

AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA ATI 1 - MASSERIA SAN DOMENICO

STATO DI FATTO, VINCOLI, RISORSE E CRITICITA'

**1. Descrizione**  
L'area, prevalentemente non edificata, interessa una superficie territoriale di circa 33.885 mq e si estende tra Via Lucci e Via Paolo Mattia Doria, adiacente alla Masseria San Domenico. L'area attualmente si caratterizza come area prevalentemente agricola ed è adiacente ed in minima parte interessata dall'area R4 (Rischio idraulico molto elevato) del Piano Stralcio dell'Autorità della Campania Centrale.

**2. Vincoli e criticità**  
**Compatibilità:**

Zonizzazione sismica	Rischio Frana	Rischio Idraulico	Rischio Vulcanico
Cat. C1	Assente	Assente per la quasi totalità dell'area	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.

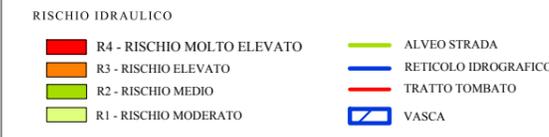
**3. Obiettivi delle trasformazioni**  
Gli Ambiti di Trasformazione Integrata riguardano ambiti localizzati all'interno del territorio urbano, prevalentemente costituiti da aree libere al margine degli insediamenti già esistenti, caratterizzate in prevalenza da un elevato grado di frammentazione, dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile, da bassa densità abitativa, dalla presenza di aree agricole anche estese e da una forte carenza di fattori di centralità e di attrezzature e servizi di base da cui deriva l'assenza di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia, spaziale e funzionale. 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 relativi ad insediamenti commerciali, terziari e ricettivi integrati con spazi ed attrezzature pubbliche.

Gli interventi previsti in tali ambiti strategici, come già prescritto all'art.19 delle Norme Tecniche del PUC, si considerano strategici per il rilevante interesse collettivo e per la capacità di condizionare significativamente un contesto territoriale ampio.

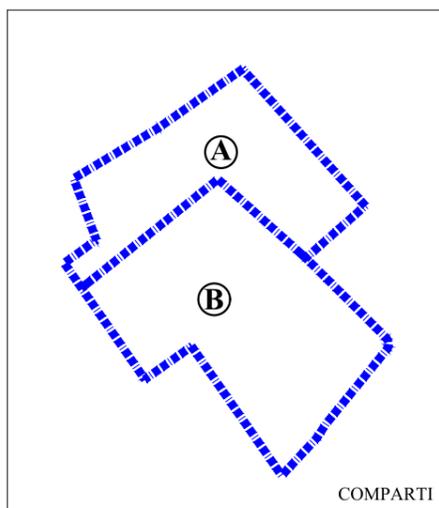
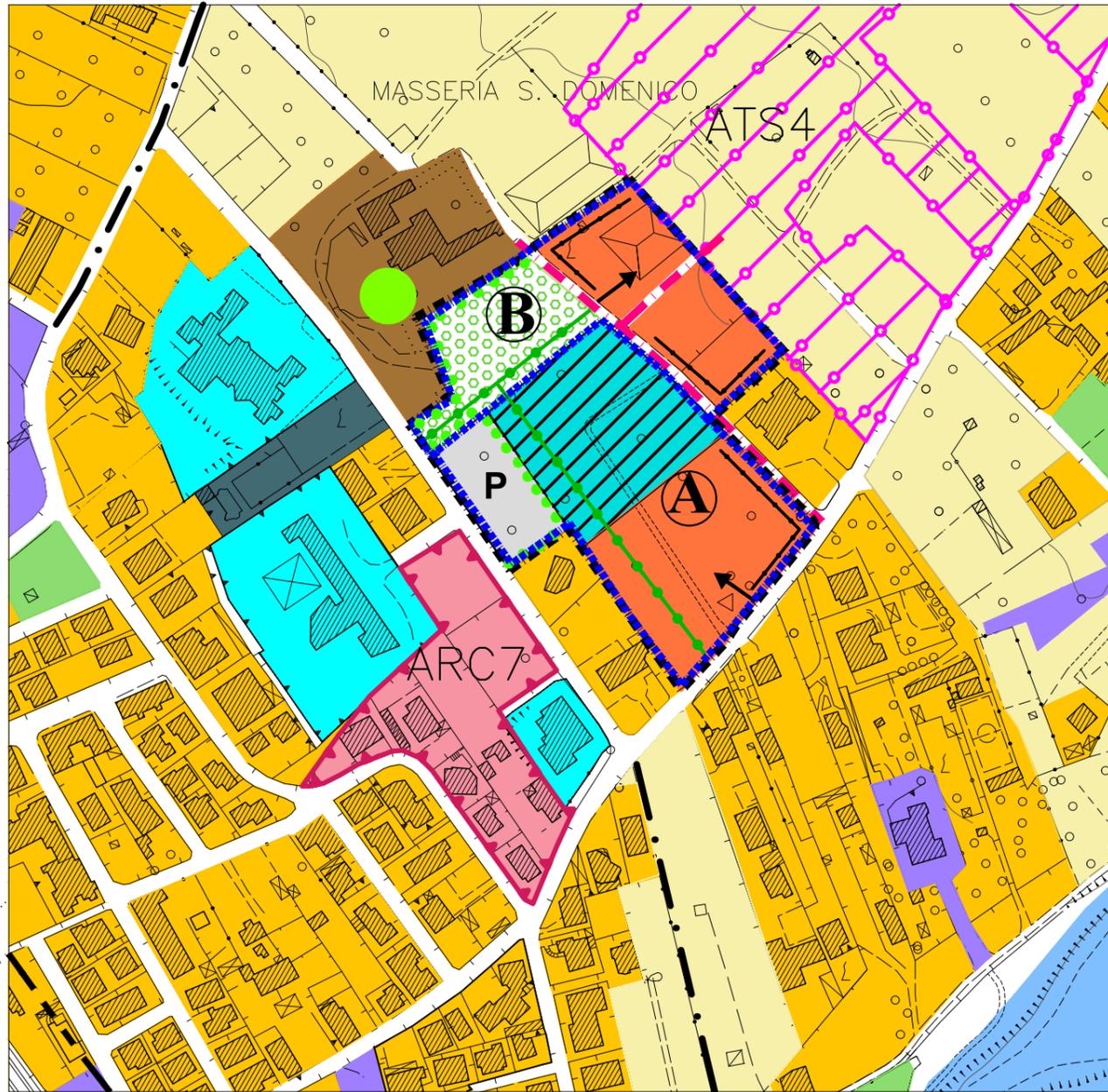
Le trasformazioni ammissibili sono relativi ad attrezzature pubbliche e private, attività commerciali (al dettaglio) e terziarie, attività ricettive ed artigianato di servizio alle famiglie.

L'intervento di trasformazione previsto nella ATI-1, in coerenza con gli obiettivi generali del piano, e puntando prioritariamente a 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 e delle attività e dei servizi ad esse connesse.



PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DELL'AUTORITA' DI BACINO CAMPANIA CENTRALE - STRALCIO



- ■ ■ ■ PERIMETRO AMBITO
- Ⓐ COMPARTI SOGGETTI AD ATTUAZIONE INDIRETTA (PUA)
- — — — NUOVA VIABILITA'/ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' ESISTENTE
- — — — PERCORSI PEDONALI (DIRETTRICE PREVALENTE)
- ← ACCESSI PREFERENZIALI AI COMPARTI
- — — — ALLINEAMENTO PREVALENTE DEGLI EDIFICI
- ● ● ● ELEMENTI VERDI DI FILTRO E MITIGAZIONE
- ■ ■ ■ SPAZI PUBBLICI PERCORRIBILI PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- ● ● ● AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO CON SERVIZI PUBBLICI E/O PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO localizzazione preferenziale all'interno delle aree per a realizzazione di:
  - P parcheggi
  - Sp impianti sportivi prevalent.scoperti
- Ⓐ PARCHEGGI PUBBLICI
- ■ ■ ■ ATTREZZATURE PUBBLICHE EDIFICATE
- ■ ■ ■ ATTIVITA' PRIVATE EDIFICATE
- ■ ■ ■ AREE RICADENTI IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI

APPROFONDIMENTI PROGETTUALI SPECIFICI

1. Attuazione

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

2. Parametri ed usi specifici/Standard

Per gli interventi negli Ambiti di Trasformazione Integrata vanno rispettati i seguenti parametri:

- Ut non superiore a 0,5 mq/mq;
- H.M. < ml 7,00;
- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori al 50% di St; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

Sono ammissibili/compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- esercizi commerciali (al dettaglio);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ricettive;
- artigianato di servizio alla famiglia.

Sub Ambito A - attività private, attrezzature pubbliche edificate, parcheggio.

Il sub Ambito A (20.505 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 < 4.550 mq; H.M.=7,0 ml; n.p.=2

Gli spazi pubblici e di uso pubblico (attrezzature pubbliche di interesse comune e parcheggi) sono pari a 11.415 mq e saranno realizzati secondo quanto indicato dallo schema di progetto e quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruec.

Nell'ambito, è prevista la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico pari a 3.015 mq.; l'intervento dovrà essere realizzato secondo quanto indicato e disciplinato dal Ruec.

Nelle aree destinate alle attrezzature pubbliche edificate (8.400 mq) è consentita la costruzione di impianti sportivi coperti comprensivi anche di calibrati spazi per attività di ristorazione e servizi connessi.

Nel sub Ambito A 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' 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 massima sicurezza alle aree pedonali e massima mitigazione degli impatti, anche di tipo acustico, mediante soluzioni di filtro e di inserimento paesaggistico.

Sub Ambito B - attività private; aree di verde attrezzato, nuova viabilità, aree e percorsi pedonali

Il sub Ambito B (13.380 mq) comprende due aree destinate alla realizzazione di attività private, tra quelle ammissibili, ed un'area destinata a verde pubblico attrezzato.

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

Su < 3.500 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 a verde pubblico attrezzato (5.315 mq) 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.

E' ammessa inoltre la realizzazione, nelle aree di verde attrezzato, di chioschi smontabili per la ristorazione e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini.