

Ambiti collinari e montani di tutela naturale	Aree produttive esistenti di riassetto e completamento	Impianti tecnologici, cimiteri	Ambiti urbani di Riassetto e Consolidamento (ARC)
Ambiti agricoli di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario	Aree produttive esistenti incompatibili con il contesto	Fasce di rispetto: stradali, cimiteriali	Ambiti urbani di Trasformabilità Integrata (ATI)
Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura	Aree produttive dismesse	Fasce di rispetto: ferrovia	Ambiti di Trasformabilità Strategica (ATS)
Ambiti agricoli periurbani	Distributori di carburante	Fasce di rispetto: elettrodotti	Ambiti di Trasformabilità per attività Produttive (ATP)
Ambiti agricoli urbani	Attività turistiche e ricettive	Siti di captazione dell'acqua potabile e relative fasce di rispetto	
Ambiti di florovivaismo	Attrezzature pubbliche esistenti di interesse locale	PTP - Zona R.U.A.	
Ambiti di recupero e valorizzazione	Attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale	LIMITE AREA SIC-IT8030021	
Ambiti urbani consolidati	Attrezzature private esistenti	LIMITE AREA ZPS-IT8030037	
Aree produttive esistenti interne e compatibili con il tessuto urbano	Attrezzature private dismesse		
Aree produttive esistenti esterne o ai margini del tessuto edificato			

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS 4 - MASSERIA SAN DOMENICO

STATO DI FATTO, VINCOLI, RISORSE E CRITICITA'

1. Descrizione

L'area, prevalentemente non edificata, interessa una superficie territoriale di circa 9.1982mq e si estende tra Via Lucci e Via San Domenico ad est della Masseria San Domenico. L'area attualmente si caratterizza come area prevalentemente agricola e non è vincolata dal Piano Stralcio dell' Autorità di Bacino della Campania Centrale.

2. Vincoli e criticità

Compatibilità:

Zonizzazione sismica	Rischio Frana	Rischio Idraulico	Rischio Vulcanico
Cat. C1	Assente	Assente	Basso

Piano di zonizzazione acustica:

L'Ambito ricade prevalentemente in classe III - aree di tipo misto del Piano di Zonizzazione acustica; le aree a margine delle strade sono inserite in classe IV.

3. Obiettivi delle trasformazioni

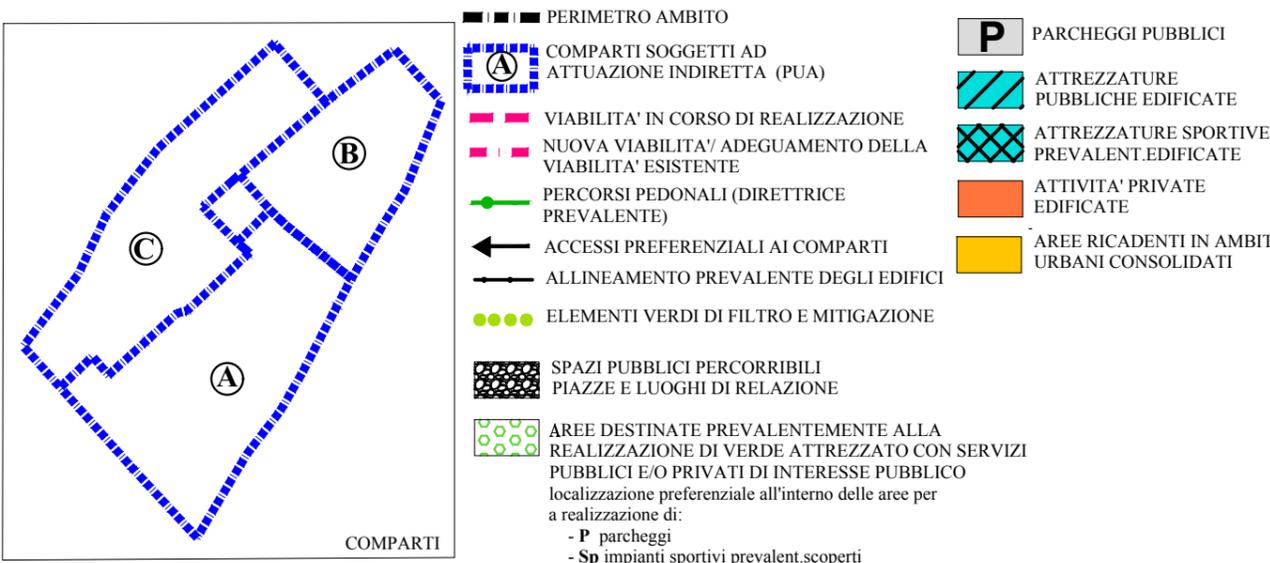
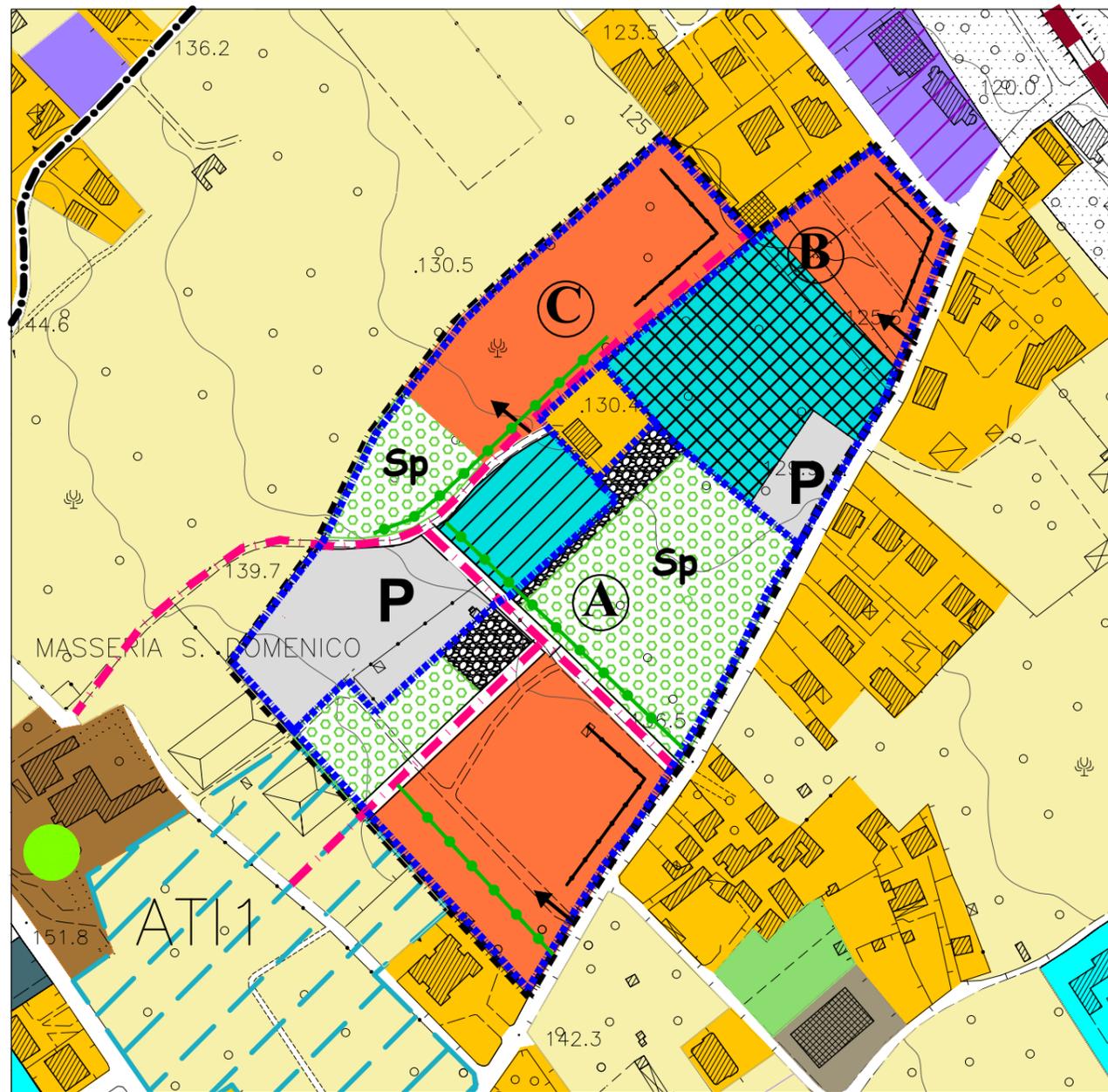
Gli Ambiti di Trasformazione Strategica riguardano ambiti localizzati all'interno del territorio urbano, prevalentemente costituiti da aree libere marginali o intercluse. Comprendono quelle parti urbane, di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, nelle quali il piano ammette interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

Sono ammissibili interventi di nuova costruzione, finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana e rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuove funzioni ed attività, pubbliche e/o private, di scala urbana e/o sovracomunale. Gli interventi previsti in tali ambiti strategici, come già prescritto all'art.18 delle Norme Tecniche del PUC, si considerano strategici per il rilevante interesse collettivo e per la capacità di condizionare significativamente un contesto territoriale ampio.

Le trasformazioni ammissibili sono relativi ad attrezzature pubbliche e private, attività commerciali e terziarie, attività ricettive.

L'intervento di trasformazione previsto nella ATS-4, in coerenza con gli obiettivi generali del piano, e con l'obiettivo primario di tutelare la complessiva qualità ambientale dell'area (rilevanza delle aree verdi e delle aree agricole, struttura insediativa storica, forte riconoscibilità del paesaggio) e a garantire l'equilibrio delle diverse componenti del territorio e del paesaggio, persegue i seguenti obiettivi:

1. il potenziamento a scala urbana dell'area;
2. il miglioramento della fruizione degli spazi pubblici percorribili;
3. l'incremento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche;
4. il potenziamento delle funzioni, delle attività e dei servizi ad esse connesse.



APPROFONDIMENTI PROGETTUALI SPECIFICI

1. Attuazione

L'attuazione avviene mediante Piano urbanistico attuativo e l'individuazione di tre comparti.

2. Parametri ed usi specifici/Standard

Per gli interventi negli Ambiti di Trasformazione Strategica di tipo B vanno rispettati i seguenti parametri:

- Superficie destinata all'edificazione < 50% St;
- Ut non superiore a 0,6 mq/mq;
- Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici non inferiore al 60% della St;
- Superficie permeabile >30% St.

Sono ammissibili/compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- esercizi commerciali (al dettaglio, strutture di media e grande vendita);
- pubblici esercizi;
- attività ricettive;
- attività terziarie

Sub Ambito A - attività private, aree di verde attrezzato, nuova viabilità, percorsi pedonali e spazi pubblici di relazione.

Il sub Ambito A (36.682 mq) comprende un'area destinata alla realizzazione di attività private, tra quelle ammissibili, nella quale, oltre ai servizi e alle pertinenze, è ammessa la realizzazione di impianti sportivi anche a gestione distinta da quella principale. Ai piani terra è ammessa la realizzazione di attività commerciali e terziarie private.

Nella tavola è indicato l'allineamento prevalente prescritto per i nuovi edifici in modo che possano costituire fronte continuo e diretto lungo le strade e gli spazi pubblici percorribili.

Per l'area destinata alle attività private valgono i seguenti parametri:

Su < 9.400 mq; H.M.=7,0 ml; n.p.=2

Gli spazi pubblici e di uso pubblico (verde attrezzato, spazi pubblici di relazione e percorsi pedonali) sono pari a circa 19.600 mq, oltre la viabilità, e saranno realizzati secondo quanto indicato dallo schema di progetto e quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruc.

Nella progettazione l'area di verde pubblico (13.250 mq), centrale all'area di trasformazione, può essere attrezzata a parco e potrà configurarsi come un'area di raccordo tra le diverse attività di interesse pubblico previste. Si dovrà garantire l'integrazione del sistema del verde e degli spazi pubblici percorribili esistenti e di progetto con le aree edificate e dovranno essere realizzati, all'interno del parco, percorsi ciclopedonali connessi alla rete di mobilità pubblica.

Nelle aree destinate a verde attrezzato è ammessa la realizzazione di impianti sportivi solo scoperti, nel rispetto del rapporto fra superfici impermeabilizzate e superficie totale non superiore ad 1/3. E' ammessa la realizzazione, in connessione con gli impianti sportivi, di servizi privati (centri sportivi, pubblici esercizi,...) e di calibrati spazi per spogliatoi e servizi igienici.

Le attrezzature sportive non edificate e le aree edificate ad esse connesse dovranno essere localizzate in modo da non ostacolare o limitare la libera fruizione degli spazi verdi da parte del pubblico.

Sub Ambito B - attività private, attrezzature sportive anche edificate, area di parcheggio, percorsi pedonali.

Il sub Ambito B (21.300 mq) comprende un'area destinata alla realizzazione di attività private, tra quelle ammissibili, un'area di attrezzature pubbliche (14.783 mq) destinata ad attrezzature pubbliche anche edificate, ed un'area di parcheggio pubblico.

Per le aree destinate alle attività private valgono i seguenti parametri:

Su < 3.900 mq; H.M.=7,0 ml; n.p.=2

Ai piani terra è ammessa la realizzazione di attività commerciali e terziarie private.

Nella tavola è indicato l'allineamento prevalente prescritto per i nuovi edifici in modo che possano costituire fronte continuo e diretto lungo le strade e gli spazi pubblici percorribili.

Nelle aree destinate alle attrezzature sportive edificate (12.690 mq) è consentita la costruzione di impianti sportivi coperti comprensivi anche di calibrati spazi per attività di ristorazione e servizi connessi.

Nell'ambito, è prevista la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico pari a 2.093 mq.; l'intervento dovrà essere realizzato secondo quanto indicato e disciplinato dal Ruc.

E' possibile in sede di pianificazione attuativa prevedere assi minori di accesso interno al comparto; per essi dovrà essere posta particolare attenzione progettuale al fine di assicurare la massima sicurezza alle aree pedonali e massima mitigazione degli impatti, anche di tipo acustico, mediante soluzioni di filtro e di inserimento paesaggistico.

Nel sub Ambito B è consentita la costruzione e/o la gestione degli impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

Sub Ambito C - attività private, attrezzature sportive anche edificate, area di parcheggio, verde pubblico attrezzato, percorsi pedonali e nuova viabilità.

Il sub Ambito C (34.000 mq) comprende un'area destinata alla realizzazione di attività private, tra quelle ammissibili, un'area di attrezzature pubbliche destinata ad attrezzature pubbliche anche edificate, un'area destinata a verde pubblico ed un'area di parcheggio pubblico oltre la viabilità.

Per le aree destinate alle attività private valgono i seguenti parametri:

Su < 8.500 mq; H.M.=7,0 ml; n.p.=2

Ai piani terra è ammessa la realizzazione di attività commerciali e terziarie private.

Nella tavola è indicato l'allineamento prevalente prescritto per i nuovi edifici in modo che possano costituire fronte continuo e diretto lungo le strade e gli spazi pubblici percorribili.

Nelle aree destinate alle attrezzature sportive edificate (4.660 mq) è consentita la costruzione di impianti sportivi coperti comprensivi anche di calibrati spazi per attività di ristorazione e servizi connessi. Nell'ambito, è prevista la realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato (3.880 mq) e di un parcheggio pubblico pari a circa 8.950 mq.; gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto indicato e disciplinato dal Ruc. E' possibile in sede di pianificazione attuativa prevedere assi minori di accesso interno al comparto. Nel sub Ambito C è consentita la costruzione e/o la gestione degli impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri. E' ammessa, inoltre, la realizzazione, nelle aree di verde attrezzato, di chioschi smontabili per la ristorazione e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini.