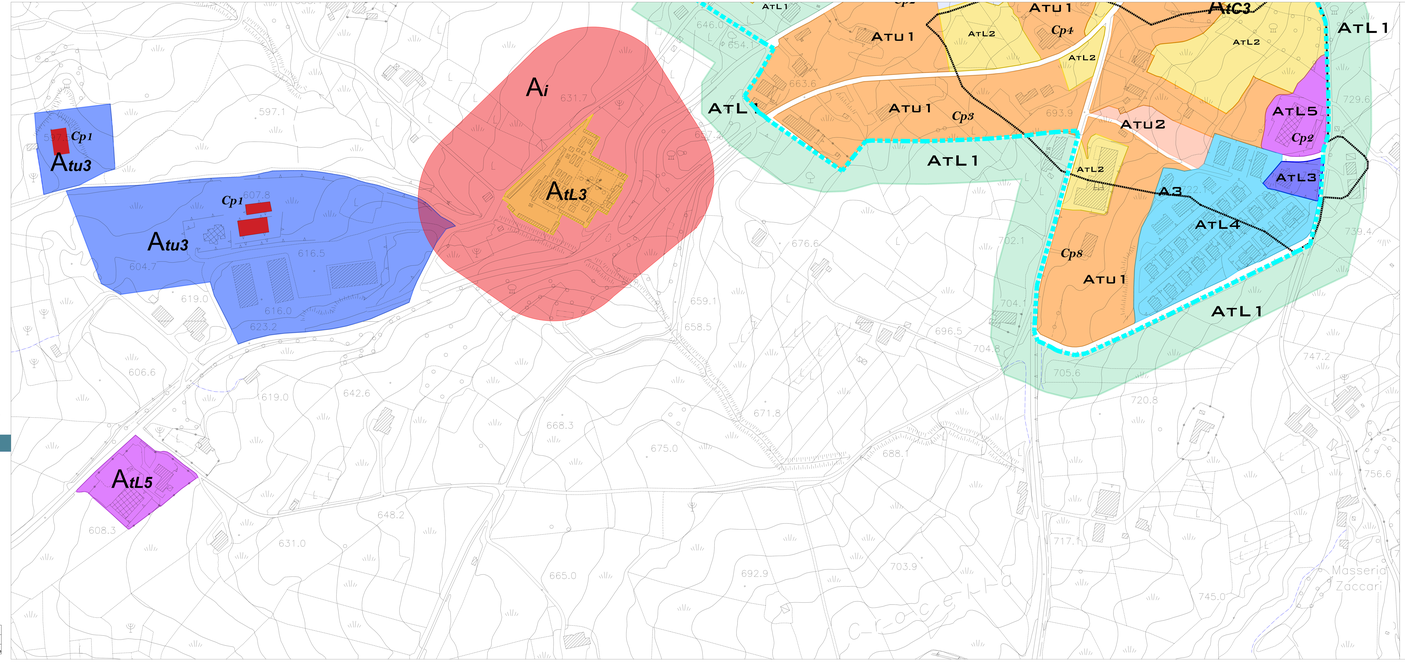

Legenda

Ai — **AREE INTRASFORMABILI:** sono le porzioni di territorio ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto di impianti ed attrezzature quali depuratori, isole ecologiche, discariche, strutture cimiteriali. Inoltre, sono aree intrasformabili anche quelle classificate come "Fascia di rispetto fluviale" ai sensi della L.R. n.14 del 20.03.1982, seppur non cartografate. Per detta aree si assume il vincolo di inedificabilità come definito nelle NTA.
Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale vale la normativa di settore nazionale e regionale.

AREE A TRASFORMABILITA' CONDIZIONATA: sono le porzioni di territorio urbano per le quali il piano persegue obiettivi di conservazione, recupero e tutela dei valori storici ed ambientali nonché la valorizzazione delle funzioni e dei regimi d'uso consolidati. Sono aree a trasformabilità condizionata:
- le porzioni di territorio della "città storica";
- le porzioni di territorio per le quali l'attuazione delle previsioni di piano è subordinata all'accertamento di specifiche condizioni di utilizzazione in sicurezza.

AtC1 — **1. AREE A TRASFORMABILITÀ CONDIZIONATA DI PRIMO LIVELLO:** sono i tessuti della città storica di primo impianto per i quali il piano prevede interventi orientati alla tutela, alla conservazione e al recupero dell'esistente. Sono, inoltre, consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) necessari alla riqualificazione del tessuto storico degradato, da attuare esclusivamente con intervento indiretto di iniziativa pubblica. Gli interventi di RU non potranno comprendere edifici o emergenze di importanza storica, architettonica, ambientale paesaggistica.
Il regime d'uso prevalente sarà residenziale, artigianale e commerciale di vicinato; il regime di intervento sarà di conservazione/recupero e di ristrutturazione urbanistica. La modalità di attuazione è con intervento diretto, limitatamente alle previsioni di conservazione/recupero; con intervento indiretto di iniziativa pubblica tramite PUA con valore di Piano di recupero di cui alla legge n.457/1978 o programma integrato di intervento di cui alla L.R. n. 26/ 2002, per le previsioni di ristrutturazione urbanistica.

AtC2 — **2. AREE A TRASFORMABILITÀ CONDIZIONATA DI SECONDO LIVELLO:** sono i tessuti della città storica per i quali il piano prevede interventi orientati alla conservazione, al recupero e alla riqualificazione con consolidamento della residenzialità oltre che al rafforzamento delle funzioni commerciali / artigianali di vicinato compatibili con la residenza. L'attuazione delle previsioni di consolidamento della residenzialità e delle funzioni commerciali / artigianali di vicinato è con intervento diretto. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento del volume edificato entro il limite di altezza degli edifici previsionti e nel rispetto delle distanze minime stabilite. Non sono consentiti ulteriori volumi.
Sono, inoltre, consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) necessari alla riqualificazione del tessuto storico degradato, da attuare esclusivamente con intervento indiretto di iniziativa pubblica. Gli interventi di RU non potranno comprendere edifici o emergenze di importanza storica, architettonica, ambientale paesaggistica e dovranno perseguire l'obiettivo del rafforzamento dei suoli riservati all'armatura urbana con destinazione a verde e/o parcheggio.

AtC3 — **AREE A TRASFORMABILITÀ CONDIZIONATA DI TERZO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio per le quali l'attuazione delle previsioni di piano è subordinata all'accertamento - in fase attuativa e a cura dell'attuatore - di specifiche condizioni d'uso in sicurezza. Accertata la condizione d'uso in sicurezza, per dette aree il piano potrà prevedere interventi di completamento o di trasformazione secondo la disciplina e le modalità di attuazione prescritte per la specifica zona di appartenenza. Qualora la verifica delle condizioni d'uso in sicurezza dovesse concludersi con esito negativo, la porzione di territorio interessata dal procedimento di verifica dovrà considerarsi inedificabile.
Sono aree di tipo A3 le seguenti:
- AtC3 / AtL1;
- Atu3 / AtL2;
- Atu3 / AtL1
- Atu3 / Atu2;
- Atu3 / AtL3;
- Atu3 / AtL5;
- Atu3 / Atu1
- Atu3 / Atu2;
- Atu3 / AtL4
- Atu3 / AtL3.*

AREE A TRASFORMABILITA' LIMITATA: sono le porzioni di territorio urbano per le quali il piano persegue obiettivi di contenimento dell'attività antropica attraverso la limitazione d'uso a specifiche categorie funzionali, attraverso il completamento dei tessuti consolidati, attraverso la riqualificazione di tessuti esistenti, la tutela dei valori ambientali e la conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile. Possono contenere zone territorialmente urbanizzamente sature e non edificabili.
Sono aree a trasformabilità limitata:

AtL1 — **1.AtL1 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI PRIMO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio urbana e periurbano, interposte o adiacenti al tessuto storico, ai tessuti consolidati e alle aree di nuovo impianto, non antropizzate o lievemente antropizzate, necessarie alla conservazione di ambienti naturali in aree periurbane, al potenziamento della copertura vegetazionale ai fini della difesa idrogeologica, all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi, alla conservazione della diversità eco-biologica ed alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile. In dette aree il piano prevede il recupero e la tutela dei valori ambientali e la riduzione delle attività ad impatto antropico. Non sono ammessi nuovi usi residenziali. Non sono ammessi nuovi volumi a usi residenziali. Non sono ammessi nuovi volumi se non quelli pertinenziali strettamente necessari alla conduzione agricola del fondo, la cui autorizzazione è comunque subordinata all'accertamento dell'impossibilità di localizzare altrove. Non sono ammesse attività di pascolo e di allevamento. Si conservano gli usi legittimamente acquisiti.

AtL2 — **2.AtL2 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI SECONDO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio riservate ai servizi pubblici o di interesse pubblico, in cui le previsioni di piano consentono interventi di trasformazione limitatamente alle sole funzioni di cui agli artt. 3, 4, DM n.1444/1968.

AtL3 — **3. AtL3 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI TERZO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani prevalentemente consolidati e formati, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie in cui le previsioni di piano intendono conseguire l'obiettivo di minimo consumo del suolo con l'opportunità di prevedere interventi di densificazione dei tessuti orientando, dove possibile, le attività di trasformazione al riuso dei volumi esistenti, privilegiando gli interventi di adeguamento funzionale in ampliamento delle unità abitative. Le previsioni di piano tendono a limitare l'ulteriore consumo di suolo e a contenere l'utilizzo in completamento delle aree libere del tessuto denso. Possono contenere aree sature e aree con potenzialità edificatorie residue.
E' consentito l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti:
- in sopraelevazione entro il limite di altezza massima fissato dalle NtA e nel rispetto delle distanze stabilite;
- in adiacenza, fino ad un massimo del 25% del volume edificato e comunque nel rispetto delle distanze minime stabilite nelle NtA;

Regime d'uso prevalente: residenziale e servizi connessi alla residenza.
Regime di intervento: in completamento.
Lotto minimo: 300 mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto o diretto convenzionato ad iniziativa privata come stabilito nelle NtA

AtL3* — **3*. AtL3* - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI TERZO LIVELLO*:** sono le porzioni di territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani prevalentemente consolidati e formati, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie in cui le previsioni di piano intendono conseguire l'obiettivo di minimo consumo del suolo con l'opportunità di prevedere interventi di densificazione dei tessuti orientando, dove possibile, le attività di trasformazione al riuso dei volumi esistenti, privilegiando gli interventi di adeguamento funzionale in ampliamento delle unità abitative. Le previsioni di piano tendono a limitare l'ulteriore consumo di suolo e a contenere l'utilizzo in completamento delle aree libere del tessuto denso. Possono contenere aree sature e aree con potenzialità edificatorie residue.
E' consentito l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti:
- in sopraelevazione entro il limite di altezza massima fissato dalle NtA e nel rispetto delle distanze stabilite;
- in adiacenza, fino ad un massimo del 25% del volume edificato e comunque nel rispetto delle distanze minime stabilite nelle NtA;

Regime d'uso prevalente: residenziale, terziario e direzionale, connessi alla residenza.
Regime di intervento: in completamento.
Lotto minimo: 300 mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto o diretto convenzionato ad iniziativa privata come stabilito nelle NtA

AtL4 — **4. AtL4 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI QUARTO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani consolidati e formati, in cui le previsioni di PRG risultano subordinate ad intervento indiretto di iniziativa pubblica da perseguire attraverso l'attuazione di piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

AtL5 — **5. AtL5 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI QUINTO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio urbano o periurbano connotate da specifica e consolidata funzione produttiva, artigianale, commerciale. Si conservano gli usi legittimamente acquisiti. Non sono consentiti nuovi volumi se non quali strettamente necessari all'eventuale ammodernamento delle attività in corso. L'autorizzazione dei nuovi volumi è comunque subordinata alla presentazione di apposito studio di fattibilità da cui ne emerga la chiara necessità.

AREE DI TRASFORMABILITA' URBANA: sono le porzioni di territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile. Per ogni ambito omogeneo di trasformazione urbana il PUC, nella componente programmatico - operativa, individua gli ambiti territoriali minimi di intervento entro cui le previsioni possono trovare attuazione in modo unitario dagli aventi titolo e definisce i parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia, le destinazioni d'uso ammissibili e le modalità di attuazione, incentivando l'uso del comparto perequativo come strumento di attuazione preferenziale. L'ambito di trasformazione urbana può coincidere con il comparto di trasformazione urbana o può contenere al suo interno più comparti edificatori (sub-aree) attuabili in maniera autonoma.
Sono ambiti di trasformazione urbana:

Atu1 — **1.ATU1: AREE DI TRASFORMABILITÀ URBANA DI PRIMO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito urbano di PRG, caratterizzate da aree libere o marginalmente occupate sequoi dotate delle necessarie infrastrutture e opere di urbanizzazione primaria.
Regime d'uso prevalente: residenziale
Regime di intervento: nuovo impianto
Modalità di attuazione: intervento indiretto tramite PUA di iniziativa privata con valore di lottizzazione convenzionata, da attuare sulle aree perimetrate e contraddistinte con la sigla Cpn
Il PUC nella componente programmatica operativa può perimetrare sub comparti con valore e portata di unità minime di intervento.

Cpn

Atu2 — **2. Atu2 - AMBITI DI TRASFORMABILITÀ URBANA DI SECONDO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito urbano, caratterizzate da aree libere, in parte urbanizzate, cui il PUC attribuisce una specifica funzione commerciale artigianale.
Regime d'uso: commerciale artigianale
Regime d'intervento: nuovo impianto
Modalità di attuazione: Intervento diretto

Atu3 — **3. Atu3 - AMBITI DI TRASFORMABILITÀ URBANA DI TERZO LIVELLO:** sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito periurbano, in parte urbanizzate, con specifica funzione produttiva, rinvenienti da previsioni di PRG parzialmente attuate e da previsioni di PUC.
Regime d'uso: Produttivo
Regime d'intervento: Nuovo impianto / Completamento
Modalità di attuazione: intervento indiretto tramite PIP di iniziativa pubblica.

PERIMETRO AMBITO URBANO

PERIMETRO CENTRO STORICO

EDIFICI NON CENSITI SULLA BASE CARTOGRAFICA

PERCORSO PEDONALE DI PROGETTO

STRADA ESISTENTE NON CENSITI SULLA BASE CARTOGRAFICA

PERCORSO CARRABILE DI PROGETTO

Piano Urbanistico Comunale

2024

Piano Urbanistico Comunale
ex L.R. n°16/04 e s.m.i. Regolamento di attuazione n.5/2017

Comune di Circello
Provincia di Benevento

Il Sindaco:
Carmelindo Ciro

Ufficio di Piano

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Antonio Carlo

Progettista PUC e VAS
Associazione Temporanea di Professionisti
Dott. Ing. Giovanni Fosco
Dott. Arch. Pasquale Mele
Dott. Agronomo Gianluca Rinaldi

Associazione Temporanea di Professionisti
Fosco Giovanni Engineering S.r.l.
Via Ciro Menotti, 11 - 83100 Avellino
P.IVA 02615930641
www.foscogiovanniengineering.it
info@foscogiovanniengineering.it

Autorità competente

Procedimento VAS
Geom. Lucio Bartolomeo

prog: 20
geol: 20

Tav. **QP-27 R**

Carta della trasformabilità in ambito urbano sezione "D"

Scala: 1:1.000
Data: Giugno 2024
Revisione:
Rev.00_18.11.2022