



●●●● confine comunale

perimetro centro abitato

**criticità (territorio negato PTCF)**

- aree negare con potenzialità ambientale (aree critiche dello spazio aperto)
- aree negare con potenzialità insediativa (aree critiche urbane)

**1. SISTEMA INSEDIATIVO**

**1.1 sistema storico**

- centro storico
- borghi

**1.2 tessuti insediativi**

- aree prevalentemente residenziali
- insediamenti a prevalente uso turistico-residenziale
- nuclei edificati sparsi

**1.3 aree specializzate**

- area PIP
- aree produttive/ricettive
- area sportiva speciale (da potenziare)

**1.4 ambiti di potenziale trasformabilità**

- aree di trasformabilità
- aree di trasformabilità con prevalenza di verde e permeabilità

**2. RETI DI CENTRALITA' E SPAZI PUBBLICI**

**2.1 mobilità e accessibilità**

- strade statali
- SS 7 quater Domitiana
- strade locali
- ferrovia
- stazione ferroviaria attiva/dismessa
- sovrappasso
- sottopasso

**2.2 mobilità sostenibile**

- riqualificazione viabilità principale (SS7 QUATER Domitiana)
- tram/navetta - Stazione Sessa Aurunca - mare (Baia Felice)
- piete ciclabili esistenti
- nuova rete ciclabile
- area interesse agriturismo e commerciale
- fermate tram/navetta

**2.3 centralità e aree di condensazione**

- luoghi di condensazione sociale
- Area per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport
- porta/raccordo città - mare
- Scuole

**3. RETI DI PAESAGGIO**

**3.1 ambiti di tutela e naturalità**

- aree SIC
- parco agricolo del pantano (riqualificazione aree edificate/attrezzature agri-turistiche)
- ricultura sistema pineta - duna

**3.2 paesaggio agricolo di pregio**

- vigneto
- vegetazione dunale
- frutteti
- sistemi particellari complessi
- altro territorio agricolo
- colture protette
- oliveto
- pineta
- agrumeto
- sistema naturalistico dunale

**3.3 reti ecologiche**

**esistenti**

- sistema delle acque e dei canali
- monitoraggio tutela sistema delle acque
- corridoio ecologico di riqualificazione

**di progetto**

- approdo/biologo

**3.4 ambiti di potenziale trasformabilità controllata**

- riqualificazione margine turistico (aree negate PTCF)
- nodi di riqualificazione costiera
- intomi di trasformabilità ambientale
- intomi di trasformabilità insediativa



**Comune di Cellole**  
PUC - Piano Urbanistico Comunale

PICCIAMARRA ASSOCIATI www.pca.it  
 prof. arch. Massimo Pica Ciarrara  
 arch. Patrizia Battaro  
 arch. Enrico Barilli  
 dott. agr. Fabrizio Cembalo

responsabile di progetto  
collaboratore

agronomia e sistemi rurali

arch. Aurelio Antonio Petrella

PUC art. 41 - PICA CIAMARRA ASSOCIATI		www.pca.it		CERTIFICATO ISO 9001:2008	
80123 Napoli - Posillipo 176 - tel. +39 081 5702223 - fax. +39 081 5758952		email: pca@pca.it		n° reg. SI NET: IT-291000	
DS - Documento strategico		marzo 2018		QUADRO CONOSCITIVO	
1:10.000		1:10.000		DOCUMENTO STRATEGICO	
16/19/21		DS_8hp		EB	
VERIFICATO		VERIFICATO		PB	

elaborato di proprietà PCA/Art. art. vietato riprodurre o vendere nella o fuori senza autorizzazione. Legge 22.04.41 n. 853 art. 2875 e sgg. C.C.