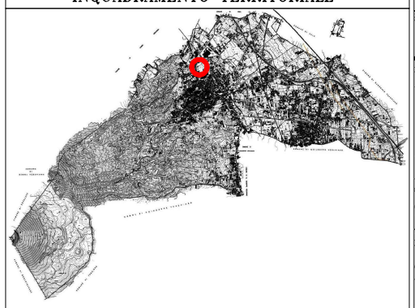
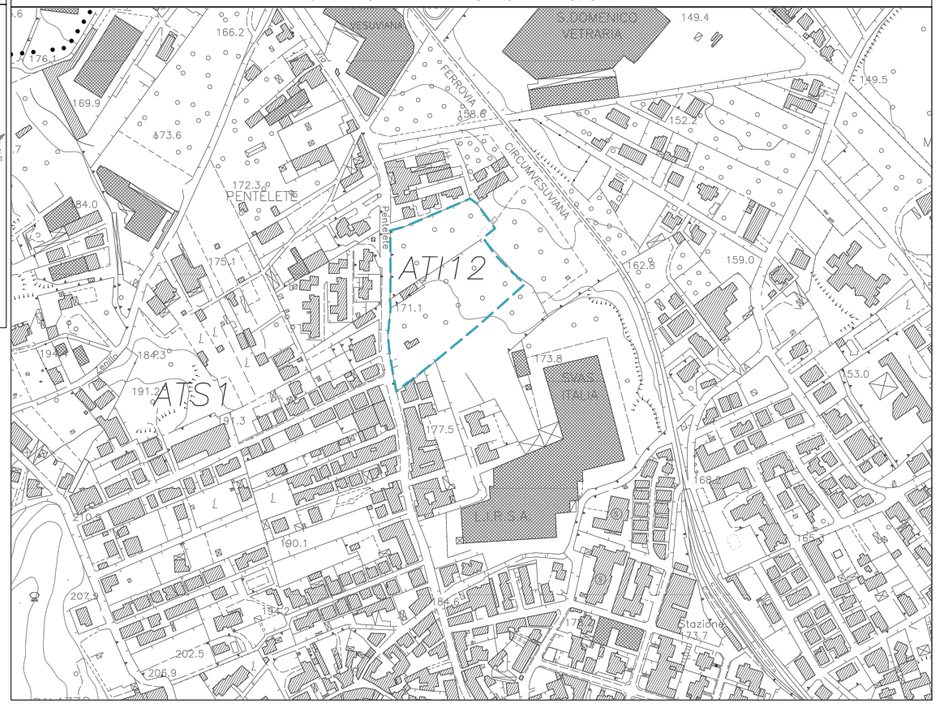
SCHEDA 12 AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA ATI - 12 Località Pentelete 12.1

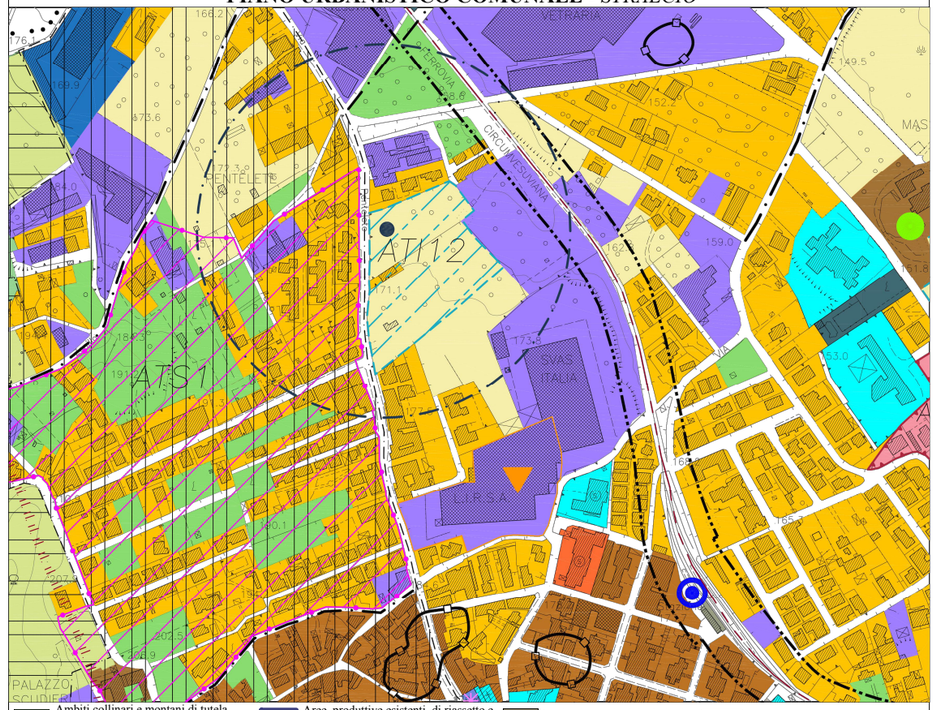
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



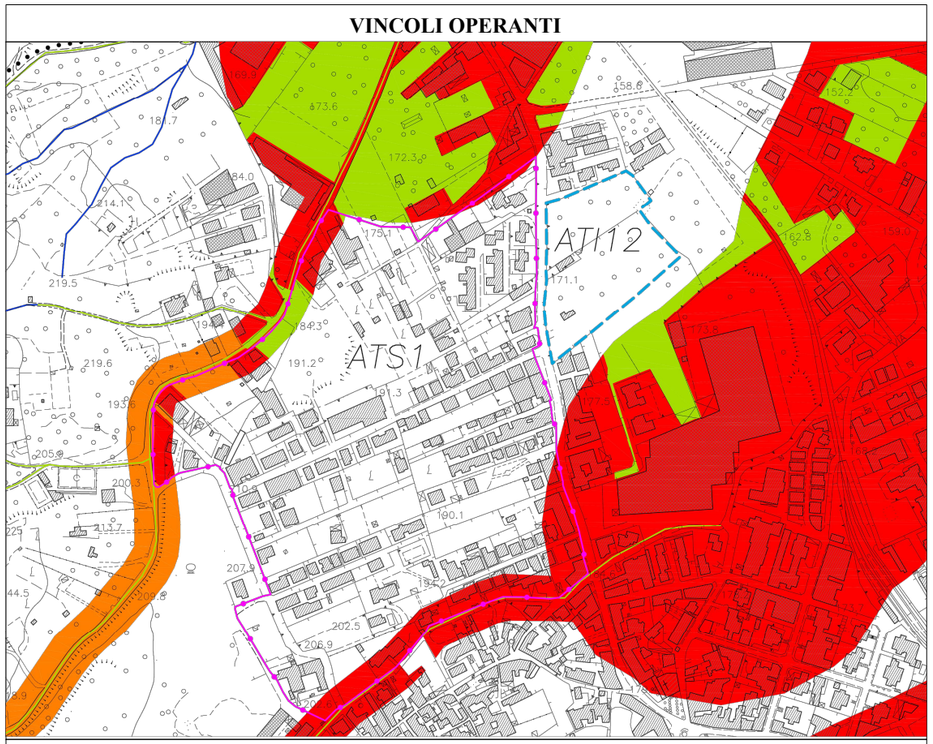
STATO DI FATTO - *STRALCIO*



PIANO URBANISTICO COMUNALE - *STRALCIO*



VINCOLI OPERANTI



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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA ATI 12 - LOCALITA' PENTELETE

STATO DI FATTO, VINCOLI, RISORSE E CRITICITA'

L'area, prevalentemente non edificata e di carattere agricolo, interessa una superficie territoriale trasformabile di circa 18.327 mq in località Pentelete.
È situata lungo Via Pentelete, dove sono carenti le attrezzature ed i servizi, ponendosi l'obiettivo di rivitalizzare il tessuto edificato e rafforzare l'identità di questa parte del territorio comunale.
L'area ricade nella fascia di rispetto di un sito di captazione dell'acqua potabile.
Non sono ammissibili interventi di nuova edificazione *(NTA: art.19 comma 4bis.)*
L'area è interclusa tra aree residenziali ed aree produttive. Non è vincolata dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale.

1. Vincoli e criticità

Compatibilità:

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

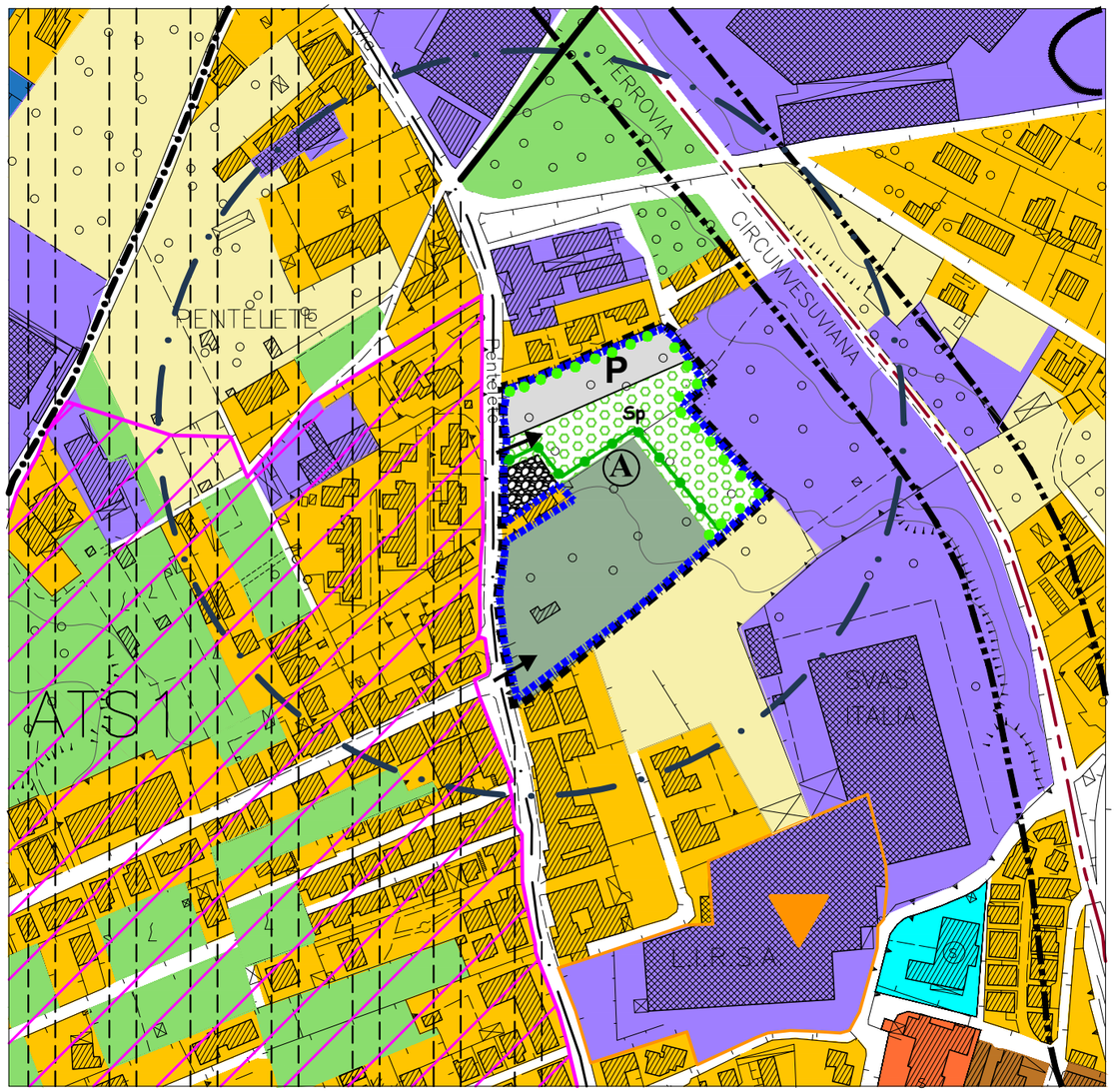
Piano di zonizzazione acustica:
L'Ambito ricade in classe III - aree di tipo misto del Piano di Zonizzazione acustica.

2. Obiettivi delle trasformazioni

Gli Ambiti di Trasformazione Integrata sono 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.
Le trasformazioni ammissibili, non edificate, 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-12, in coerenza con gli obbiettivi generali del piano, è teso, prioritariamente, a tutelare la complessiva qualità' ambientale dell'area (rilevanza delle aree verdi e delle aree agricole, forte riconoscibilità del paesaggio) e a garantire l'equilibrio delle diverse componenti del territorio e del paesaggio, perseguendo i seguenti obbiettivi:

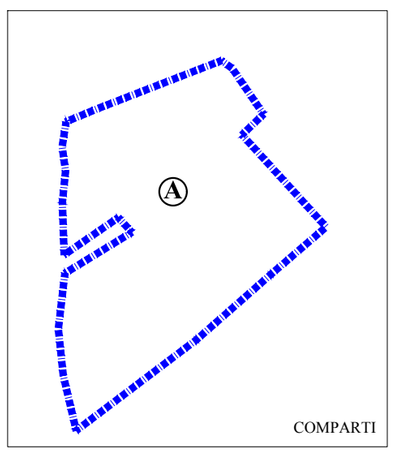
1. il potenziamento a scala urbana dell'area;
2. il miglioramento della fruizione degli spazi pubblici percorribili;
3. l'incremento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche;
4. il potenziamento delle funzioni e delle attività e dei servizi ad esse connesse.

SCHEDA 12 AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA ATI - 12 Località Pentelete 12.2



Scala 1:5000

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500



- PERIMETRO AMBITO
- A — COMPARTI SOGGETTI AD ATTUAZIONE INDIRETTA (PUA)
- ATTIVITA' PRIVATE NON EDIFICATE
- P — PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE RICADENTI IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- PERCORSI PEDONALI (DIRETTRICE PREVALENTE)
- ACCESSI PREFERENZIALI AI COMPARTI
- 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

APPROFONDIMENTI PROGETTUALI SPECIFICI

1. Attuazione

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

2. Parametri ed usi specifici/Standard

In esso si prevede l'insediamento di funzioni di tipo ricettivo e/o di commercio al dettaglio dei prodotti agricoli, coltivati in sito in modo compatibile con la tutela della risorsa idrica, purché l'insediamento di tali funzioni non comporti la realizzazione di nuovi manufatti edilizi stabili ma solo il restauro e risanamento conservativo o la ristrutturazione dei fabbricati già esistenti o la realizzazione di strutture mobili. L'eventuale ristrutturazione dei fabbricati esistenti con demolizione e ricostruzione a parità di volume e nella stessa area di sedime dovrà tener conto delle fasce di cui all'art. 34 delle NTA di 10 metri delle "zone tutela assoluta" e delle fasce di 200 metri delle "zone di rispetto" previste dalla legge 152/1999 in merito ai punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nell'area.
Nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006. L'insediamento delle nuove funzioni comporterà inoltre la realizzazione di fasce di filtro verde al confine dei lotti nelle vicinanze delle attività industriali preesistenti.

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

- 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 le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico non 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 pubblico, spazi pubblici di relazione.

L'Ambito (18.327 mq) comprende un'area destinata alla realizzazione di attività private non edificate di circa 9.160 mq., tra quelle ammissibili, nella quale, oltre ai servizi e alle pertinenze, è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti.

Nell'ambito è prevista la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico pari a 2.667 mq e di spazi di verde pubblico attrezzato (5.810 mq) oltre gli spazi pubblici di relazione; l'intervento dovrà essere realizzato secondo quanto indicato e disciplinato dal Ruec.

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.

E' prescritto il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% delle superfici fondiarie interessate dall'intervento di riassetto e riqualificazione.

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.