



DATA 07 LUG. 2016

Sindaco
Cosimo Ferraioli

Ass. all'urbanistica
Pasquale Russo

**IL RESPONSABILE
DELL'UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA
"PROGRAMMAZIONE, SVILUPPO
E GESTIONE TERRITORIALE"
Ing. Vincenzo Ferraioli**

Ufficio di Piano

Responsabile del Progetto
dott. ing. Vincenzo Ferraioli

gruppo di lavoro comunale
dr. ing. Flavia Atorino
geom. Vincenzo Cagnazzi

analisi territoriale GIS
dr. arch. Valentina Taliervo

Coordinatore tecnico - scientifico
prof. arch. Salvatore Visone

Redazione Studi Specialistici

Studio Geologico
dr. geol. Antonio D'Ambrosio

Studio Acustico
dr. arch. Antonia Iride

Studio Agronomico
dr. agr.mo Aldo Mauri

QUADRO PROGRAMMATICO OPERATIVO

2.3 SCHEDE DI PROGETTO



AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO 2**I COMPARTI EDIFICATORI DEL SISTEMA INSEDIATIVO 3**

CR: Comparti Edificatori residenziali	4
CM: Comparti Edificatori misti	9
I compartimenti di rigenerazione urbana	14
RI: Comparti di Rigenerazione Urbana	14
RIA: Comparto di Rigenerazione urbana di progettazioni in atto	18

I COMPARTI EDIFICATORI DEL SISTEMA PRODUTTIVO 25

CC: Aree di integrazione e di trasformazione a destinazione commerciale	26
CA: Aree di integrazione e di trasformazione a destinazione Artigianale	30
AM: Area Mercatale	34
LOG: Aree di integrazione e di trasformazione a destinazione dei servizi riguardanti la logistica e i trasporti	35
M: Ambito turistico-alberghiero	38
ATS: Polo Servizi	39

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI 41

Sistema di orti sociali	43
Parco urbano nuovo svincolo SS268-A3	43
Edifici ex Asl	44
Parco urbano - Campo sportivo	44
Isola ecologica	45
Attrezzature private ad uso pubblico	46
Parco territoriale del Chianiello	48

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LA MOBILITÀ 50

Aree attrezzate per lo scambio intermodale	50
Progetto di rete ciclabile e pedonale	50
Complesso funiviario tra l'Agro Sarnese-noceriono e la Costiera Amalfitana	50

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Le aree di trasformazione individuate dalla componente programmatico-operativa del PUC per posizione, contenuti e funzioni rappresentano in primis importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici, nonché per integrare e realizzare nuove parti di città. Rivestono un carattere “strategico” nell’attuazione delle politiche di piano e svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal PUC.

Attraverso l’attuazione dei comparti, oltre alle quote di funzioni private, si perseguono rilevanti interessi pubblici, con la previsione, in essi contenuta, di infrastrutture, opere pubbliche, edilizia sociale e servizi, nonché di riqualificazione urbana e salvaguardia ambientale.

I singoli interventi dovranno contribuire a perseguire i seguenti obiettivi di qualità:

<i>Qualità urbana</i>	Ogni singolo intervento di riqualificazione-rigenerazione deve curare gli aspetti di integrazione fisica, ambientale, sociale ed economica con il contesto urbano per far in modo che l'effetto riqualificativo sia duraturo
	Il governo del territorio e i programmi di riorganizzazione territoriale devono essere il più possibile partecipati e trasparenti
	Intraprendere azioni volte alla definizione di un impianto urbano sostenibile: equilibrio delle funzioni, assicurando un mix funzionale
<i>Qualità architettonica</i>	Produrre attrattività per i fruitori e per gli investitori: residenti, city users e imprese.
	Migliorare il contesto urbano contribuendo a creare e consolidare l’identità del luogo
	Produrre risparmio energetico e sostenibilità ambientale
	Considerare i nuovi stili dell’abitare, vivere e lavorare
<i>Qualità culturale</i>	Rispettare e/o sviluppare il senso di appartenenza a un luogo e di identità
	Contribuire a creare una coscienza del patrimonio culturale della propria città
<i>Qualità economica</i>	Bilanciare qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e convenienza economica, in coerenza con lo sviluppo generale della città
	Le trasformazioni urbane devono produrre crescita economica duratura nel tempo

I COMPARTI EDIFICATORI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Obiettivi generali

I Comparti Edificatori del sistema insediativo sono i luoghi in cui il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo, ed a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

I Comparti Edificatori nell'ambito del Sistema Insediativo individuati dal PUC si articolano in:

- **CR:** aree di integrazione e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- **CM:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione mista residenziale e di servizi;
- **Comparti di Rigenerazione Urbana**

Invece, le "zone" di trasformazione insediativa previste dal Piano secondo i parametri riportati dalle NTA sono:

- **le zone B2** dove è prevista un'integrazione insediativa di tipo misto;
- **Le zone Ep1 ed Ep2** dove è prevista un'integrazione di funzioni di tipo non residenziale e di attrezzature private ad uso pubblico.

In particolare ai fini del conteggio degli alloggi, la tabella di seguito riportata, illustra una previsione teorica delle possibilità edificatorie nelle zone B di tipo residenziale e non:

cod	ST	ST - Area di sedime dei fab esistenti	Volumi esistenti	It esistente	It di progetto	Ite-Itp	volumetria residua edificabile	Vr	Vm	alloggi
	mq	mq	mc	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc			n.
1	3909	3714	1522	0,39	0,60	0,21	782	469	313	1
2	4625	4625	0	0,00	0,60	0,60	2775	1665	1110	4
3	18220	17482	3978	0,22	0,60	0,38	6672	4003	2669	10
4	16776	16575	2196	0,13	0,60	0,47	7775	4665	3110	12
5	19764	19330	2830	0,14	0,60	0,46	8830	5298	3532	13
6	28314	27651	3680	0,13	0,60	0,47	12997	7798	5199	19
7	7505	7319	1281	0,17	0,60	0,43	3142	1885	1257	5
8	6736	6736	0	0,00	0,60	0,60	4042	2425	1617	6
9	5023	5023	0	0,00	0,60	0,60	3014	1808	1206	5
10	7262	6200	6917	0,95	0,60	-0,35	-2186	-1311	-874	0
11	5713	3708	1266	0,22	0,60	0,38	1403	842	561	2
12	6178	6178	0	0,00	0,60	0,60	3707	2224	1483	6
13	4464	4235	1601	0,36	0,60	0,24	1022	613	409	2
14	14776	14776	0	0,00	0,60	0,60	8866	5319	3546	13
15	5882	5882	0	0,00	0,60	0,60	3529	2118	1412	5
16	7997	7529	2408	0,30	0,60	0,30	2251	1350	900	3

17	26410	26267	757	0,03	0,5	0,47	12380	7428	4952	19
18	34142	31552	21111	0,62	0,5	-0,12	-3734	-2240	-1493	0
19	23112	23112	4278	0,19	0,5	0,31	7278	4367	2911	11
20	6308	5691	2915	0,46	0,5	0,04	216	129	86	0
21	7757	7279	4766	0,61	0,5	-0,11	-833	-500	-333	0
22	72848	65232	48310	0,66	0,5	-0,16	-10644	-6386	-4257	0
23	11506	9140	17110	1,49	0,5	-0,99	-9022	-5413	-3609	0
24	3691	3691	0	0,00	0,5	0,50	1846	1107	738	3
										139

Per tali zone è consentita la nuova edificazione con permesso di costruire convenzionato in presenza di un lotto minimo di almeno 750 mq lotti liberi, non asserviti in precedenza all'edificazione (salvo che non risulti una volumetria residua realizzabile in considerazione del nuovo indice edificatorio)

Pertanto in via teorica, in base alla considerazione del fatto che la sussistenza dei limiti di cui sopra limita di fatto le possibilità edificatorie su molti lotti, la stima teorica di 139 alloggi è ridotta di 1/3.

Gli alloggi, quindi, destinati alle trasformazioni in zona B2 saranno: 93

CR: Comparti Edificatori residenziali

I Comparti Edificatori residenziali individuati sono:

- **CR1:** Comparto residenziale, località Satriano;
- **CR2:** Comparto residenziale, località Torretta;
- **CR3:** Comparto residenziale per edilizia pubblica, località Rione Alfano via Stabia – via Leonardo da Vinci;
- **CR4:** Comparto residenziale per edilizia pubblica, località Rione Alfano – via Leonardo da Vinci;
- **CR5:** Comparto residenziale, via Madonna delle Grazie;
- **CR6:** Comparto residenziale, località Badia.

Le trasformazioni si attuano secondo i seguenti parametri:

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

Sf (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

Scomp (superficie compensativa) = 35% St, da cedere gratuitamente al Comune;

Ssta (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968) \geq 18 mq/ab;

It (Indice territoriale) \leq 1,0 mc/mq;

Df (distanze tra fabbricati) \leq m 10,00;

Dc (distanze dai confini) \leq m 5,00;

Rc (rapporto di copertura) \leq 40% Sf;

Hm (altezza massima) \leq m 12,50;

Sp (superficie permeabile) \geq 40% Sf;

Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge, oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/20 della cubatura di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico.

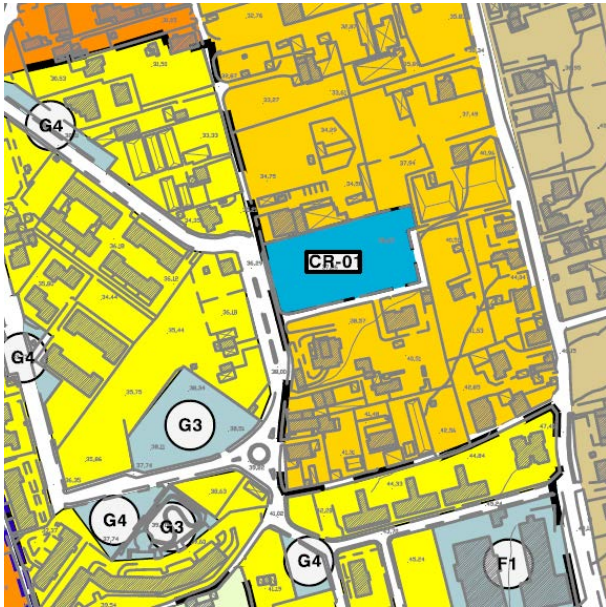
Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UP/2

Tab. riepilogativa

Comparti	CR1	CR2	CR3	CR4	CR5	CR6	Totale
Indice territoriale It (mc/mq)	1	1	1,56	1,48	1	1	
Superficie territoriale St (mq)	6196	10000	12317	14873	4187	6940	54513
Superficie fondiaria Sf (mq)	3191	5150	5846	7183	2156	3574	27101
Superficie compensativa Scomp (mq)	2169	3500	4311	5206	1465	2429	19080
Volumetria residenziale Vr (mc)	6196	10000	16000	18400	4187	6940	61723
Volumetria per terziario Vm (mq)			3200	3680			6880
n. alloggi	15	25	40	46	10	17	154
abitanti	46	75	120	138	31	52	463
standard residenziale	836	1350	2160	2484	565	937	8333
ERS/ERP			40 ERP	46 ERP			86
TOT standard	3005	4850	6471	7690	2031	3366	27412
Aree per l'istruzione (mq)	2000	0	2500	0	0	0	4500
Interesse comune (mq)	0	0	0	0	0	0	0
Verde attrezzato (mq)	500	3112,5	1971	7300	1448	2897	17229
Parcheggi (mq)	500	1037,5	2000	390	483	368	4778
Viabilità (mq)	0	700	0	0	100	100	900

CR1: Comparto residenziale, località Satriano

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Le aree previste per le attrezzature (Sta+Scomp) dovranno essere localizzate verso la strada per garantire una migliore accessibilità e l'integrazione delle attrezzature dell'intero ambito.



DATI DIMENSIONALI

St= 6196 mq
Sf= 3191 mq
Scomp= 2168 mq
Vr= 6196 mc
n.° alloggi previsti 15
abitanti insediabili: 46 ab.
Ssta (18 mq/ab) = 836 mq

Scomp + Ssta = 3000 mq
G1 – Aree per l'istruzione: 2000
G2 – Interesse comune: 0
G3 – Verde attrezzato e sport: 500 mq
G4 – Parcheggi pubblici: 500 mq
Ss= 0

CR2: Comparto residenziale, località Torretta

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.



DATI DIMENSIONALI

St= 10.000 mq
Sf= 5150 mq
Scomp= 6.843 mq
Vr= 10.000 mc
n.° alloggi previsti 25
abitanti insediabili: 75 ab.
Ssta (18 mq/ab) = 1350 mq

Scomp + Ssta = 4850 mq
G1 – Aree per l'istruzione: 0
G2 – Interesse comune: 0
G3 – Verde attrezzato e sport: 3112mq
G4 – Parcheggi pubblici: 1037 mq
Ss= 700

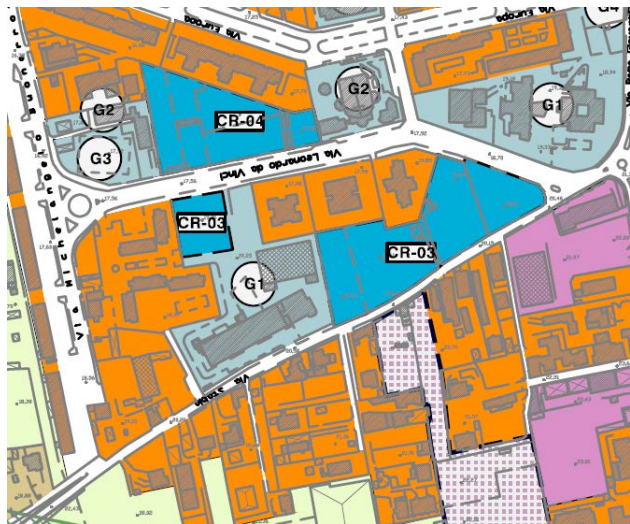
CR3: Comparto residenziale per edilizia pubblica, località Rione Alfano via Stabia – via Leonardo da Vinci

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.

L'obiettivo è realizzare un programma di edilizia residenziale pubblica volto a soddisfare la domanda di fasce della popolazione che hanno ridotte possibilità di acquistare alloggi in libero mercato e a completare l'urbanizzazione di un'area già in passato interessata da PEEP.

Le aree per parcheggio pubblico dovranno essere localizzate nelle immediate vicinanze della scuola.

L'area del Comparto su Via L. Da Vinci dovrà essere ceduta tra le aree a standard.



DATI DIMENSIONALI

St= 12.214 mq
Sf= 5846 mq
Scomp= 4311 mq
Vr= 16000 mc
Vm=3200 mc (per negozi di vicinato)
n.° alloggi previsti 40 ERP
abitanti insediabili: 120 ab.
Ssta (18 mq/ab) = 2160 mq

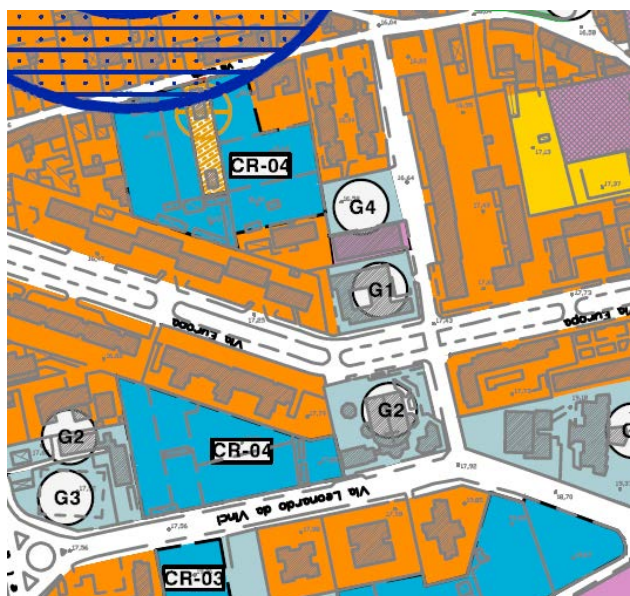
Scomp + Ssta = 6471 mq
G1 – Aree per l'istruzione: 2500 mq
G2 – Interesse comune: 0
G3 – Verde attrezzato e sport: 1971 mq
G4 – Parcheggi pubblici: 2000 mq
Ss= 700

CR4: Comparto residenziale per edilizia pubblica, località Rione Alfano– via Leonardo da Vinci

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.

L'obiettivo è realizzare un programma di edilizia residenziale pubblica volto a soddisfare la domanda di fasce della popolazione che hanno ridotte possibilità di acquistare alloggi in libero mercato e a completare l'urbanizzazione di un'area già in passato interessata da PEEP.

L'area del Comparto su Via L. Da Vinci dovrà essere ceduta tra le aree a standard e destinata prevalentemente a verde pubblico attrezzato. Mentre la concentrazione delle volumetrie potrà avvenire sull'area accessibile da Piazzale Lazio e Via Crocifisso.



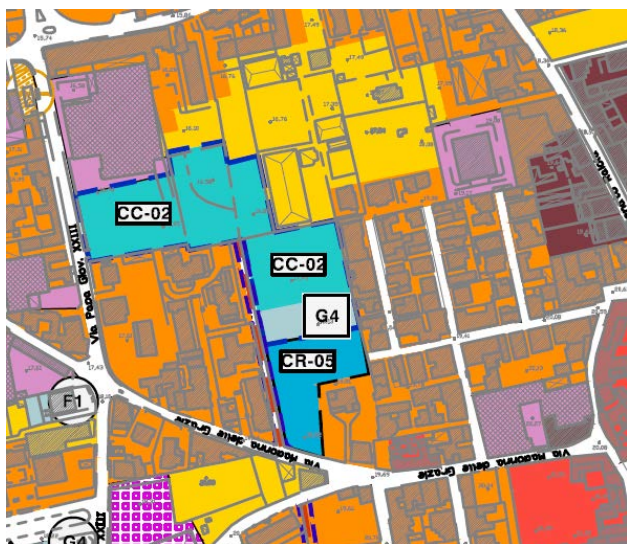
DATI DIMENSIONALI

St= 14873 mq
Sf= 7183 mq
Scomp= 5206 mq
Vr= 18400 mc
Vm=3680 mc (per negozi di vicinato)
n.° alloggi previsti 46 ERP
abitanti insediabili: 138 ab.
Ssta (18 mq/ab) = 2484 mq

Scomp + Ssta = 7690 mq
G1 – Aree per l'istruzione: 0
G2 – Interesse comune: 0
G3 – Verde attrezzato e sport: 7300 mq
G4 – Parcheggi pubblici: 390 mq
Ss= 700

CR5: Comparto residenziale, via Madonna delle Grazie

Il comparto dovrà garantire l'accessibilità al parcheggio pubblico in previsione nel comparto CC-02 da Via Starza. Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.



DATI DIMENSIONALI

St= 4.187 mq

Sf= 2156 mq

Scomp= 1465 mq

Vr= 4187 mc

n.° alloggi previsti 10

abitanti insediabili: 31 ab.

Ssta(18 mq/ab) = 565 mq

Scomp + Ssta = 2030 mq

G1 – Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0

G3 – Verde attrezzato e sport: 1448 mq

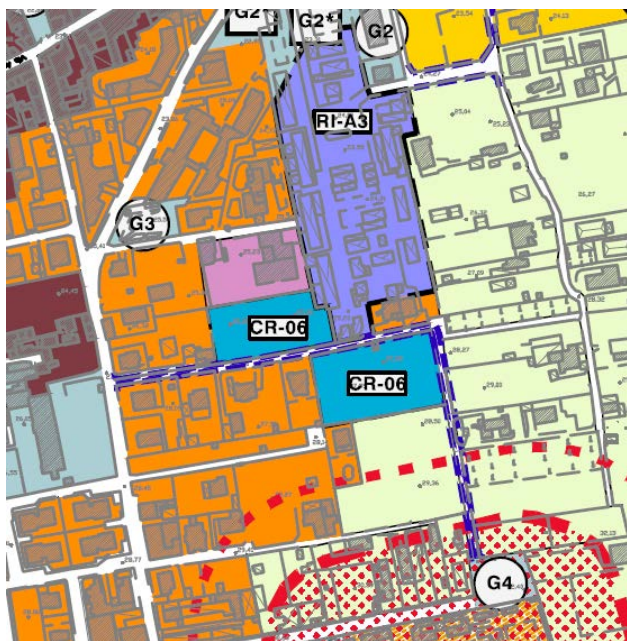
G4 – Parcheggi pubblici: 483 mq

Ss= 100

CR6: Comparto residenziale, località Badia

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'area adiacente al comparto RI-A3 dovrà essere ceduta tra le aree a standard/compensazione, mentre le volumetrie potranno essere concentrate sull'altra area.



DATI DIMENSIONALI

St= 6.940 mq

Sf= 4511 mq

Scomp= 2429 mq

Vr= 6940 mc

n.° alloggi previsti 17

abitanti insediabili: 52 ab.

Ssta(18 mq/ab) = 937 mq

Scomp + Ssta = 3365 mq

G1 – Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0

G3 – Verde attrezzato e sport: 2897 mq

G4 – Parcheggi pubblici: 368 mq

Ss= 100

DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILI:

Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UP/2.

CM: Comparti Edificatori misti

I Comparti Edificatori misti individuati dal PUC sono:

- **CM1:** Comparto misto, via Satriano;
- **CM2:** Comparto misto, parco Amore;
- **CM3:** Comparto misto, via Papa Giovanni XXIII – Sud;
- **CM4:** Comparto misto, via Papa Giovanni XXIII – Nord;
- **CM5:** Comparto misto, via Madonna delle Grazie.

Le trasformazioni si attuano in base ai seguenti parametri:

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

Sf (superficie fondiaria) = $St - S_{comp} - S_{sta}$;

Scomp (superficie compensativa) = 40% St;

Ssta (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968) ≥ 18 mq/ab per la quota residenziale + 80mq/100mq di SLP per la quota terziaria;

It (Indice territoriale) $\leq 1,3$ mc/mq;

Itr (Indice territoriale residenziale) $\leq 0,50$ mc/mq;

Itm (Indice territoriale misto) $\leq 0,80$ mc/mq;

Hm (altezza massima) $\leq m$ 15,50;

Df (distanze tra fabbricati) $\geq m$ 10,00;

Dc (distanze dai confini) $\geq m$ 5,00;

Rc (rapporto di copertura) $\leq 50\%$ Sf;

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione, oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/20 della cubatura residenziale di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico.

Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/2, UT/3, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UT/9, UT/10, UT/11, UP/2, UP/11.

Tab. riepilogativa

Comparti	CM1	CM2	CM3	CM4	CM5	Totale
Indice territoriale It (mc/mq)	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Superficie territoriale St (mq)	17109	7564	30319	12987	3592	71571
Superficie fondiaria Sf (mq)	8764	3875	15531	6653	1840	36662
Superficie compensativa Scomp (mq)	6844	3026	12128	5195	1437	28628
Volumetria residenziale Vr (mc)	11121	4917	19707	8442	2335	46521
Volumetria per terziario Vm (mq)	11121	4917	19707	8442	2335	75150
n. alloggi	28	12	49	21	6	116
abitanti	83	37	148	63	18	349
standard residenziale	1501	664	2660	1140	315	465
TOT standard	8345	3689	14788	6334	1752	34909
Aree per l'istruzione (mq)	0	0	3000	1900	200	5100
Interesse comuna (mq)	0	0	3225		0	
Verde attrezzato (mq)	6345	2089	6163	3870	987	19453
Parcheggi (mq)	500	600	1000	570	415	3585
Viabilità (mq)	1500	1000	1400		150	22536

CM1: Comparto misto, via Satriano

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata.

Le aree per le attrezzature dovranno essere localizzate verso la strada per garantire una migliore accessibilità e l'integrazione delle attrezzature dell'intero ambito.



DATI DIMENSIONALI

St= 17.109 mq
Sf= 8764 mq
Scomp= 6.843 mq
Vr= 11.121 mc
Vm= 11.121 mc
n.° alloggi previsti 28
abitanti insediabili: 83 ab.
Ssta (18 mq/ab) = 1500 mq

Scomp + Ssta = 8345 mq

G1 – Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0

G3 – Verde attrezzato e sport: 6345 mq

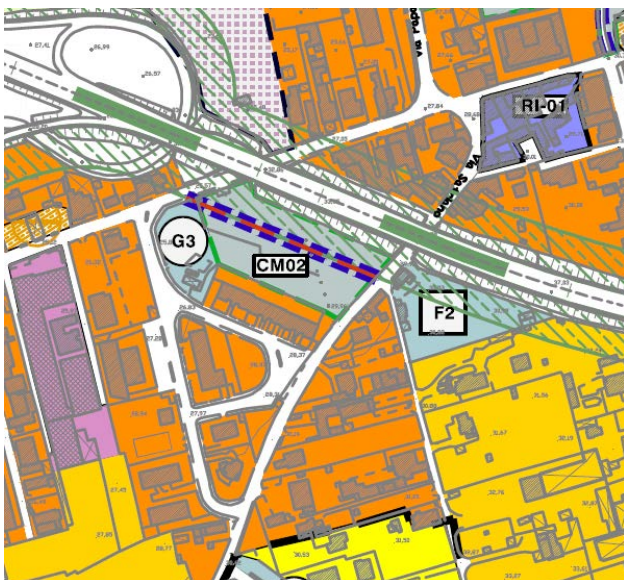
G4 – Parcheggi pubblici: 500 mq

Ss= 1500

CM2: Comparto misto, parco Amore

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

La definizione del tracciato viario definitivo si rimanda allo studio di dettaglio del progetto.



DATI DIMENSIONALI

St=7.564 mq
Sf= 3875 mq
Scomp= 3.025 mq
Vr= 4.917 mc
Vm= 4.197 mc
n.° alloggi previsti 12
abitanti insediabili: 36 ab.
Ssta (18 mq/ab) = 663 mq

Scomp + Ssta = 3690 mq

G1 – Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0

G3 – Verde attrezzato e sport: 2.100 mq

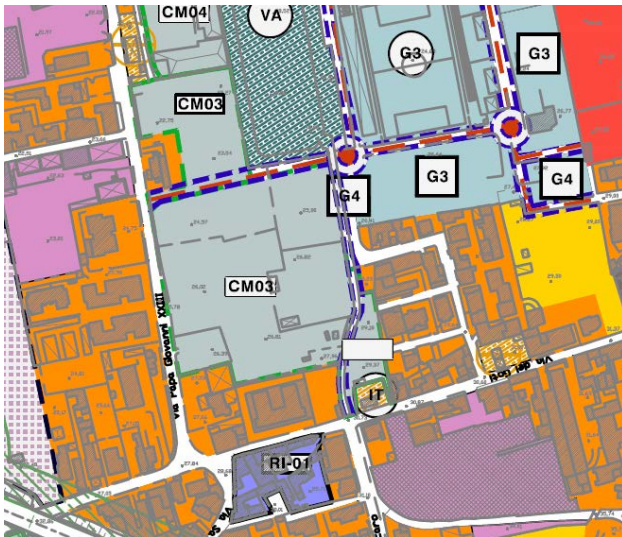
G4 – Parcheggi pubblici: 600 mq

Ss= 990

CM3: Comparto misto, via Papa Giovanni XXIII – Sud

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata.

Le aree previste per le attrezzature (Ssta+Scomp) dovranno contribuire a migliorare l'accessibilità e la viabilità ad ampliare il Parco urbano previsto a Fondo Caiazzo, pertanto dovranno essere cedute le aree ad esso contigue.



DATI DIMENSIONALI

St= 30.319 mq
Sf= 15531 mq
Scomp= 12.128 mq
Vr= 19.707 mc
Vm= 19.707 mc
n.° alloggi previsti 49
abitanti insediabili: 147 ab.
Ssta(18 mq/ab) = 2660 mq

Scomp + Ssta = 14788 mq
G1 – Aree per l'istruzione: 3.000 mq
G2 – Interesse comune: 3.225 mq
G3 – Verde attrezzato e sport: 6163 mq
G4 – Parcheggi pubblici: 1000 mq
Ss= 1.400 mq

CM4: Comparto misto, via Papa Giovanni XXIII – Nord

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata.



DATI DIMENSIONALI

St= 12.987mq
Sf= 6.653 mq
Scomp= 5.200 mq
Vr= 8.442 mc
Vm= 8.442 mc
n.° alloggi previsti 21
abitanti insediabili: 63 ab.
Ssta(18 mq/ab) = 1139 mq

Scomp + Ssta = 8380 mq
G1- Aree per l'istruzione: 1900 mq (giardino didattico)
G2 – Interesse comune: 0
G3 – Verde attrezzato e sport: 3870 mq
G4 – Parcheggi pubblici: 570 mq
Viabilità = 0

CM5: Comparto misto, via Madonna delle Grazie

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato. All'interno del comparto si prevede la creazione di uno spazio di aggregazione/piazza sul quale potranno collocarsi una serie di servizi e negozi di vicinato al piano terra. Il comparto, nelle immediate vicinanze dell'ufficio postale, potrà contribuire alla realizzazione dei parcheggi di cui la zona risulta carente.



DATI DIMENSIONALI

St= 3.592 mq

Sf= 1840 mq

Scomp= 1437 mq

Vr= 2335 mc

Vm= 2335 mc

n.° alloggi previsti 6

abitanti insediabili: 18 ab.

Ssta(18 mq/ab) = 315 mq

Scomp + Ssta = 1752 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0 mq

G2 – Interesse comune: 200 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 987 mq

G4 – Parcheggi pubblici: 415 mq

Viabilità = 150 mq

I COMPARTI DI RIGENERAZIONE URBANA

Il PUC individua i comparti in cui si attua la trasformazione di aree già edificate, caratterizzate da scarsa qualità insediativa, carenza di adeguati spazi di parcheggio e criticità per il sistema della viabilità. Per tali aree il PUC persegue la finalità prioritaria del recupero dei contesti urbani degradati oltre che di sostenibilità ambientale, sociale, ed economica, attraverso la realizzazione di servizi pubblici e adeguati standards urbani. L'obiettivo è riqualificare la città su "sé stessa".

Per detti comparti sono promossi interventi volti:

- alla riqualificazione edilizia ed urbanistica di manufatti caratterizzati da tipologie e morfologie non adeguati;
- alla risoluzione di problemi legati alla viabilità con adeguamento della sezione stradale e riconfigurazione degli incroci;
- alla realizzazione o incremento di parcheggi pubblici, ad uso pubblico e pertinenziali, a servizio degli esercizi commerciali e delle residenze esistenti;
- alla riorganizzazione dell'assetto urbano ed alla promozione della qualità architettonica complessiva e dello spazio pubblico;
- al miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente, anche da un punto di vista energetico;
- all'aumento della permeabilità dei suoli;
- all'inserimento di attrezzature e servizi di interesse collettivo o di uso pubblico.

I Comparti di Rigenerazione Urbana sono distinti tra quelli di nuova programmazione (RI) e in atto (RIA). Essi insistono su aree edificate dismesse, sottoutilizzate e/o degradate caratterizzate da scarsa qualità insediativa, carenza di adeguati spazi di parcheggio, da criticità per la viabilità, nonché da elevata impermeabilità dei suoli.

RI: Comparti di Rigenerazione Urbana

I Comparti di Rigenerazione Urbana individuati dal PUC sono:

- **RI.01:** via dei Goti
- **RI.02:** Zona Cimitero
- **RI.03:** Zona Cimitero
- **RI.04:** Via Avagliana

Tabella di riepilogo

Comparti	RI.01	R.02	RI.03	RI.04	Totale
Superficie territoriale St (mq)	4040	17641	3686		71571
TOT standard	8345	3689	14788	6334	34909
Aree per l'istruzione (mq)	0	0	0	1900	2100
Interesse comune (mq)				150*	150
Verde attrezzato (mq)		17641*			17641
Parcheggi (mq)	404	64,1			2168,1
Viabilità (mq)	404	1764,1			2168,1

*Attrezzature private ad uso pubblico

RI.01: via dei Goti

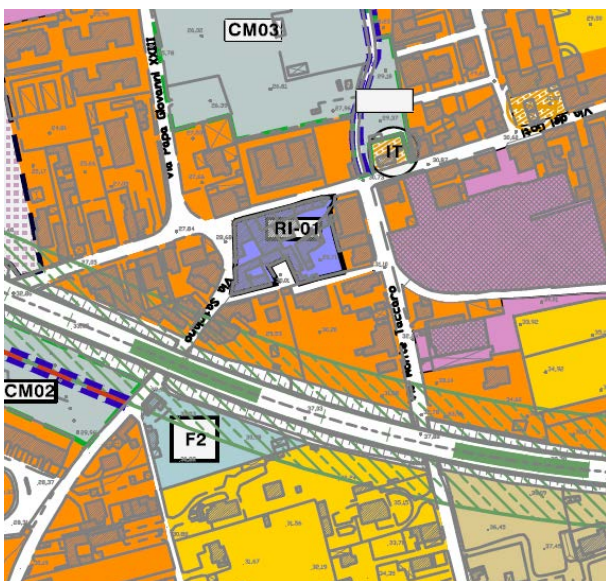
Tale intervento prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica di un'area caratterizzata da manufatti edilizi aventi tipologie e morfologie non adeguati al contesto in cui si inseriscono ed alle funzioni che ospitano.

Punta a risolvere il problema della viabilità con l'adeguamento della sezione stradale di Via dei Goti e la riconfigurazione dell'incrocio stradale.

Per il perseguimento degli obiettivi di cui sopra, potrà essere concesso un "incentivo volumetrico" nei limiti del 40% del volume esistente, senza incremento del numero di alloggi.

Gli interventi di ampliamento per gli immobili residenziali, commerciali e artigianali non potranno generare nuovi alloggi.

L'intervento dovrà essere oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato.



Dati dimensionali¹

Superficie Territoriale = 4.040 mq;

Superficie coperta esistente = 2.087 mq;

Altezza media degli edifici esistenti = 7,80 m;

Volumetria esistente = 15.400 mc.

Parametri urbanistici di progetto

St = 100% superficie;

Sta = 10% St da destinare a parcheggi;

Ss = 10% St;

Hm = m 15;

Df = m 10,00;

Dc = m 5,00;

Ds = m 5,00;

Sp = 30% St;

Da = minimo 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di St;

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione, oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/20 della cubatura residenziale di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico.

Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UT/10, UP/2.

RI.02 – RI.03: Zona Cimitero

Tali interventi prevedono la riqualificazione urbanistica dell'area a ridosso del cimitero in parte ricompresa nella fascia di rispetto dello stesso, al fine di consentire la previsione di alcune possibilità di trasformazione e sviluppo della "città pubblica", ossia l'incremento delle aree per attrezzature di cui il comune necessita.

¹ Dati dimensionali dell'esistente riferiti al volumetrico relativo alla CTC 2011. In sede di presentazione del progetto le volumetrie esistenti dovranno essere verificati in relazione ai relativi atti autorizzativi.

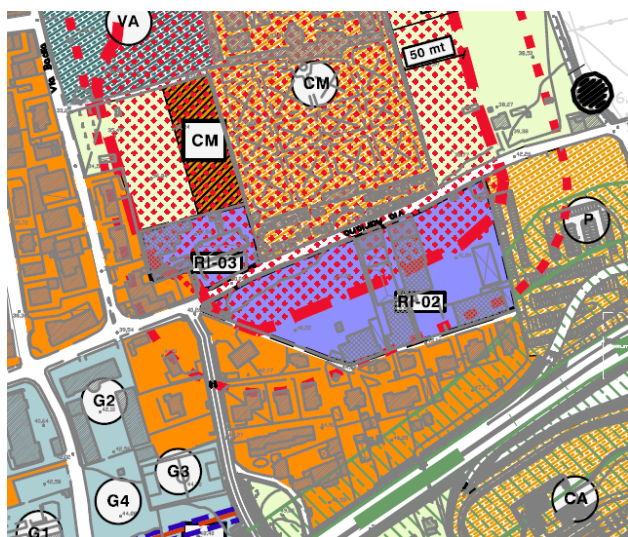
Le aree dell'ambito di Rigenerazione urbana RI-02, in particolare, poste sul lato sud del cimitero, sono da esse separate da una strada intercomunale che di fatto limita qualsiasi ipotesi di ampliamento del cimitero in tale direzione. L'area RI-03, invece, si configura come uno spazio residuo tra il cimitero e un nucleo abitato preesistente. Pertanto non vi sono ostacoli di pianificazione cimiteriale contrari alla riduzione del vincolo fino a 50 metri dal perimetro cimiteriale attuale.

Le aree oggetto di intervento sono aree pesantemente compromesse e degradate, con un'impermeabilizzazione pari al 90%. Per tali motivi esso rientra nell'ambito delle strategie di Rigenerazione urbana da attuare sul territorio comunale.

Per tali aree è prevista la realizzazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico quali: parcheggi, aree di verde attrezzato per il gioco e il tempo libero, per il potenziamento e l'implementazione strutturale della dotazione impiantistica e di attrezzature sportive al fine di migliorarne la fruibilità e l'offerta.

Compatibilmente con il vincolo cimiteriale è consentita la realizzazione di strutture amovibili (chioschi, strutture coperte per il gioco, spazi di uso sociale), di spogliatoi interrati di servizio alle attività sportive, servizi ed attività connessi al cimitero, nel rispetto della L.R. n. 14/1982.

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato secondo i seguenti parametri:



Dati dimensionali

Superficie Territoriale RI-02= 17.641 mq;

Superficie Territoriale RI-03= 3.686 mq.

Parametri urbanistici di progetto

St = 100% superficie;

Sta = 10% St destinata a parcheggi;

Ss (viabilità pubblica e spazi per la circolazione)= 10% St;

Hm = m 4 riferita esclusivamente alle strutture amovibili;

Df = m 10,00 riferita esclusivamente alle strutture amovibili;

Dc = m 5,00 riferita esclusivamente alle strutture amovibili;

Ds = m 5,00;

Sp = 50% St;

Da = minimo 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di St;

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione.

RI.04: Via Avagliana

Tale intervento prevede la riqualificazione di un agglomerato esistente in un contesto agricolo nei pressi di via Avagliana, caratterizzato da un edificio diruto e da una chiesetta.

L'intervento punta alla riqualificazione del contesto, attraverso la trasformazione delle aree con usi congrui rispetto alla zona circostante.

L'intervento si attua tramite un PUA di iniziativa pubblico-privata con valenza di piano di recupero, nel quale saranno individuate le destinazioni ad attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico da insediare.

Oltre alla riedificazione della chiesa e ai relativi spazi di servizio, l'intervento dovrà prevedere la sistemazione degli spazi aperti pubblici, semipubblici e privati.

Nelle more dell'approvazione del suddetto PUA sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, con intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



Parametri urbanistici di progetto

Per la riedificazione della chiesa che si configura quale attrezzatura privata ad uso pubblico:

Superficie per edificio di culto= 150 mq

Hm (altezza massima) = m 5 riferita

esclusivamente alle strutture amovibili;

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione.

RIA: Comparto di Rigenerazione urbana di progettazioni in atto

Il PUC individua i Comparti di Rigenerazione Urbana in Atto (**RIA**), su aree oggetto di interventi già dichiarati di pubblico interesse con atti deliberativi dell'Amministrazione Comunale, o in itinere ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/2009.

Per tali comparti, nel periodo di validità del piano programmatico/operativo, restano confermati gli interventi contenuti nei progetti dichiarati di pubblico interesse o in fase di approvazione da realizzare ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/2009. Qualora non risultino attivati o attuati nel suddetto periodo, assumono la disciplina riportata all'art. 73 delle norme d'attuazione.

I Comparti di Rigenerazione Urbana in Atto sono i seguenti:

- **RIA.01** – progetto c.so Vittorio Emanuele, ditta Benincasa s.r.l.;
- **RIA.02** – progetto area ex MCM;
- **RIA.03** – Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile di Fondo Badia – località Ardinghi;
- **RIA.04** – progetto ex Officine Raiola.

Tab. riepilogativa

Comparti	RIA.01	RIA.02	RIA.03	RIA.04	Totale
Indice territoriale It (mc/mq)		1,83	1,76		
Superficie territoriale St (mq)	4440	59487	15202	4520	83644
Superficie fondiaria Sf (mq)		37491	5160		42651
Volumetria residenziale Vr (mc)	15000	64050	23030	16768	118821
Volumetria per terziario Vm (mq)		55988	1413		57401
n. alloggi	44	147	72	44	307
abitanti		721	247	210	57708
Alloggi ERS/ERP	8	18	72	14	112
TOT standard	2700	21432	5626	*	29758
Aree per l'istruzione (mq)					
Interesse comuna (mq)	300	511	450		1261
Verde attrezzato (mq)	2025	14977	3396		20398
Parcheggi (mq)	375	5944	1780		21659

* Ricorso alla monetizzazione

RIA.01 – progetto c.so Vittorio Emanuele, ditta Benincasa s.r.l.

L'area è ubicata nel territorio comunale di Angri al Corso Vittorio Emanuele – traversa Ferrovia e confina con Corso Vittorio Emanuele (ad est), traversa ferrovia (nord ed ovest) proprietà Ferraioli (a Sud).

Trattasi di insediamento industriale, adibito alla produzione di conserve alimentari da dismettere con delocalizzazione in quanto ubicato all'interno del centro urbano. E' costituito da quattro capannoni con copertura a volta metallica, da una tettoia e un corpo adibito ad uffici che coprono quasi integralmente la superficie del lotto.

La proposta progettuale di intervento è stata redatta in osservanza ai criteri definiti nelle Linee guida relative della Manifestazione di interesse per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi – DGR 396/09, in continuità al progetto preliminare condiviso e sottoscritto nel Tavolo Tecnico preliminare del 18/05/2011 – Regione Campania – (Quarta fase della DGR 396/09) e da quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Angri del 25/07/2011 che ha approvato la proposta di deliberazione n. 25 del 14/07/2011 del Responsabile dell'U.O.C. Promozione, Sviluppo e Gestione Territoriale.



Parametri urbanistici di progetto

Hmax= 16 m

n. piani fuori terra= 4/5

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 4.440 mq

Volumetria esistente = 27.200 mc

Volume totale di progetto = 15.000 mc

n.° alloggi previsti 44 di cui 8 ERS

abitanti insediabili: 150 ab.

Aree destinate a standard: 2.700 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 300 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 2025 mq

G4 – Parcheggi: 375 mq

Parcheggi ad uso pubblico (V/20)= 750 mq

SS (viabilità e marciapiedi) = 416 mq

RIA.02 – progetto area ex MCM

Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 09.04.2015 è stato riconosciuto l'interesse pubblico per la proposta di intervento presentata, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. n. 19/09 e s.m.i., dalla ditta "A.R. Industrie Alimentari s.p.a" per l'ex M.C.M.

La lettura del tessuto urbano esistente mette in luce il coinvolgimento di grandi aree all'interno del centro abitato impegnate da insediamenti industriali.

Con l'espansione urbana degli ultimi decenni, infatti, le aree industriali sorte nel corso dell'Ottocento ai margini dell'insediamento, sono state inglobate al suo interno dei centri urbani.

A causa della crisi del settore industriale degli ultimi anni, si è determinata la sottoutilizzazione ed il progressivo abbandono delle grandi aree industriali, ormai interne ai centri abitati.

La presenza di dette aree all'interno del centro abitato crea problemi di compatibilità tra la funzione residenziale e quella produttiva (inquinamento acustico e atmosferico, traffico pesante) quando ancora attive e problemi di degrado e vuoti funzionali quando dismesse.

E' indiscussa la valenza strategica per il territorio angrese dell'area dell'ex M.C.M., oggi nel cuore del centro cittadino, e la forte esigenza di spazi per attrezzature di quartiere e di interesse sovra locale, di luoghi per il tempo libero, di verde e di parcheggi.

Tuttavia, i siti occupati dalle attività industriali, da delocalizzare o dismesse, costituiscono un'importante risorsa di aree all'interno dei centri abitati, da utilizzare sia per reperire la dotazione di attrezzature per le aree residenziali consolidate limitrofe, sia per ospitare funzioni strategiche in un'ottica di area vasta, per migliorare la competitività del territorio angrese all'interno del comprensorio in cui ricade.

In particolare l'area dell'ex M.C.M., oggi non più utilizzata a scopo produttivo, occupa una posizione baricentrica rispetto al territorio comunale ed al centro abitato e presenta un'estensione comparabile con quella dell'intero nucleo antico del comune.

L'intervento di riqualificazione della ex MCM di Angri consente di proporre un riordino interno alle aree urbanizzate.

L'intervento in progetto prevede la demolizione del grande capannone industriale centrale di non pregevole qualità architettonica oltre che non idoneo al recupero alle nuove funzioni, mentre altri manufatti industriali considerati di pregio storico-architettonico resteranno di proprietà della società "A.R. Industrie Alimentari s.p.a." e saranno quindi esclusi dall'intervento.

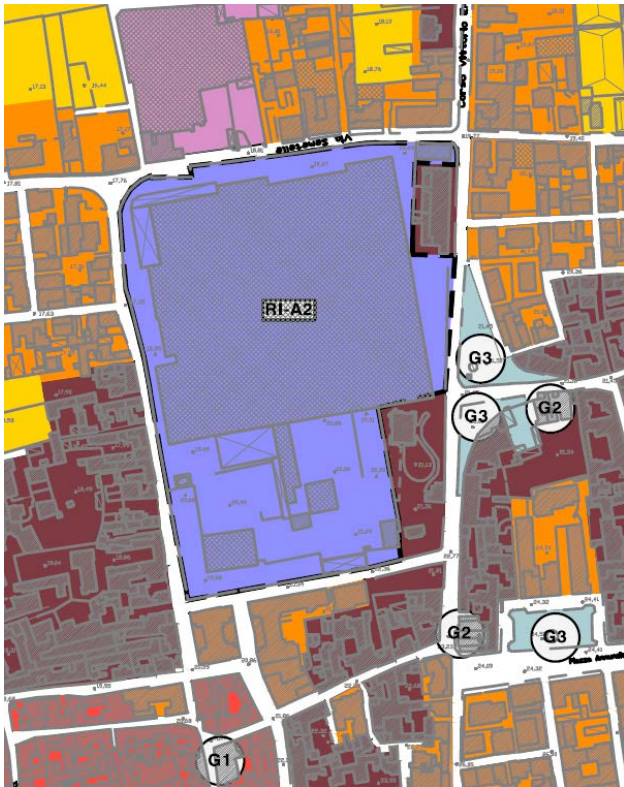
Come testimonianza storica della vecchia destinazione industriale dell'area sarà conservata la ciminiera dalla particolarissima forma ottagonale, recentemente ristrutturata.

L'impianto di progetto per l'area ex M.C.M. offre una risposta efficace ad alcuni precisi obiettivi emersi dal confronto tra gli indirizzi generali posti dall'amministrazione comunale e lo specifico urbano indagato:

- realizzare uno spazio architettonico riconoscibile come piazza urbana, impostando l'edificio rispetto ad un "vuoto centrale" a carattere collettivo;
- destinare a verde la zona su via delle Cotoniere che prospetta su blocchi insediativi di altezze rilevanti, i quali hanno completamente occupato i lotti prospicienti il centro storico;
- realizzare una adeguata dotazione di aree parcheggio, a servizio non solo delle attività che saranno ospitate nell'area ma anche per i residenti del centro storico di Angri, dove si rileva una grave carenza di posti auto;
- creare una stretta relazione tra la nuova piazza e la struttura urbana esistente, tra l'altro rileggendo il sistema della viabilità.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso/attrezzature: una galleria commerciale e ad attività terziarie, aree a verde, uffici pubblici, edilizia pubblica ed edilizia privata.

L'intervento si attua mediante PUA di iniziativa privata.



PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

It= 1,83 mc/mq
 If= 2,90 mc/mq
 Hmax= 18,40 m

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 59.487 mq
 Superficie fondiaria = 37.491 mq
 Volumetria esistente = 206.778 mc
 Volume di progetto = 108.583 mc
 V residenziale = 64.050 mc
 V commerciale = 47.386 mc
 V terziario = 6.742 mc
 V uffici pubblici = 1.860 mc
 n.° alloggi previsti 147 di cui 18 ERS
 abitanti insediabili: 721 ab.

Aree destinate a standard: 21.432 mq

Standard indotto da quota residenziale (18 mq/ab) = 12.977 mq

Standard indotto da quota comm.-terz. (0,80 X Slp) = 8.374 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 511 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 14.977 mq

G4 – Parcheggi pubblici: 5.944 mq

Parcheggi ad uso pubblico (V/20)= 10.858 mq

RIA.03 – Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile di Fondo Badia – località Ardinghi.

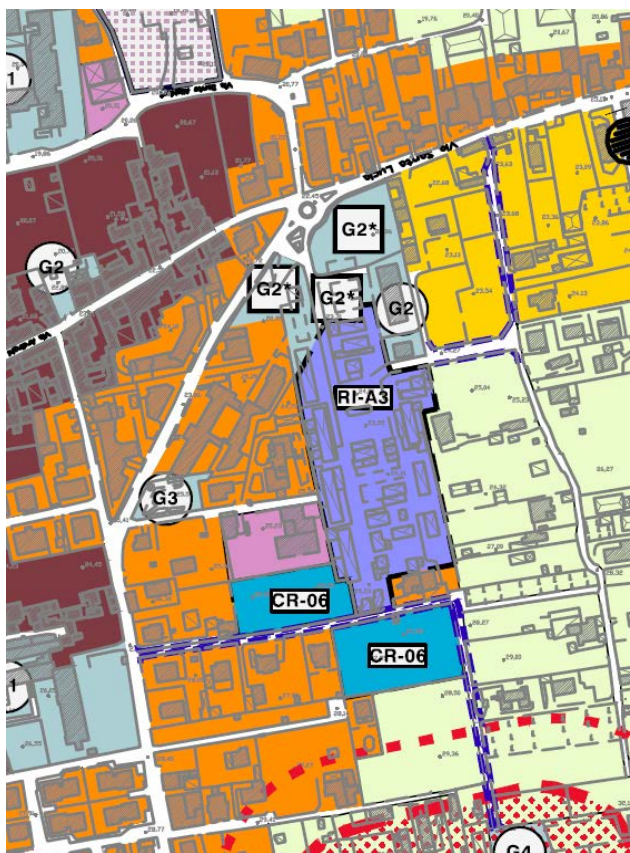
L'area, interessata dal "programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile in località Ardinghi", è stata occupata fino ad epoca recente da un insediamento di strutture prefabbricate "leggere" (circa 80 unità) realizzate dopo il sisma del 23.11.1980.

Si evidenzia la centralità dell'area interessata dal progetto che sorge in prossimità di un ambito urbano di antica costituzione qual è quello costituito dagli insediamenti delle vie Ardinghi e Badia.

La giunta comunale, con delibera n. 303 del 29.11.2012 ha approvato lo studio di fattibilità relativo al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile di Fondo Badia – località Ardinghi. Si è avviata quindi la procedura di variante urbanistica al vigente Prg in quanto l'area in questione era classificata zona Territoriale Omogenea E7 – Agricola – Razionalizzazione insediativa e tutele delle risorse agricole. Il PUC intende, quindi, confermare tale previsione e recepisce nella sua componente programmatico/operativa il progetto di via Badia così come adottato con propri atti dall'Amministrazione comunale.

Il programma di riqualificazione urbana dell'area ex prefabbricati di Fondo Badia ha come obiettivo quello di progettare un nuovo pezzo di città con particolare attenzione alla qualità dello spazio pubblico e a quella edilizia.

L'intervento, che prevede la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, si inserisce, potenzialmente, in un programma più ampio di riqualificazione e messa in sicurezza del costruito, nonché di recupero di alloggi malsani dei tessuti storici.



PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

It= 1,76 mc/mq

Rc= 16,14%

Hmax= 16 m

n. piani fuori terra= 4/5

- distanze minime tra gli edifici antistanti, 10,0 mt;

- distanze dal confine 5,0 mt.

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 15.202 mq

Sf= 5.160 mq

Volume totale = 24.746

Vr= 23.030 mc

Vm=1.413 mc

n.° alloggi previsti 72 ERS

abitanti insediabili: 247 ab.

Aree destinate a standard: 5.626 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 450 mq (centro sociale)

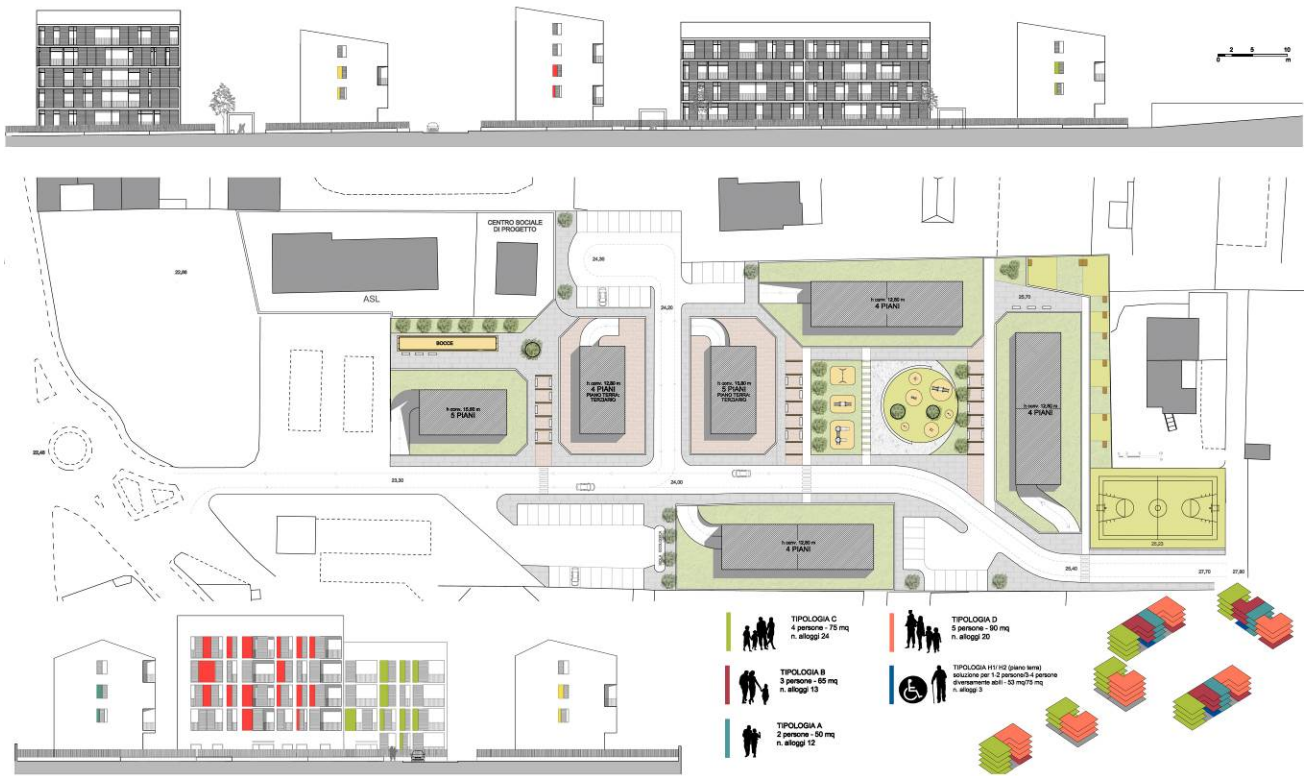
G3 – Verde attrezzato e sport: 3396 mq

G4 – Parcheggi pubblici: 1780 mq

DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILI:

Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/2, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UT/9, UT/10, UP/2.

In totale saranno realizzati 72 alloggi destinati ad edilizia Residenziale Sociale.



Planivolumetrico del Progetto di via Badia

RIA.04 – progetto ex Officine Raiola

In data 08.07.2015 con prot. n. 20543, è stata presentata istanza di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/09 e s.m.i., per la demolizione di un complesso industriale dismesso e la ricostruzione di un complesso immobiliare per civile abitazione, con destinazione del 30% del volume in progetto ad alloggi sociali, alla via E. Fermi.

L'area interessata dall'intervento è attualmente occupata da due capannoni industriali dismessi, realizzati tra il 1968 e la seconda metà degli anni '70, oltre ad un fabbricato antecedente al 01.09.1967 originariamente destinato in parte a zona lavorazione ed in parte a civile abitazione.

L'intervento riguarda la demolizione del complesso industriale dismesso e la ricostruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale a parità di volumetria, con destinazione ad edilizia sociale di un volume pari al 30% di quello in progetto.

Per la superficie dovuta quali standard ai sensi del D.M. n. 1444/68, complessivamente pari a mq 3.780,00 è stata autorizzata la parziale monetizzazione con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 03.03.2016.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 30.04.2016 è stato approvato lo schema di convenzione relativo alla disciplina degli alloggi sociali in progetto.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 4.515 mq

Volumetria esistente = 16.741 mc

Volume totale di progetto = 16.741 mc

n.° alloggi previsti 44 di cui 14 ERS

abitanti insediabili: 210 ab.

I COMPARTI EDIFICATORI DEL SISTEMA PRODUTTIVO

Obiettivi generali

L'obiettivo strategico, oltre a far fronte alla domanda di aree produttive, siano esse artigianali o commerciali, è creare le condizioni per l'insediamento di funzioni che realizzino posti di lavoro e che possano rappresentare dei **poli di eccellenza di riferimento sovra-comunale**.

Le moltissime richieste di aree produttive pervenute al SUAP negli ultimi anni hanno rappresentato un utile riferimento per la determinazione del fabbisogno di aree da destinare ad attività commerciali, artigianali e della logistica. Tali aree, oltre a rispettare i criteri localizzativi dettati dal PTCP in ordine all'accessibilità e alla vicinanza di infrastrutture, potranno essere affiancate da servizi alle imprese e servite da una viabilità adeguatamente studiata.

Un importante intervento strategico di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica, prevede il recupero degli spazi dell'ex scalo merci ferroviario in prossimità della stazione per destinarlo ad area mercatale. Partendo da tale progetto, a riuso dei vicini edifici industriali dismessi, il Puc prevede destinazioni commerciali promuovendo la realizzazione di un polo commerciale accessibile attraverso la stazione ferroviaria, rispetto alla quale l'intero ambito risulta strategico.

Angri potrà ritagliarsi un nuovo ruolo territoriale basato sulle funzioni commerciali, sul terziario avanzato e sulla produzione di servizi, ma anche sull'ammodernamento della struttura produttiva. Investire sull'innovazione, sulla qualità e sulla sostenibilità sarà la carta vincente per le aziende che vorranno crescere sul territorio.

In interrelazione con i poli di eccellenza del territorio e le principali infrastrutture presenti, Angri potrà giocare un ruolo di centro di servizi, di nodo logistico e di scambio intermodale configurandosi quale "Porta" di accesso rispetto ai maggiori centri turistici ed economico-produttivi, pertanto si è ritenuto utile prevedere aree destinate a tali nuove funzioni.

Il concetto di logistica sta mutuando, configurandosi sempre di più come "logistica integrata", non più intesa quale attività svolta internamente dalle singole aziende, bensì come un sistema unico e interfunzionale, che supera una visione frammentata in favore del coordinamento strategico di tutte le attività gestionali.

La previsione di un'area per la logistica in prossimità del nuovo raccordo tra l'autostrada A3 e la SS 268, punta a ridurre la congestione delle aree urbane, alla razionalizzazione del trasporto merci (distribuzione da e per il resto d'Italia e l'estero) e ad una migliore organizzazione della mobilità urbana delle merci con la distribuzione di ultimo miglio.

I Comparti Edificatori nell'ambito del Sistema Produttivo individuati dal PUC si articolano in tre classi, a ciascuna delle quali è attribuito uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (It):

- **CC:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione commerciale (è compresa la nuova area mercatale AM);
- **CA:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione Artigianale;
- **LOG:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione dei servizi riguardanti la logistica e i trasporti;
- **M** Ambito turistico-alberghiero;
- **ATS:** Aree per servizi

CC: aree di integrazione e di trasformazione a destinazione commerciale

I Comparti Commerciali individuati dal PUC sono:

- **CC.01:** svincolo autostradale A3 Angri nord;
- **CC.02:** via Papa Giovanni XXIII (Iper G);
- **CC.03:** corso Vittorio Emanuele ex Elvea;
- **CC.04:** via Santa Maria.

Le trasformazioni si attuano secondo i seguenti parametri:

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

Sf (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

Scomp(superficie compensativa)= 30% St;

Ssta (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968) \geq 80mq/100mq SLP;

It (Indice territoriale) \leq 1,5 mc/mq;

Df (distanze tra fabbricati) \geq m 10,00;

Dc (distanze dai confini) \geq altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 6,00;

Rc (rapporto di copertura) \leq 50 % Sf;

Hm (altezza massima) \leq m 11,00;

Sp (superficie permeabile) \geq 30% Sf;

Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di superficie a verde;

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione.

Usi consentiti: UT/1, UT/2, UT/3, UT/4, UT/5, UT/6, UT/7, UT/9, UP/2

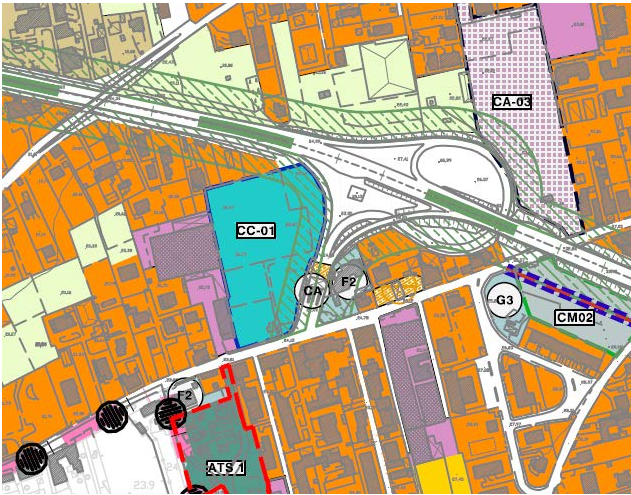
Tabella di riepilogo

	CC1	CC2	CC3	CC4	Totale
Indice territoriale It (mc/mq)	1,5	1,5		1,5	
Superficie territoriale St (mq)	14926	12542	35764	30945	94177
Superficie fondiaria Sf (mq)	8820	7411		18286	34517
Superficie compensativa Scomp (mq)	4478	3763		9284	17525
Volume max realizzabile	22389	18813	1444525	46418	1532145
Sup. lorda (Slp)	2035	1710	21924	4220	29889
Standard produttivo (0,80*Slp)	1628	1368	17539	3376	23911
TOT standard	6106	5131	17539	12659	41435
Aree per l'istruzione (mq)				9471	9471
Interesse comune (mq)					0
Verde attrezzato (mq)	5292	3947	8020		17259
Parcheggi (mq)	814	684	8020	1688	11206
Viabilità (mq)		500	1500	1500	3500

CC.01: svincolo autostradale A3 Anghi nord

L'area, interclusa tra lo svincolo autostradale e insediamenti esistenti, è immediatamente accessibile dall'autostrada e si trova sulla direttrice Pagani-Castellammare, risulta pertanto strategica per l'insediamento di nuove attività commerciali.

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.



DATI DIMENSIONALI

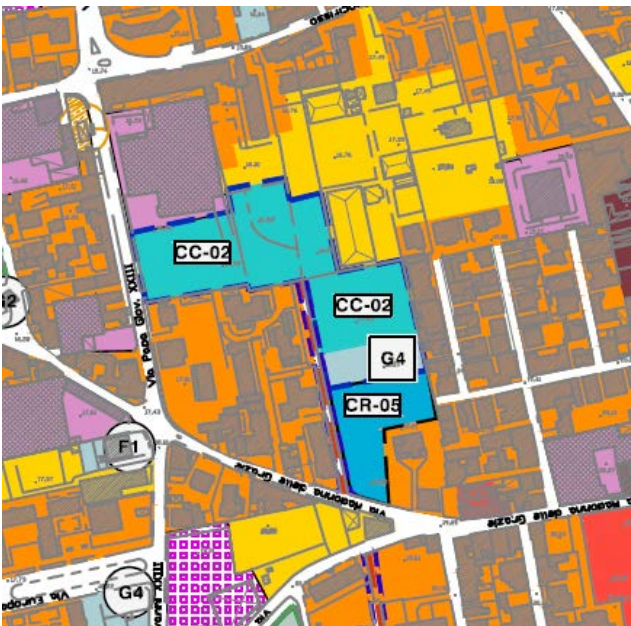
Superficie Territoriale = 14926 mq
Superficie fondiaria = 8820 mq
Scomp = 4478 mq
Volume max realizzabile = 22.389 mc
Superficie lorda di pavimento = 2035 mq
Ssta (0,80*Slp): 1628 mq

Scomp + Ssta = 6106 mq
G1- Aree per l'istruzione: 0
G2 – Interesse comune: 0 mq
G3 – Verde attrezzato e sport: 5292 mq
G4 – Parcheggi: 814 mq

CC.02: via Papa Giovanni XXIII (Iper G)

Il comparto tiene conto della volontà di ampliare un edificio commerciale esistente così come da richiesta pervenuta al SUAP. L'area si trova nel contesto urbano e risulta accessibile anche a piedi. La previsione all'interno del comparto di un'area di parcheggio pubblico è dettata dalla carenza di parcheggi nelle zone residenziali limitrofe, insediamento risalente prevalentemente agli anni '60.

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 12542 mq
Superficie fondiaria = 11288 mq
Scomp = 3763 mq
Volume max realizzabile = 18813 mc
Superficie lorda di pavimento = 1710 mq
Ssta (0,80*Slp)= 1368 mq

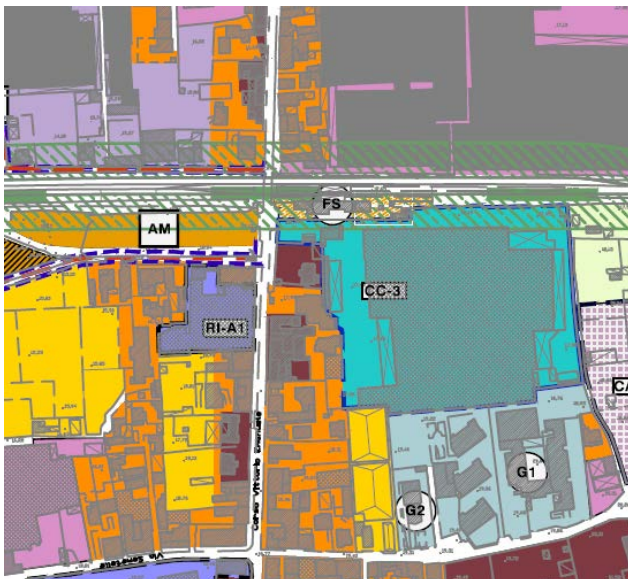
Scomp + Ssta = 5131 mq
G1- Aree per l'istruzione: 0
G2 – Interesse comune: 0 mq
G3 – Verde attrezzato e sport: 3947 mq
G4 – Parcheggi: 684 mq
SS – viabilità : 500 mq

CC.03: corso Vittorio Emanuele ex Elvea

Questo intervento fa parte di una più ampia strategia volta a creare un polo commerciale a scala sovracomunale in prossimità della stazione ferroviaria, insieme a un altro importante intervento strategico di rigenerazione urbana che prevede il recupero degli spazi dell'ex scalo merci ferroviario in prossimità della stazione per destinarlo ad area mercatale.

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata e prevedono il riuso di un edificio ex industriale in parte usato impropriamente per funzioni non compatibili con il centro urbano, in parte sottoutilizzato. Trattandosi di intervento di riuso che non riconosce alcuna nuova volumetria, allo scopo di incentivare l'operazione, le superfici compensative non sono dovute. Dovranno, invece, essere adeguate le superfici a standard così come previsto dalla normativa in materia. Dovrà essere realizzata una viabilità di collegamento tra corso Vittorio Emanuele (all'altezza della nuova viabilità di progetto a servizio dell'area mercatale che si collega con quella dell'area PIP tramite il sottopasso) e Via Dante Alighieri, in modo da creare una viabilità complementare a quest'ultima.

Gli spazi scoperti esistenti possono essere utilizzati solo per la realizzazione di parcheggi o di aree verdi attrezzate, con l'obbligo di conservare e/o convertire almeno il 30% di detti spazi in condizioni di totale permeabilità opportunamente piantumati con alberature di alto fusto in numero non inferiore a 200 piante/ettaro. E' prescritta la conservazione della ciminiera e dei manufatti di valore storico-testimoniale.



PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

It = 1,5 mc/mq;

Rc = non superiore a 50% Sf;

Hm= m 11,00;

Df ≥ m 10,00;

Dc = pari all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 6,00;

Sp = 30% degli spazi scoperti

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 35.764 mq

Volume esistente = 1444525 mc

Superficie lorda di pavimento = 21.924 mq

Aree destinate a standard (0,80*Slp): 17539 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 8020 mq

G4 – Parcheggi: 8020 mq

SS – viabilità: 1500 mq (strada parallela alla ferrovia che si ricongiunga con Via Dante Alighieri)

Usi consentiti: UT/1, UT/2, UT/3, UT/4, UT/5, UT/6, UT/7, UT/9, UP/2

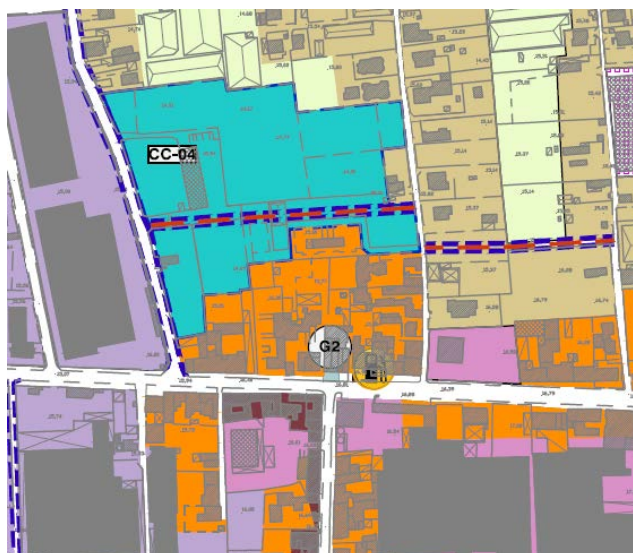
CC.04: via Santa Maria

Il Comparto, adiacente all'area PIP di Via Nazionale, gode di ottima accessibilità proprio grazie alla viabilità di servizio realizzata nell'ambito dell'insediamento produttivo.

L'obiettivo è integrare con nuove funzioni il nucleo principale dell'insediamento, di tipo lineare, su via Nazionale che ha come fulcro la chiesa della Madonna della Pace. Il comparto prevede la cessione e la realizzazione di strutture scolastiche da insediare su Via Petaccia. La nuova viabilità sarà indispensabile al nuovo insediamento.

All'interno del comparto, infatti, dovrà essere realizzata la strada di collegamento tra Via Santa Maria e Via Petaccia in modo da creare un'alternativa al tratto di Via Nazionale, in corrispondenza della Chiesa, e al primo tratto di Via Petaccia, caratterizzato da ridotta sezione stradale e scarsa visibilità in corrispondenza dell'innesto su Via Nazionale. La definizione del tracciato definitivo si rimanda allo studio di dettaglio del PUA.

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 30.945mq

Superficie fondiaria = 18286 mq

Scomp = 9.284 mq

Volume max realizzabile = 46.418 mc

Superficie lorda di pavimento = 4.220 mq

Ssta (0,80*Slp): 3.376 mq

Scomp + Ssta = 12.659 mq

G1- Aree per l'istruzione: 9.417 mq

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 0

G4 – Parcheggi: 1688 mq

SS – Viabilità: 1500 mq

Usi consentiti: UT/1, UT/2, UT/3, UT/4, UT/5, UT/6, UT/7, UT/9, UP/2

CA: aree di integrazione e di trasformazione a destinazione Artigianale

I Comparti di integrazione e di trasformazione a destinazione Artigianale individuati dal PUC sono:

- **CA.01:** Via Stabia;
- **CA.02:** via Campia;
- **CA.03:** corso Vittorio Emanuele ex Elvea;
- **CA.04:** via Dante Alighieri;
- **CA.05:** Via delle Fontane;
- **CA.06:** Via Santa Maria;
- **AM:** Area Mercatale.

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

Sf (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

Scomp(superficie compensativa) = 20% St;

Ssta (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968) \geq 10% St;

Df (distanze tra fabbricati) \geq m 12,00;

Dc (distanze dai confini) \geq pari all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 6,00. Non è consentita l'edificazione sul confine, ad eccezione delle cabine elettriche per garantirne agevole accessibilità all'Ente gestore;

Rc (rapporto di copertura) \leq 50 % Sf;

Hm (altezza massima) \leq m 12,00;

Sp (superficie permeabile) \geq 30% Sf;

Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;

Verde privato: 8% Sf;

Parcheggi privati: 10% Sf, di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada.

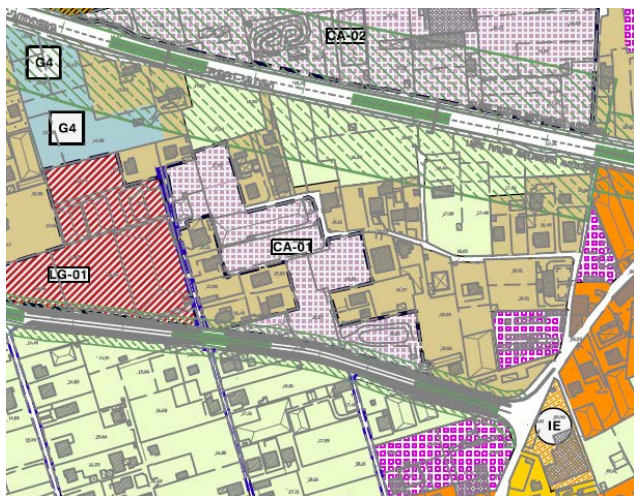
Ulteriori parametri potranno essere stabiliti nel PUA.

Usi consentiti: UT/2, UT/3, UT/4, UT/7, UP/1, UP/2, UP/3, UP/5, UP/9, UP/10

	CA.01	CA.02	CA.03	CA.04	CA.05	CA.06	AM	Totale
Superficie territoriale St (mq)	19080	50878	19830	11392	16286	45678		93186
Superficie compensativa Scomp (mq)	3816	10176	3966	2278	3257	9136		18637
Standard produttivo (10% della St)	1908	5088	1983	1139	1629	4568		9319
TOT standard	5724	15263	5949	3418	4886	13703		27956
Aree per l'istruzione (mq)								0
Interesse comune (mq)							17051	17051
Verde attrezzato (mq)	4388	11702	4561	1481	3746	10506		21433
Parcheggi (mq)	954	2544	992	1709	814	2284	4659	954
Viabilità (mq)	382	1018	397	228	326	914		1864

CA.01 – Via Stabia

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 19080 mq

Scomp = 3816 mq

Ssta (10% di St): 1980 mq

Scomp + Ssta = 5724 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

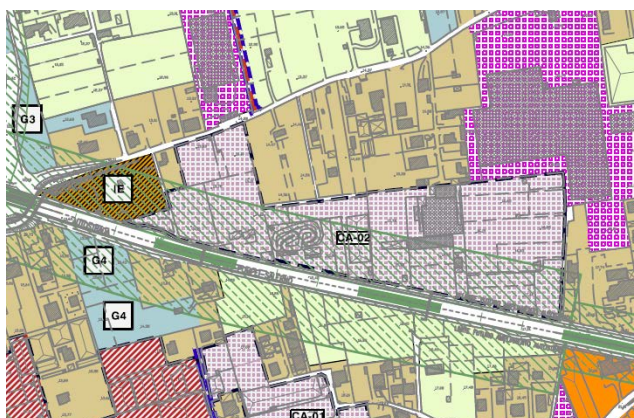
G3 – Verde attrezzato e sport: 4388 mq

G4 – Parcheggi: 954 mq

SS – Vaibilità: 382 mq

CA.02 – Via Campia

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 50878 mq

Scomp = 10176 mq

Ssta (10% di St): 5088 mq

Scomp + Ssta = 15263 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 11702 mq

G4 – Parcheggi: 2544 mq

SS – Vaibilità: 1018 mq

CA.03 – Via dei Goti

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 19830 mq

Scomp = 3966 mq

Ssta (10% di St): 1983mq

Scomp + Ssta = 5949 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

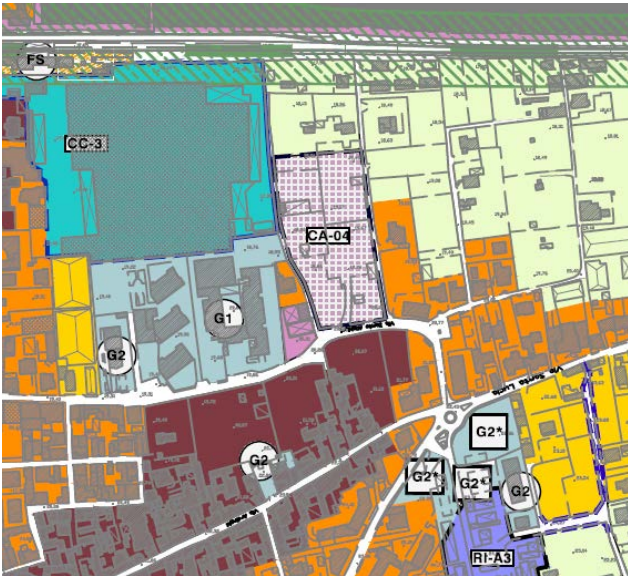
G3 – Verde attrezzato e sport: 4561 mq

G4 – Parcheggi: 992 mq

SS – Vaibilità: 228 m

CA.04

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata. Su via Dante Alighieri dovrà essere realizzato e ceduto un parcheggio a servizio del Polo scolastico. Dovrà essere adeguata la viabilità in corrispondenza della traversa di Via Dante Alighieri, prevedendo un collegamento con la viabilità prevista dal comparto CC-3 di collegamento con C. Vittorio Emanuele.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 11392 mq

Scomp = 2278 mq

Ssta (10% di St): 1139 mq

Scomp + Ssta = 3418 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

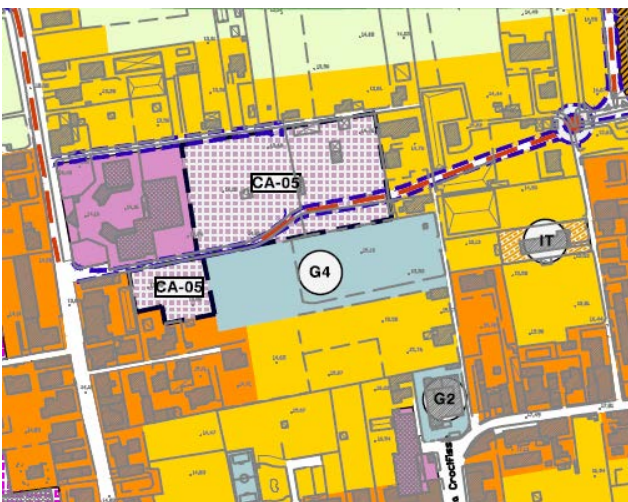
G3 – Verde attrezzato e sport: 1481 mq

G4 – Parcheggi: 1709 mq

SS – Viabilità: 228 mq

CA.05 – Via delle Fontane

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa privata. All'interno del Comparto è previsto il completamento della viabilità di collegamento Via delle Fontane-nuova strada-incrocio sottopasso PIP Nazionale.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 16286 mq

Scomp = 3257 mq

Ssta (10% di St): 1629 mq

Scomp + Ssta = 4886 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

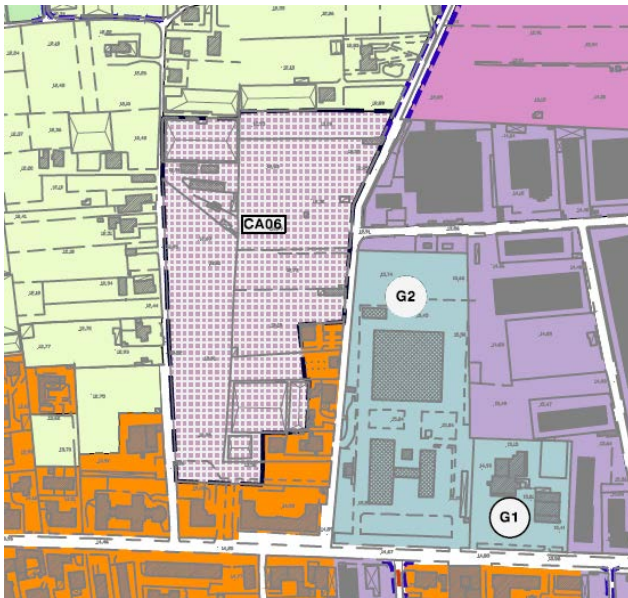
G3 – Verde attrezzato e sport: 3746 mq

G4 – Parcheggi: 814 mq

SS – Viabilità: 326 mq

CA.06 – Via Santa Maria

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 45678 mq

Scomp = 9136 mq

Ssta (10% di St): 4568 mq

Scomp + Ssta = 13703 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 10506 mq

G4 – Parcheggi: 2284 mq

SS – Vaibilità: 914 mq

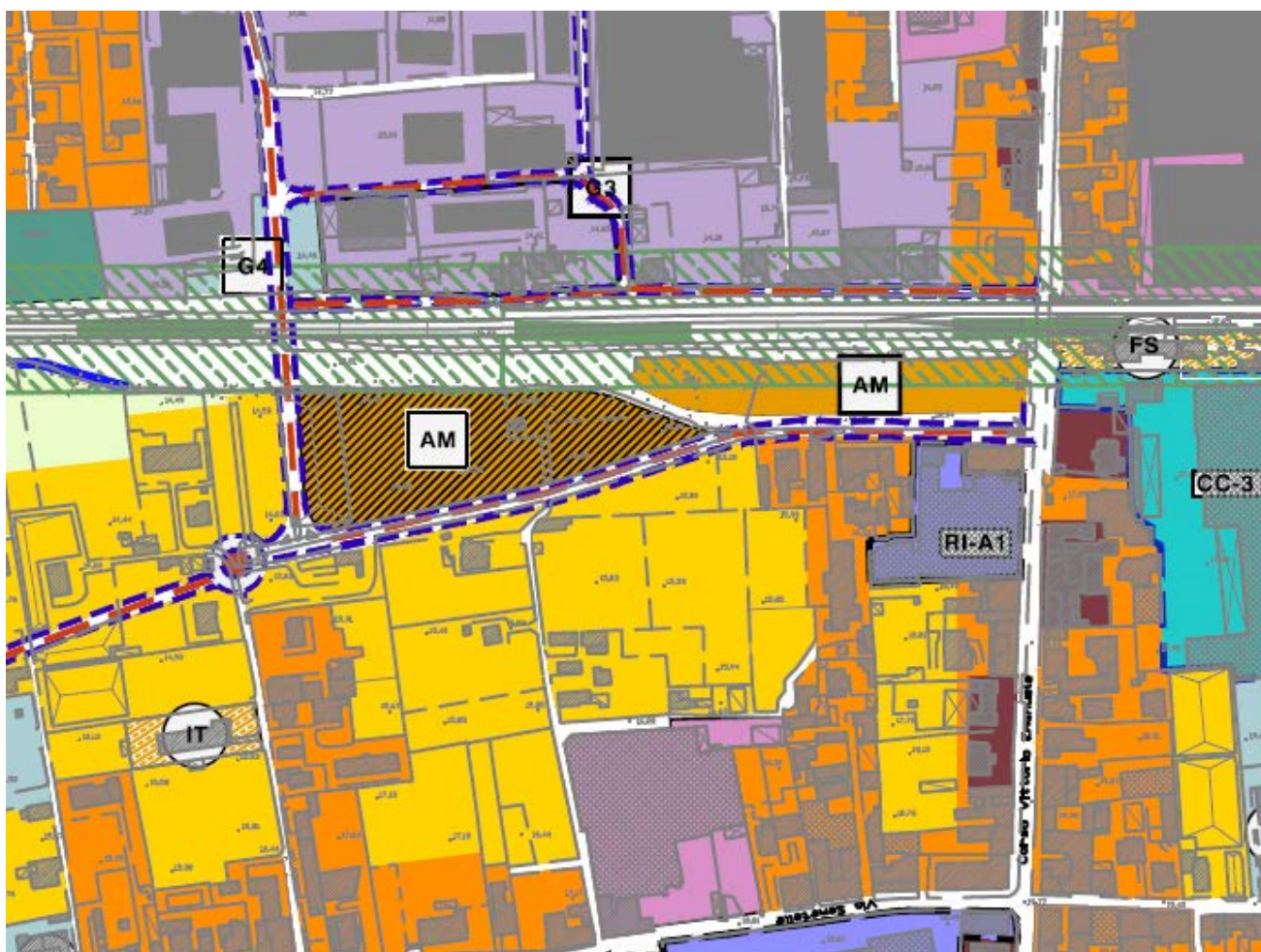
Usi consentiti: UT/2, UT/3, UT/4, UT/7, UP/1, UP/2, UP/3, UP/5, UP/9, UP/10.

AM- Area Mercatale

Il programma di riqualificazione previsto dal Puc riguarda in parte un'area dismessa acquisita dal Comune di Angri dalle Ferrovie dello Stato, vicina alla stazione ferroviaria.

L'obiettivo è quello di recuperare tale area attrezzandola con parcheggi e opere che consentano l'insediamento del mercato settimanale e/o rionale (infrasettimanale) e la creazione di uno spazio flessibile per manifestazioni. L'area gode di ottima accessibilità sia pedonale che carrabile anche grazie al collegamento, tramite il nuovo sottopasso delle ferrovie, con la viabilità del PIP Nazionale.

Superficie Territoriale: area di proprietà comunale 8.056 mq da ampliare fino ad una superficie totale di circa 17.051 mq.



LOG: aree di integrazione e di trasformazione a destinazione dei servizi riguardanti la logistica e i trasporti

In una visione strategica più ampia, l'intenzione è contribuire alla realizzazione di un sistema logistico dell'Agro, attrezzando un terminale di trasporto e interscambio. L'obiettivo è creare sinergie tra i territori e le reti di distribuzione delle merci implementando quello che può essere considerato strategicamente un nodo logistico.

Le aree, articolate in due comparti, sono localizzate nelle immediate vicinanze del nuovo svincolo di raccordo tra la SS268 e l'autostrada A3.

I Comparti per la logistica individuati dal PUC sono:

- **LOG1** – Via Stabia;
- **LOG2** – Via Campia.

Le trasformazioni si attuano in base ai seguenti parametri:

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

Sf (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

Scomp (superficie compensativa)= 30% St;

Ssta (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968) \geq 10% St;

It (Indice territoriale) \leq 0,5 mc/mq;

Df (distanze tra fabbricati) \geq m 12,00;

Dc (distanze dai confini) \geq m 6,00;

Rc (rapporto di copertura) \leq 40 % Sf;

Hm (altezza massima) \leq m 10,00;

Sp (superficie permeabile) \geq 30% Sf;

Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;

Verde privato: 8% Sf;

Parcheggi privati: 10% Sf, di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada.

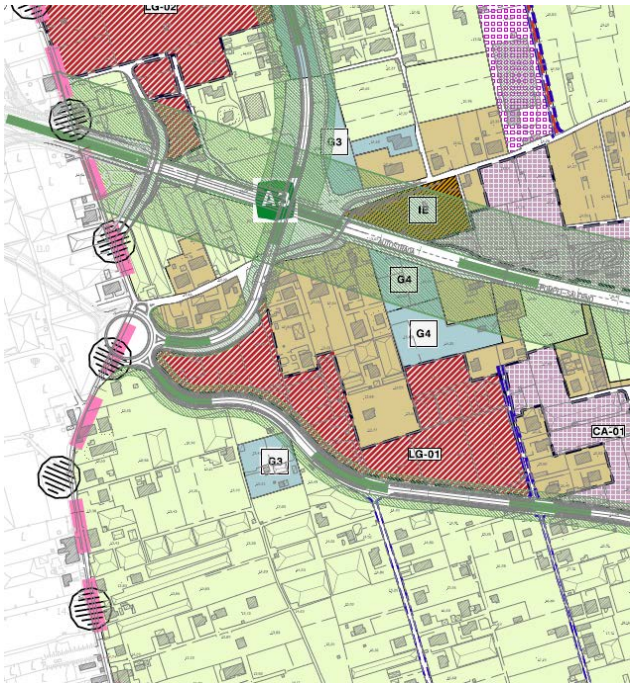
Usi consentiti: UT/5, UT/6, UT/7, UP/6, UP/7, UP/8, UP/9, UP/10, UTR/1.

Tabella di riepilogo

	LOG1	LOG2	Totale
Indice territoriale It (mc/mq)	34787	41255	76042
Superficie territoriale St (mq)	24351	28879	53229
Superficie fondiaria Sf (mq)	6957	8251	15208
Superficie compensativa Scomp (mq)	17394	20628	38021
Volume max realizzabile	34787	41255	76042
Standard produttivo (10% della St)	3479	4126	7604
TOT standard	10436	12377	22813
Aree per l'istruzione (mq)			0
Interesse comune (mq)			0
Verde attrezzato (mq)	8001	9489	17490
Parcheggi (mq)	1739	2063	3802
Viabilità (mq)	696	825	1521

LOG1 – Via Stabia.

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 34787 mq

Superficie fondiaria = 24351 mq

Scomp = 6957 mq

Volume max realizzabile = 17394 mc

Ssta (10% di St): 3479 mq

Scomp + Ssta = 10436 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0 mq

G2 – Interesse comune: 0 mq

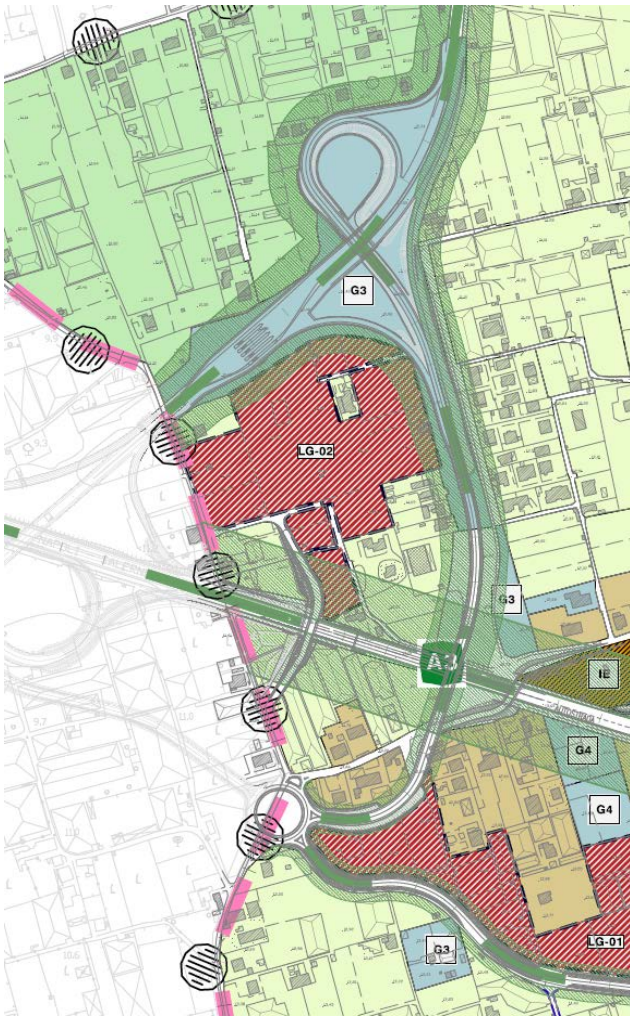
G3 – Verde attrezzato e sport: 8001 mq

G4 – Parcheggi: 1739 mq

SS – Vaibilità: 696 mq

LOG2 – Via Campia.

Il Comparto si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 41255 mq

Superficie fondiaria = 28879 mq

Scomp = 8251 mq

Volume max realizzabile = 20628 mc

Ssta (10% di St): 3479 mq

Scomp + Ssta = 12377 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0 mq

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 9489 mq

G4 – Parcheggi: 2063 mq

SS – Vaibilità: 825 mq

Ambito turistico-alberghiero

M1 – Ambito turistico-alberghiero

Le aree individuate dal PUC per l'ambito turistico-alberghiero, in corrispondenza dello svincolo autostradale dell'A3 di raccordo con la nuova viabilità Angri-Corbara-Costiera Amalfitana, si configurano quali aree più idonee per un intervento strategico unitario che fornisca una risposta alla domanda di accoglienza turistico-alberghiera. L'area gode di ottima accessibilità anche in relazione ai principali poli turistici e alla funivia Angri-Maiori di progetto. L'intervento potrà prevedere l'insediamento di uno complesso alberghiero completo di servizi e strutture per l'organizzazione di convegni e congressi. Esso si attua con PUA di iniziativa privata secondo i seguenti parametri:

- **St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;
- **Scomp** = 30% St;
- **Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;
- **Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968) ≥ 80 mq/100 mq di SLP;
- **If** (indice di fabbricabilità fondiario) $\leq 1,50$ mc/mq;
- **Rc** (rapporto di copertura massimo) $\leq 25\%$ Sf;
- **Verde privato** opportunamente attrezzato $\geq 70\%$ superfici scoperte;
- **Parcheggi privati**: 8 mq/posto letto;
- **Hm** (altezza massima) $\leq m$ 13,50.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 49346 mq

Superficie fondiaria = 29159 mq

Scomp = 14803 mq

Volume max realizzabile = 74019 mc

Ssta= 5383

Scomp + Ssta = 20187 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 15468 mq

G4 – Parcheggi: 2692 mq

SS – Vaibilità: 2018 mq

Usi consentiti: UAG/5, UT/5, UTR/1, UTR/2, UTR/3, UTR/4

Polo Servizi

Le aree per servizi individuati dal PUC sono:

- **ATS1** – attrezzature sanitarie e per il terziario avanzato - piattaforma per l'innovazione e la ricerca;
- **ATS2** – attrezzature e servizi alle imprese.

Le trasformazioni si attuano in base ai seguenti parametri:

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

Sf (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

Scomp (superficie compensativa) = 20% St;

Ssta (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968) \geq 80mq/100mq SLP;

Df (distanze tra fabbricati) \geq m 10,00;

Dc (distanze dai confini) \geq m 5,00;

Rc (rapporto di copertura) \leq 40 % della Sf;

Hm (altezza massima) \leq m 12,00;

Sp (superficie permeabile) \geq 30% Sf;

Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione.

Usi consentiti: UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/10, UP/9, UP/10, UP/11.

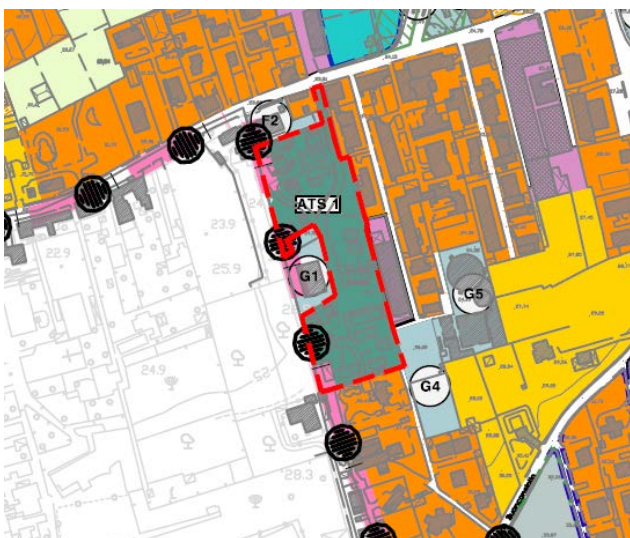
ATS1 – Attrezzature sanitarie e per il terziario avanzato - piattaforma per l'innovazione e la ricerca

L'area risultava occupata, fino al 2015, da prefabbricati leggeri costruiti in seguito al sisma dell'80, sulla quale ad oggi è presente il nuovo edificio dell'ASL.

Il Puc prevede per l'area un programma di riqualificazione che ha come obiettivo quello di realizzare una piattaforma per l'innovazione e la ricerca, un polo sanitario di eccellenza per l'insediamento di servizi alla persona che preveda attrezzature sanitarie (pubbliche, private e convenzionate) di rilevanza sovra-locale.

L'area si caratterizza per l'ottima accessibilità sia rispetto all'infrastruttura autostradale, sia rispetto al nuovo svincolo della SS268 e alle principali strade intercomunali.

L'intervento si attua mediante PUA di iniziativa pubblica.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 14194 mq

Scomp = 4258 mq

Ssta (80% di SLP): 3633 mq

Scomp + Ssta = 7891 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 3551mq

G4 – Parcheggi: 3551 mq

SS – Vaibilità: 789 mq

ATS2 – Attrezzature e servizi alle imprese

La previsione di tale area ha come obiettivo quello di creare una piattaforma di servizi alle imprese con luoghi destinati a incubatore e laboratorio per imprese, start-up, organizzazioni, consulenti, gruppi informali e liberi professionisti, a cui associare servizi quali luoghi di studio e lavoro, sale congressi, spazi di co-working. L'intervento si attua mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale = 18146 mq

Scomp = 4258 mq

Ssta (80% di SLP): 4645 mq

Scomp + Ssta = 10090 mq

G1- Aree per l'istruzione: 0

G2 – Interesse comune: 0 mq

G3 – Verde attrezzato e sport: 4540 mq

G4 – Parcheggi: 4540 mq

SS – Vaibilità: 1009 mq

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Obiettivi generali

Il diritto a quote inderogabili di verde, parcheggi e attrezzature pubbliche ha rappresentato una conquista della cultura urbanistica. Oggi va resa funzionale alla città da riqualificare e occorre integrare la misura quantitativa con parametri qualitativi e prestazionali utili a rispondere ai nuovi bisogni della collettività e costruire la città pubblica.

Il Puc deve guardare ai nuovi bisogni ed essere propulsore di interventi che determinino l'effettivo miglioramento del livello di benessere e vivibilità.

L'art. 126 del PTCP di Salerno chiarisce che potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;

b) per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.

Le nuove aree da destinare ad attrezzature, siano esse pubbliche o private, devono contribuire a perseguire i seguenti obiettivi di qualità:

Qualità urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Curare gli aspetti di integrazione fisica, ambientale, sociale ed economica con il contesto urbano per far in modo che l'effetto riqualificativo sia duraturo - Creare una rete delle attrezzature di interesse collettivo con il sistema della mobilità in modo che siano fruibili con mezzi pubblici o attraverso percorsi ciclo-pedonali, privilegiando sistemi di mobilità sostenibile - Contribuire alla creazione di un sistema degli spazi pubblici e semi-pubblici pedonali - Miglioramento della mobilità in una strategia integrata che garantisca la compresenza di traffici veicolari e di mobilità sostenibile (spostamenti in bicicletta e a piedi), riducendo gli impatti ambientali (inquinamento atmosferico, rumore etc.) e migliorando le condizioni di vivibilità urbana.
Qualità architettonica	<ul style="list-style-type: none"> - Migliorare il contesto urbano contribuendo a creare e consolidare l'identità del luogo - Produrre risparmio energetico e sostenibilità ambientale - Considerare e migliorare i nuovi stili di vita
Qualità economica	<ul style="list-style-type: none"> - Bilanciare qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e convenienza economica, in coerenza con lo sviluppo generale della città - Le trasformazioni urbane devono produrre crescita economica duratura nel tempo
Qualità dello spazio pubblico	<ul style="list-style-type: none"> - Costruire spazi di relazione integrati al contesto urbano, ambienti sicuri e flessibili - Assicurare fruibilità, accessibilità, sicurezza degli spazi - Prevedere flessibilità di utilizzo (approntando calendari d'uso) e massimizzazione dell'uso delle attrezzature nei diversi orari della giornata e in tutti i giorni della settimana, anche assicurando la fruibilità alle diverse fasce di età dei cittadini
Qualità sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Offrire servizi commisurati alle reali esigenze dell'area urbana in cui si collocano i progetti, dai servizi alla persona a quelli di quartiere - Offrire soluzioni diversificate per fasce di reddito e dimensione dei nuclei familiari - Mantenere e/o sviluppare attività lavorative all'interno dell'area

Le aree che il PUC individua da destinare ad attrezzature pubbliche e/o private ad uso pubblico sono:

- **Sistema di Orti sociali;**
- **Parco urbano nuovo svincolo SS268-A3;**
- **Parco urbano - Campo sportivo;**
- **Edifici ex Asl;**
- **Isola ecologica;**
- **Parco territoriale del Chianiello e Centro di educazione ambientale;**
- **Attrezzature private ad uso pubblico:**
 - Attrezzature sportive - via Palmentelle
 - Attrezzatura sportiva - via Cupa Mastrogennaro
 - Area sportiva e piscina – via Orta Corcia
 - Attrezzature sportive - via Orta Corcia
 - Attrezzature d'interesse comune via Badia
 - Attrezzature sportive Via Orta Longa

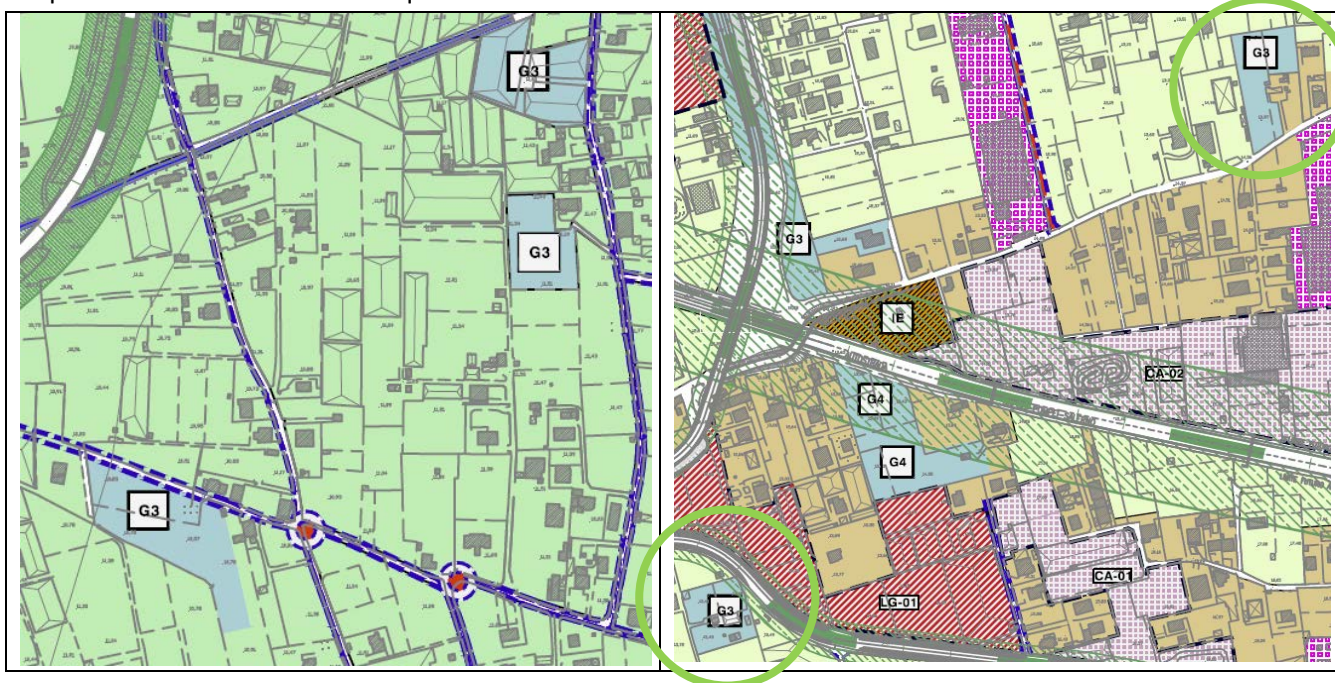
Tabella di riepilogo

	G1- Aree per l'istruzione	G2 – Interesse comune	G3 – Verde attrezzato e sport	G4 – Parcheggi	Parco territoriale
Sistema di Orti sociali			36889		
Parco urbano nuovo svincolo SS268-A3					57124
Parco urbano - Campo sportivo			11218	5494	
Edifici ex Asl		1189			
Isola ecologica		6983			
Parco territoriale del Chianiello					6845
Attrezzature sportive - via Palmentelle			13261		
Attrezzatura sportiva - via Cupa Mastrogennaro			3586		
Area sportiva e piscina – via Orta Corcia			14860		
Attrezzature sportive - via Orta Corcia			6145		
Attrezzature d'interesse comune via Badia		5524			
Attrezzature sportive Via Orta Longa			3261		
Totale	0	13696	89220	5494	63969

Sistema di orti sociali

L'obiettivo della previsione di destinare aree agricole di proprietà comunali ad orti sociali è quello di dare il via ad un programma che punti a ridisegnare l'immagine delle città attraverso gli orti urbani e gli orti didattici, che parta dalle aree di proprietà pubblica e possa coinvolgere anche aree agricole private abbandonate e/o inutilizzate. Ciò costituisce una risposta concreta a più esigenze della comunità urbana e dell'ambiente. Questi luoghi presentano potenzialmente un'elevata concentrazione di molteplici e diversi aspetti della nostra cultura: aspetti storici, religiosi, culturali, botanici, sanitari, alimentari, urbanistici, paesaggistici, architettonici, sociali, didattici, economici. Con gli orti urbani è possibile non perdere la cognizione della stagionalità dei prodotti e contribuire alla diffusione di metodi di coltivazione sostenibili, alla manutenzione del territorio rurale, al recupero della biodiversità, al risparmio energetico. L'ambizione è che questi possano diventare luogo pubblici - configurandosi come standard aggiuntivi - in cui favorire relazioni sociali e di sussidiarietà.

Superficie Territoriale: 36890 mq



Parco urbano nuovo svincolo SS268-A3

Un "progetto pilota", previsto dal Puc, riguarderà una serie di aree espropriate interessate in tutto o in parte alla nuova viabilità della SS268. Molte di esse risultano sottoposte alla strada che percorre in rilevato il comune configurando quelli che possono essere "non luoghi" privi di identità e funzioni che costituiscono aree potenzialmente soggette a fenomeni di degrado e abbandono. L'obiettivo del progetto è quello di creare un parco urbano di rilevanza intercomunale con aree destinate a concerti, manifestazioni con grande affluenza di pubblico e attività sportive. Il progetto potrà meglio configurarsi di concerto con i comuni limitrofi di Sant'Antonio Abate e Scafati e potrà rappresentare un "progetto pilota" per il ridisegno di tante aree simili.

Superficie Territoriale: 57124 mq



Edifici ex Asl

L'obiettivo è di recuperare le aree occupate da due edifici dell'ASL ormai in dismissione. In particolare quello più centrale di Via Fleming sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia che prevede la creazione di un parcheggio multipiano di servizio al centro cittadino e alle attività commerciali.

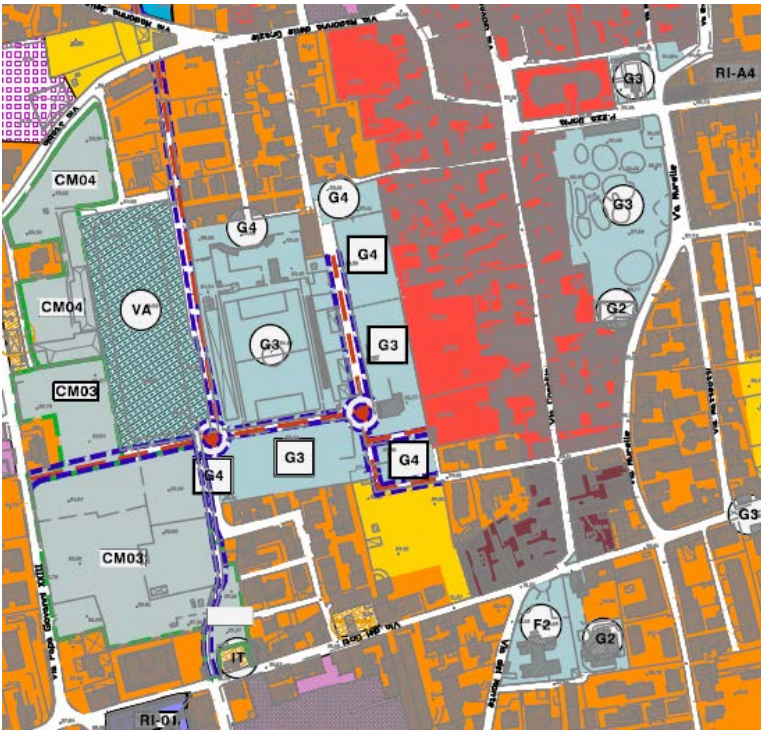
Superficie Territoriale: 1189 mq.

Parco urbano - Campo sportivo

Il programma di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area ex prefabbricati di Fondo Caiazzo ha come obiettivo quello di restituire un pezzo centralissimo di città ai cittadini, collocandovi attrezzature sportive e di interesse comune, oltre ad un'area parcheggio che posta a ridosso del Centro Storico favorendone l'accessibilità e la pedonalizzazione.

L'area è adiacente allo stadio comunale e si configura naturalmente con completamento delle attrezzature per il verde e lo sport di cui la città è carente.

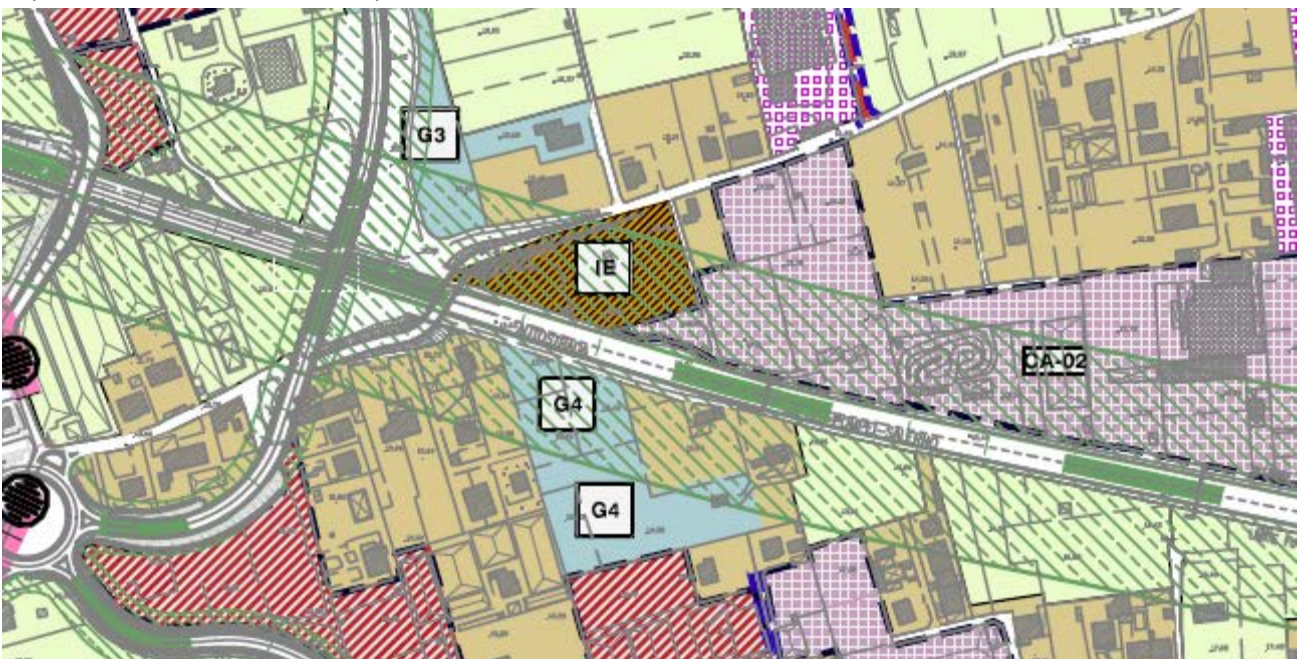
Superficie Territoriale: 16712 mq



Isola ecologica

Lo scopo è quello di creare un'isola ecologica adeguatamente attrezzata che consenta di incentivare la raccolta differenziata (RD) di qualità, che ad Angri ha raggiunto buone percentuali, coinvolgendo direttamente i cittadini. Il progetto per una moderna isola ecologica prevede di allestire un punto di raccolta materiale all'avanguardia, garantendo al cittadino un servizio migliore nell'ambito della raccolta differenziata. Si contribuirebbe in maniera sempre maggiore al risparmio di risorse ambientali e ad una diminuzione di anidride carbonica (CO₂) emessa, ma anche alla riduzione dei costi di gestione dei rifiuti e alla ripresa economica del territorio.

Superficie Territoriale: 6983 mq



Attrezzature private ad uso pubblico

I Comparti si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Per le specifiche destinazioni si rimanda ai parametri contenuti nelle NTA.

Attrezzature sportive - via Palmentelle

ST = 13261 mq



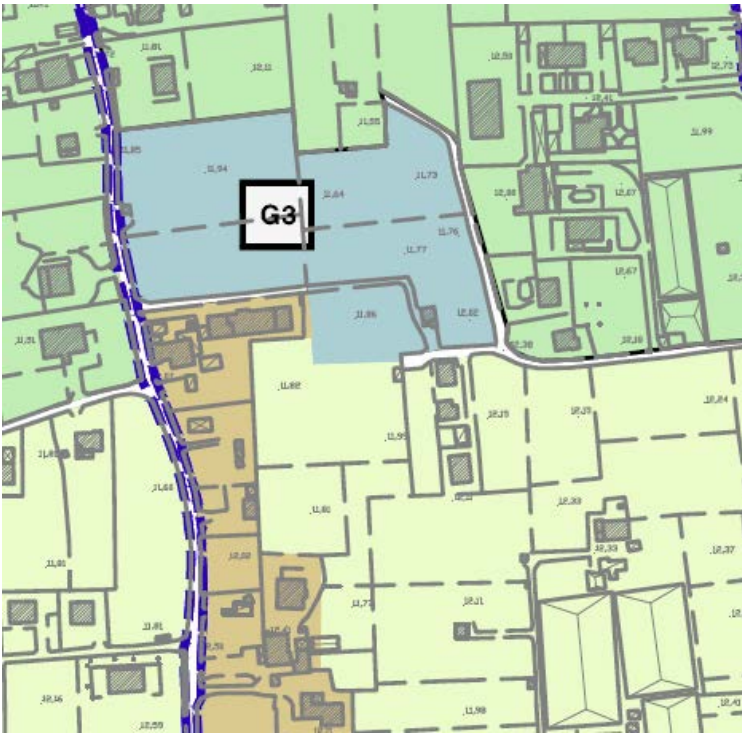
Attrezzatura sportiva - via Cupa Mastrogennaro

ST = 3586 mq

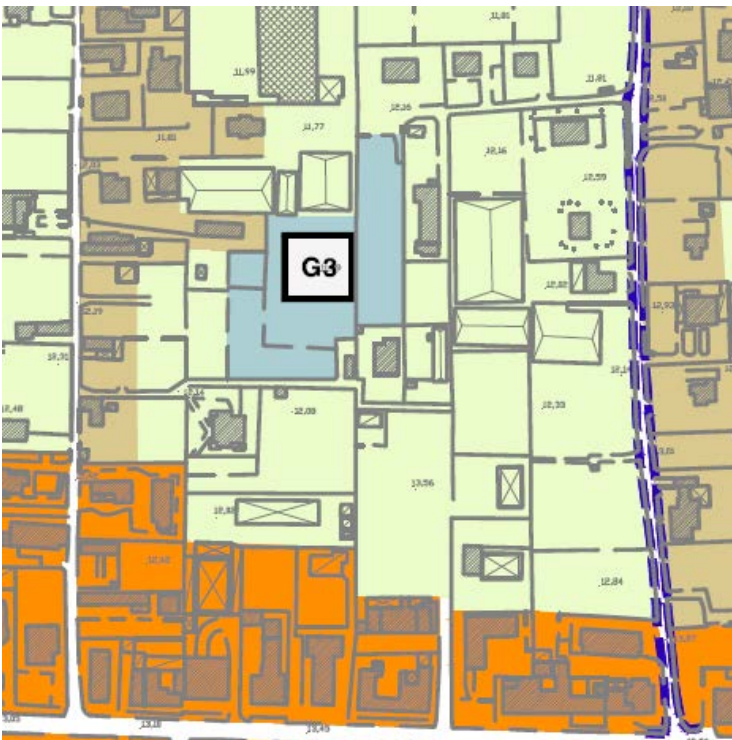


Area sportiva e piscina – via Orta Corcia

ST = 14860 mq

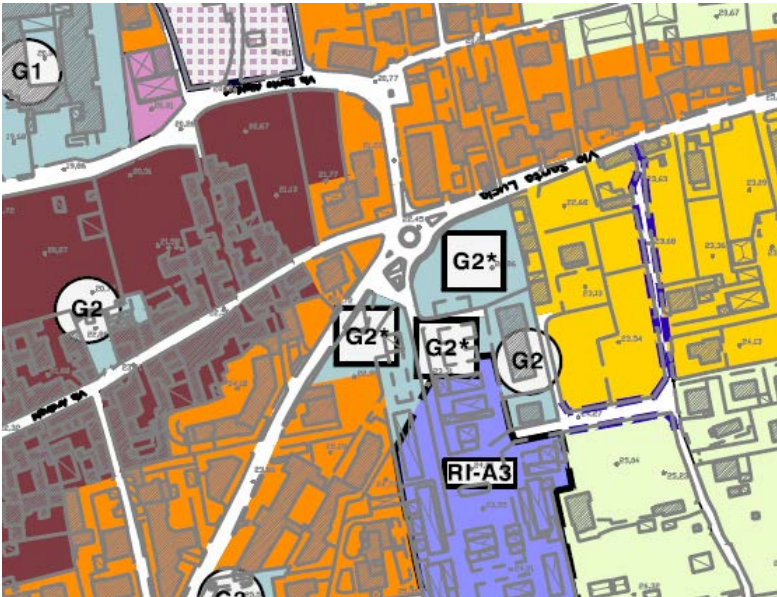


Attrezzature sportive - via Orta Corcia
ST = 6145 mq



Attrezzature d'interesse comune via Badia

ST = 5524 mq



Attrezzature sportive Via Orta Longa

ST = 3261 mq



Parco territoriale del Chianiello e Centro di educazione ambientale

Per il Parco del Chianiello che, con un'estensione di circa 8.000 metri quadrati, si configura quale Parco di rilievo territoriale, gli obiettivi sono:

Valorizzare un'area d'interesse naturalistico ed escursionistico;

- Valorizzare le componenti ecologiche tese a salvaguardare le caratteristiche di naturalità esistente, la conservazione della biodiversità e la ricomposizione ecosistemica delle aree frammentate;
- Mantenere i principali ambiti e i riferimenti visuali di lunga distanza attuali;
- Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;
- Valorizzare e adeguare la rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico.

Negli ultimi tempi con l'aumento degli appassionati della montagna, l'area è meta di molti escursionisti, che vi stazionano durante tutto l'anno. Tale fenomeno ha incentivato il processo di demolizione e ricostruzione del rudere che prima insisteva su tale area, trasformandolo in "Casa del Guardiano", ove i componenti delle varie associazioni hanno la possibilità di pernottare.

Il sentiero di accesso si diparte dalla strada tracciata dalla Regione Campania a servizio dei pozzi ivi realizzati. Un progetto per l'area è stato redatto dall'ente nell'ambito della programmazione europea 2007-13 "Progetto Integrato Rurale Aree Protette " (P.I.R.A.P.) – Ambiente e qualità della vita.

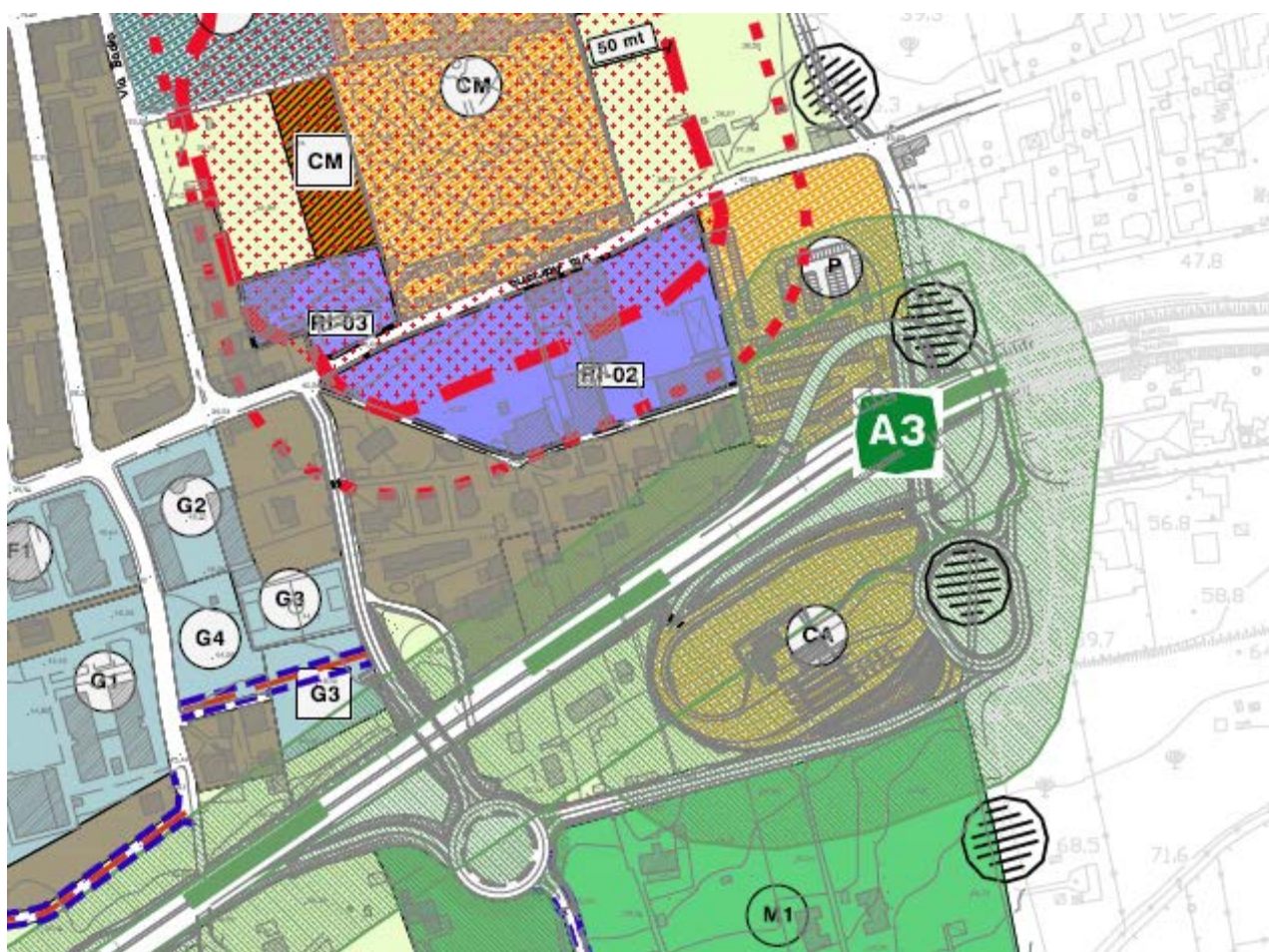
Il PUC ripropone tale progetto e a partire da quest'area promuove interventi estesi a tutto il sistema della sentieristica dei Monti Lattari che potranno riguardare la sistemazione dei sentieri stessi, la realizzazione di muri in pietrame a secco per il contenimento delle scarpate, la manutenzione e/o realizzazione di canali in pietra per il convogliamento e la regimentazione delle acque di ruscellamento, nonché interventi per la salvaguardia della fauna autoctona.

La "Casa del Guardiano" potrà diventare un centro di educazione ambientale, sia per la conoscenza del sito, della flora e della fauna locale, che delle aree montane in generale.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LA MOBILITÀ

Aree attrezzate per lo scambio intermodale

Il progetto per un terminale di interscambio viaggiatori tra Costiera ed Agro, o tra Agro ed altri territori, riguarda un'area sulla quale è già stato realizzato un parcheggio a ridosso dello svincolo dell'autostrada A3. L'obiettivo è quello di creare un nodo di scambio intermodale che si configuri quale "Porta" di accesso rispetto ai maggiori centri turistici ed economico-produttivi dell'agro e della costiera Amalfitana, potenziando tali aree si punta a creare un terminal di scambio intermodale auto-pullman prevedendo attrezzature di accoglienza e ristoro per i viaggiatori (bar, ristoranti, punti informativi etc).



Progetto di rete ciclabile e pedonale

L'intenzione è integrare il sistema infrastrutturale con circuiti per mobilità ciclo-pedonale sul territorio comunale e in connessione con i comuni limitrofi (pista ciclabile dell'Agro).

Il sistema di percorsi ciclabili dovrà essere ricavato, laddove le ampiezze lo consentano, ridisegnando la sezione stradale, in modo da creare un percorso dedicato e sicuro. L'infrastruttura ciclabile dovrà connettere i maggiori attrattori pubblici (scuole, edifici amministrativi, mercato, ASL, etc.) e privati (supermercati, aree sportive private, luoghi di lavoro con maggior numero di dipendenti, etc.) e lungo il percorso dovranno

essere previsti luoghi di sosta e di scambio intermodale con il trasporto pubblico (in corrispondenza della stazione ferroviaria e di alcune fermate degli autobus).

Inoltre, per molti tratti stradali in ambito urbano ed extraurbano si prevede l'adeguamento e la realizzazione di marciapiedi, pavimentazioni, limitatori, segnaletica e tutto quanto sia necessario la messa in sicurezza dei percorsi pedonali.

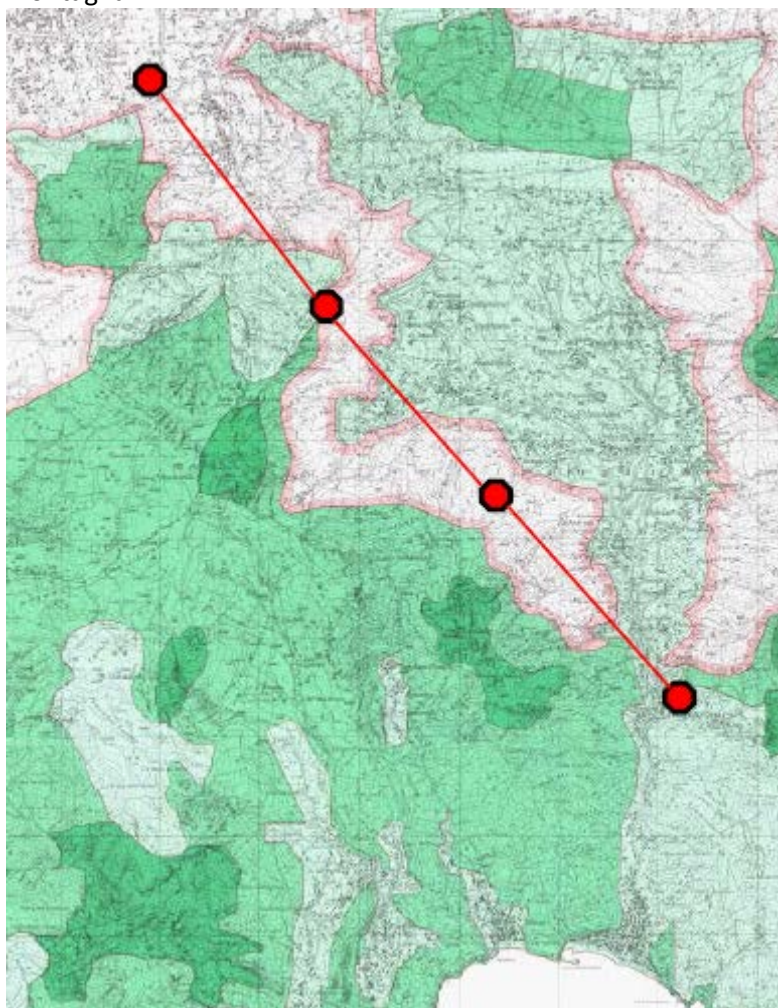


Complesso funiviario tra l'Agro Sarnese-noceriono e la Costiera Amalfitana

“Lo svincolo di Angri Sud costituisce un varco fondamentale con l'uscita su che garantisce l'accesso in costiera tramite il valico di Chiunzi. L'impianto funiviario è stato progettato per varie tipologie di utenza; da un lato sarà destinato alla cittadinanza locale, in particolare alle lavoratrici e lavoratori pendolari, alle studentesse e agli studenti delle scuole superiori ed università, a chi si sposta per fare commissioni o nel tempo libero, a dall'altro per rispondere alle esigenze del turismo estivo e invernale, ma anche dei turisti “mordi e fuggi”, degli escursionisti oltre che dei villeggianti che trascorrono periodi più lunghi di soggiorno a: Maiori, Minori, Amalfi, Positano, Ravello ed altre località turistiche meno amene. Per raggiungere il maggior numero possibile di utenti, le due stazioni di testata sono state poste in posizioni facilmente accessibili dalla viabilità urbana e dotate di idonei silos per la sosta della auto o dei Citybus.

La funivia diventerà polo di attrazione per il turismo giornaliero, poiché il collegamento diretto extraurbano consente escursioni giornaliere sulle alte vette del massiccio dei monti Lattari. Il fattore “avventura” gioca a questo proposito un ruolo fondamentale: un collegamento funiviario collegato direttamente ai principali centri della costiera Amalfitana e l'entroterra, può esercitare una forte attrattiva, anche per la scelta delle strutture architettoniche delle stazioni terminali. Per i turisti giornalieri il viaggio in funivia diventerà un'avventura – condizione possibile solo con un accurato studio del tracciato con particolare riguardo alla possibilità di godere di un panorama unico.

Le principali esigenze di quasi tutti i villeggianti sono: disporre di un accesso diretto al centro città e alle strutture alberghiere, la visibilità della funivia nel contesto urbano e la disponibilità di mete attrattive in montagna.”²



² Stralcio della relazione del progetto preliminare per il Complesso funiviario tra l'agro Sarnese-nocerino e la Costiera Amalfitana redatto a cura dell'ing. P. Montesarchio.

Tabella di riepilogo delle trasformazioni previste dalla Componente programmatico-operativa del PUC

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO										AMBITI DI TRASF. PER ATTREZZATURE E SERVIZI			
	COMPARTI EDIFICATORI DEL SISTEMA INSEDIATIVO				COMPARTI EDIFICATORI DEL SISTEMA PRODUTTIVO									
	CM	CR	Comparti di rigenerazione urbana		CC	CA	LOG	AM	M	ATS				
RI			RIA											
Superficie territoriale St (mq)	71571	54513	25367	83644	94177	93186	187363		49346	32340		691507		
Superficie fondiaria Sf (mq)	36662	27101	0	42651	34517	65230	99747		29159	14359		349426		
Superficie compensativa Scomp (mq)	28628	19080	0	0	17524	18637	36161		14803,8	9702		144536		
Volumetria residenziale Vr (mc)	46521	61723	0	118821	1532145							1759210		
Volumetria terziario, comm e servizi (mc)	75150	6880	0	57401	29889		1532145		74019			1775483		
n. alloggi	116	154	0	307								578		
abitanti insediabili	349	463	0	1178								1990		
standard per quota residenziale/produttivo	465	8333	0		23912	9319	7604		5383,2	8279		63294		
Alloggi ERS	0	86	0	112	0	0	0		0			198		
TOT standard	34909	27412	0	29758	41435	27956	22813	17051	20187	17981	108410	363215	259510	103705
Aree per l'istruzione (mq)	5100	4500	0	1300	9471	0	0		0	0	0	20371	37545	-17174
Interesse comune (mq)	0	0	150	1261	0	0	0	17051	0	0	13696	32158	13829	18329
Verde attrezzato (mq)	19453	17229	17641	20398	17258	20294	17490		15476,7	8091	89220	242551	208136	34415
Parcheggi (mq)	3585	4778	2168,1	21659	11206	4659	3802		2691,6	8091	5494	68135	16294	51841
Viabilità (mq)	23038	900	2168,1	0	3500	1864	1521		2018,7	1798				
Parco territoriale											63969	63969	488640	-424671

A fronte della stima di circa 35078 abitanti teorici insediabili al 2021, con le trasformazioni previste dal PUC è assicurata una quota di standard pari a circa 20 mq/ab.

Per far fronte al deficit di standard che riguarda le aree per l'istruzione, per le quali sono previsti 4,0 mq/ab a fronte di 4,5 mq/ab minimi previsti dal DM 1444/68, ad integrazione potranno essere previste aree da adibire ad orti didattici, campi scuola e altri tipi attività didattiche pubbliche e/o private ad uso pubblico.

Tabella riepilogativa degli standard urbanistici previsti dal PUC

	Standard esistenti al 2015 (a)	Standard di progetto (b)	ab. teorici al 2021	totale delle aree a standard (a+b)	Aree a standard/ab.
Aree per l'istruzione (mq)	120306	20371	35078	140677	4,0
Interesse comune (mq)	62884	32158	35078	95042	2,7
Verde attrezzato (mq)	71401	242551	35078	313952	9,0
Parcheggi (mq)	107566	68135	35078	175701	5,0
TOT standard	362157	363215	35078	725371	20,7

Tabella riepilogativa degli alloggi previsti dal PUC

	COMPARTI EDIFICATORI DEL SISTEMA INSEDIATIVO					Totale
	Zona B2	CM	CR	Comparti di rigenerazione urbana		
				RI	RIA	
n. alloggi	93	116	154	0	307	671
di cui alloggi ERS/ERP:	0	0	86	0	112	198

In sede di Conferenza di Pianificazione era stato riconosciuto un fabbisogno al 2021 di 834 alloggi. Sono stati detratti 154 alloggi realizzati fino al 2015. Pertanto il riferimento per la Componente programmatico-operativa quale carico insediativo da prevedere era 680 alloggi.

Gli alloggi destinati a ERP/ERS rappresentano il 30% del totale degli alloggi previsti dal PUC.