

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

## AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO "Parco Marina I"

### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese  
mq 61.300,00  
0,10 mq/mq  
0,20 mq/mq

### Superficie territoriale

Plafond edificatorio  
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con l'ambito di trasformazione "Passo Bagni" (già oggetto di lotizzazione convenzionata) e collegata attraverso viabilità comunale e di progetto.

### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato al completamento della struttura urbana consolidata e al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare a parco urbano.

### Modalità di attuazione

Piano di Lotizzazione (P.A.U.). Il piano attuativo, senza necessità di variante al PSC potrà modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici, nella misura massima di riduzione del 30%. Tale riduzione è ammessa esclusivamente nel caso di realizzazione di tali spazi, attrezzature e servizi, a totale carico dei lottilanti, e sulla base di un apposito progetto redatto dall'amministrazione Comunale o comunque da esso approvato.

### Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà concentrata nella parte sud dell'ambito di intervento, mentre le aree di cessione per spazi a verde pubblico e servizi (parco urbano) sarà localizzato nella parte nord in modo da realizzare un parco urbano in continuità con le aree di cessione previste nell'ambito di trasformazione per attività artigianali e produttive posto a monte.

La struttura dell'insediamiento dovrà essere a blocchi, a corte, a schiera o isolata.

Indice di permeabilità all'interno deiotti = 50  
Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC (potenziando i filari lungo la viabilità interna)

Altezza max = 12,00 compreso sottotetto abitabile

Larghezza della sede stradale= 10,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

### Capacità insediativa massima

12.260,00 mq di Superficie Complessiva

E' consentito l'aumento del 40% della superficie massima complessiva, per destinazioni diverse da quelle residenziali, previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.

### Funzioni ammesse

Residenza sino ad un massimo del 100% - terziario (commercio e altre funzioni) sino ad un massimo del 100%.

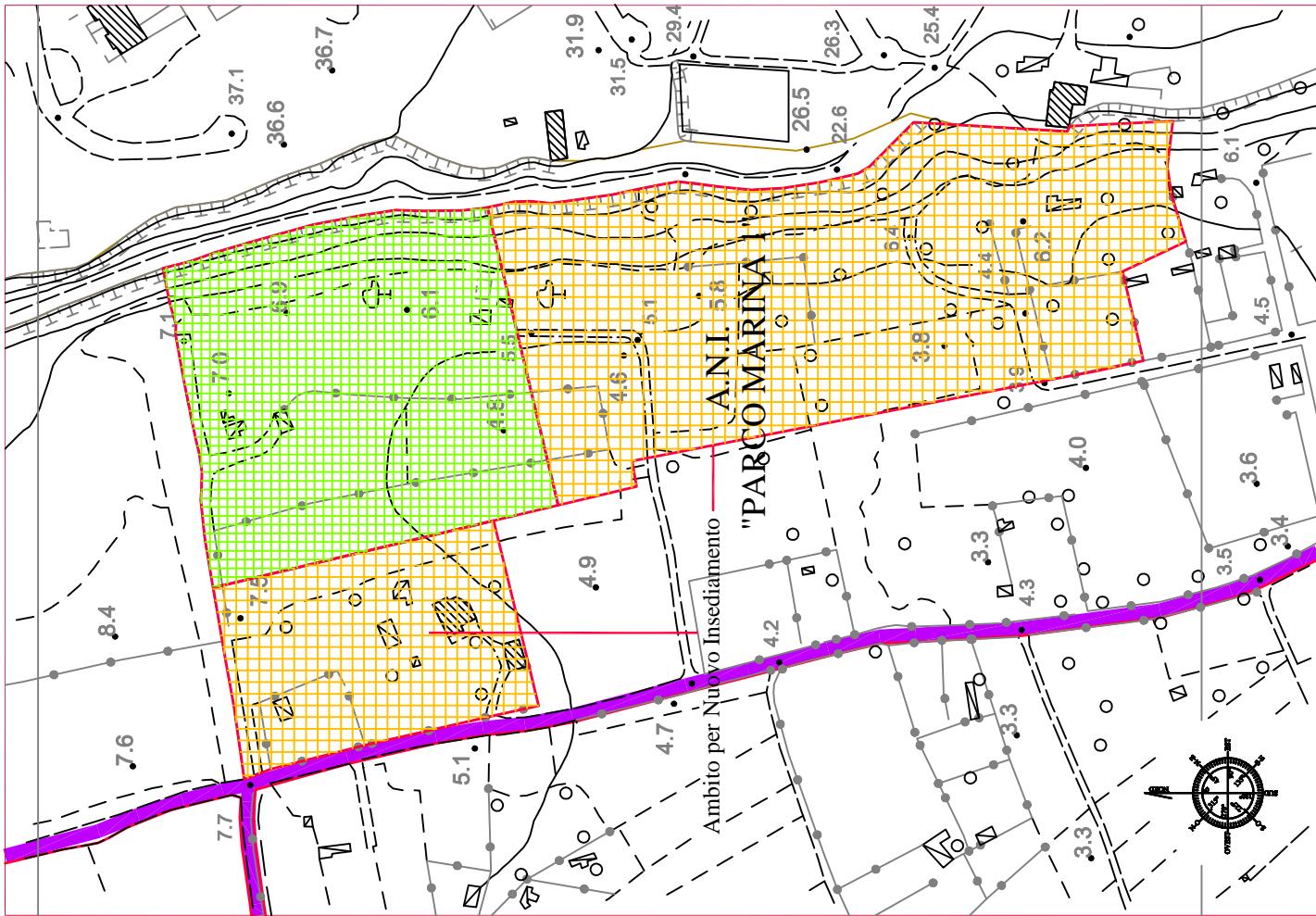
### Dotazione territoriale minima

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

Cessione di aree per spazi a verde pubblico e servizi = mq 20.433,00. La localizzazione delle aree standard ha valore esclusivamente indicativo. La determinazione esatta delle stesse e demandata alla redazione del PAU, fermo restando quanto stabilito all'art. 53 della L.U.R.

### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile agli spazi di uso pubblico e lungo la viabilità interna che verrà prevista dal Piano Attuativo.



**Art. 164 Ambito di lottizzazione già convenzionato (A.L.C.) (Zona C2)**

Ambiti urbanizzabili a destinazione prevalente residenziale già interessati da piani attuativi vigenti ed ancora in corso di trasfromazione, per le quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati.

Esse sono articolate in sotto-ambiti; come di seguito definite e normate.

**N° 8 Schede Ambito di lottizzazione già convenzionato**

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO DI LOTTIZZAZIONE GIÀ CONVENZIONATO "Lottizzazione Macchione + Altri"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

Plafond edificatorio  
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo  
mq 3.370,00  
come da lottizzazione  
come da lottizzazione

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la strada Strada Provinciale e strade comunali.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un centro commerciale e di un nuovo insediamento di tipo residenziale.

#### Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza :

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

#### Capacità insediativa massima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

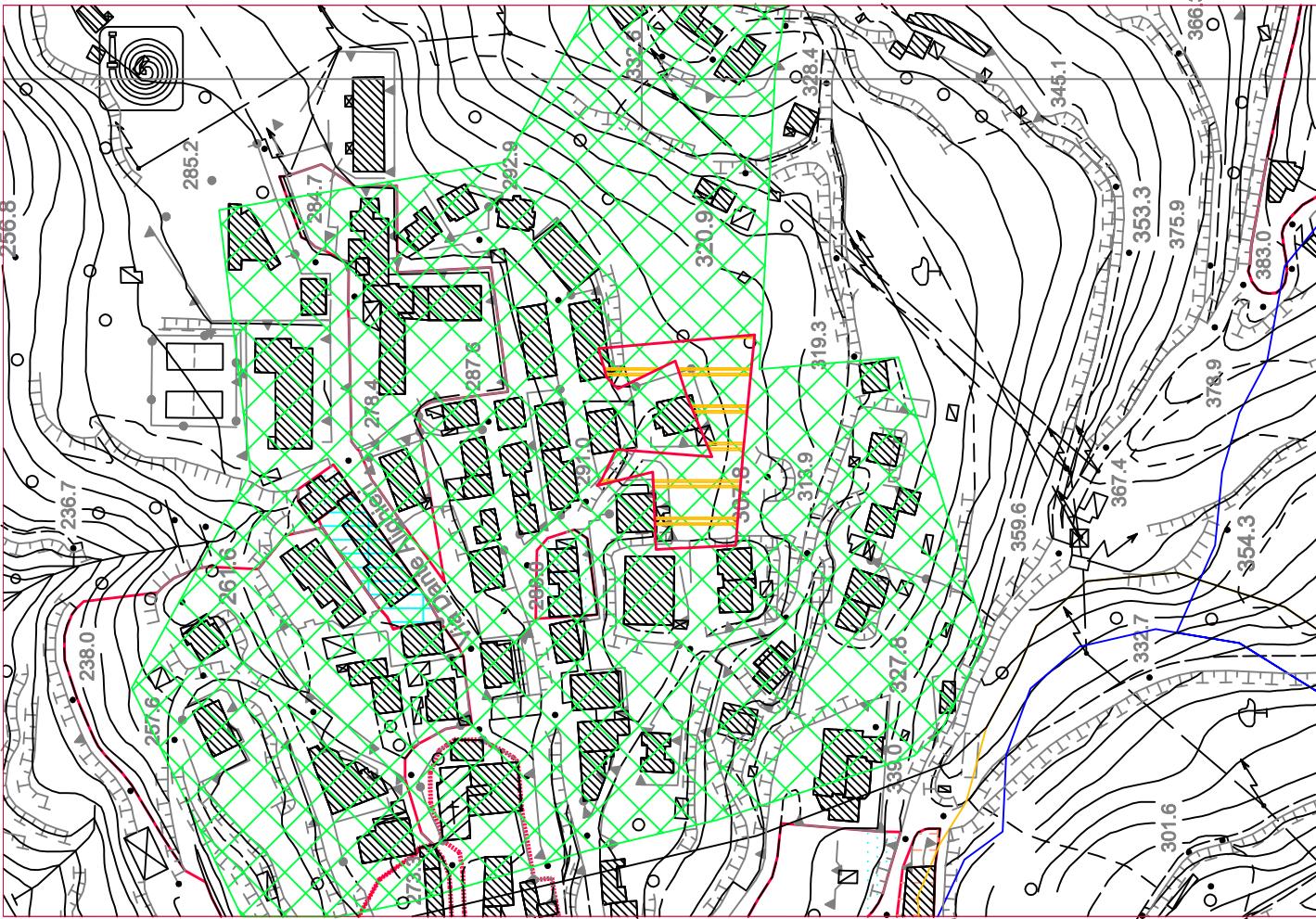
È consentito l'aumento del 20% della superficie massima complessiva per destinazioni diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla capacità insediativa già stabilita dal P.d.L., previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.

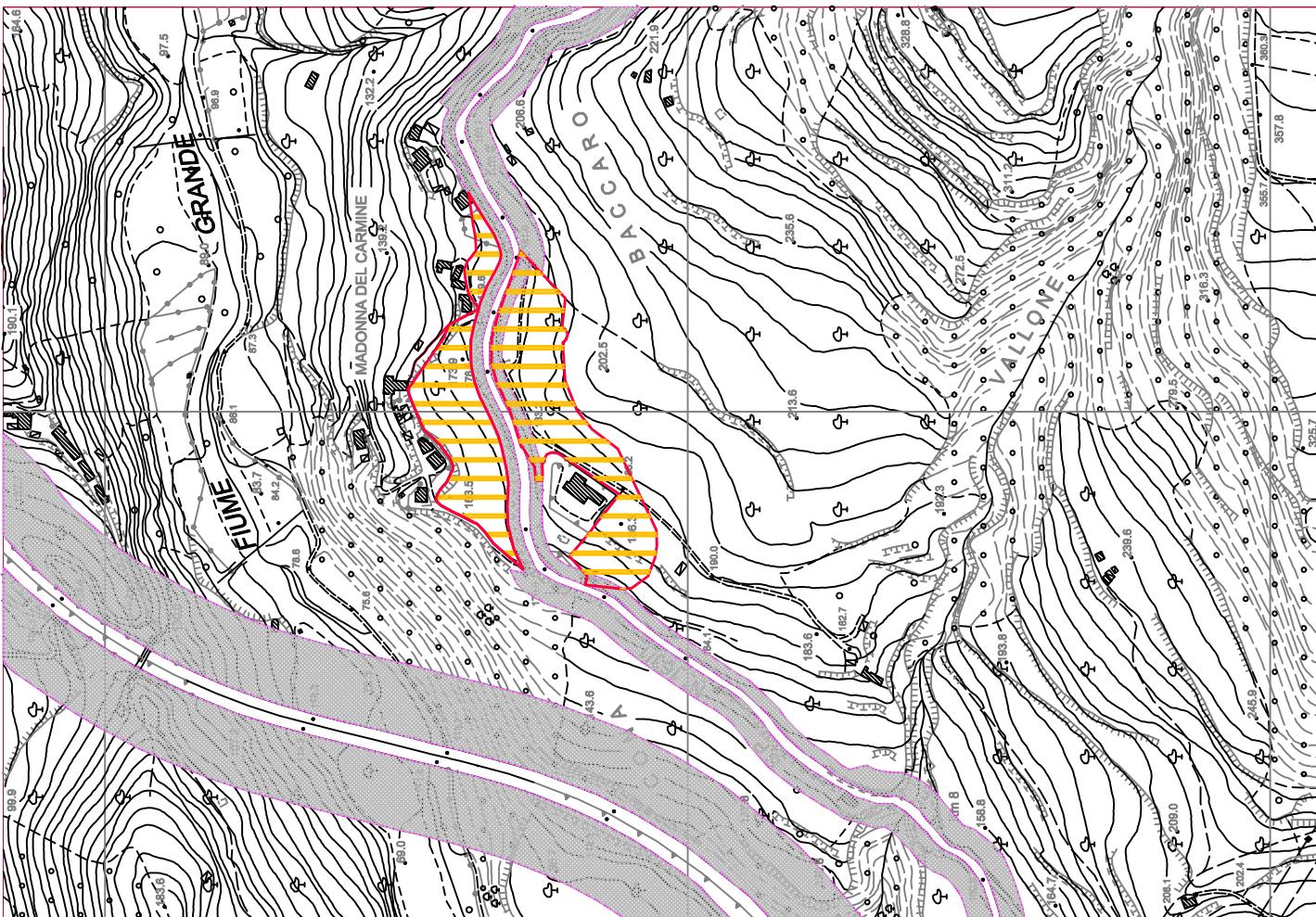
#### Funzioni ammesse

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. E' comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ai fini commerciali, di servizio, turistico-ricettivo, attività produttive e artigianali non moleste.

#### Dotazione territoriale minima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.





## Sistema Insediativo in Trasformazione

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### **AMBITO DI LOTTAZIONE GIÀ CONVENZIONATO** "Lottizzazione Ventura"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese  
Superficie territoriale mq 25.200,00  
Plafond edificatorio come da lottizzazione  
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo come da lottizzazione

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la strada Provinciale e strade comunali.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un centro commerciale e di un nuovo insediamento di tipo residenziale.

#### Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza :

Indice di permeabilità all'interno dei loti = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

#### Capacità insediativa massima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

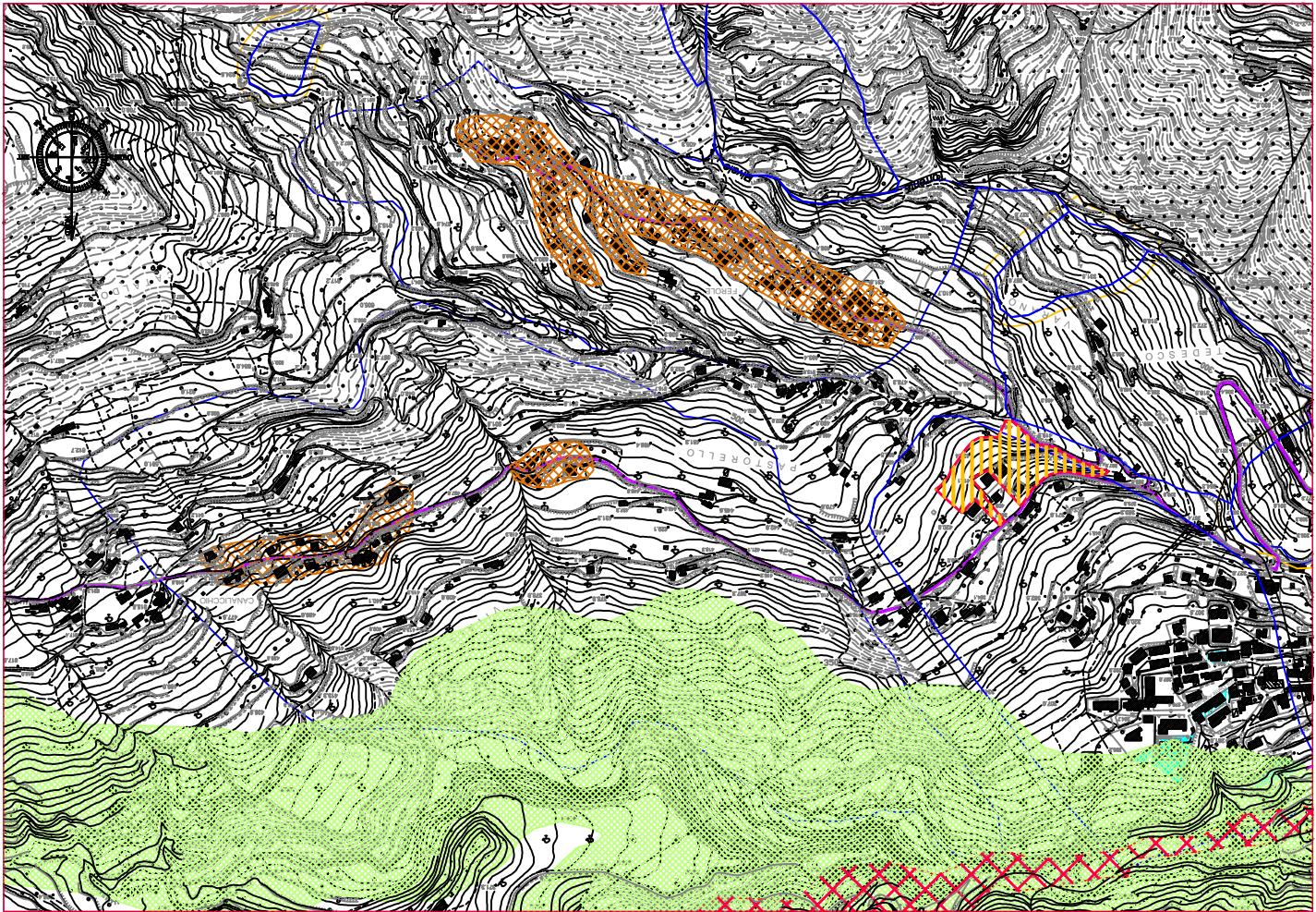
È consentito l'aumento del 40% della superficie massima complessiva per destinazioni diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla capacità insediativa massima già stabilita dal P.d.L. previa un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.

#### Funzioni ammesse

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. È comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ai fini commerciali, di servizio, turistico-ricettivo, attività produttive e artigianali non moleste.

#### Dotazione territoriale minima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.



Sistema Insediativo in Trasformazione

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO DI LOTTAZIONE GIÀ CONVENZIONATO "Lottizzazione Varano"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

Plafond edificatorio  
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la strada Strada Provinciale e strade comunali.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un centro commerciale e di un nuovo insediamento di tipo residenziale.

#### Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza :

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

#### Capacità insediativa massima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

È consentito l'aumento del 40% della superficie massima complessiva per destinazioni diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla capacità insediativa già stabilita dal P.d.L., previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.

#### Funzioni ammesse

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. È comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ai fini commerciali, di servizio, turistico-ricettivo, attività produttive e artigianali non moleste.

#### Dotazione territoriale minima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

## Sistema Inseriativo in Trasformazione

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO DI LOTTIZZAZIONE GIA' CONVENZIONATO "PEEP Pianerizzo"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

mq 110.765,00  
come da lottizzazione  
come da convenzione

#### Indice di fabbricabilità differenziato

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la strada Strada Provinciale e strade comunali.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è parte del comprensorio pianificato ai sensi della Legge 167/1962 ed è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di carattere pubblico a Marina di Nocera Terinese; oltre ad una conservazione del paesaggio mediante il recupero e riqualificazione dei vecchi fabbricati esistenti in quanto elemento costitutivo del paesaggio collinare di Nocera Marina.

#### Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

Sono ammesse varianti al P.E.E.P. vigente finalizzate ad una ridistribuzione razionale delle superfici utili ancora disponibili tenendo conto del reperimento delle aree scolastiche avvenuto mediante P.S.C. nella zona "Marina IV centro civico"; la variante potrà individuare nuove tipologie architettoniche a minore impatto paesistico. L'area prevista in permuto nella zona "Salto De Luca" con destinazione verde pubblico compreso tra i due fabbricati Casino e Masseria, viene individuata a monte della strada comunale esistente fra case Ligrea e case Aiello e fascia di rispetto autostradale (ex comparto n° 1 del P.R.G.). E' ammessa la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione dei manufatti esistenti da parte dei privati ai quali gli stessi fabbricati potranno essere affidati in concessione in analogia ai lotti edificatori

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza:

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30 %

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

#### Capacità inesidativa massima

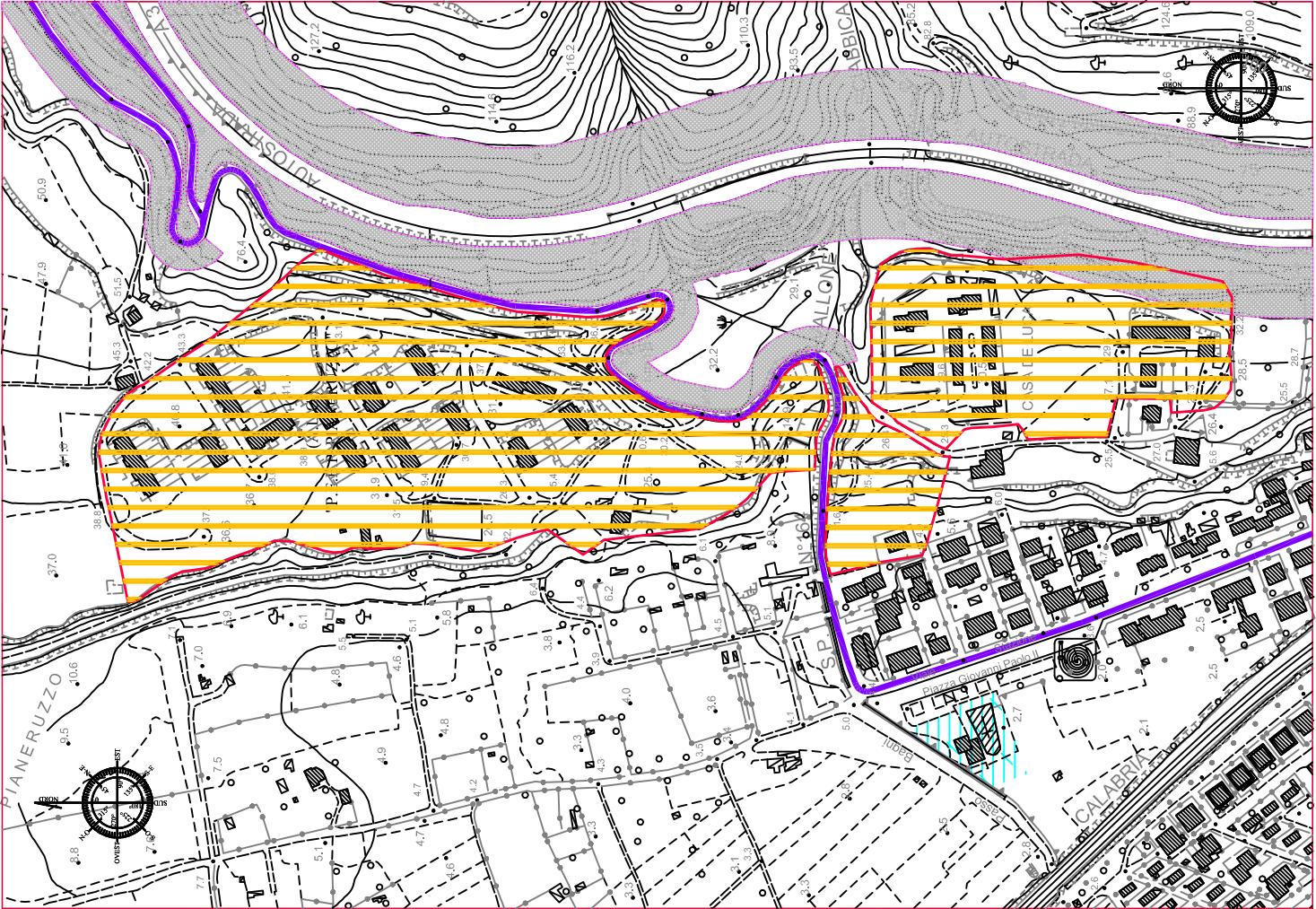
Quanto già stabilito dal PEEP approvato.

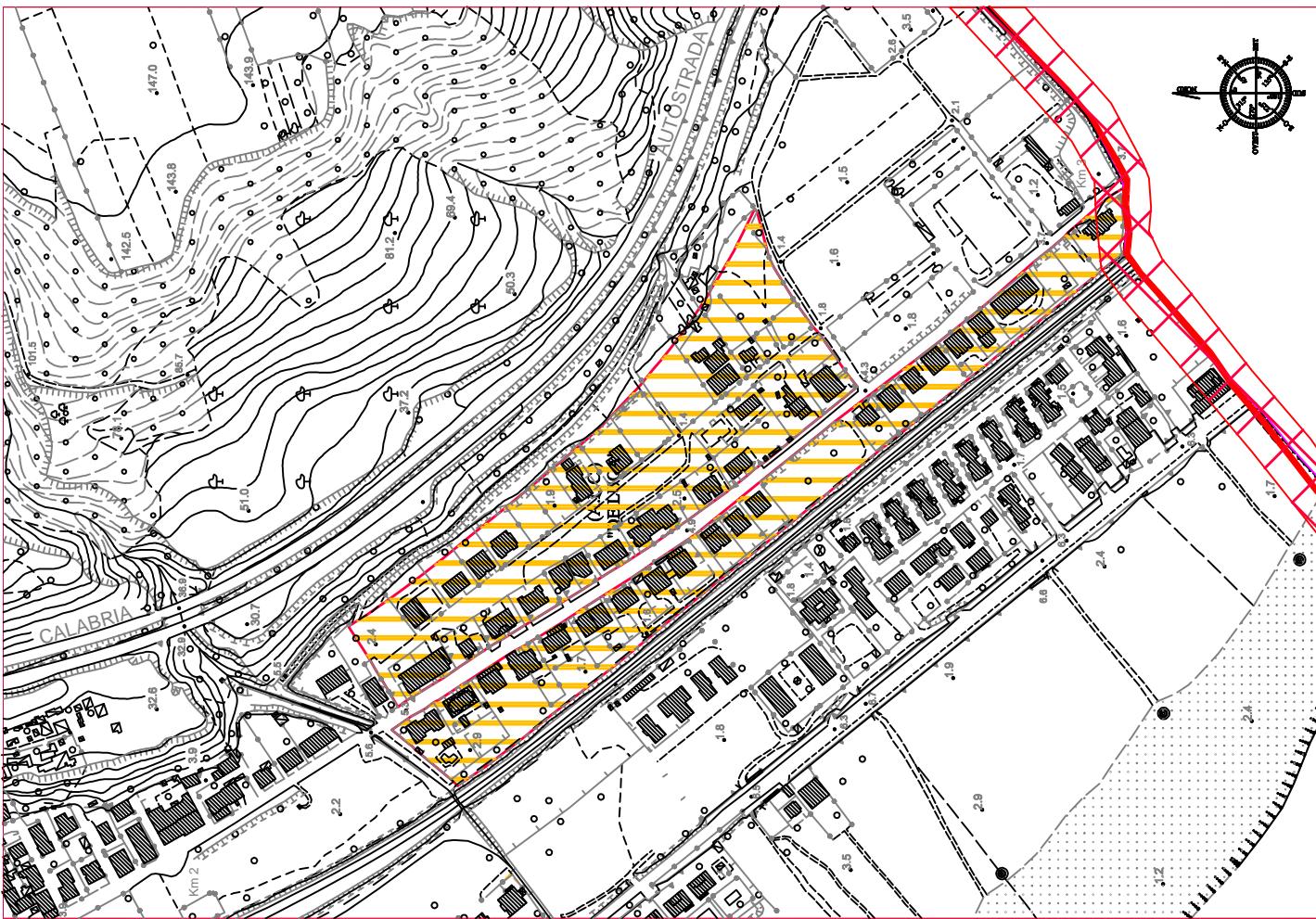
#### Funzioni ammesse

Quanto già stabilito dal PEEP approvato..

#### Dotazione territoriale minima

Quanto già stabilito dal PEEP approvato.





## Sistema Insediativo in Trasformazione

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO DI LOTTIZZAZIONE GIÀ CONVENZIONATO "Lottizzazione de Luca"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese  
m.s.m. 891-140,00  
come da lottizzazione  
come da convenzione

#### Superficie territoriale

Plafond edificatorio  
Indice di fabbricabilità differenziato

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la strada Strada Provinciale e strade comunali.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario a carattere prevalentemente residenziale.

#### Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza :

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

#### Capacità insediativa massima

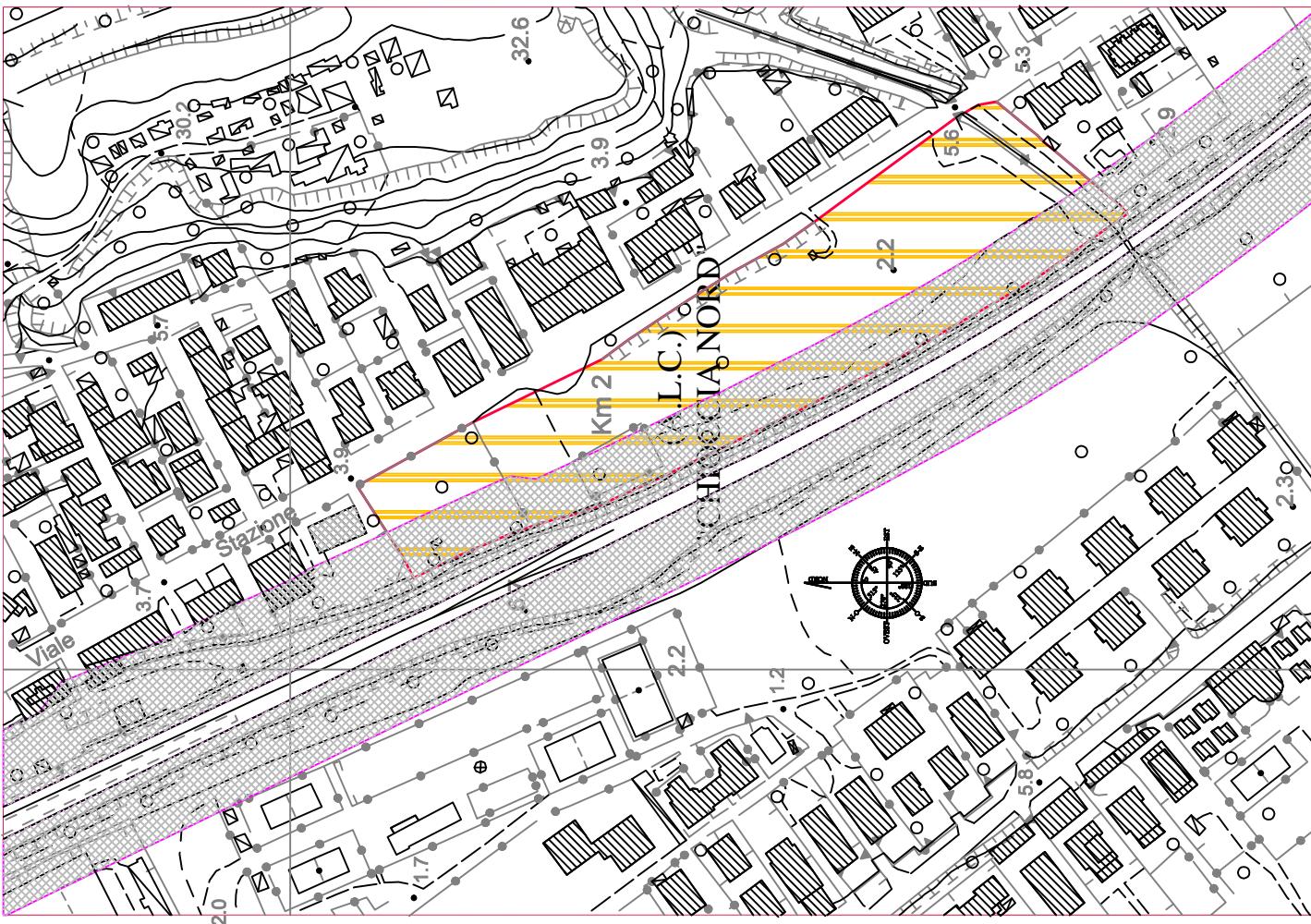
Oltre a quanto stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato, sono ammessi incrementi della s.u.c., pari a quelli già individuati sulle suddette aree dal PRG previgente (0,85 mq/mq o per gli edifici esistenti - all'entrata in vigore del precedente PRG - sopravvenuti sino a quattro anni oltre mansarda, qualunque sia la s.u.c. nei casi in cui i piani terra siano adibiti ad attività artigianali e/o commerciali), fermo restando la necessità di monetizzare, per i singoli lotti, le aree standard derivanti dalla realizzazione dei maggiori volumi rispetto a quelli per i quali era stato originariamente dimensionato il Piano di lottizzazione.

#### Funzioni ammesse

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. È comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ai fini commerciali, di servizio, turistico-ricettivo, attività produttive e artigianali non moleste.

#### Dotazione territoriale minima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.



## Sistema Insediativo in Trasformazione

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### **AMBITO DI LOTTIZZAZIONE GIÀ CONVENZIONATO** "Lottizzazione Chioccia Nord"

#### **Localizzazione**

Marina di Nocera Terinese  
m.s.m. 20850,00  
come da lottizzazione  
come da convenzione

#### **Superficie territoriale**

Plafond edificatorio  
Indice di fabbricabilità differenziato

#### **Caratteri morfologici e funzionali**

Area pianeggiante, confinante con la strada Strada Provinciale e strada ferrata.

#### **Obiettivo generale dell'intervento**

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario a carattere prevalentemente residenziale.

#### **Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale**

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza:

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

#### **Capacità insediativa massima**

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

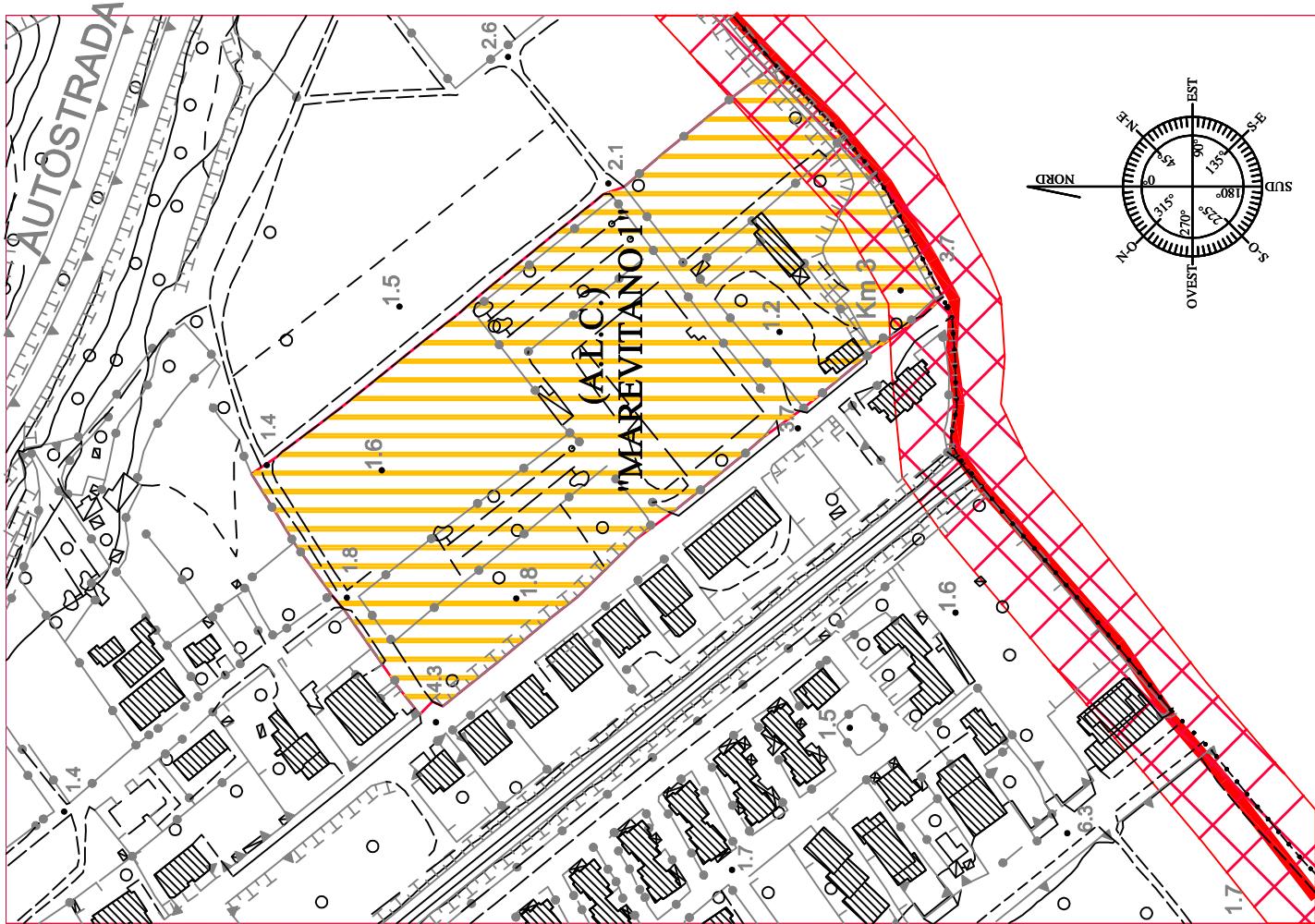
È consentito l'aumento del 40% della superficie massima complessiva per destinazioni diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla capacità insediativa massima già stabilita dal P.d.L. previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.

#### **Funzioni ammesse**

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. *Le percentuali di destinazioni previste nel Piano di lottizzazione devono essere verificate sull'interenza del comparto edificatorio e non sui singoli lotti.* È comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ai fini commerciali, di servizio, turistico-ricettivo, attività produttive e artigianali non moleste.

#### **Dotazione territoriale minima**

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

Sistema Insediativo in Trasformazione

## **AMBITO DI LOTTOZZAZIONE GIA' CONVENZIONATO "Lottizzazione Marevitano I"**

**Localizzazione** Marina di Nocera Terinese

### Superficie territorial

come da lottizzazioni  
come da lottizzazioni

**Caratteri morfologici e funzionali** Area pianeggiante. Confinante con la strada Strada Provinciale e strade comunali.

## Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese attraverso un

Il progetto si è concentrato a rafforzare il nucleo esistente di una nuova vocazione commerciale, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un centro commerciale e di un nuovo insediamento di tipo residenziale.

**Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale**

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di approvato.

pertinenza:

Indice di permeabilità all'interno dell'ottica = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto/100 mq di SC

Sono ammesse varianti al Piano di Lottizzazione approvato e la creazione di eventuali comparti ai sensi dell'art. 31 della L.U.R.

## Capacità insediativa massima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

È consentito l'aumento del 40% della superficie massima complessiva per destinazioni diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla capacità insediativa massima già stabilita dal P.d.L., previo un incremento

realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi per le persone con disabili, in regola con la capacità inscritta in cassa da risparmio, previo un incarico dei concorrenti, che dovranno destinare dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o ai lavori di manutenzione dei servizi.

**Funzioni ammesse** Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. *Le percentuali di destinazioni previste nel*

*piano di utilizzazione devono essere verificate sull'interezza del comparto edificatorio e*

commerciali, di servizio, turistico

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### **AMBITO DI LOTTIZZAZIONE GIÀ CONVENZIONATO**

*"Lottizzazione Mare Fiume"*

#### **Localizzazione**

Marina di Nocera Terinese

#### **Superficie territoriale**

mq 42.800,00

come da lottizzazione  
come da lottizzazione

#### **Caratteri morfologici e funzionali**

Area pianeggiante, confinante con la strada Strada Statale e con altri complessi turistico-ricettivo e turistico-residenziale.

#### **Oggetto generale dell'intervento**

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo inseriativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento di tipo residenziale, con annessi servizi e attrezzature.

#### **Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale**

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

I nuovi interventi dovranno comunque prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza :

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

#### **Capacità inseriativa massima**

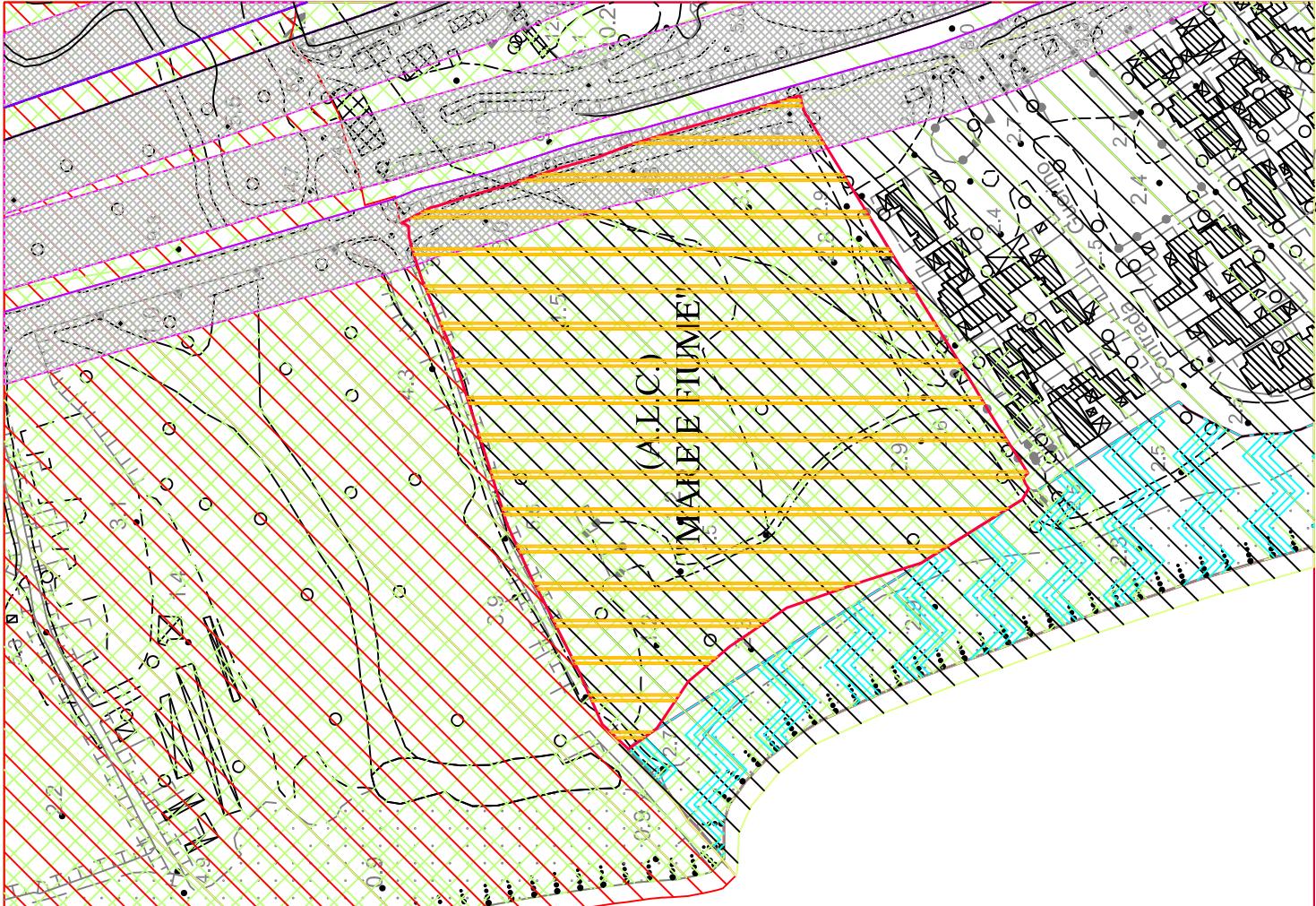
Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

#### **Funzioni ammesse**

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. E' comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ai fini turistico-ricettivi, alberghieri, commerciali e di servizio. Limitatamente alle unità immobiliari con destinazione alberghiera, l'altezza massima ammessa è derogabile sino a 12,50 mt.

#### **Dotazione territoriale minima**

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.



***Art. 165 - Ambito di Valorizzazione coordinato (A.V.C.) (Zona C3)***

Ambiti urbanizzabili a destinazione prevalente residenziale per le cui caratteristiche si necessita di azioni di coordinamento a carattere pubblico

Esse sono articolate in sotto-ambiti; come di seguito definite e normate.

**N° 2 Schede Ambito *Valorizzazione coordinato***

## SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

**AMBITO DI VALORIZZAZIONE COORDINATO  
"Rione Ligea"**

<b>Localizzazione</b>	Marina di Nocera Terinese
<b>Superficie territoriale</b>	mq 29.300,00
Plafond edificatorio	0,20 mq/mq
Indice di fabbricabilità differenziato	0,40 mq/mq

**Caratteri morfologici e funzionali**  
Area collinare e panoramica situata nei pressi di un'area boscata e di edifici di valore Storico-Architettonico e testimoniale, collegata attraverso viabilità comunale esistente da potenziare.

**Obiettivo generale dell'intervento**  
L'intervento è orientato a qualificare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato alla riqualificazione delle aree limitrofe alla zona boschata e agli edifici di valore Storico-Architettonico mediante la realizzazione di un parco urbano.

**Modalità di attuazione**  
L'attuazione avverrà mediante la suddivisione della superficie territoriale in 2 compatti: comparto A (quoziente di terreno posto tra i due fabbricati esistenti); comparto B (quoziente di terreno posto a sud dell'area PEEP e sotto la scalinata). L'attuazione di tali compatti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti principi e norme:

- Manufatti esistenti: dovrà rispettarsi la tutela ed il consolidamento dei manufatti esistenti (Casino e Masseria) attraverso appropriati interventi di restauro e risanamento conservativo; non sono ammessi interventi di ampliamento o che modifichino l'aspetto esterno dei fabbricati . Saranno consentiti solo interventi di consolidamento sismico-statico e restauro conservativo mantenendo inalterati i prospetti esterni e le coperture sia in riferimento ai colori che ai materiali impiegati. Rimangono confermati tutti i vincoli allo stato esistenti.
  - Area a verde: l'area compresa tra i due manufatti è destinata a verde pubblico attrezzato, la stessa dovrà essere previamente riqualificata mediante l'eliminazione delle strutture esistenti. La sistemazione dell'area verde dovrà essere oggetto di accurate opere di sistemazione paesaggistica prevedendo essenze ed elementi di arredo che si armonizzino con le architetture esistenti. L'antico sentiero rurale che collegava la masseria alle campagne del lido dovrà essere riqualificato e migliorato per costituire collegamento viario tra tutta la parte superiore della frazione Marina ed il centro abitato sottostante.
  - Nuovi interventi edilizi:
    - a) Non dovranno investire le porzioni di terreno che storicamente erano asservite come orti o giardino ai fabbricati esistenti che sono ora destinate a verde attrezzato;
    - b) Non dovranno interessare la scarpata, sia allo scopo di salvaguardarne la stabilità che per salvaguardare l'integrità di una formazione geologica tipica del luogo che pur in presenza di un processo di edificazione è rimasta sostanzialmente esente da compromissioni edilizie;
    - c) Non dovrà essere alterata la panoramicità del sito: pertanto nella zona a valle della scarpata sono ammessi interventi edili massimo di tre piani fuori terra oltre a sottotetto (o mansarda abitabile) mentre nelle parti edificabili a monte saranno consentiti al massimo due piani fuori terra oltre a sottotetto (o mansarda abitabile);
    - d) La realizzazione delle nuove costruzioni dovrà inoltre avvenire previa realizzazione di tutte le necessarie eventuali opere di sostegno nonché previe canalizzazioni per la raccolta delle acque superficiali e piovane con idonee opere di drenaggio.
  - I lotti edificatori potranno essere edificati mediante interventi singoli, purché ciascuno garantisca quota parte dell'urbanizzazione primaria che potrà essere realizzata dal Comune ovvero dai singoli proprietari; il tutto sarà disciplinato da apposita convenzione che terrà inoltre conto di un progetto di urbanizzazione primaria (strada e reti tecnologiche) che sarà predisposto ed approvato dall'Amministrazione Comunale, con la ripartizione a carico dei privati dei relativi costi.

Sistema Insediativo in Trasformazione

- Il quoziente di terreno posto tra i due fabbricati esistenti (ditta COVIT s.r.l.) sarà destinato ad area verde; l'edificabilità spettante a tale quoziente di terreno sarà trasferita a monte dello stesso su lotto di terreno ricadente nella zona PEEP (vedi scheda zona PEEP). L'intervento potrà attuarsi mediante presentazione di un progetto urbanistico correlato da apposita convenzione tra il Comune ed il proprietario che contempli la permuta delle aree e la riqualificazione e sistemazione dell'area verde attrezzata secondo i criteri e le modalità sopra riportate. I quozienti di terreno posti a sud *e/o nord* del PEEP vigente si attueranno mediante interventi diretti che dovranno comunque prevedere la cessione di una superficie per dotazioni territoriali minime pari al 30 % della superficie del comparto e rispettare la viabilità di PSC.

## Riferimenti per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

I interventi di recupero e di restauro interessano i fabbricati esistenti: Casino De Luca e Masseria De Luca; per l'edificazione nei lotti liberi:

indice di permeabilità all'interno dei lotti 50 %  
indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC (potenziando i filari lungo la viabilità comunale-Viale parco)

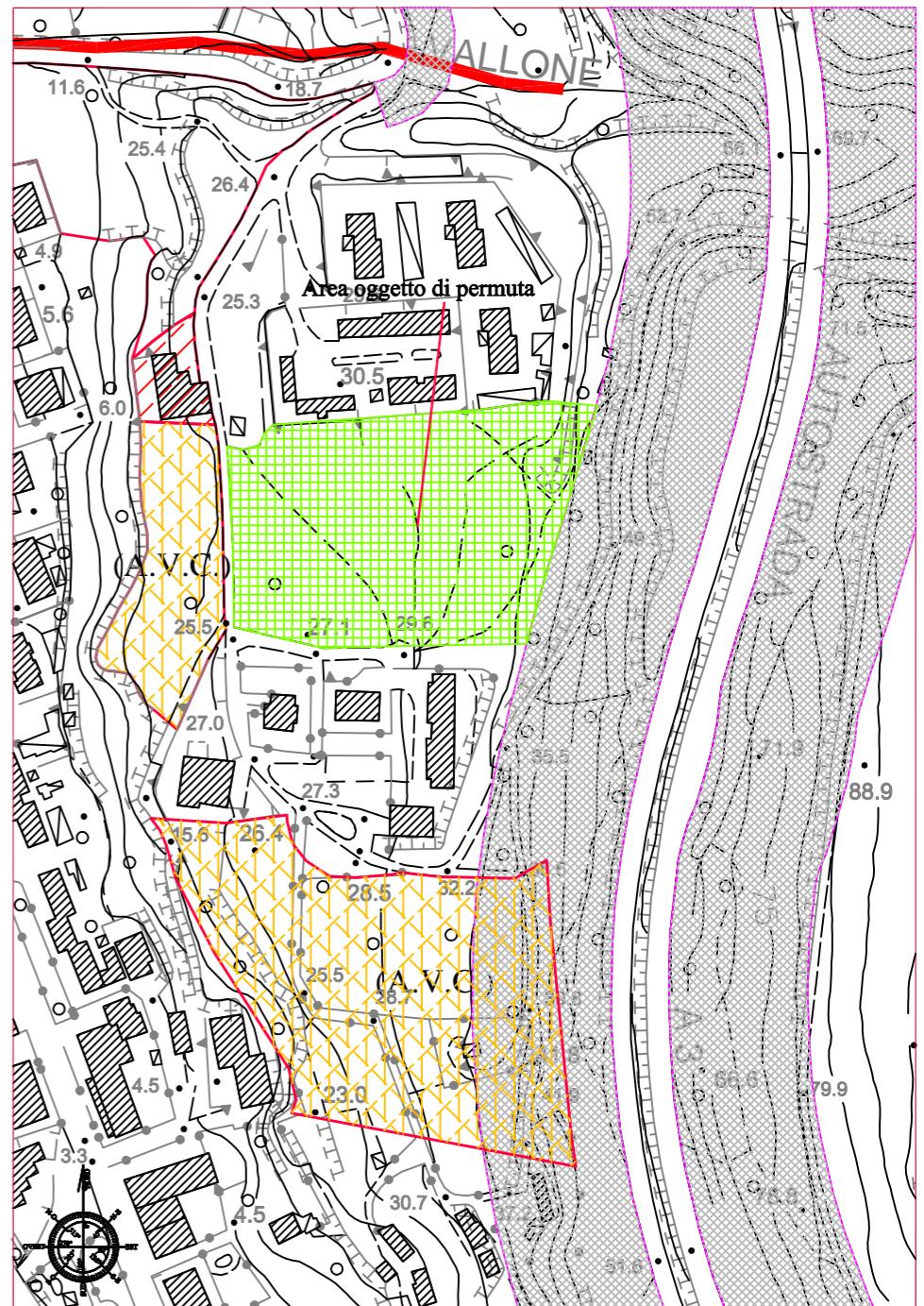
**altezza minima tra i fabbricati = 10,00 ml**

### **funzioni ammesse**

residenze, servizi, commercio, attività ricettive.

#### **Dotazione territoriale minima**

essione delle aree di proprietà privata per la realizzazione di un parco urbano per il comparto A; cessione del 30 % della superficie territoriale a base di lotterizzazione per i quotienti di terreno compresi nel comparto B, e aree di cessione dovranno sempre essere raggiungibili da viabilità pubblica.



## Sistema Insediativo in Trasformazione

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

## AMBITO DI VALORIZZAZIONE COORDINATO "Lottizzazione Passo Bagni"

### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

### Superficie territoriale

Plafond edificatorio  
Indice di fabbricabilità differenziato  
come da lottizzazione  
come da convenzione

### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la strada Strada Provinciale, strade comunali e collegata attraverso un progetto unitario finalizzato al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di un nuovo insediamento di tipo residenziale.

### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo inesistente di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di un nuovo insediamento di tipo residenziale.

### Modalità di attuazione

Fatto salvo quanto previsto dal Piano di Lottizzazione (P.A.U) approvato e dalla convenzione vigente, relativamente alla volumetria complessiva realizzabile, alle funzioni e alle tipologie edilizie ammissibili, le previsioni del piano si attuano mediante compatti edificatori aventi una superficie minima di 5.000,00 mq. I compatti edificatori si attuano mediante apposito schema di convenzione da sottoscriversi da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione Comunale. Tale schema dovrà stabilire i criteri ed i valori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie. Resta altresì stabilito che, qualora le opere di urbanizzazione vengano realizzate direttamente dai proprietari, le stesse dovranno essere realizzate per lotti organici.

### Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

### Capacità inesidativa massima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.  
È consentito l'aumento del 40% della superficie massima complessiva per destinazioni diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla capacità inesidativa massima già stabilita dal P.d.L. previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.

### Funzioni ammesse

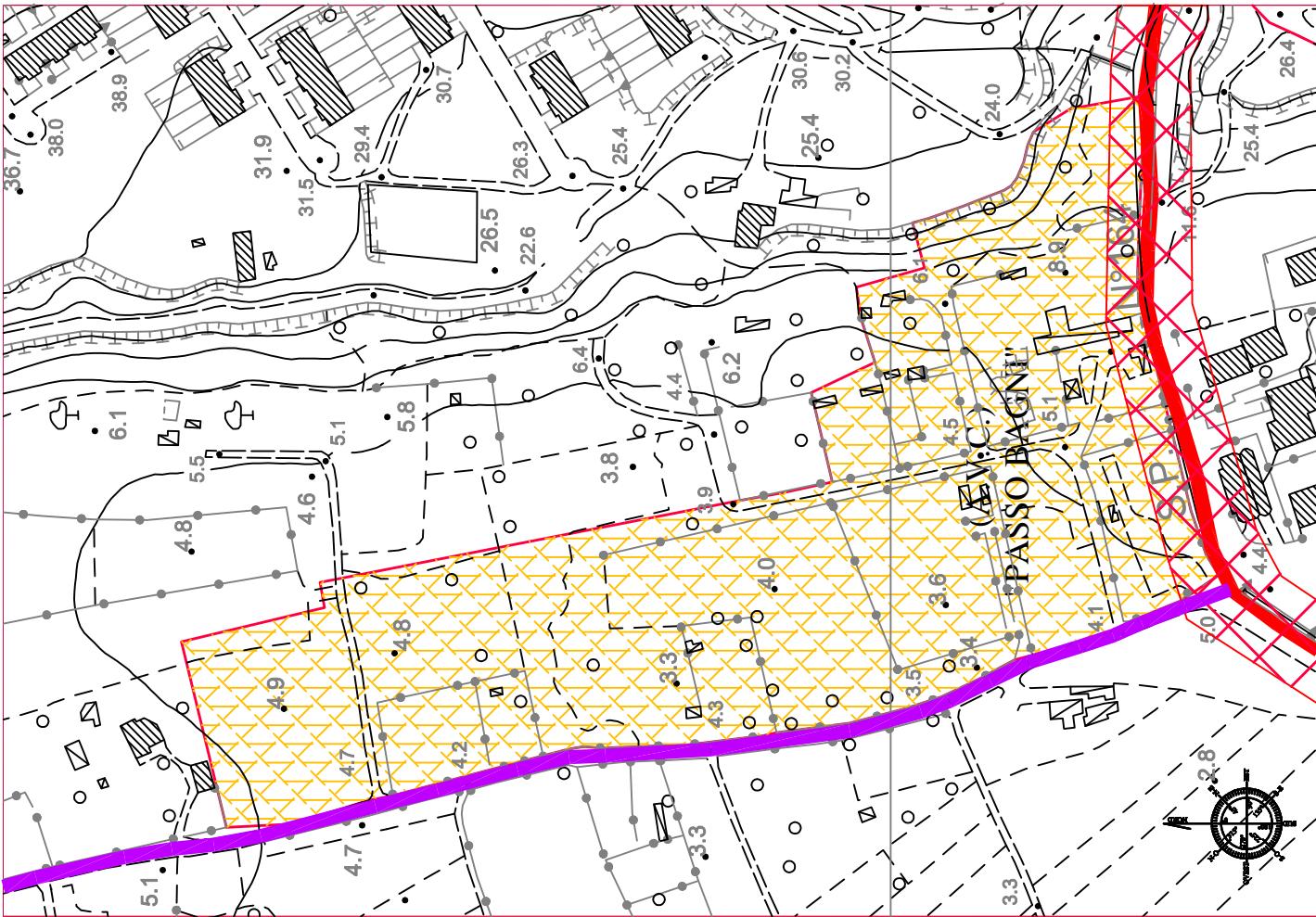
Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

### Dotazione territoriale minima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

### Possibili Variazioni al Piano di Lottizzazione approvato

L'innesto della viabilità interna alla lottizzazione e di collegamento alla Strada Provinciale verrà realizzata con incrocio a raso in sostituzione della prevista rotonda. Le strade di lottizzazione potranno essere collegate con la strada provinciale, previo l'ottenimento della prescritta autorizzazione. La rotonda originalmente prevista dovrà essere sostituita con un incrocio a raso e interessante la via comunale Garibaldi. Dette opere saranno realizzate dal Comune. Il costo delle urbanizzazione potrà essere ripartito equamente con le altre aree di trasformazione urbanistica limitrofe. Delta Variante dovrà essere redatta a cura dei lottizzanti e sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.



***Art. 166 Ambito specializzato turistico ricettivo (A.S.T.R.) (Zona CT1)***

Ambiti urbanizzabili a destinazione Turistico-ricettiva.

Esse sono articolate in sotto-ambiti; come di seguito definite e normate.

**N° 12 Schede Ambito Specializzato Turistico Ricettivo**

## Sistema Inseriativo in Trasformazione

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### **AMBITO SPECIALIZZATO TURISTICO RICETTIVO (LA MACCHIA)"**

#### **Localizzazione**

Marina di Nocera Terinese

#### **Superficie territoriale**

Plafond edificatorio

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

mq 14.530,00

0,15 mq/mq

0,30 mq/mq

#### **Caratteri morfologici e funzionali**

Area pianeggiante, confinante con strada statale S.S. 18 e con ambiti Turistici Ricettivi consolidati e/o in trasformazione.

#### **OBIETTIVO generale dell'intervento**

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-ricevitive all'interno del nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e verde

#### **Modalità di attuazione**

Piano di Lottizzazione (P.A.U.); il comparto edificatorio non prevede un indice di fabbricabilità differenziato, pertanto la dotazione territoriale minima verrà calcolata in funzione di 18 mq/ab insediatibile.

#### **Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale**

La struttura dell'insediamento dovrà essere a torre o a blocchi, schiera e/o a corte.

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 50 %

Indice di piantumazione = 2 albero/100mq di SC e 2 arbusto/100 mq di SC (potenziando i filari lungo la viabilità)

Altezza max = 7,50 compreso sotterraneo abitabile

Larghezza della sede stradale= 10,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### **Capacità insediativa massima**

4.359,00 mq di Superficie Complessiva

*È consentito l'aumento del 20 % della superficie massima complessiva previo un incremento del 30 % degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi.*

#### **Funzioni ammesse**

Attività Turistico-Alberghiere e turistico-ricevitive.

#### **Dotazione territoriale minima**

Vista la localizzazione dell'area non sono previste aree di cessione. Le stesse dovranno essere monetizzate secondo quanto stabilito dall'Amministrazione comunale, per una superficie pari a mq 1.570,00.

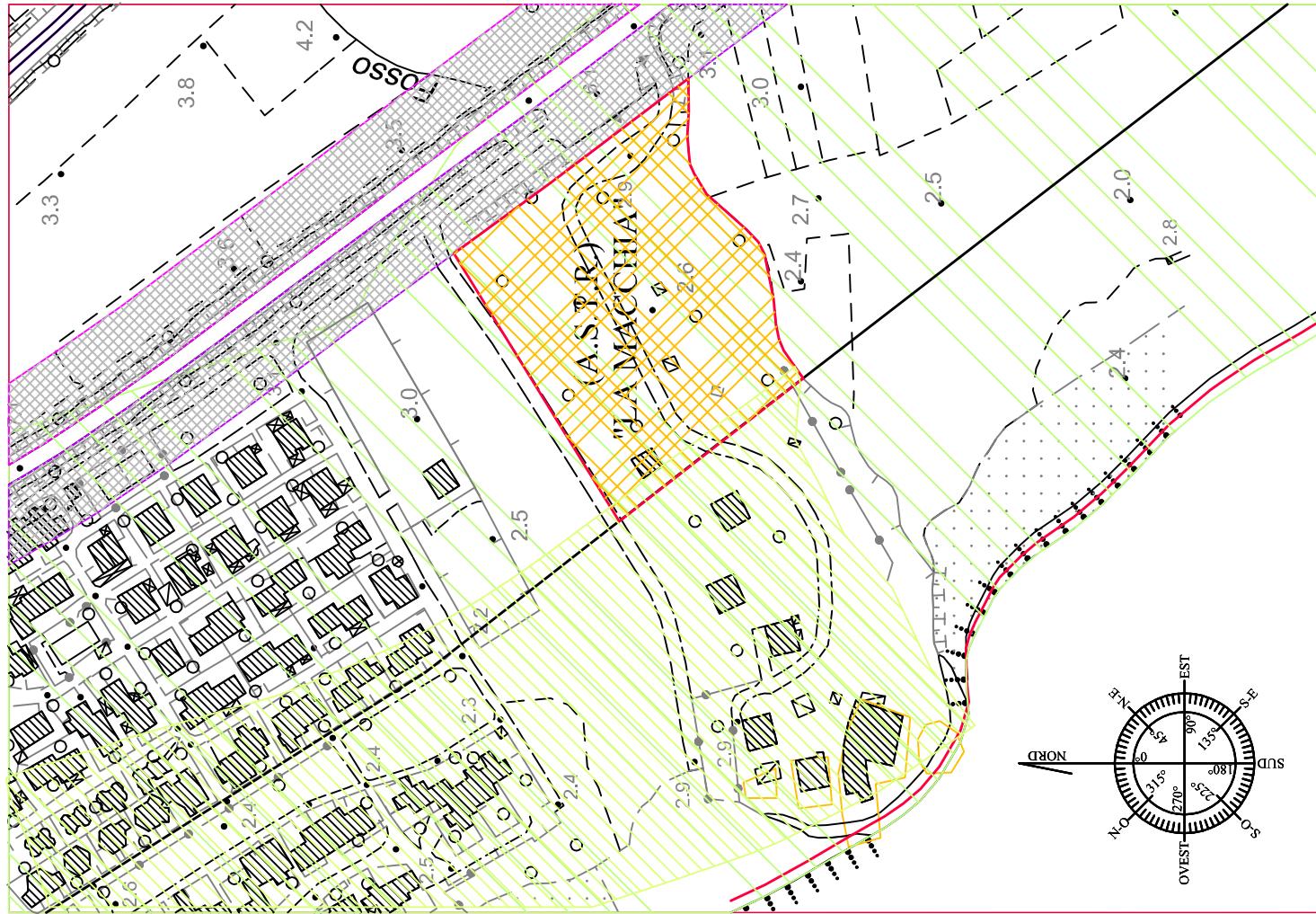
Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

#### **Altre prestazioni di qualità richieste**

Accessibilità e collegamenti pedonale e ciclabile agli spazi di uso pubblico.

#### **Norme specifiche di ambito**

Le aree demaniali marittime prospicienti il comparto edificatorio, nelle more della definizione del contenuto demaniale, potranno essere destinate a verde attrezzato a servizio degli insediamenti turistici. In tali aree non sono consentite nuove edificazioni.



# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

## **AMBITO SPECIALIZZATO TURISTICO RICETTIVO (Marina 2")**

### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese  
mq 18.200,00  
0,20 mq/mq  
0,40 mq/mq

### Superficie territoriale Plafond edificatorio Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con strada statale S.S. 18 e con ambiti Turistici Ricettivi consolidati e/o in trasformazione.

### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-ricevitive all'interno del nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e verde

### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.). Il piano attuativo, senza necessità di variante al PSCC potrà modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici, nella misura massima di riduzione del 30%.

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.

### Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà concentrata nella parte sud dell'ambito di intervento, mentre le aree di cessione per spazi a verde pubblico e servizi sarà localizzato nella parte nord.

La struttura dell'insediamento dovrà essere a blocchi, schiera e/o a corte, comunque tale da creare spazi semi-pubblici lungo la viabilità comunale.

Indice di permeabilità all'interno dei lotti  $\geq 30\%$

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC (potenziando i filari lungo la viabilità comunale - Viale parco)

Altezza max = 12,00 compreso sottotetto abitabile

Larghezza sede stradale= 10,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

### Capacità insediativa massima

7.280,00 mq di Superficie Complessiva

*È consentito l'aumento del 20% della superficie massima complessiva previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi.*

### Funzioni ammesse

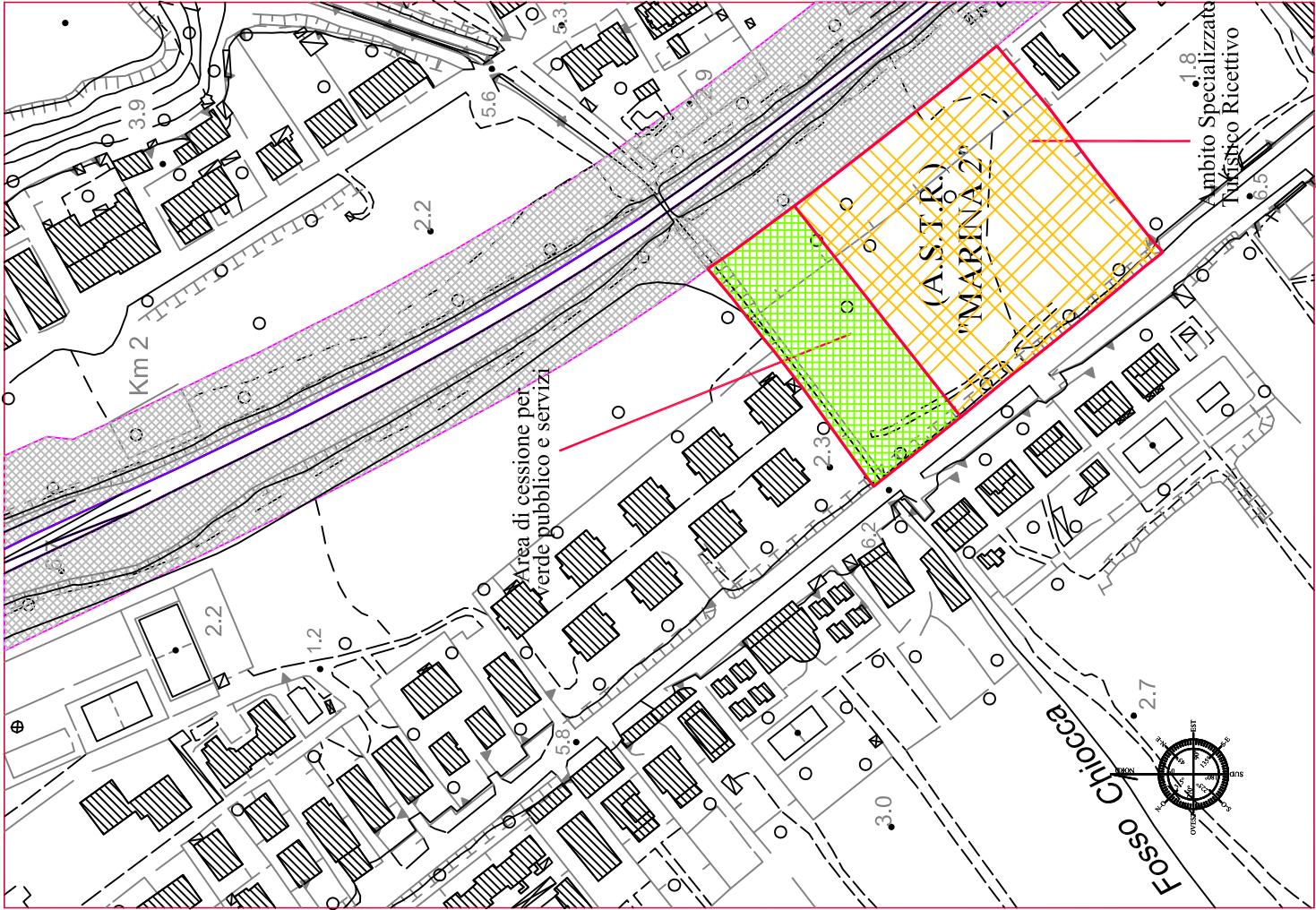
Residence Turistici-Alberghi-Attività Commerciali fino ad un max del 100%..

### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi = mq 5.460,00  
Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità e collegamenti pedonale ciclabile agli spazi di uso pubblico.



## Sistema Insestitutivo in Trasformazione

# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### **AMBITO SPECIALIZZATO TURISTICO RICETTIVO (Marina I)"**

**Localizzazione**  
Marina di Nocera Terinese

**Superficie territoriale**  
Plafond edificatorio  
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo  
mq 16.200,00  
0,20 mq/mq  
0,40 mq/mq

**Caratteri morfologici e funzionali**  
Area pianeggiante, confinante con il Parco Polisportivo Comunale e collegata attraverso viabilità comunale esistente

#### **Obiettivo generale dell'intervento**

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-ricevitive all'interno del nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e servizi

#### **Modalità di attuazione**

Piano di Lottizzazione (P.A.U.) Il piano attuativo, senza necessità di variante al PSC potrà modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici, nella misura massima di riduzione del 30 %. Tale riduzione è ammessa esclusivamente nel caso di realizzazione di tali spazi, attrezzature e servizi, a totale carico dei lottilizzanti, e sulla base di un apposito progetto redatto dall'amministrazione Comunale o comunque da esso approvato.

#### **Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale**

L'edificazione sarà concentrata nella parte sud dell'ambito di intervento, mentre le aree di cessione per spazi a verde pubblico e servizi sarà localizzata nella parte nord (in continuità con il Parco Polisportivo Comunale), in modo da creare un collegamento diretto (viale Parco).

La struttura dell'insediamento dovrà essere a blocchi, a schiera e/o a corte, comunque tale da creare spazi semi-pubblici lungo la viabilità comunale.

Indice di permeabilità all'interno dei lotti  $\geq 30\%$

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC (potenziando i filari lungo la viabilità comunale-Viale parco)

Altezza max = 12,00 compreso sottotetto abitabile

Larghezza della sede stradale= 10,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### **Capacità insediativa massima**

6.480,00 mq di Superficie Complessiva

*È consentito l'aumento del 20 % della superficie massima complessiva previo un incremento del 30 % degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.*

**Funzioni ammesse**  
Residence Turistici-Alberghi-Attività Commerciali limitate di supporto alle attività turistico-ricevitive.

#### **Dotazione territoriale minima**

Cessione di aree per spazi a verde pubblico e servizi = mq 4.860,00  
Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

**Altre prestazioni di qualità richieste**  
Accessibilità pedonale e ciclabile agli spazi di uso pubblico e di collegamento con il Parco Polisportivo Comunale

