

AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA ATI 7- VIA FERROVIA DELLO STATO

STATO DI FATTO, VINCOLI, RISORSE E CRITICITA'

L'area, prevalentemente non edificata e di carattere agricolo, interessa una superficie territoriale di circa 17.100 mq e si estende lungo Via Ferrovia dello Stato nella contrada Frascelli. È interclusa tra aree residenziali edificate di bassa densità abitativa che si caratterizzano come aree con forti caratteri di marginalità. Non è vincolata dal Piano Stralcio dell' Autorità di Bacino della Campania Centrale.

1. Vincoli e criticità

Compatibilità:

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

Piano di zonizzazione acustica:

L'Ambito ricade in classe IV - aree di intensa attività umana del Piano di Zonizzazione acustica.

2. Obiettivi delle trasformazioni

Gli Ambiti di Trasformazione, caratterizzati 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.

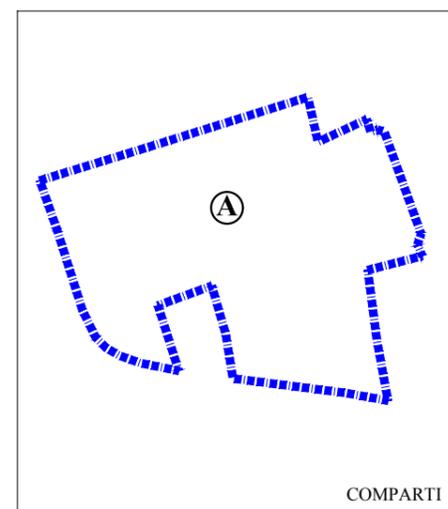
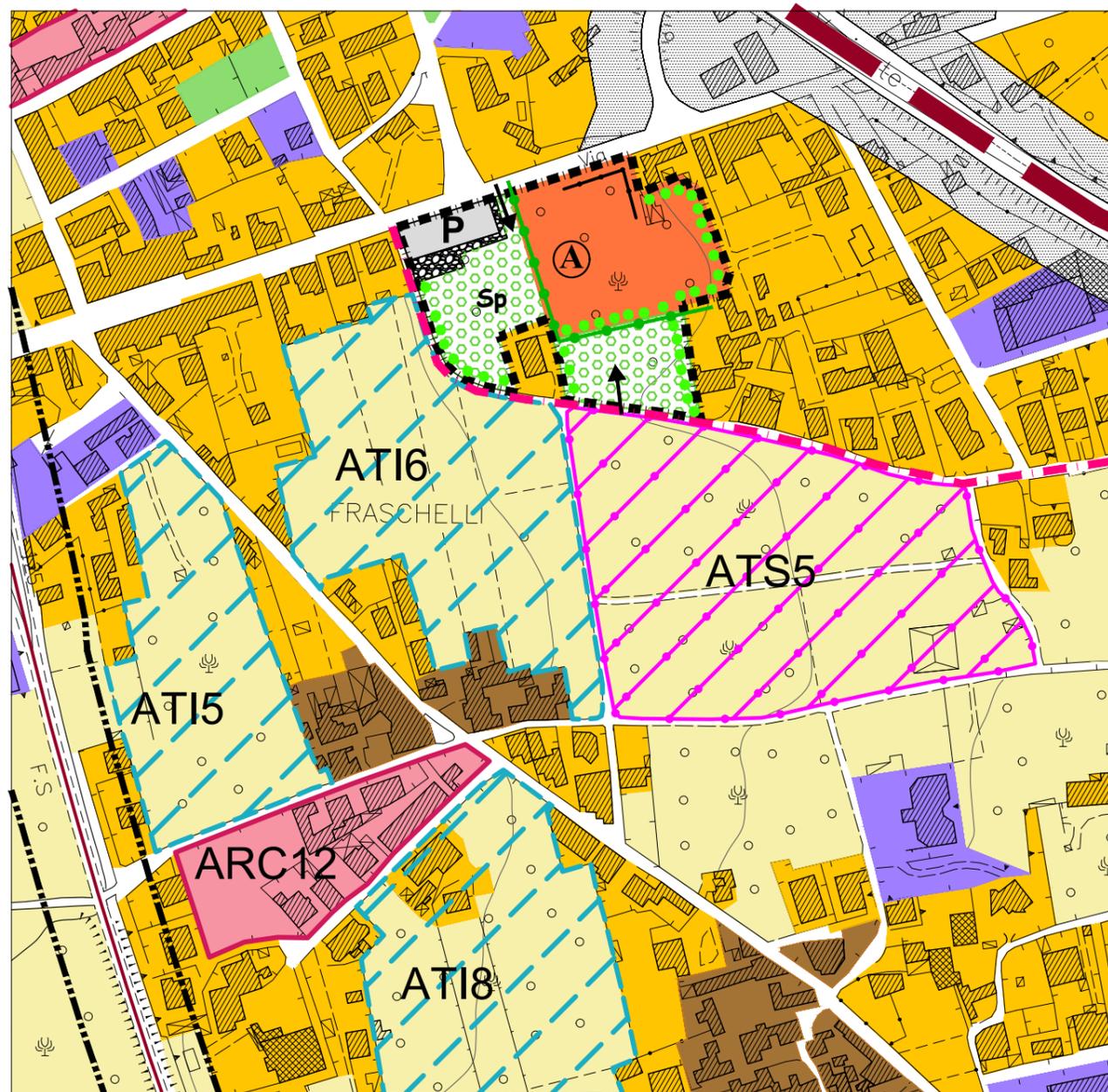
Sono ammissibili interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana e relativi ad insediamenti commerciali, terziari e ricettivi integrati con spazi ed attrezzature pubbliche.

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-7, in coerenza con gli obiettivi generali del piano, è teso 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.



- ■ ■ ■ PERIMETRO AMBITO
- Ⓐ COMPARTI SOGGETTI AD ATTUAZIONE INDIRETTA (PUA)
- VIABILITA' IN CORSO DI REALIZZAZIONE
- - - 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
- P PARCHEGGI PUBBLICI
- ATTIVITA' PRIVATE EDIFICATE
- AREE RICADENTI IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI

APPROFONDIMENTI PROGETTUALI SPECIFICI

1. Attuazione

L'attuazione avviene mediante Piano urbanistico attuativo in un unico comparto.

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.

Ambito A - attività privata, aree di verde attrezzato, parcheggio, spazi pubblici di relazione e percorsi pedonali.

L'Ambito (17.100 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 < 4.200 mq; H.M.=7,0 ml; n.p.=2

Gli spazi pubblici e di uso pubblico (verde pubblico, parcheggi e spazi pubblici di relazione) sono pari a 8.840 mq, e saranno realizzati secondo quanto indicato dallo schema di progetto e quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruc.

Nell'ambito, è prevista la realizzazione di due aree destinate a verde pubblico attrezzato (7.266 mq) ed un parcheggio pubblico pari a 1.025 mq; gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto indicato e disciplinato dal Ruc.

Nell'Ambito 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.

Nelle aree destinate a verde pubblico 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 inoltre la realizzazione di chioschi smontabili per la ristorazione e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini.