standards ambientali e la qualità degli insediamenti, il P.S.C. introduce criteri per la qualità ecologico-ambientale degli interventi. In particolare vengono introdotti parametri quali, l'indice di permeabilità all'interno dei lotti, l'indice di piantumazione, specifiche sulla localizzazione e sulle specie da utilizzare relativamente alle essenze arboree ed arbustive, nonché la dotazione per la maggior parte dei nuovi insediamenti di percorsi pedonali e ciclabili, in modo da garantire modalità di trasporto e di collegamento alternativi a quello veicolare.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Per quanto concerne il dimensionamento del P.S.C., in raffronto al P.R.G. vigente, nella tabella seguente si riportano i dati dimensionali di massima inerenti il P.R.G. vigente, che vengono riassunti ed accorpati, al fine di garantirne una rapida lettura. Nell'elaborato contrassegnato con la sigla "AT 04. Dimensionamento e verifica degli standards", le dotazioni territoriali sono state dimensionate per tutte le aree in misura largamente superiore al minimo inderogabile stabilito dal D.M. 1444/1968. La determinazione delle aree standard e la loro localizzazione vuole rispondere non solo a parametri di tipo quantitativo ma anche a parametri di tipo qualitativo. Per tale ragione, sono stati evidenziati nel R.E.U. precise indicazioni in merito alle dotazioni territoriali, sia in riferimento alla localizzazione, sia in riferimento all'accessibilità, sia ai parametri ecologico-ambientale degli stessi. L'aspetto quantitativo ha avuto eguale importanza, tanto più in un Piano urbanistico di tipo perequativo, che vuole evitare, mediante l'introduzione di specifici meccanismi attuativi, il ricorso all'esproprio per la realizzazione delle parti pubbliche della città. In particolare, per quanto concerne la pianificazione degli "Ambiti per Nuovi insediamenti", così come evidenziato nel R.E.U., la dotazione per le aree standard è stata slegata al volume massimo che la pianificazione attuativa determinerà in quella zona stabilendo, invece, mediante il meccanismo perequativo adottato, che per tutti gli Ambiti per Nuovo Insediamento venisse programmata la cessione gratuita di un terzo della superficie territoriale per dotazioni di aree standard. Tale sistema determina, chiaramente, risultati in termini assoluti di gran lunga superiori ai minimi inderogabili richiamati. A solo scopo esemplificativo si riportano i dati dimensionali, relativamente ad alcuni Ambiti per Nuovo Insediamento (A.N.I.), rappresentativi del criterio adottato.

A.N.I. MAREVITANO

- Superficie di comparto: mq 27.900
- Indice di fabbricabilità differenziato: 0.40 mq/mq
- Abitanti insediabili: 355 ab
- Standard in progetto: mq 15.312
- Rapporto Standard/ab ins. 43,1 mq/ab

A.N.I. Dante ALIGHIERI

- Superficie di comparto: mq 12.400
- Indice di fabbricabilità differenziato: 0.30 mq/mq
- Abitanti insediabili: 93 ab
- Standard in progetto: mq 3.720
- Rapporto Standard/ab ins. 40 mq/ab

A.N.I. TEDESCO

- Superficie di comparto: mq 27.270
- Indice di fabbricabilità differenziato: 0.20 mq/mq
- Abitanti insediabili: 136 ab
- Standard in progetto: mq 9.090
- Rapporto Standard/ab ins. 66,8 mq/ab

Si può facilmente desumere dai dati esemplificativi sopra riportati come, in tutti i tre casi, indipendentemente dalle condizioni di "fatto" e di "diritto che hanno determinato indici di fabbricabilità differenziati, gli Ambiti per Nuovo Insediamento, sia in località come "Marevitano" (con indice pari a 0,40 mq/mq), sia in località come "Dante Alighieri" (con indice pari a 0,30 mq/mq) o ancora in località come "Tedesco" (con indice pari a 0,20 mq/mq), la dotazione territoriale per aree standard è sempre superiore a 40 mq/ab. Al fine di rendere le scelte del P.S.C., sostenibili sotto il profilo ambientale si sono svolte indagini specialistiche che hanno riguardato i diversi aspetti di approfondimento dello strumento di pianificazione (urbanistico, geologico, idrogeologico, agropedologico, infrastrutturale, etc). La sintesi di tali studi ha permesso di evidenziare, nelle aree individuate, quelle capaci di non alterare gli obiettivi prefissati di tutela, salvaguardia e valorizzazione delle risorse. Pertanto al fine di poter limitare eventuali problematiche inerenti l'attuazione di detti ambiti e comparti, si è proteso verso modalità di attuazione e assunzione di parametri urbanistico-edilizi, ecologico-ambientali e perequativi, in grado di apportare benefici diffusi a tutta la struttura urbana. Difatti, come si può desumere dalle schede di

assetto urbanistico relative alle aree in esame, presenti nel R.E.U. e nei successivi paragrafi del Rapporto Ambientale, sono state adottate misure di mitigazione e/o compensative per le quali risultano dotazioni territoriali, in alcuni specifici ambiti di trasformazione, anche superiori ai 65 mq/ab insediabili, vi sono opportuni indici di permeabilità dei suoli, indici di piantumazione in rapporto all'edificato, altezze contenute, accessibilità pedonali e ciclabili agli spazi di uso pubblico, etc. Per quanto concerne il dimensionamento del P.S.C., in raffronto al P.R.G. vigente, nella tabella seguente si riportano i dati dimensionali di massima inerenti il P.R.G. vigente (ad esclusione delle aree standard), che vengono riassunti ed accorpati, al fine di garantirne una rapida lettura (il calcolo del carico urbanistico delle Zone C3-C4 è stato effettuato assumendo un indice medio (per difetto) pari a 0,10 mq/mq, in considerazione del complesso calcolo previsto dal P.R.G,. vigente che rapportava i diritti edificatori alla suddivisione della proprietà fondiaria alla data di redazione del Piano)

COMUNE DI NOCERA TERINESE
ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. VIGENTE

Zone	Comparto Zone Urbanistiche	Superficie Comparto (mq)	Abitanti Teorici Esistenti	Abitanti Teorici Insediabili Totali
A	CENTRO STORICO	126.836	1.431	0
B1	CAPOLUOGO Case cappuccini	1.330	286	286
B1	CAPOLUOGO Fangiano	9.670	20	20
B2	MARINA Salto de Luca	36.048	0	243
B3	Marina (complessi turistici)	195.777	0	5.348
C1	Peep Ligea	40.544	219	448
C1	Lottizzazione de luca	103.193	73	475
C1	Peep chianeruzzo	121.074	0	450
C2	Passo Bagni	54.514	0	226
C2	Parco marina	78.153	0	156
C2	Marevitano	31.554	0	170
C2	Chioccia Nord	18.978	0	153
C2	Centro Marina 2	19.862	0	262
C2	Sud ligea	5.041	0	34
C2	Sotto FS	3.983	0	33
C2	Sottocappuccini	3.543	0	30
C2	Odoardi	28.930	0	171
C2	Soprapiscina	3.428	0	30
C3-C4	Contrade	2.345.080	2.164	5.861
D1	Spiaggia	11.653	0	155
D1	Grandinetti 2	20.212	0	236
D2	Casale 1	100.567	0	761
D2	Quercia	12.502	0	30
D2	Bivio brace	65.200	0	139
D2	Belvedere	10.303	0	59
D2	Casale2	18.000	0	18
D3	Industriale	42.228	0	485
totale	**Comparti**	**3.508.203**	**4.193**	**16.279**

.

Nella tabella seguente vengono, invece, riportati i dati dimensionali relativi al nuovo P.S.C., per garantirne un rapido raffronto.

Ambito	Zone	Comparto Zone Urbanistiche	Superficie Comparto (mq)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili teorici
N.S.	A	N.S. NOCERA CENTRO	125.860	1.011	0
E.S.	A1	E.S. LIGEA 1	1.135	12	0
E.S.	A1	E.S. LIGEA 2	2.585	10	0
A.R.C.	B1	A.R.C. LIGEA	1.380	5	0
A.R.C.	B1	A.R.C. M. DE LUCA	73.700	694	232
A.R.C.	B1	A.R.C. CAPOLUOGO	62.920	261	405
A.R.C.	B1	A.R.C. VIALE STAZIONE	115.000	984	0
A.U.E.	B2	A.U.E. MALETTA	41.089	51	0
A.U.E.	B2	A.U.E VARANO	66.900	74	132
A.U.E.	B2	A.U.E. VARANO	15.680	27	26
A.U.E.	B2	A.N.I. FEROLE	165.480	175	0
A.U.E.	B2	A.U.E. CANALICCHIO	70.700	123	117
A.U.E.	B2	A.U.E. SAN CATALDO	88.750	56	197
A.U.E.	B2	A.U.E. DESTRO	47.640	25	109
A.U.E.	B2	A.U.E. SALICE	104.545	102	215
A.U.E.	B2	A.U.E. FANGIANO	65.500	78	123
A.U.E.	B2	A.U.E. GULLIERI	166.000	202	310
A.U.E.	B2	A.U.E. CASALICCHIO	105.000	150	198
A.U.E.	B2	A.U.E. CAMPODORATO 1	399.670	312	838
A.U.E.	B2	A.U.E. CAMPODORATO 2	31.380	42	56
A.U.E.	B2	A.U.E. CONA	17.250	30	30
A.U.E.	B2	A.U.E. COSTA DEL GELSO	10.240	30	15
A.U.E.	B2	A.U.E. LIGEA	3.544	5	6
A.T.C.	BT1	A.T.C. CORALLI	12.148	104	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. MARE BLU	9.870	64	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. RIVIERA DEL SOLE	23.455	114	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. NUOVA TEMESA	136.000	519	0
A.T.C.	BT1	A.C.R. FASCIA MARE 9	16.384	27	88
A.T.C.	BT1	A.T.C. FASCIA MARE 5	8.708	90	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. FASCIA MARE 10	13.620	11	265
A.T.C.	BT1	A.T.C. FASCIA MARE 4	5.080	51	0
A.C.T.	BT2	A.C.T. SUD 2	23.350	132	237
A.C.T.	BT2	A.C.T. SUD 1	13.750	118	55
A.C.T.	BT2	A.C.T. VILLAGGIO DEL GOLFO	87.790	278	0
A.N.I.	C1	A.N.I. ODOARDI	26.500	2	196
A.N.I.	C1	A.N.I. D. ALIGHIERI	12.400	0	93
A.N.I.	C1	A.N.I. TEDESCO	27.270	1	135
A.N.I.	C1	A.N.I. FORESTA	50.700	2	251
A.N.I.	C1	A.N.I. FANGIANO	28.490	0	142
A.N.I.	C1	A.N.I. CASALICCHIO	21.875	0	109
A.N.I.	C1	A.N.I. CONA	71.170	0	356
A.N.I.	C1	A.N.I. PARCO MARINA 1	60.675	3	299
A.N.I.	C1	A.N.I. PARCO MARINA 2	13.070	0	65
A.N.I.	C1	A.N.I MARNA IV CENTRO CIVICO	16.300	0	163
A.N.I.	C1	A.N.I. MAREVITANO	28.100	0	281
A.N.I.	C1	A.N.I. BIVIO BRACE	71.105	0	356
A.L.C.	C2	A.L.C. NOCERA CENTRO	2.290	16	0
A.L.C.	C2	A.L.C. P.E.E.P. PIANERUZZO	102.035	284	278
A.L.C.	C2	A.L.C. CHIOCCIA NORD	20.850	0	198
A.L.C.	C2	A.L.C. LOTTIZZAZIONE DE LUCA	87.950	390	703
A.L.C.	C2	A.L.C. LOTTIZZAZIONE MAREVITANO 1	33.800	4	252
A.L.C.	C2	A.L.C. MARE FIUME	42.800	0	428

A.V.C.	C3	A.V.C. RIONE LIGEA	20.760	0	208
A.V.C.	C3	A.V.C. LOTTIZZAZIONE PASSO BAGNI	50.955	0	1.121
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. MARINA 2	18.200	0	182
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. MARINA 1	16.200	0	162
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. NUOVA TEMESA	6.460	0	65
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. MARINA 3	62.800	0	471
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. HOTEL DEL GOLFO	6.200	0	47
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. LA MACCHIA	14.530	34	67
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 1	3.890	0	29
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 2	4.860	0	36
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 3	3.200	0	11
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 7	2.390	0	18
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 8	5.450	4	78
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 6	6.490	30	3
A.P.S.	CT2	A.P.S. SAVUCHELLI	113.300	0	28
A.P.S.	CT2	A.P.S. CARITO	311.100	0	78
A.P.S.	CT2	A.P.S. TERILAND	939.750	0	2.349
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. DESTRO	20.100	8	94
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. FANGIANO	5.300	0	109
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. COSTA DEL GELSO	16.590	0	83
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. PARCO MARINA 2	43.300	0	217
A.T.	E4	A.T. PEDEMONTANA-STIA	146.570	0	220
A.T.	E4	A.T. CONA	84.100	0	126
A.T.	E4	A.T. CASALE	270.400	0	406
A.T.	E4	A.T. COSTA DEL GELSO	103.000	0	155
S.P.	F1	S.P.	500	0	0
S.P.	F1	S.P. BIBLIOTECA	316	0	0
S.P.	F1	S.P. MUNICIPIO	828	0	0
S.P.	F1	S.P. GIUDICE DI PACE	6.300	0	0
S.P.	F1	S.P. TERMINAL BUS	2.050	0	0
S.P.	F1	S.P. CASALICCHIO	6.900	0	0
S.P.	F1	S.P. CONA	3.748	0	0
S.P.	F1	S.P. DEPURATORE	53.377	0	0
S.P.	F1	S.P.	173	0	0
S.P.	F1	S.P. STAZIONE	5.200	0	0
S.P.	F1	S.P. PARCO SPORTIVO	26.965	0	0
S.P.	F1	S.P. LUNGOMARE	131.370	0	0
S.I.	F2	Ambito Servizi Istruzione	842	0	0
S.I.	F2	S.P. ISTRUZIONE	7.826	0	0
S.I.	F2	S.I. SCUOLE PRIMARIE	8.357	0	0
S.S.A.	F3	S.S.A. ASL 6	5.633	0	0
S.R.	F4	S.R. MADONNA	4.350	0	0
V.P.	F6	V.P. PARCO SCUOLA	5	0	0
V.P.	F6	V.P. RIZZUTO	2.685	0	0
V.P.	F6	V.P. STAZIONE	3.995	0	0
V.P.	F6	V.P. BIVIO BRACE	4.195	0	0
V.P.	F6	V.P. LUNGOMARE	107.200	0	0
V.P.	F6	A.V. LUNGOMARE	30.620	0	0
V.P./S.P	F6	V.P. CENTRO CIVICO	8.006	0	0
S.N.D.	F7	S.N.D. PORTO	144.600	0	362
TOTALE			**5.691.419**	**6.749**	**14.320**

Come si può facilmente evidenziare, dal raffronto tra i due strumenti urbanistici emerge che le linee programmatiche e progettuali sono in perfetta aderenza con le previsioni di sviluppo allora approvate. Infatti, il nuovo P.S.C. impegna circa 5.691.419 mq (comprese le aree destinate a Standard urbanistici – pari ad 1/3 della Superficie Territoriale per i nuovi comparti - e le aree agricole di interesse turistico), a fronte di una Superficie Territoriale pari a mq 3.508.203, impegnata dal P.R.G. vigente (esclusivamente per le Z.T.O. A-B-C-D). Per quanto concerne il dimensionamento degli abitanti teorici insediabili il P.R.G. vigente prevedeva una popolazione teorica esistente al momento di redazione del Piano pari a circa 4.193 abitanti ed una crescita di popolazione pari a circa 16.279. Il nuovo P.S.C. individua una popolazione teorica esistente (in forza alle analisi del patrimonio edilizio esistente) pari a circa 6.749 abitanti con una previsione di crescita pari a 14.320 abitanti teorici insediabili. Il Piano Strutturale Comunale, distingue tali incrementi in:

- residenziali integrati;
- turistici;
- artigianali;
- agricoli di interesse turistico.

In particolare per destinazioni ***residenziali integrate*** si prevede:

Ambito	Zone	Comparto Zone Urbanistiche	Superficie Comparto (mq)	Abitanti teorici Esistenti	Abitanti Insediabili teorici
N.S.	A	N.S. NOCERA CENTRO	125.860	1.011	0
E.S.	A1	E.S. LIGEA 1	1.135	12	0
E.S.	A1	E.S. LIGEA 2	2.585	10	0
A.R.C.	B1	A.R.C. LIGEA	1.380	5	0
A.R.C.	B1	A.R.C. M. DE LUCA	73.700	694	232
A.R.C.	B1	A.R.C. CAPOLUOGO	62.920	261	405
A.R.C.	B1	A.R.C. VIALE STAZIONE	115.000	984	0
A.U.E.	B2	A.U.E. MALETTA	41.089	51	0
A.U.E.	B2	A.U.E VARANO	66.900	74	132
A.U.E.	B2	A.U.E. VARANO	15.680	27	26
A.U.E.	B2	A.N.I. FEROLE	165.480	175	0
A.U.E.	B2	A.U.E. CANALICCHIO	70.700	123	117
A.U.E.	B2	A.U.E. SAN CATALDO	88.750	56	197
A.U.E.	B2	A.U.E. DESTRO	47.640	25	109
A.U.E.	B2	A.U.E. SALICE	104.545	102	215
A.U.E.	B2	A.U.E. FANGIANO	65.500	78	123
A.U.E.	B2	A.U.E. GULLIERI	166.000	202	310
A.U.E.	B2	A.U.E. CASALICCHIO	105.000	150	198
A.U.E.	B2	A.U.E. CAMPODORATO 1	399.670	312	838
A.U.E.	B2	A.U.E. CAMPODORATO 2	31.380	42	56
A.U.E.	B2	A.U.E. CONA	17.250	30	30
A.U.E.	B2	A.U.E. COSTA DEL GELSO	10.240	30	15
A.U.E.	B2	A.U.E. LIGEA	3.544	5	6
A.N.I.	C1	A.N.I. ODOARDI	26.500	2	196

A.N.I.	C1	A.N.I. D. ALIGHIERI	12.400	0	93
A.N.I.	C1	A.N.I. TEDESCO	27.270	1	135
A.N.I.	C1	A.N.I. FORESTA	50.700	2	251
A.N.I.	C1	A.N.I. FANGIANO	28.490	0	142
A.N.I.	C1	A.N.I. CASALICCHIO	21.875	0	109
A.N.I.	C1	A.N.I. CONA	71.170	0	356
A.N.I.	C1	A.N.I. PARCO MARINA 1	60.675	3	299
A.N.I.	C1	A.N.I. PARCO MARINA 2	13.070	0	65
A.N.I.	C1	A.N.I MARNA IV CENTRO CIVICO	16.300	0	163
A.N.I.	C1	A.N.I. MAREVITANO	28.100	0	281
A.N.I.	C1	A.N.I. BIVIO BRACE	71.105	0	356
A.L.C.	C2	A.L.C. NOCERA CENTRO (Pau approvato)	2.290	16	0
A.L.C.	C2	A.L.C. P.E.E.P. PIANERUZZO (Pau approvato)	102.035	284	278
A.L.C.	C2	A.L.C. CHIOCCIA NORD (Pau approvato)	20.850	0	198
A.L.C.	C2	A.L.C. LOTTIZZAZIONE DE LUCA (Pau approvato)	87.950	390	703
A.L.C.	C2	A.L.C. LOTTIZZAZIONE MAREVITANO 1 (Pau approvato)	33.800	4	252
A.L.C.	C2	A.L.C. MARE FIUME (Pau approvato)	42.800	0	428
A.V.C.	C3	A.V.C. RIONE LIGEA	20.760	0	208
A.V.C.	C3	A.V.C. LOTTIZZAZIONE PASSO BAGNI (Pau approvato)	50.955	0	1.121
TOTALE			**2.571.043**	**5.165**	**8.642**

per destinazioni ***turistiche integrate*** si prevede:

Ambito	Zone	Comparto Zone Urbanistiche	Superficie Comparto (mq)	Abitanti teorici Esistenti	Abitanti Insediabili teorici
A.T.C.	BT1	A.T.C. CORALLI	12.148	104	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. MARE BLU	9.870	64	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. RIVIERA DEL SOLE	23.455	114	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. NUOVA TEMESA	136.000	519	0
A.T.C.	BT1	A.C.R. FASCIA MARE 9	16.384	27	88
A.T.C.	BT1	A.T.C. FASCIA MARE 5	8.708	90	0
A.T.C.	BT1	A.T.C. FASCIA MARE 10	13.620	11	265
A.T.C.	BT1	A.T.C. FASCIA MARE 4	5.080	51	0
A.C.T.	BT2	A.C.T. SUD 2	23.350	132	237
A.C.T.	BT2	A.C.T. SUD 1	13.750	118	55
A.C.T.	BT2	A.C.T. VILLAGGIO DEL GOLFO	87.790	278	0
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. MARINA 2	18.200	0	182
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. MARINA 1	16.200	0	162
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. NUOVA TEMESA	6.460	0	65
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. MARINA 3	62.800	0	471
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. HOTEL DEL GOLFO	6.200	0	47
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. LA MACCHIA	14.530	34	67
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 1	3.890	0	29
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 2	4.860	0	36
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 3	3.200	0	11
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 7	2.390	0	18
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 8	5.450	4	78
A.S.T.R.	CT1	A.S.T.R. FASCIA MARE 6	6.490	30	3
A.P.S.	CT2	A.P.S. SAVUCHELLI	113.300	0	28
A.P.S.	CT2	A.P.S. CARITO	311.100	0	78
A.P.S.	CT2	A.P.S. TERILAND	939.750	0	2.349
TOTALE			**1.864.975**	**1.576**	**4.271**

per destinazioni ***artigianali e produttive*** si prevede:

Ambito	Zone	Comparto Zone Urbanistiche	Superficie Comparto (mq)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili teorici
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. DESTRO	20.100	8	94
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. FANGIANO	5.300	0	109
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. COSTA DEL GELSO	16.590	0	83
A.S.A.P.	D1	A.S.A.P. PARCO MARINA 2	43.300	0	217
TOTALE			**85.290**	**8**	**502**

per destinazioni ***agricole a carattere turistico*** si prevede:

Ambito	Zone	Comparto Zone Urbanistiche	Superficie Comparto (mq)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili teorici
A.T.	E4	A.T. PEDEMONTANA-STIA	146.570	0	220
A.T.	E4	A.T. CONA	84.100	0	126
A.T.	E4	A.T. CASALE	270.400	0	406
A.T.	E4	A.T. COSTA DEL GELSO	103.000	0	155
TOTALE			**604.070**	**0**	**906**

Conseguentemente, le previsioni dimensionali del P.S.C. non determinano aumenti del carico urbanistico rispetto al P.R.G. vigente ma un sostanziale riequilibrio. Al fine di determinare la coerenza delle scelte progettuali, in termini di previsione di crescita della popolazione con il quadro socio-economico, si è proceduto a sviluppare un modello Keynesiano di crescita urbana connesso con l'attuazione del Piano (circa 10 anni). A tal fine le elaborazioni sotto evidenziate, finalizzate a determinare il moltiplicatore urbano e la relativa popolazione residenziale insediabile, secondo i modelli presenti in letteratura, si sono riferite al Comprensorio della fascia tirrenica catanzarese, in cui ricade il territorio comunale di Nocera Terinese.

	NOCERA T.	COMPRENSORIO FASCIA TIRRENICA CATANZARESE			
ATTIVITA' ECONOMICHE	Addetti alle unità locali	Addetti alle unità locali	Rapporto tra addetti e popolazione nel comprensorio	Addetti teorici nella città divisi per attività economica	Differenza tra addetti reali ed addetti teorici
Agricoltura e pesca	2	71	0,00	0	2
Industria manifatturiera	142	2186	0,02	94	48
Energia gas ed acqua	0	55	0,00	0	0
Costruzioni	54	2033	0,02	94	-40
Trasporti e comunicazioni	23	1331	0,01	47	-24
Commercio e riparazioni	109	3663	0,04	188	-79
Alberghi e pubblici esercizi	56	758	0,01	47	9
Credito ed assicurazioni	11	490	0,01	47	-36
Altri servizi	66	3287	0,04	188	-122
TOTALE ADDETTI	463	13874		Addetti alle attività di base	35
POPOLAZIONE RESIDENTE	4706	89290		Addetti alle attività di servizio	428

Coefficiente α 10,164

Coefficiente β 0,091

Calcolo del moltiplicatore urbano $$m = \frac{1}{\frac{1}{\alpha} - \beta}$$ (secondo letteratura)

m = 135

In altri termini significa che per ogni occupato nel settori di base in più la popolazione del centro aumenta di 135 abitanti.

Tale dato, determinato dai risultati del 8° censimento generale dell'industria e dei Servizi ISTAT 2001, risulta decisamente elevato poiché darebbe origine ad una previsione di popolazione insediabile particolarmente elevata. Pertanto, si è deciso di ponderare detto dato con un coefficiente di riduzione pari ad 1/5, al fine di renderlo maggiormente aderente alle reali condizioni socio-economiche del territorio oggetto di studio.

Pertanto il moltiplicatore urbano utilizzato sarà:

Calcolo del moltiplicatore urbano $$m = \frac{1}{\frac{1}{\alpha} - \beta}$$ = 135 (mediato 1/5) **= m 27**

La determinazione degli occupati nei settori di base si desume dalle previsioni del PSC e dalle relative azioni progettuali da esso proposte. Le particolarità del territorio in esame e l'insieme delle sue caratteristiche hanno determinato un ridimensionamento delle previsioni artigianali e produttive (rispetto al vecchio PRG) a favore di un maggiore impulso del settore turistico e dei servizi. Alla luce di ciò, in considerazione dei parametri utilizzati, si è potuto determinare un incremento delle attività produttive ed artigianali, a seguito dell'attuazione del nuovo PSC pari a circa 30 unità produttive con una media di 3 addetti. I dati dimensionali del PSC (Zone D1), infatti, prevedono la possibilità di realizzare all'incirca 30 unità aziendali della Superfici di 2.000 mq cadauno. Allo stesso modo si è assunto che lo sviluppo dell'industria turistica possa rappresentare per il territorio in oggetto un settore di base a tutti gli effetti. Pertanto tutt gli Ambiti turistici integrati (zone BT1-BT2-CT1-CT2-E4), genereranno abitanti teorici insediabili pari a circa 6.753 che in termini di posti letto saranno pari a circa 5.000 unità. Per tale settore,

si è voluto, però, assumere un coefficiente di riduzione degli addetti pari ad 1/5 rispetto agli addetti nei settori di base tradizionali, determinati dalla attuale stagionalità della domanda turistica (oggi incentrata prettamente sulla balneazione) su cui però il PSC interviene ponendo quale obiettivo prioritario da perseguire la diversificazione dell'offerta turistica e la conseguente destagionalizzazione. Conseguentemente, come detto pocanzi, in forza ai parametri utilizzati, si prevedono all'incirca 5000 nuovi posti letto. Tale previsione determina a sua volta un'occupazione di circa 1000 addetti (1 addetto ogni 5 presenze) che, mediati dal coefficiente sopra richiamato, daranno origine a 200 addetti di base. Stessa metodologia è stata adottata per la determinazione degli addetti relativi al settore dei servizi commerciali. Le previsioni del PSC daranno origine ad una occupazione per circa 250 persone, corrispondenti a 50 nuovi addetti di base.

ATTIVITA' ECONOMICHE	ADDETTI TEORICI DI BASE
Commercio	50
Alberghi, residenze turistiche, villaggi, complessi turistico ricettivi etc.	200
Attività produttive	90
Totale Addetti teorici di base	340

Popolazione insediabile a seguito dell'attuazione del Piano:

Pi = Pa + (m x Atb) Pi= 4706 + 27*340

Pi = 13.886 abitanti

Pi = Popolazione insediabile all'attuazione del PSC

Pa = Popolazione relativa all'anno 2001

m = moltiplicatore urbano

Atb = Addetti Teorici di base determinati dal PSC

Dalle dimostrazioni sopra effettuate, risulta, pertanto, che le scelte progettuali sono coerenti con il quadro strutturale economico e sociale. Infatti, il dimensionamento della popolazione residenziale indicato nel P.S.C. per gli Ambiti Residenziali Integrati (Zone A-B1-B2-C1-C2-C3) prevede una popolazione di circa 5.165 abitanti teorici esistenti e 8.642 abitanti teorici insediabili, per un totale di circa 13.807, a fronte di una popolazione insediabile all'attuazione del P.S.C., derivante dal modello Keynesiano (connesso con l'attuazione del piano in un periodo di circa 10 anni e ponderato da un coefficiente di riduzione pari ad 1/5), di 13.886 abitanti.

I Progettisti