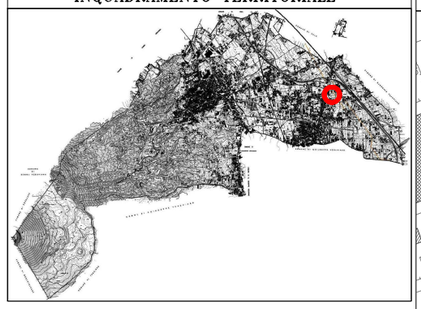
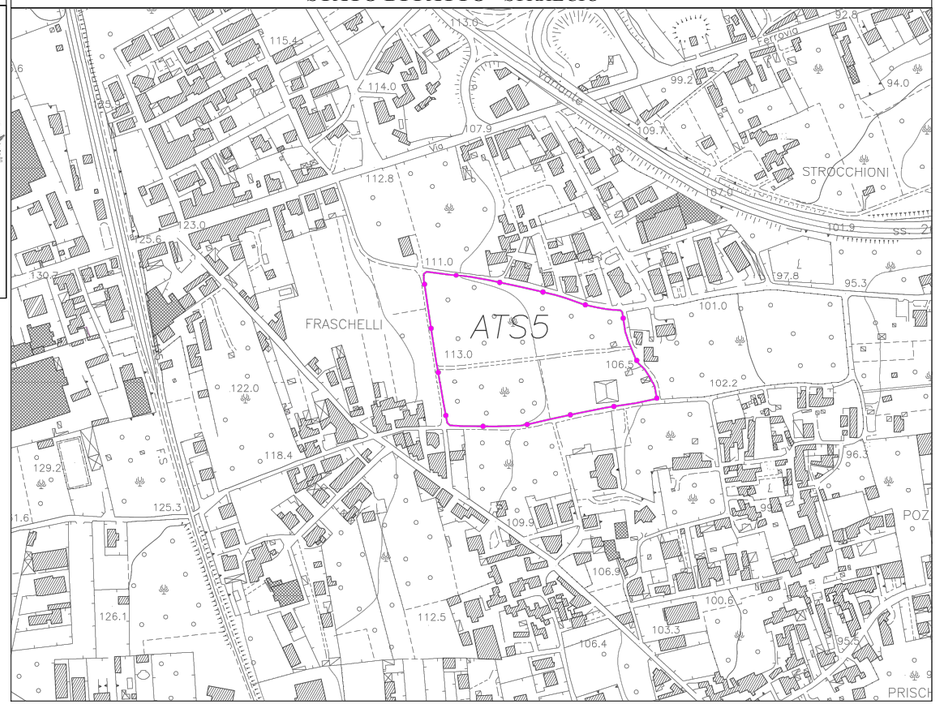
SCHEDA 6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA AT S - 5 C.da Fraschelli 6.1

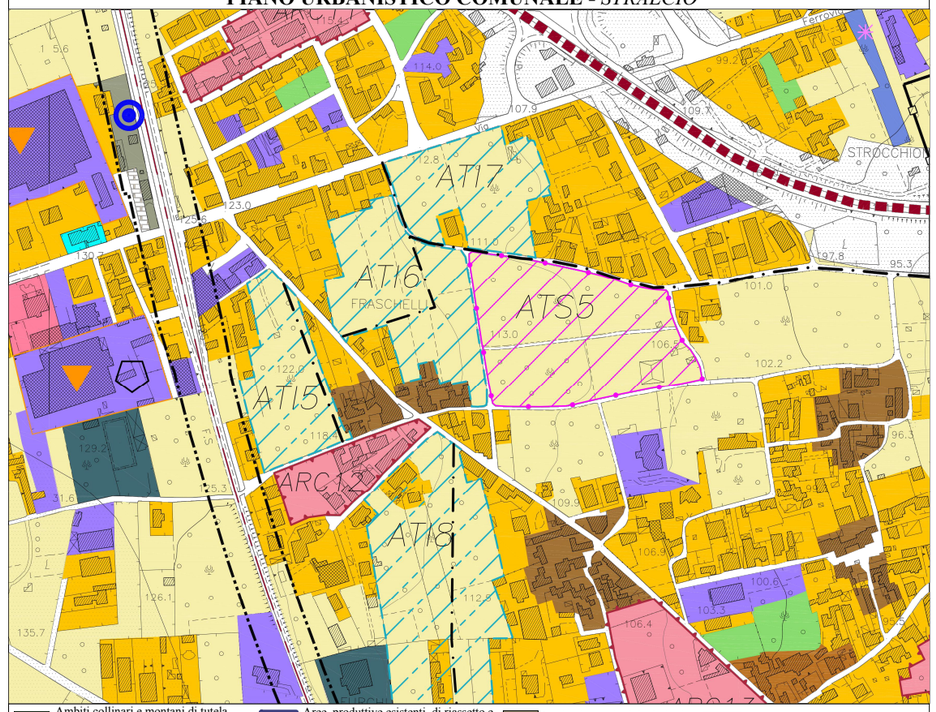
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



STATO DI FATTO - *STRALCIO*

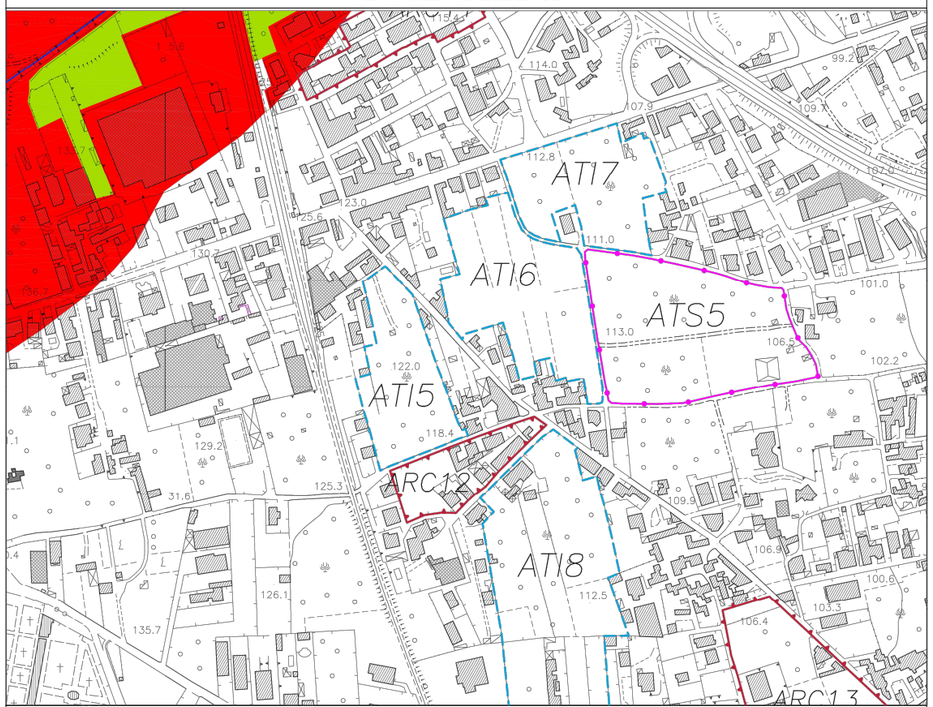


PIANO URBANISTICO COMUNALE - *STRALCIO*



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

VINCOLI OPERANTI



RISCHIO IDRAULICO

- R4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO
- R3 - RISCHIO ELEVATO
- R2 - RISCHIO MEDIO
- R1 - RISCHIO MODERATO
- ALVEO STRADA
- RETICOLO IDROGRAFICO
- TRATTO TOMBATO
- VASCA

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS 5 - C.DA FRASCHELLI

STATO DI FATTO, VINCOLI, RISORSE E CRITICITA'

1. Descrizione

L'area, prevalentemente non edificata, interessa una superficie territoriale di circa 31.684 mq e si estende tra Via Prisco di Prisco e Via Vitoni. Anche se è prossima all'arteria principale di Via Ferrovia dello Stato, attualmente si caratterizza come area prevalentemente agricola con forti caratteri di marginalità, 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.

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.

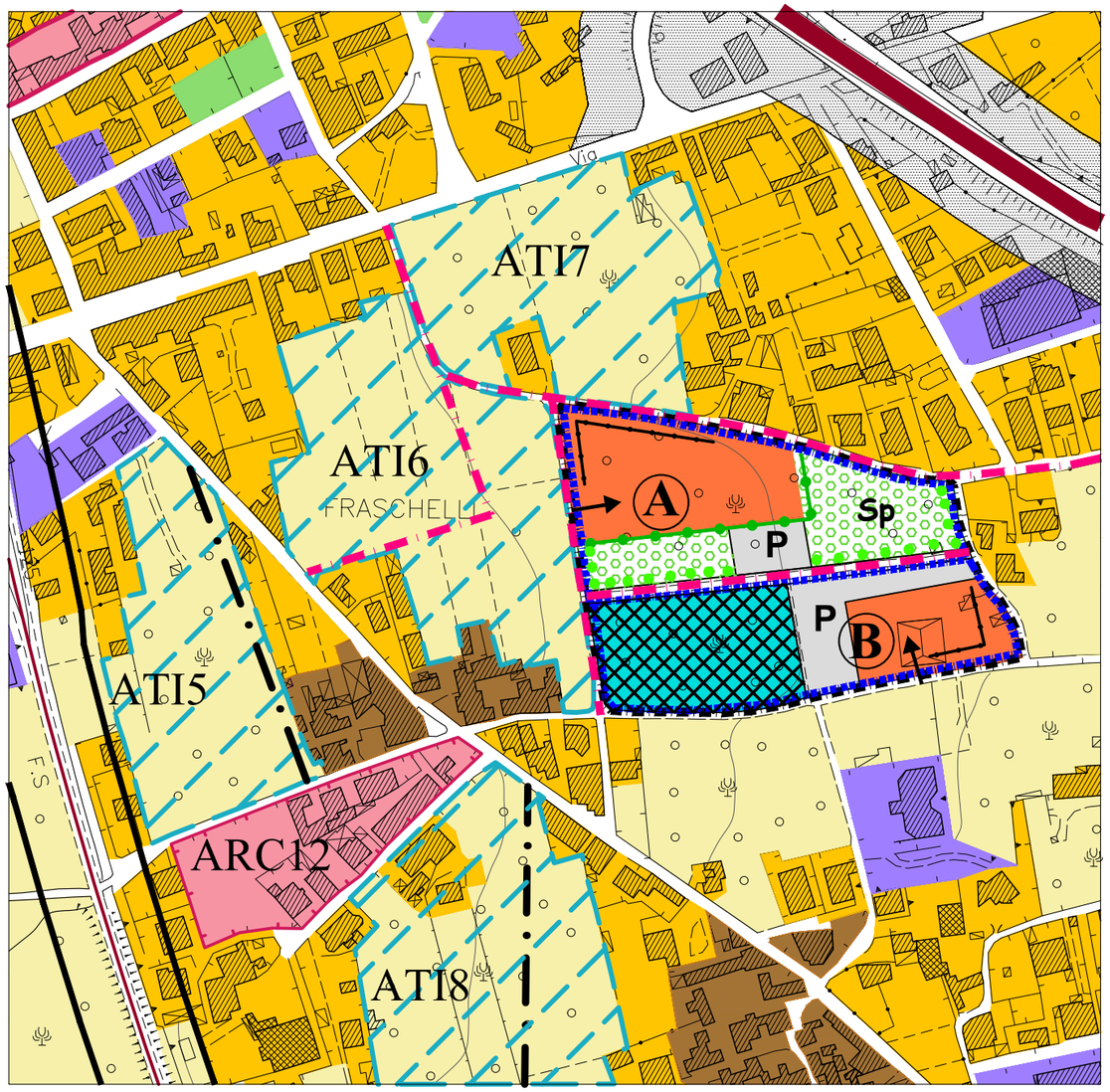
Sono ammissibili interventi di nuova costruzione, finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana e rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuove funzioni ed attività, pubbliche e/o private, di scala urbana e/o sovracomunale. Gli interventi previsti in tali ambiti strategici, come già prescritto 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.

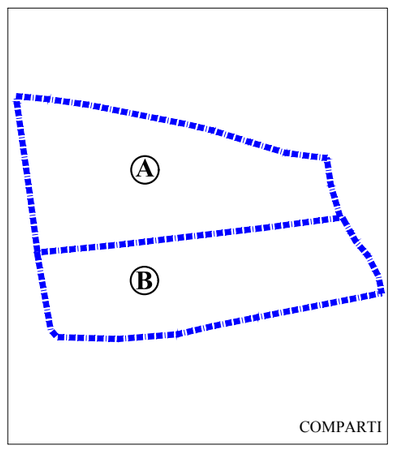
Le trasformazioni ammissibili sono relativi ad attrezzature pubbliche e private, attività commerciali e terziarie, attività ricettive.

L'intervento di trasformazione previsto nella ATS-5, in coerenza con gli obbiettivi generali del piano, e con l'obbiettivo 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 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, delle attività e dei servizi ad esse connesse.

SCHEDA 6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA AT S - 5 C.da Fraschelli 6.2





- 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
- ATTREZZATURE PUBBLICHE EDIFICATE
- ATTREZZATURE SPORTIVE PREVALENT.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 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, parcheggio. nuova viabilità e percorsi pedonali.

Il sub Ambito **A** (17.293 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< 4.700 mq; H.M.=7,0 ml; n.p.=2

Gli spazi pubblici e di uso pubblico (verde attrezzato, parcheggio e percorsi pedonali) sono pari a circa 7.950 mq, oltre la viabilità, e saranno realizzati secondo quanto indicato dallo schema di progetto e quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruec.

Nella progettazione per l'area di verde pubblico (6.750 mq), baricentrica tra l'area di trasformazione e l'edificato adiacente, 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.

L'area per il parcheggio pubblico è pari a 1.200 mq.

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.

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** (14.391 mq) comprende un'area destinata alla realizzazione di attività private, tra quelle ammissibili, ed un'area di attrezzature pubbliche destinata ad attrezzature pubbliche anche edificate, ed un'area di parcheggio pubblico.

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

Su< 2.550 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 (7.280 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 2.900 mq.; 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.

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.