

**N° 5 Schede Ambito Specializzato Artigianale e Produttivo**

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO SPECIALIZZATO ARTIGIANALE E PRODUTTIVO "Parco Marina 2"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

mq 43.300,00  
0,10 mq/mq  
0,20 mq/mq

#### Platfond edificatorio

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, posta sulla collina di Marina di Nocera Terinese, confinante con l'ambito di trasformazione per nuovo insediamento residenziale "Parco Marina", con l'area di riserva e tutela delle produzioni agricole, ad est con località Chianeruzzo (area per l'edilizia economica e popolare) e con l'ambito commerciale e servizi "Bivio Brace".

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a dotare il nucleo insediativo di Nocera Terinese di un'area per le produzioni artigianali e produttive non molsite, attraverso un progetto unitario finalizzato al completamento della struttura urbana attraverso la cessione di aree, in continuità con l'ambito "Parco Marina", da destinare a Parco Urbano.

#### Modalità di attuazione

Piano per gli Insediamenti Produttivi - P.I.P. (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 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 nord dell'ambito di intervento, mentre le aree di cessione per parco urbano e servizi (parco urbano) sarà localizzato nella parte sud in modo da realizzare un insediamento residenziale "Parco Marina" posto a valle.

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

Indice di piantumazione = 1 albergo/100mq di SC e 1 arbusto/100 mq di SC (potenziando i filari lungo il perimetro di intervento).

Altezza max = 10,50.

Larghezza della sede stradale=10,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

8.660,00 mq di Superficie Complessiva.

È consentito l'aumento del 20% della superficie massima complessiva (solo per destinazione Artigianali e Produttive non molsite) 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

Attività Artigianali e Produttive non molsite, nonché destinazione residenziali connesse con le attività produttive nella misura massima del 40% della superficie complessiva.

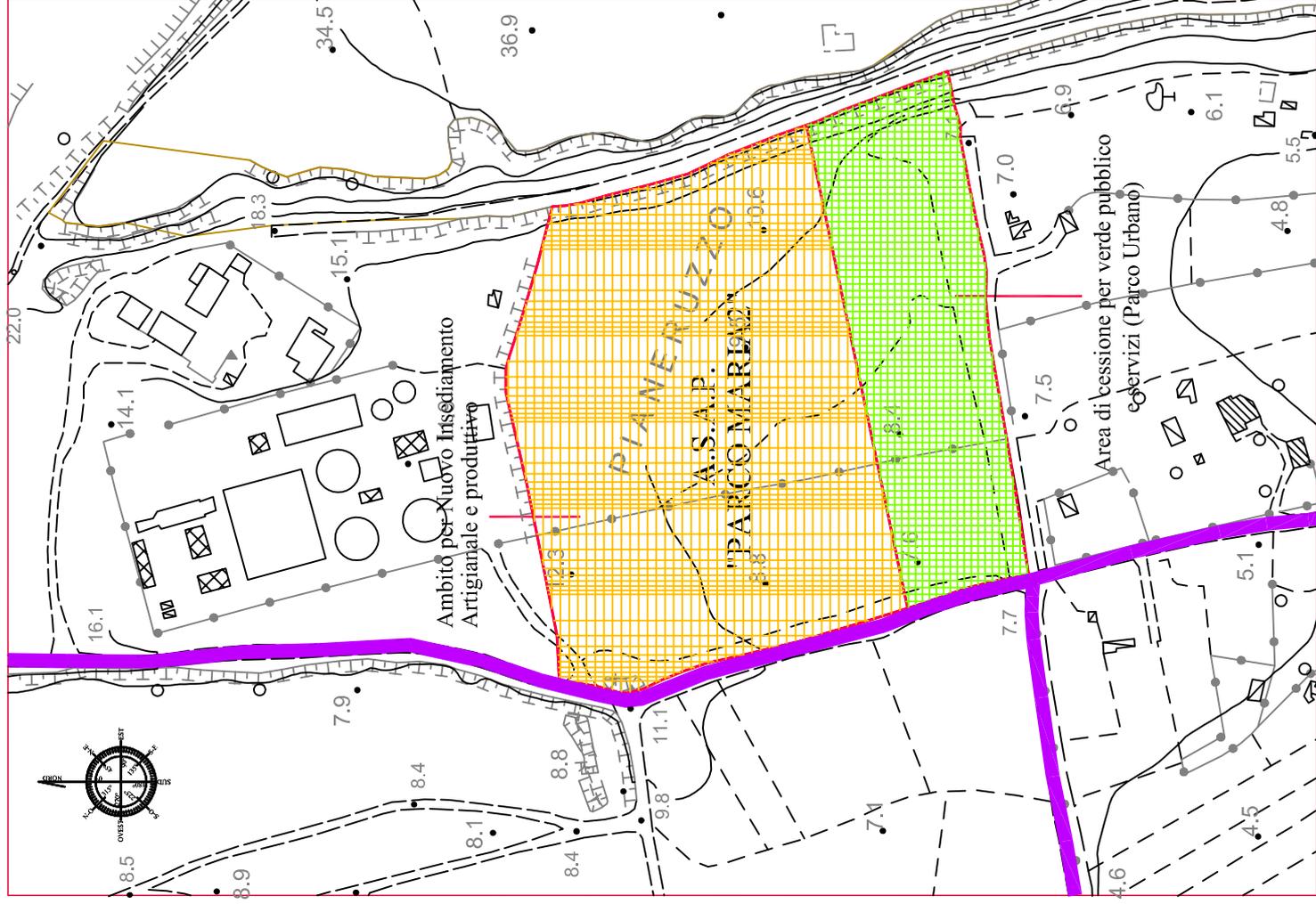
#### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per verde pubblico e servizi (Parco Urbano) pari a mq 12.990,00.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile di collegamento agli spazi destinati agli interventi di iniziativa pubblica.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO SPECIALIZZATO ARTIGIANALE E PRODUTTIVO "Mare e fiume"

<b>Localizzazione</b>	Marina di Nocera Terinese
<b>Superficie territoriale</b>	mq 10.640,00
Platford edificatorio	0,10 mq/mq
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo	0,15 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la strada ferrata, collegata con viabilità comunale.

#### Obiettivo generale dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è quello di riqualificare un'area attualmente adibito alla lavorazione di inerti e calcestrutto, prevedendo lo spostamento dell'impianto esistente a monte della strada ferrata nell'area denominata A.S.A.P. "MARE E FIUME" e riqualificando l'ambito compreso tra la strada ferrata e la strada statale mediante la realizzazione di un parco a verde attrezzato di iniziativa privata, in considerazione che l'area è sottoposta a vincolo P.A.I. Gli interventi relativi a detto ambito dovranno rispettare quanto prescritto dalle Norme Tecniche e Misure di Salvaguardia del Piano di Assetto Idrogeologico, relativi alla zona di appartenenza.

#### Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario (P.A.U.), dovrà prevedere la riqualificazione e la sistemazione a Parco dell'area da riqualificare. Detto strumento urbanistico non dovrà prevedere ulteriori aree di cessione per superfici a standard.  
In fase di Piano Attuativo Unitario saranno previsti le modalità di attuazione dell'ambito da riqualificare ed i relativi parametri urbanistici.

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

Il Piano attuativo unitario dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30 %  
Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC (potenziando i filari lungo il perimetro di intervento).  
Altezza max = 10,50.  
Larghezza della sede stradale= 10,00  
Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml  
Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

Zona A.R. "Mare e Fiume"

Parco Attrezzato con strutture temporanee e amovibili.

Zona A.S.A.P. "Mare e Fiume"

1.596,00 mq di Superficie Complessiva per destinazione produttiva artigianale.

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

#### Funzioni ammesse

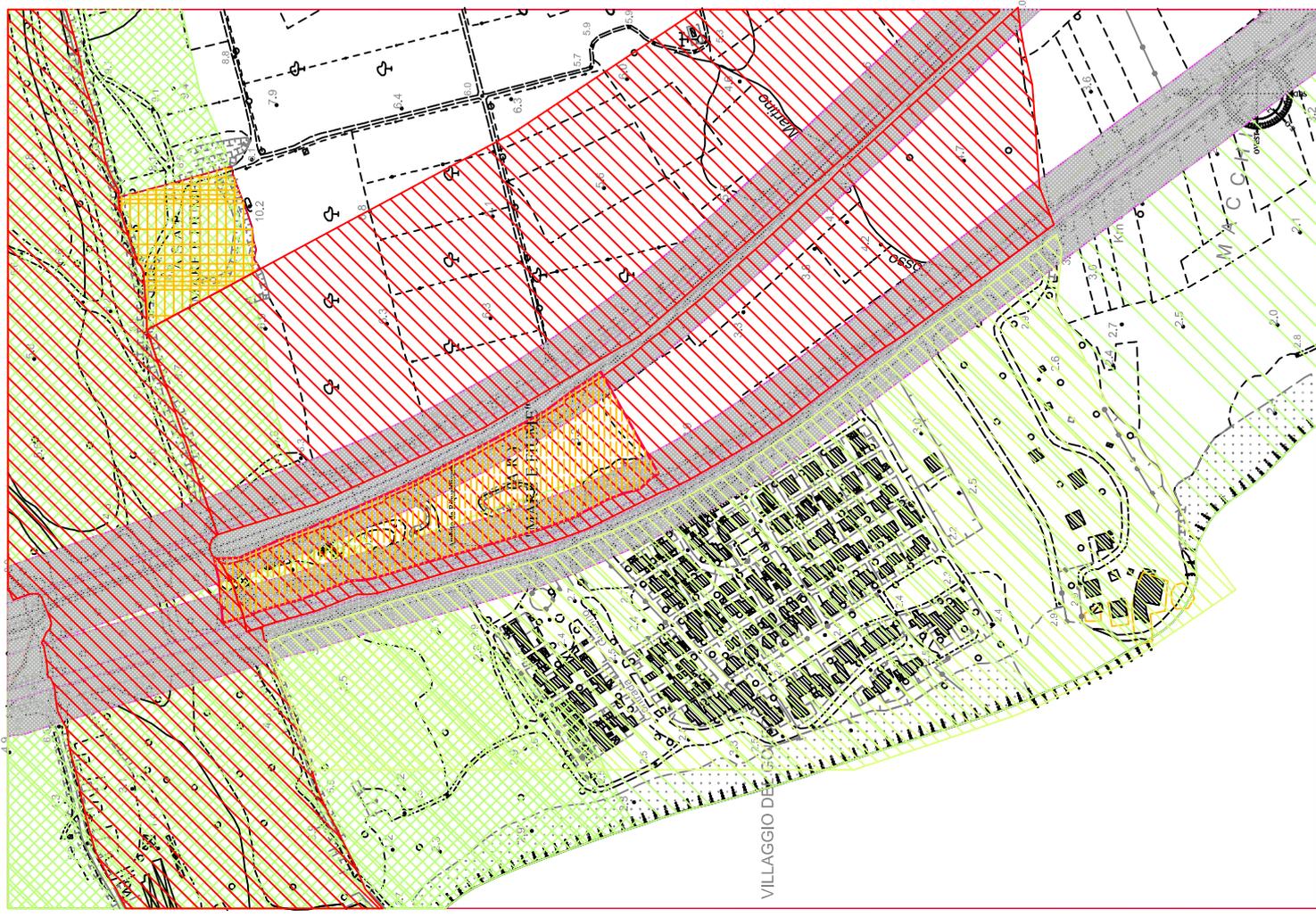
Destinazione turistico-ricreative (Zona A.R.) e Attività Artigianali e Produttive non moleste (Zona A.S.A.P.).

#### Dotazione territoriale minima

Realizzazione del Parco a Verde Attrezzato di iniziativa privata nella zona A.R.  
Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile di collegamento agli spazi destinati a Parco.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO SPECIALIZZATO ARTIGIANALE E PRODUTTIVO "Costa del Gelso"

<b>Localizzazione</b>	Nocera Capoluogo
<b>Superficie territoriale</b>	mq 17.490,00
Plafond edificatorio	0,10 mq/mq
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo	0,20 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area posta sulla collina di Nocera Terinese centro Capoluogo, confinante con il nucleo urbanizzato esterno "Destro" e collegata mediante strada Provinciale.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a dotare il nucleo insediativo di Nocera Terinese di un'area per le produzioni artigianali e produttive non moleste, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un tessuto economico e produttivo centrato sulle produzioni artigianali di cui, oggi, il centro capoluogo è pressoché sprovvisto e di un'area a verde pubblico e servizi orientata a migliorare la qualità della vita degli abitanti del "Destro".

#### Modalità di attuazione

Piano per gli Insediamenti Produttivi - P.I.P. (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 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 nord dell'ambito di intervento, mentre le aree di cessione per spazi a verde pubblico e servizi sarà localizzato nella parte in continuità con il nucleo urbanizzato esterno "Destro".

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 il perimetro di intervento).

Altezza max = 10,50.

Larghezza della sede stradale = 10,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

3.498,00 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

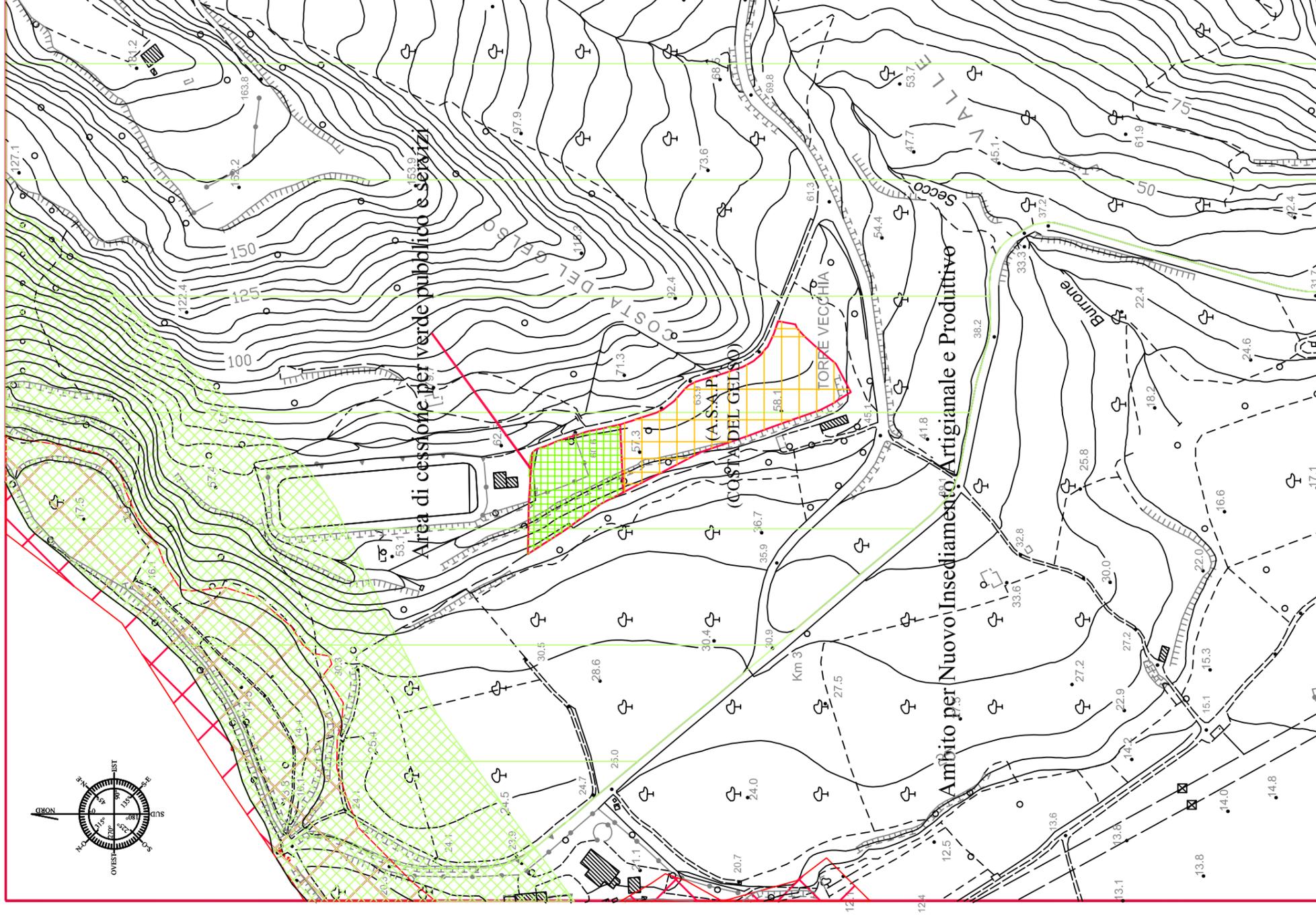
Attività Artigianali e Produttive non moleste.

#### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per verde pubblico e servizi pari a mq 5.830,00.  
Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità carrabile di collegamento agli interventi di iniziativa pubblica.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO SPECIALIZZATO ARTIGIANATO E PRODUTTIVO "Fangiano"

**Localizzazione** Zona Collinare

**Superficie territoriale** mq 5.300,00

**Platfond edificatorio** come da progetto già approvato

**Indice di fabbricabilità differenziato complessivo** come da progetto già approvato

**Caratteri morfologici e funzionali**  
Area collinare, collegata attraverso viabilità provinciale e confiante con aree agricole e località Fangiano.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare e qualificare il nucleo insediativo del centro capoluogo dotandolo di un'area destinata ad ospitare attività artigianali, commerciali produttive non moleste.

#### Modalità di attuazione

intervento diretto in attuazione al progetto di iniziativa pubblica già approvato.

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

L'edificazione secondo quanto già stabilito dal progetto approvato.

La struttura dell'insediamento dovrà essere in linea e/o a blocchi e/o a schiera e dovrà rispettare i seguenti indici e parametri.

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 il perimetro di intervento)

Altezza max = 7,00

Larghezza della sede stradale = come da progetto approvato

Distanza dalla sede stradale = come da progetto approvato

Distanza minima tra i fabbricati = come da progetto approvato

#### Capacità insediativa massima

Come da progetto approvato

#### Funzioni ammesse

Attività artigianali, commerciali, produttive non moleste e terziario sino ad un massimo del 100 %.

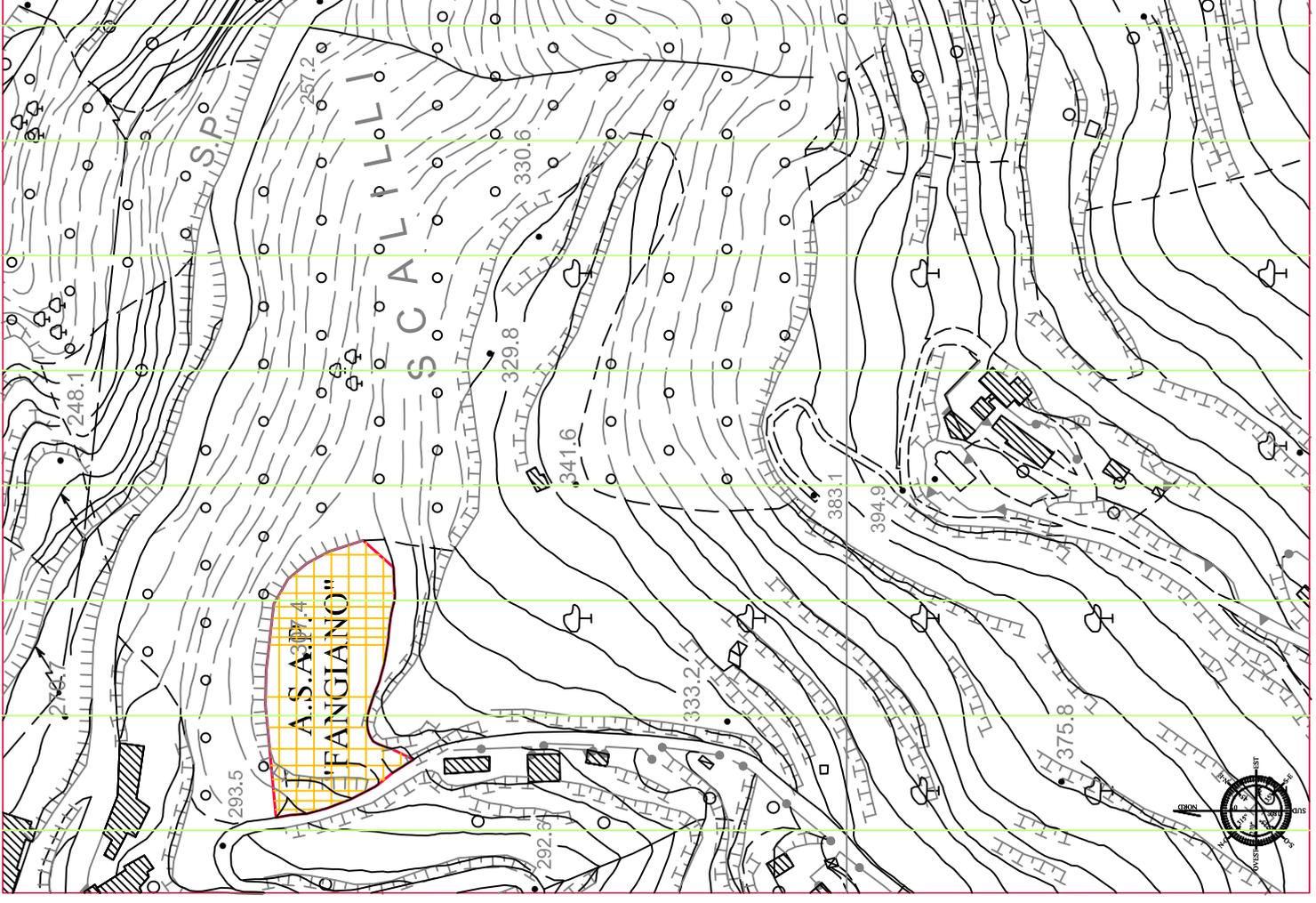
#### Dotazione territoriale minima

Come da progetto approvato;

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale agli spazi di uso pubblico



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO SPECIALIZZATO ARTIGIANALE E PRODUTTIVO "Destro"

Localizzazione	Nocera Capoluogo
Superficie territoriale	mq 20.100,00
Plafond edificatorio	0,10 mq/mq
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo	0,20 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area posta sulla collina di Nocera Terinese centro Capoluogo, confinante con il nucleo urbanizzato esterno "Destro" e collegata mediante strada Provinciale.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a dotare il nucleo insediativo di Nocera Terinese di un'area per le produzioni artigianali e produttive non moleste, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un tessuto economico e produttivo centrato sulle produzioni artigianali di cui, oggi, il centro capoluogo è pressoché sprovvisto e di un'area a verde pubblico e servizi orientata a migliorare la qualità della vita degli abitanti del "Destro".

#### Modalità di attuazione

Piano per gli Insediamenti Produttivi - P.I.P. (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 lotitzzanti, 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 nord dell'ambito di intervento, mentre le aree di cessione per spazi a verde pubblico e servizi sarà localizzato nella parte in continuità con il nucleo urbanizzato esterno "Destro".

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 il perimetro di intervento).

Altezza max = 10,50.

Larghezza della sede stradale= 10,00

Distanza dalla sede stradale= 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

4.020,00 mq di Superficie Complessiva.

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

#### Funzioni ammesse

Attività Artigianali e Produttive non moleste.

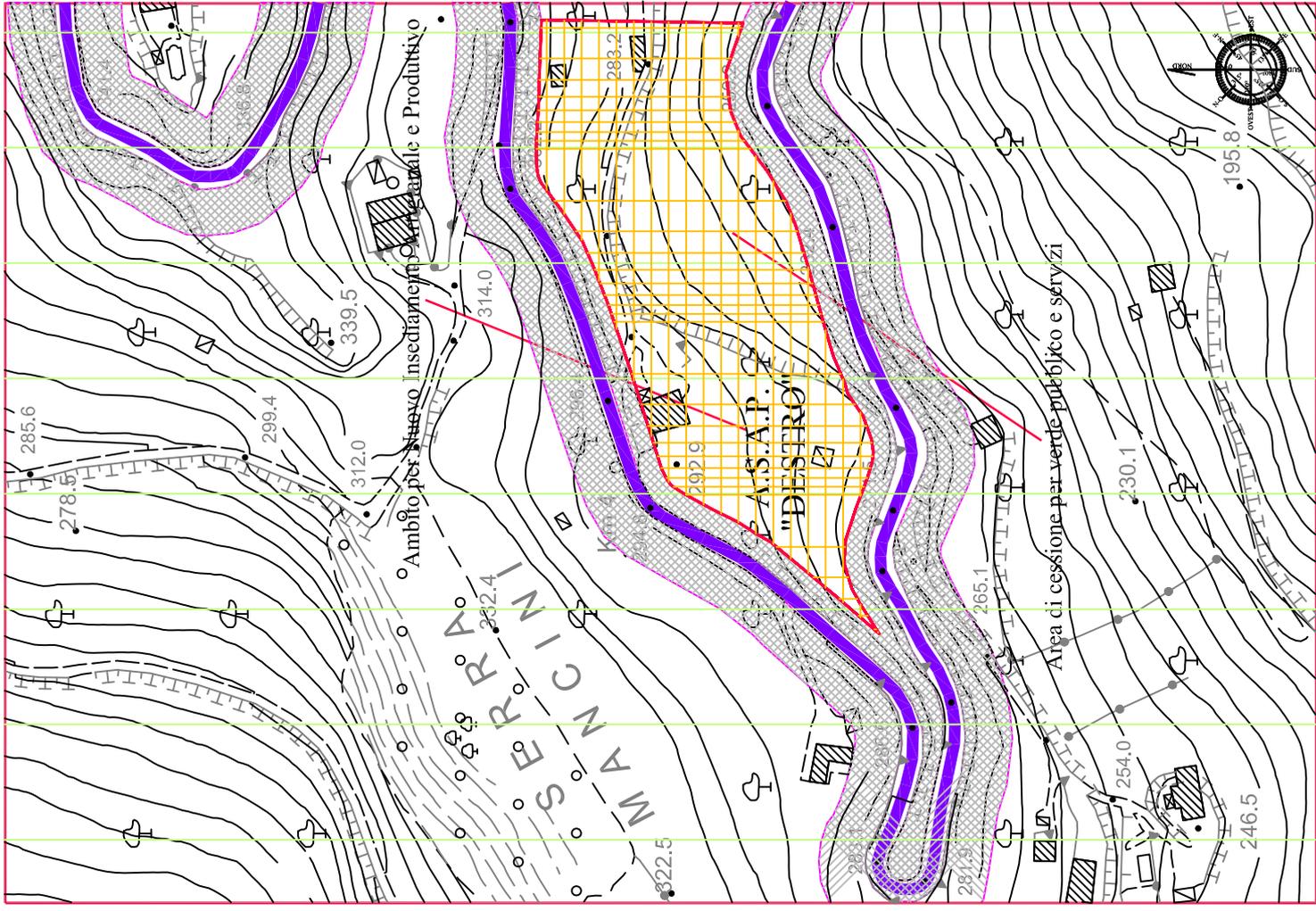
#### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per verde pubblico e servizi pari a mq 6.030,00.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità carrabile di collegamento agli spazi destinati agli interventi di iniziativa pubblica.



***Art. 169 Ambito di Riqualificazione (Zona D3)***

Ambito produttivi insediati nel litorale di Marina di Nocera Terinese, su aree ad elevata sensibilità ambientale e percettiva. Per essi sono previsti interventi di riqualificazione e bonifica urbanistica.

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

**N° 1 Schede Ambito di riqualificazione**

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "COSTIERO"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale Plafond edificatorio

mq 18.600,00  
0,10 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante posta sul litorale di Marina di Nocera Terinese, collegata mediante viabilità Comunale esistente da potenziare.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a riqualificare un'importante area del Comune di Nocera Terinese mediante l'abbattimento di un capannone industriale posto in prossimità dell'arenile e la relativa conversione dell'area in oggetto in zona attrezzata a verde e servizi per la balneazione, il camping, il divertimento, attraverso un progetto unitario teso alla valorizzazione di un'area strategica del territorio Comunale.

#### Modalità di attuazione

Progetto unitario da realizzarsi contestualmente al piano di lottizzazione relativo all'ambito denominato "Fascia Mare 9".

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

L'intervento prevede la sostituzione del capannone industriale posto a ridosso dell'arenile con un'area attrezzata a verde e servizi per la balneazione di carattere turistico-ricreativo, il ristoro e il divertimento mediante l'utilizzo di strutture di facile rimozione. La demolizione del capannone e la realizzazione della zona attrezzata dovrà avvenire nei tempi e nei modi stabiliti da apposita convenzione da stipulare tra la ditta proprietaria e l'Amministrazione Comunale, finalizzata alla programmazione degli interventi di realizzazione del complesso turistico ricettivo previsto dal P.S.C. per l'ambito denominato "Fascia Mare 9".

INDICE DI PERMEABILITÀ ALL'INTERNO DEI LOTTI = 70 %

INDICE DI PIANTUMAZIONE = 3 ALBERO/100MQ DI SC E 3 ARBUSTO /100 MQ DI SC

(POTENZIANDO I FILARI LUNGO LA VIABILITÀ INTERNA)

ALTEZZA MAX = 3,50 COMPRESO

LARGHEZZA DELLA SEDE STRADALE= 6,00

DISTANZA DALLA SEDE STRADALE = 5,00 ML

DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI = 5,00 ML

#### Capacità insediativa massima

mq 1.860,00 di superficie complessiva.

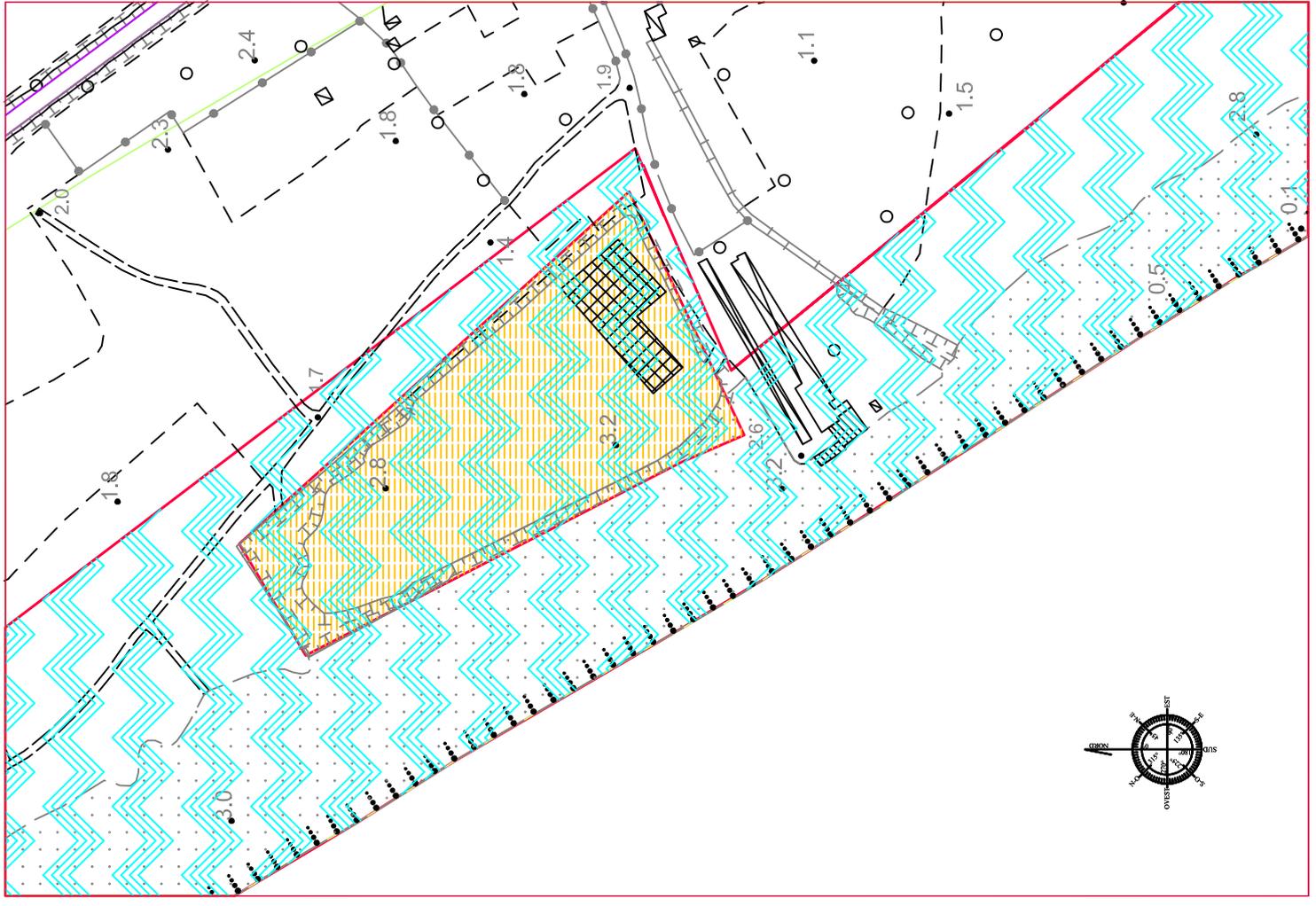
#### Funzioni ammesse

Turistico ricreativo e strutture commerciali limitate di supporto.

#### Dotazione territoriale minima

L'area di cessione per servizi pubblici pari a mq 5.580.

#### Altre prestazioni di qualità richieste



***Art. 170 - Territorio agricolo e forestale Zone agricole (Zona E)******Ambito E1 - Ambito agricolo ordinario***

La zona agricola ordinaria comprende le aree agricole che non sono considerate boscate che comunque, anche in assenza di specifici vincoli di tutela paesistica o idrogeologica o d'altra natura, contribuiscono a costituire la cornice naturalistica del territorio storico e urbanizzato. In tale sottozona valgono tutte le norme previste per le zone agricole.

La zona agricola ordinaria è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorale e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura, anche di carattere agrituristico.

Le attività edilizie ammissibili sono comunque subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione aziendale, tale piano non potrà comunque superare un indice di fabbricabilità generale pari a 0,05 mq/mq. Sono esclusi dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti e comunque ad una distanza non inferiore a ml.10,00.

Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli, comprendendovi, in conformità delle leggi che lo consentano, l'attività di agriturismo e turismo rurale.

Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq.30.000,00 interamente di proprietà del richiedente la concessione (è ammissibile l'asservimento di superfici, sempre dello stesso proprietario, ricadenti nello stesso Comune di Nocera Terinese) e devono rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

Indice di edificabilità = 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale;

Indice di edificabilità = 0,05 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli e agrituristica (edifici di cui al primo comma lettere b) e c) del presente articolo);

Hf = 7,50 m. (salvo costruzioni particolari :silos, serbatoi idrici, ecc.);

Df = 10.00 ml;

Dc = 10.00 ml;

Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo o gli annessi rustici (stalle, silos, depositi, cantine, oleifici ecc.) sono subordinate:

A) che l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di un fondo rustico e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari;

B) che le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero da un piano equivalente previsto dalle leggi:

C) alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:

- di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzazione come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;

- di non consentire l'utilizzazione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti;

- di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima. In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.

**Ambito E2 - Ambito agricolo speciale**

Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate. Sono le aree in cui vengono attuate colture tipiche e specializzate quali vigneti D.O.C., colture orticole e floreali che si caratterizzano per la tipicità (colture protette, coltivazioni fuori terra, vivai ecc), produzioni frutticole/floricole tipiche (clementine, bergamotto, cedro, gelsomino, ecc. ed in genere colture limitate ad ambiti territoriali e microclimatici di modesta dimensione), aree vocazionali per colture specializzate (cipolla di Tropea, pomodoro di Belmonte, patate della Sila, ecc.) ivi comprese le formazioni di specie forestali che danno luogo a produzioni tipiche (pioppeti, pinete, castagneti, ecc.).

Le attività edilizie ammissibili sono comunque subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione aziendale, tale piano non potrà comunque superare un indice di fabbricabilità generale pari a 0,10 mq/mq. Sono esclusi dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti e comunque ad una distanza non inferiore a ml.10,00.

Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli, comprendendovi, in conformità delle leggi che lo consentano, l'attività di agriturismo.

Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq.50.000,00 interamente di proprietà del richiedente la concessione (è ammissibile l'asservimento di superfici, sempre dello stesso proprietario, ricadenti nello stesso Comune di Nocera Terinese) e devono rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

Indice di edificabilità = 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale;

Indice di edificabilità = 0,10 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli e agrituristica (edifici di cui al primo comma lettere b) e c) del presente articolo);

Hf = 7,50 m. (salvo costruzioni particolari :silos, serbatoi idrici, ecc.);

Df = 10.00 ml;

Dc = 10.00 ml;

Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo o gli annessi rustici (stalle, silos, depositi, cantine, oleifici ecc.) sono subordinate:

A) che l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di un fondo rustico e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari;

B) che le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero da un piano equivalente previsto dalle leggi:

C) alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:

- di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzazione come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;
- di non consentire l'utilizzazione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti;
- di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima. In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.

### **Ambito E3 - Ambito Agricolo Boscato**

Comprendono le aree boscate di proprietà comunale e/o privata, in cui tutti gli interventi previsti saranno regolati da appositi Piani economici di assestamento o da specifici Piani di Utilizzazione, di iniziativa pubblica, privata e/o mista, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale del piano stesso.

In assenza di detto Piano, per le aree in esame dovrà essere vietato qualsiasi intervento, compreso il taglio ordinario, salvo, per quest'ultimo intervento, specifiche approvazioni da parte del competente ufficio decentrato delle autorità forestali.

Il predetto Piano dovrà prevedere, oltre le ordinarie operazioni culturali e di taglio, anche gli interventi migliorativi con la reintroduzione delle specie tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica; gli interventi per la protezione del suolo e per la regimentazione delle acque; le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, la protezione e la fruizione del bosco; le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposto per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi; la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:

- a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento dei selvatici, con la quantificazione del carico del bestiame ammissibile, delle necessarie strutture per il ricovero, per la alimentazione, per l'abbeveratura ed il controllo sanitario degli animali;
- b) all'attività turistica ricreativa, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari alla ecologicamente corretta funzione del bosco inclusi in ogni caso impianti ricreativi, campeggi permanenti ed attrezzature di servizio, dettando anche le norme per la costruzione dei manufatti sia per la gestione dei campeggi che delle attrezzature di servizio e di impianti scoperti per la pratica sportiva.
- c) alla raccolta dei prodotti del sottobosco con le indicazioni delle norme e dei tempi atti alla salvaguardia delle risorse del bosco.

Deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle esistenti mediante l'uso del manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche. Le piste, anche occasionali, necessarie per il controllo e l'utilizzazione del bosco, devono essere contenute nello stretto indispensabile, devono essere circoscritte in modo tale da evitare di non determinare ruscellamenti delle acque e devono essere stabilite norme per la loro eventuale fruizione con mezzi meccanici. In ogni caso gli interventi da prevedere dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.

I Piani di Utilizzazione non potranno superare un indice di fabbricabilità pari a 0,010 mq/mq. Sono esclusi dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica.

**Ambito E4 - Ambito Agricolo Turistico**

Ambiti agricoli a destinazione prevalente turistico-agricola, localizzate nelle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico del territorio comunale.

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

**N° 4 Schede Ambito Agricolo Turistico**

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO AGRICOLO TURISTICO "Collina"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

mq 281.940,00

Plafond edificatorio

0,050 mq/mq

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

0,080 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante posta sulla collina di Marina di Nocera Terinese, zona panoramica collegata attraverso viabilità comunale esistente da potenziare. Tutte le aree presentano una vegetazione di uliveti secolari inframezzate da alcune radure (quattro), non contigue ma vicine e caratterizzate da scarsa vegetazione, queste ultime sono estese circa 1, 5 Ha cadauna tranne una di circa 2,5 Ha.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-agricolo su una delle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico e panoramico, attraverso un progetto unitario finalizzato al potenziamento e miglioramento dell'offerta di modalità e tipologie di turismo rurale, delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e verde direttamente connesse con il sistema agricolo e forestale.

#### Modalità di attuazione

Piano di Utilizzazione Aziendale o Piano Urbanistico Particolareggiato con previsioni planivolumetriche estesi ad una superficie minima di intervento pari a mq 100.000,00;

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

La struttura dell'insediamento turistico agricolo dovrà essere caratterizzata da tipologie ( estetico architettoniche) tipiche dell'ambiente rurale (casali, aggregazioni binate, a corte)  
L'edificazione dovrà permettere la creazione di punti sosta per il ristoro, aree pic-nic e/o aree sportive direttamente connesse al sistema agricolo e forestale. Gli insediamenti dovranno essere concentrati nelle quattro radure presenti. la progettazione dovrà prevedere il recupero funzionale dei ruderi e dei casali esistenti senza che su di essi intervengano aumenti di volumetria.

Indice di permeabilità all'interno dell'ambito di intervento  $\geq 70\%$

Indice di piantumazione = 3 alberi/100mq di SC e 3 arbusto /100 mq di SC (realizzando filari lungo la viabilità comunale da potenziare)

Altezza max = 7,00

Larghezza della sede stradale comunale da potenziare= 10,00

Larghezza della sede stradale interna privata da realizzare = 6,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

22.555,00 mq di Superficie Complessiva

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

#### Funzioni ammesse

Residenze Turistiche e attività di ristorazione, ricettive e di aggregazione, servizi (maneggi, tiro a piattello, golf club, ecc..) compatibili, sotto l'aspetto estetico architettonico, con il carattere agricolo dell'area.

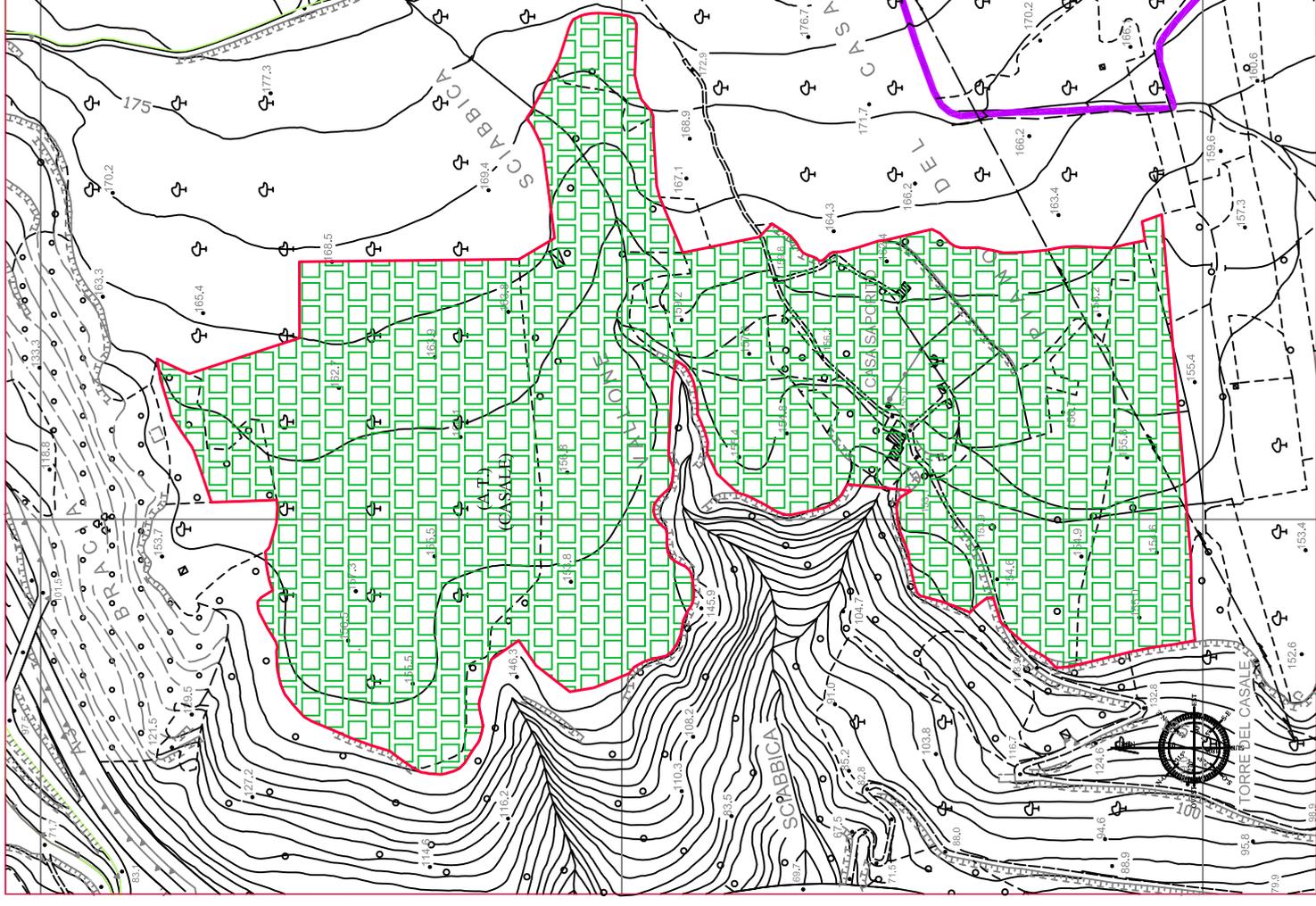
#### Dotazione territoriale minima

Standard minimo inderogabile 24/mq abitanti insediabili o equivalenti, pari a mq 13.533,00 da monetizzare secondo le modalità individuate dall'Amministrazione Comunale, ai fini della risoluzione del contenzioso in essere con la ditta proprietaria (secondo quanto stabilito nella delibera C.C. n° 23 del 17/10/2008)

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile interna ai complessi turistici e di collegamento con la viabilità Comunale da potenziare.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO AGRICOLO TURISTICO "Costa del gelso"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

mq 103.000,00  
0,050 mq/mq  
0,080 mq/mq

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante posta sulla collina nella parte nord di Marina di Nocera Terinese, zona panoramica collegata attraverso viabilità comunale esistente da potenziare.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-agricolo su una delle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico e panoramico, attraverso un progetto unitario finalizzato al potenziamento e miglioramento dell'offerta di modalità e tipologie di turismo rurale, delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e verde direttamente connesse con il sistema agricolo e forestale.

#### Modalità di attuazione

Piano di Utilizzazione Aziendale o Piano Urbanistico Particolareggiato con previsioni planivolumetriche estesi ad una superficie minima di intervento pari a mq 30.000,00.

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

La struttura dell'insediamento turistico agricolo dovrà essere caratterizzata da tipologie tipiche dell'ambiente rurale (casali, aggregazioni binate, a corte).  
L'edificazione dovrà permettere la creazione di punti sosta per il ristoro, aree pic-nic e/o aree sportive direttamente connesse al sistema agricolo e forestale.

Indice di permeabilità all'interno dell'ambito di intervento  $\geq 70\%$

Indice di piantumazione = 3 alberi/100mq di SC e 3 arbusti /100 mq di SC (realizzando filari lungo la viabilità comunale da potenziare)

Altezza max = 3,50

Larghezza della sede stradale comunale da potenziare = 10,00

Larghezza della sede stradale interna privata da realizzare = 6,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

8.240,00 mq di Superficie Complessiva

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

#### Funzioni ammesse

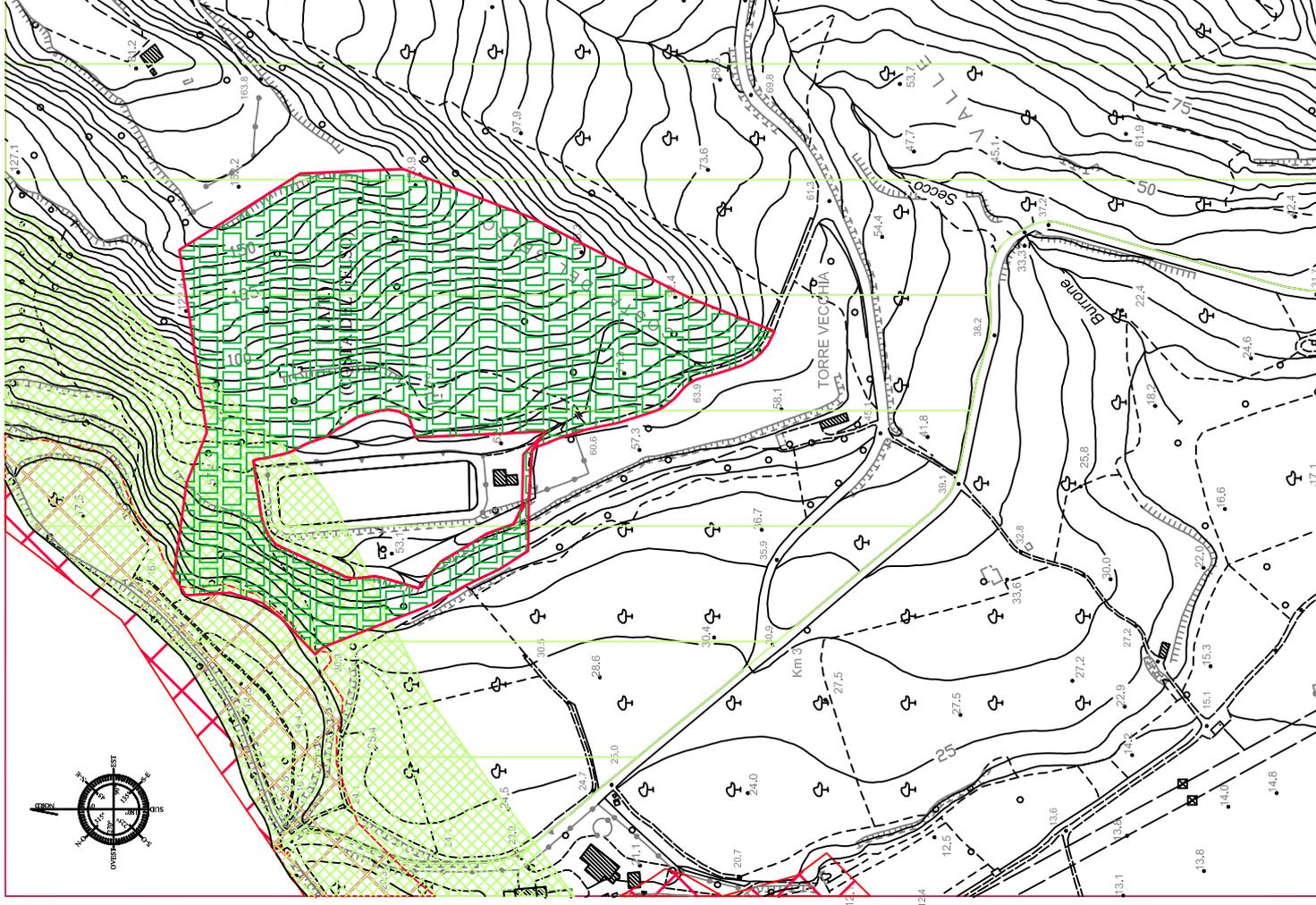
Risidence Turistico Agricolo e attività di ristorazione e servizi (maneggi, tiro a piattello, golf club, ecc..) compatibili con il carattere agricolo dell'area.

#### Dotazione territoriale minima

Standard minimo inderogabile 24/mq abitanti insediabili o equivalenti da monetizzare secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale;  
Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile interna ai complessi turistici e di collegamento con la viabilità Comunale da potenziare



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO AGRICOLO TURISTICO "Pedemontana-Stia"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

mq 146.570,00  
0,050 mq/mq  
0,080 mq/mq

#### Platford edificatorio

#### Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante posta sulle pendici del monte Mancuso, zona panoramica collegata attraverso viabilità comunale esistente da potenziare al centro storico.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-agricolo su una delle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico e panoramico, attraverso un progetto unitario finalizzato al potenziamento e miglioramento dell'offerta di modalità e tipologie di turismo rurale, delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e verde direttamente connesse con il sistema agricolo e forestale.

#### Modalità di attuazione

Piano di Utilizzazione Aziendale o Piano Urbanistico Particolareggiato con previsioni planivolumetriche estesi ad una superficie minima di intervento pari a mq 30.000,00;

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

La struttura dell'insediamento turistico agricolo dovrà essere caratterizzata da tipologie tipiche dell'ambiente rurale (casali, aggregazioni binate, a corte).  
L'edificazione dovrà permettere la creazione di punti sosta per il ristoro, aree pic-nic e/o aree sportive direttamente connesse al sistema agricolo e forestale.

Indice di permeabilità all'interno dell'ambito di intervento  $\geq 70\%$

Indice di piantumazione = 3 alberi/100mq di SC e 3 arbusto/100 mq di SC (realizzando filari lungo la viabilità comunale da potenziare)

Altezza max = 3,50

Larghezza della sede stradale comunale da potenziare = 10,00

Larghezza della sede stradale interna privata da realizzare = 6,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

11.725,00 mq di Superficie Complessiva

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

#### Funzioni ammesse

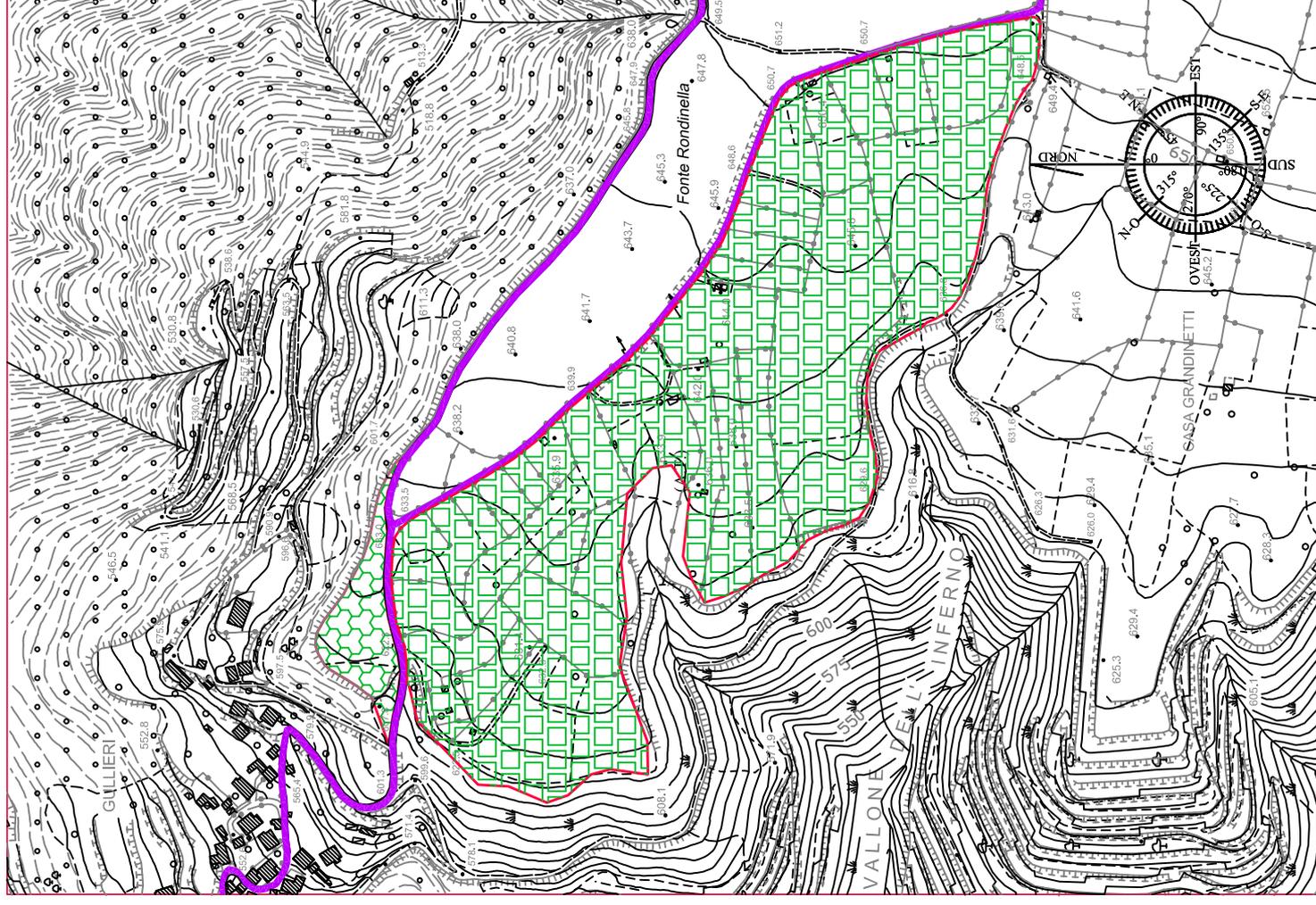
Residence Turistico Agricolo e attività di ristorazione e servizi (maneggi, tiro a piattello, golf club, ecc..) compatibili con il carattere agricolo dell'area.

#### Dotazione territoriale minima

Standard minimo inderogabile 24/mq abitanti insediabili o equivalenti da monetizzare secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale;  
Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile interna ai complessi turistici e di collegamento con la viabilità Comunale da potenziare.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO AGRICOLO TURISTICO "Fangiano"

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

mq 84.130,00

Plafond edificatorio

0,050 mq/mq

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

0,080 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Area collinare posta in zona panoramica collegata attraverso viabilità provinciale esistente.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-agricolo su una delle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico e panoramico, attraverso un progetto unitario finalizzato al potenziamento e miglioramento dell'offerta di modalità e tipologie di turismo rurale, delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e verde direttamente connesse con il sistema agricolo e forestale.

#### Modalità di attuazione

Piano di Utilizzazione Aziendale o Piano Urbanistico Particolareggiato con previsioni planovolumetriche estesi ad una superficie minima di intervento pari a mq 30.000,00;

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

La struttura dell'insediamento turistico agricolo dovrà essere caratterizzata da tipologie tipiche dell'ambiente rurale (casali, aggregazioni binate, a corte).

L'edificazione dovrà permettere la creazione di punti sosta per il ristoro, aree pic-nic e/o aree sportive direttamente connesse al sistema agricolo e forestale.

Indice di permeabilità all'interno dell'ambito di intervento  $\geq 70\%$

Indice di piantumazione = 3 alberi/100mq di SC e 3 arbusto /100 mq di SC (realizzando filari lungo la viabilità comunale da potenziare)

Altezza max = 3,50

Larghezza della sede stradale comunale da potenziare= 10,00

Larghezza della sede stradale interna privata da realizzare = 6,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

#### Capacità insediativa massima

6.730,00 mq di Superficie Complessiva

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

#### Funzioni ammesse

Residence Turistico Agricolo e attività di ristorazione e servizi (maneggi, tiro a piattello, golf club, ecc.) compatibili con il carattere agricolo dell'area.

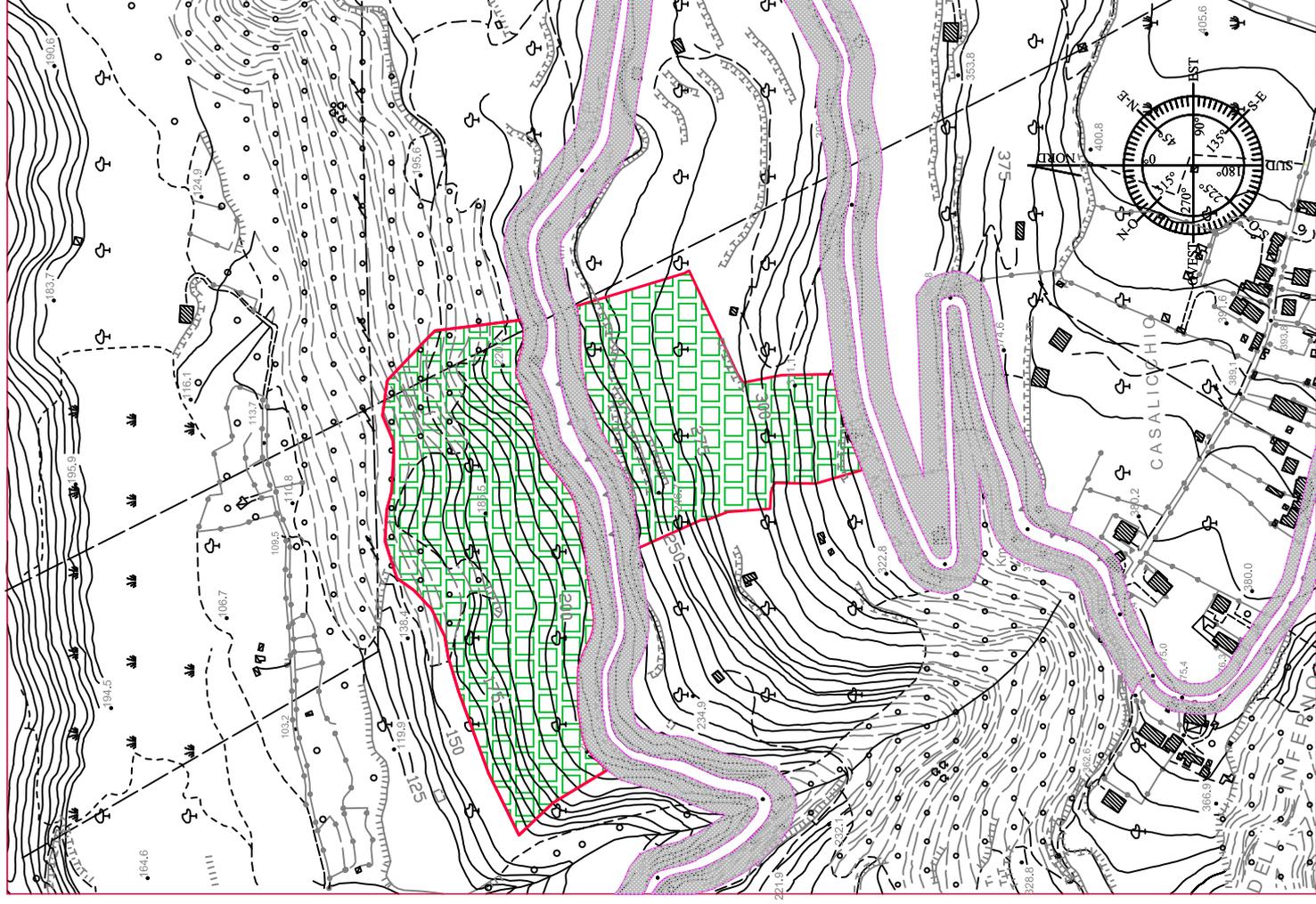
#### Dotazione territoriale minima

Standard minimo inderogabile 24-mq abitanti insediabili o equivalenti da monetizzare secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale;

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile interna ai complessi turistici e di collegamento con la viabilità Comunale da potenziare.



### **Ambito E5 - Ambito Agricolo di Tutela e salvaguardia**

Corrisponde all'ambito agricolo denominato "Macchie de Luca", localizzato in una delle aree più interessanti del territorio comunale. L'area non presenta coltivazioni di particolare pregio e/o interesse di punto di vista agronomico, tuttavia la conservazione e la tutela ai fini agricoli della zona è perseguita dall'Amministrazione Comunale sin dal Documento di indirizzo poiché detti terreni sono storicamente coltivati da una Cooperativa locale "La proletaria", rappresentando in tal modo un preminente interesse sociale. Altri ambiti di tutela sono presenti nelle zone collinari, con caratteristiche agronomiche differenti. Le attività edilizie ammissibili sono comunque subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione aziendale esteso a tutto l'ambito. Tale piano non potrà comunque superare un indice di fabbricabilità generale pari a 0,013mq/mq. Sono esclusi dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti e comunque ad una distanza non inferiore a ml.10,00. Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli, comprendendovi, in conformità delle leggi che lo consentano, l'attività di agriturismo. In considerazione della specifica destinazione non sono ammesse strutture a scopo residenziale.

Le costruzioni devono rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

Indice di edificabilità = 0,013 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli e agrituristica (edifici di cui al primo comma lettere b) e c) del presente articolo);

Hf = 7,50 m. (salvo costruzioni particolari :silos, serbatoi idrici, ecc.);

Df = 10.00 ml;

Dc = 10.00 ml;

Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo o gli annessi rustici (stalle, silos, depositi, cantine, oleifici ecc.) sono subordinate:

A) alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune ed a spese degli aventi titolo al

rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:

- di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzazione come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;
- di non consentire l'utilizzazione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti;
- di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima .In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.

***Art. 171 Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali***

Per singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali si intendono i singoli edifici, esistenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica nelle zone agricole identificate come tali dal medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, ma non legati da rapporti pertinenziali con fondi rustici. L'assenza di pertinenzialità con fondi rustici si presume ogniqualvolta il fondo in cui insiste l'edificio, appartenente al medesimo soggetto proprietario, abbia superficie inferiore a 3.300 metri quadrati.

Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) volume dell'edificio: non superiore a quello dell'edificio preesistente;
- b) altezza dell'edificio: non superiore a quella dell'edificio preesistente;
- c) superficie edilizia totale: non superiore a quella dell'edificio preesistente;
- d) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, essendo ammissibile, soltanto nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, la costruzione in aderenza;
- e) distanza dai fabbricati: 10 metri

Le suddette trasformazioni fisiche sono ammissibili sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi.

Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono in ogni caso compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono comunque compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura;
- attività produttive agro-industriali;
- abitazioni ordinarie;

- abitazioni rurali;
- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi,
- attrezzature tecnologiche.

#### ***Art. 172 - Attrezzature di servizio di uso pubblico e collettivo (zona F)***

La zona F riguarda le aree già impegnate o non edificate che il P.S.C. destina a servizi pubblici o di uso pubblico; comprende in generale, le attrezzature collettive così come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 25 gennaio 1967 n. 425.

Oltre agli interventi consentiti in ogni sottozona, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a).b).c), e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.

Tale zona si articola nelle seguenti sottozone (6) riferite ai livelli (locali e comprensoriali) di importanza delle attrezzature e ai diversi tipi (istruzione, socio - sanitarie, amministrative, verde pubblico attrezzato, parcheggi, turistico - ricettive, comunitarie e associative, commerciali e direzionali).

#### **Ambito Servizi pubblici locali SPL (Zona F1)**

In dette Zone è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature ricreative e di ristoro, servizi, chioschi.

Tali aree potranno essere ricavate anche nelle aree standard individuate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità di gestione), purché tali utilizzazioni siano compatibili con il complesso delle utilizzazioni previste.

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, il P.S.C. si attua attraverso intervento diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi :

- Indice di utilizzazione territoriale (Iut) : 0,05 mq./mq.
- Rapporto di copertura (Q) : 0,50 mq./mq.
- Altezza massima dei manufatti : 3,50 metri lineari

#### **Ambito Servizi per l'istruzione S.I. (Zona F2)**

Tale ambito è destinato a servizi e attrezzature per l'istruzione, gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi.

Oltre alle utilizzazioni compatibili sopra evidenziate, sono ammesse utilizzazioni quali parchi ed orto botanico. Tali aree potranno essere ricavate anche nelle aree standard individuate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità di gestione), purché tali utilizzazioni siano compatibili con il complesso delle utilizzazioni previste.

In tale zona, gli strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, devono prevedere, le realizzazione di edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi :

- a) Indice di utilizzazione territoriale (Iut) : 0,20 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura (Q) : 0,50 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti : 10,50 metri lineari.
- d) Dc ( distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = 10.00 ml;
- f) Df ( distacchi fra gli edifici ) = 10.00 ml.

Nel caso di edifici speciali, la cubatura afferente alle sale di ricezione, di pubblica assemblea, di spettacolo, di attività sportive eccedente i cinque metri di altezza non viene calcolata ai fini della determinazione degli indici.

Per le attrezzature scolastiche le norme tecniche da osservare si rifanno alle disposizioni previste dalla Legge 412/75 e dal DM 18 dicembre 1975 e s.m.i.

### **Ambito Servizi sanitari e assistenziali SSA – (Zona F3)**

- Tale ambito è destinato a servizi sanitari ed assistenziali, gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi.

Tali aree potranno essere ricavate anche nelle aree standard individuate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità di gestione), purché tali utilizzazioni siano compatibili con il complesso delle utilizzazioni previste.

In tale zona, gli strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, devono prevedere, le realizzazione di edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi :

- a) Indice di utilizzazione territoriale (Iut) : 0,10 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura (Q) : 0,50 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti : 10,50 metri lineari, fatta eccezione per le chiese.
- d) Dc ( distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = 10.00 ml;
- f) Df ( distacchi fra gli edifici ) = 10.00 ml.
- g) Parcheggi : 4mq./20 mc.

Nel caso di edifici speciali, la cubatura afferente alle sale di ricezione, di pubblica assemblea, di spettacolo, di attività sportive eccedente i cinque metri di altezza non viene calcolata ai fini della determinazione degli indici.

### **Ambito Servizi Religiosi – (Zona F4)**

- Tale ambito è destinato a servizi religiosi.

Tali aree potranno essere ricavate anche nelle aree standard individuate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità di gestione), purché tali utilizzazioni siano compatibili con il complesso delle utilizzazioni previste.

In tale zona, gli strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, devono prevedere, le realizzazioni di edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi :

- d) Indice di utilizzazione territoriale (Iut) : 0,10 mq./mq.
- e) Rapporto di copertura (Q) : 0,50 mq./mq.
- f) Altezza massima dei manufatti : 10,50 metri lineari, fatta eccezione per le chiese.
- d) Dc ( distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = 10.00 ml;
- f) Df ( distacchi fra gli edifici ) = 10.00 ml.
- g) Parcheggi : 4mq./20 mc.

La cubatura afferente alle sale di ricezione, di pubblica assemblea, di spettacolo, di attività sportive eccedente i cinque metri di altezza non viene calcolata ai fini della determinazione degli indici.

### **Ambito Servizi di supporto alla balneazione-nautica-diporto SSB – (Zona F5)**

Nelle aree indicate e delimitate come servizi di supporto alla balneazione é prescritta la conservazione della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale delle duna, nonché della vegetazione esistente. In tali Arenili sono pertanto vietati:

- a) l'asporto di materiali sabbiosi dall'arenile e dalle dune e comunque l'alterazione dei profili delle dune, incluse le prime ondulazioni costituenti dune in formazione ed il sistema delle depressioni retrodunali;
- b) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari floristici spontanei, autoctoni o naturalizzati, ed in particolare l'abbattimento degli esemplari arborei e/o arbustivi componenti gli ambienti boscati, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero a fini di sostituzione delle essenze arboree e/o arbustive non autoctone o naturalizzate con altre in grado di ricreare un sistema ambientale-vegetazionale tipico, ed avente gli stessi requisiti prestazionali di quello esistente;
- c) l'introduzione di esemplari estranei alle specie floristiche e faunistiche autoctone o naturalizzate;

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili:

- a) la collocazione provvisoria e stagionale di tavolame o di analoghi materiali amovibili al fine di realizzare percorsi lineari di accesso alla battigia;
- b) l'installazione, al termine dei percorsi di cui alla precedente lettera, di attrezzature mobili strettamente funzionali alla vigilanza della balneazione;
- c) la costruzione di attrezzature balneari e servizi strettamente connessi quali cabine spogliatoio; servizi igienici; docce, (realizzabili anche all'esterno); deposito di ombrelloni, sedie a sdraio, attrezzi e simili; nonché locali di divertimento, di ristoro e di svago.

Per tali aree è già vigente un Piano Attuativo Unitario, Piano Spiaggia, secondo le disposizioni legislative vigenti in materia. Eventuali varianti generali e/o parziali allo strumento urbanistico di attuazione dovrà prevedere esclusivamente l'utilizzo di manufatti realizzati con strutture precarie e facilmente rimovibili. Lo stesso dovrà pianificare il territorio di competenza secondo i seguenti indici e parametri urbanistici:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) : 0,10 mq./mq.
- b) Dc ( distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- c) Ds (distacchi dalle strade) = 10.00 ml;
- d) Df ( distacchi fra gli edifici ) = 10.00 ml.

I manufatti potranno avere un'altezza massima, dalla quota del terreno al punto di incontro della parete verticale con la struttura di copertura, non superiore a metri 3,50. I manufatti devono essere realizzati prevalentemente con materiali tradizionali. I predetti manufatti sono realizzabili sopra pedane in legno rispetto alla quota del terreno. La pavimentazione con materiali impermeabili o non filtranti é ammessa esclusivamente per gli spazi destinati a servizi igienici e/o a docce.

Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di recinzioni di alcun genere salve fatte delimitazioni mobili con montanti in legno o metallo e correnti in corde di materiale naturale o artificiale.

Gli spazi scoperti all'intorno dei manufatti, possono essere attrezzati per la sosta e la ristorazione, con tavolini e sedie e/o panchine. Di tali spazi è ammessa la copertura in legno o con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

I manufatti devono essere allacciati alla rete fognaria ove esistente. Qualora non esista la rete fognaria, i predetti manufatti devono essere dotati di idoneo sistema di smaltimento.

La realizzazione, il mantenimento e la gestione dei servizi di supporto alla balneazione di cui al presente articolo sono concesse in base a progetti unitari, in scale architettoniche esecutive (dalla scala 1:100 alle scale di dettaglio 1:20 e 1:5) riferiti a ciascun nucleo di servizi. Di tali progetti devono essere rappresentate tutte le caratteristiche estetiche e, per questo, essi devono essere corredati di tavole a colori e di elaborati e campioni illustranti qualità dei materiali e i colori degli stessi. I progetti saranno obbligatoriamente allegati a idonee convenzioni mediante le quali, prestando adeguate garanzie e convenendo l'applicazione di specifiche sanzioni per gli inadempimenti, i soggetti interessati garantiscano il rispetto di quanto stabilito ai precedenti commi, ed altresì l'espletamento di funzioni di pulizia e di vigilanza.

Il 30% dell'arenile dovrà essere destinato a spiaggia libera, assicurando per tali aree la massima accessibilità e fruibilità. Tale percentuale dovrà essere verificata in tutti i comparti in cui verrà suddiviso il Piano attuativo.

**Ambiti VP – Parco pubblico attrezzato, Piazze e Verde pubblico (Zona F)**

Tali ambiti sono destinati al verde pubblico, naturale o attrezzato, ivi compresi, se reputato necessario, impianti sportivi a diversi livelli.

Tali aree potranno essere ricavate anche nelle aree standard individuate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità di gestione), purché tali utilizzazioni siano compatibili con il complesso delle utilizzazioni previste.

In dette Zone è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

I complessi funzionali di queste zone, incluse le parti di territorio destinato a verde e compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, devono prevedere, per dette zone:

- a) la sistemazione di non meno dell'80 per cento della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali giardini autonomi, prevalentemente alberati, dotati di percorsi pedonali, di manufatti di arredo e di servizio, ivi comprese attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
- b) la sistemazione della quota restante della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali impianti scoperti per la pratica sportiva.

Nel caso di impianti sportivi di livello di quartiere, comunale e/o sovracomunale, gli stessi dovranno rispettare i seguenti parametri

- a) Indice di utilizzazione territoriale (Iut) : 0,10 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura (Q) : 0,40 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti : 10,50 metri lineari.
- d) Dc ( distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = 10.00 ml;
- f) Df ( distacchi fra gli edifici ) = 10.00 ml.

Nel caso di edifici speciali eccedenti i cinque metri di altezza non viene calcolata ai fini della determinazione degli indici.

La superficie destinata ad attività ed impianti sportivi non può essere superiore ad 1/5 dell'area totale.

Eventuali impianti sportivi al coperto non possono comprendere un'area superiore a 1/6 di quella per essi stabilita.

La restante superficie dovrà essere riservata a strade e parcheggi, a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

### **CAPITOLO 3°**

#### **SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA**

##### ***Art. 173 – Aree vincolate***

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona di cui al capitolo 3°, sono soggette alle limitazioni dei seguenti vincoli.

##### **Vincolo cimiteriale**

Le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il Cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e 10 ottobre 1957, n.938 e s.m.i..

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) elementi viari;
- b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
- c) reti idriche;
- d) reti fognanti;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) giardini autonomi;
- h) manufatti amovibili e/o precari.

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

##### **Vincolo Protezione Civile**

Alcune Zone (Aree di attesa o di quartiere - Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse - Aree di ricovero della popolazione ), individuate e perimetrate nelle tavole di Piano sono normate e regolamentate dal Piano Locale di Emergenza di Protezione Civile Comunale.

##### **Rispetto stradale**

Le fasce di rispetto stradale costituiscono una integrazione della sede viaria non utilizzata dai veicoli.

In esse, ove non diversamente indicato valgono le norme di cui al DM 1.04.68 n. 1444 e quelle relative al nuovo codice della strada e sue successive modificazioni ed integrazioni.

### **Distanze dagli elettrodotti**

I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sottoindicate dalle linee elettriche aeree esterne:

- **linee elettriche a 132 KV: 10 metri;**
- **linee elettriche a 220 KV: 18 metri;**
- **linee elettriche a 380 KV: 29 metri.**

Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma 1.

Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 devono essere eguali a quelle stabilite, con i criteri di cui ai commi 1 e 2, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

### **Distanze dalle condotte di sostanze gassose**

Fuori dai centri abitati e nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, ai sensi del Decreto Ministeriale 16.04.2008, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata, nelle fasce di metri 13,50 (per tubazioni con diametri uninominali fino a 4 pollici) e nelle fasce di metri 30,00 (per tubazioni con diametri uninominali fino a 48 pollici), latitanti l'asse delle condotte principali di sostanze gassose, quali oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, fermo restando ogni altra eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello Stato e della Regione, ovvero da atti costitutivi di servitù.

### **Vincolo paesaggistico e di rispetto monumentale**

Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a tali vincoli, ai sensi delle leggi ex 1 giugno 1939, n.1089; ex 29 giugno 1939, n.1497; ex 8 agosto 1985, n.431 e L. R. 12 aprile 1990, n.23, oggi D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., sono soggetti al rispetto degli eventuali piani redatti ai sensi di tali leggi, nonché al parere degli organi preposti all'osservazione di detti vincoli.

### **Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua**

Nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua sono consentite solo le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente o alla sistemazione idrogeologica dei terreni nonché gli interventi sull'edilizia esistenti di cui all'art. 3, lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.. Il vincolo si concretizza nell'osservanza delle norme stabilite dal RD n. 523/1904 e successive modificazioni e integrazioni.

In relazione all'importanza dei corsi d'acqua, al loro regime e alla natura geologica delle aree ai bordi, nelle tav. di zonizzazione sono state individuate le fasce di inedificabilità entro cui sono consentite le opere di cui al primo comma. Restano comunque valide le prescrizioni dello studio geologico in assenza di interventi di difesa e/o bonifica.

Dove non espressamente graficizzate, e limitatamente ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 11.12.33, n. 1775, valgono le prescrizioni del D.Lvo n. 42/2004 e s.m.i.

### **Vincolo idrogeologico e forestale e Vincolo idrologico a protezione delle falde acquifere**

Nelle aree soggette a tale vincolo sono vietati i movimenti di terra, le attività di cava ed ogni altra attività od opera che comporti trasformazioni dello stato di fatto, ad eccezione delle opere di consolidamento e risanamento previste da da progetti approvati nei modi di legge.

### **Vincoli geologici**

Per tali vincoli si fa riferimento allo “studio geologico” (e ai relativi grafici), redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, che fa parte integrante del P.S.C..

### **Vincolo PAI**

Nelle zone sottoposte a vincolo PAI valgono le disposizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione e Misure di salvaguardia relative al Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI).

### ***Art. 174 – Aree destinate alla viabilità***

La gerarchia delle strade urbane principali, le loro caratteristiche funzionali (dimensionamento, fasce di rispetto, alberature, ecc..) e quelle delle attrezzature ad esse connesse sono indicate nelle tavole del Piano che fa parte integrante delle presenti norme.

All'interno della maglia viaria principale, la viabilità delle lottizzazioni e dei piani particolareggiati deve essere organizzata funzionalmente in modo da garantire il raccordo con la suddetta maglia, la correlazione fra lottizzazioni contermini, la formazione di adeguate aree di sosta e parcheggio.

La larghezza minima delle strade, ad eccezione di quelle di servizio alle aree agricole, non potrà essere inferiore a m. 6, esclusi i marciapiedi, nelle zone accidentate o collinari, e a m. 8, esclusi i marciapiedi, nelle altre zone.

A tale larghezza dovranno adeguarsi anche le strade esistenti, ove possibile.

Nelle zone urbane la larghezza dei marciapiedi non può essere inferiore a m. 1,50 su un lato o entrambi i lati.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- b) reti idriche;
- c) reti fognanti;
- d) canalizzazioni irrigue;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) cabine di distribuzione elettrica;
- h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;

- i) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsto nei relativi specifici strumenti di programmazione;
- l) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.

Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.