Piano Urbanistico Comunale 2021

Preliminare di Piano

ex L.R. n.16/2004 e s.m.i.. Regolamento di attuazione n.5/2011

Comune di Castelfranco in Miscano
Provincia di Benevento

Autorità procedente
Comune di Castelfranco in Miscano

Sindaco:
Dr. Andrea Giallonardo

Ufficio di Piano
Responsabile del Procedimento:
Arch. Michele Di Iura

Autorità competente Vas

Progettista PUC e VAS
Ing. Feliciano Cefalo
Via A. Zazo, 6 - 82100 Benevento
Tel / Fax: 0824 311369
e.mail: info@ingcefalo.it

Collaboratori:
Geom. Jennifer Solla
Arch. Roberta Ambrosone

prog: 12
tipo: ps

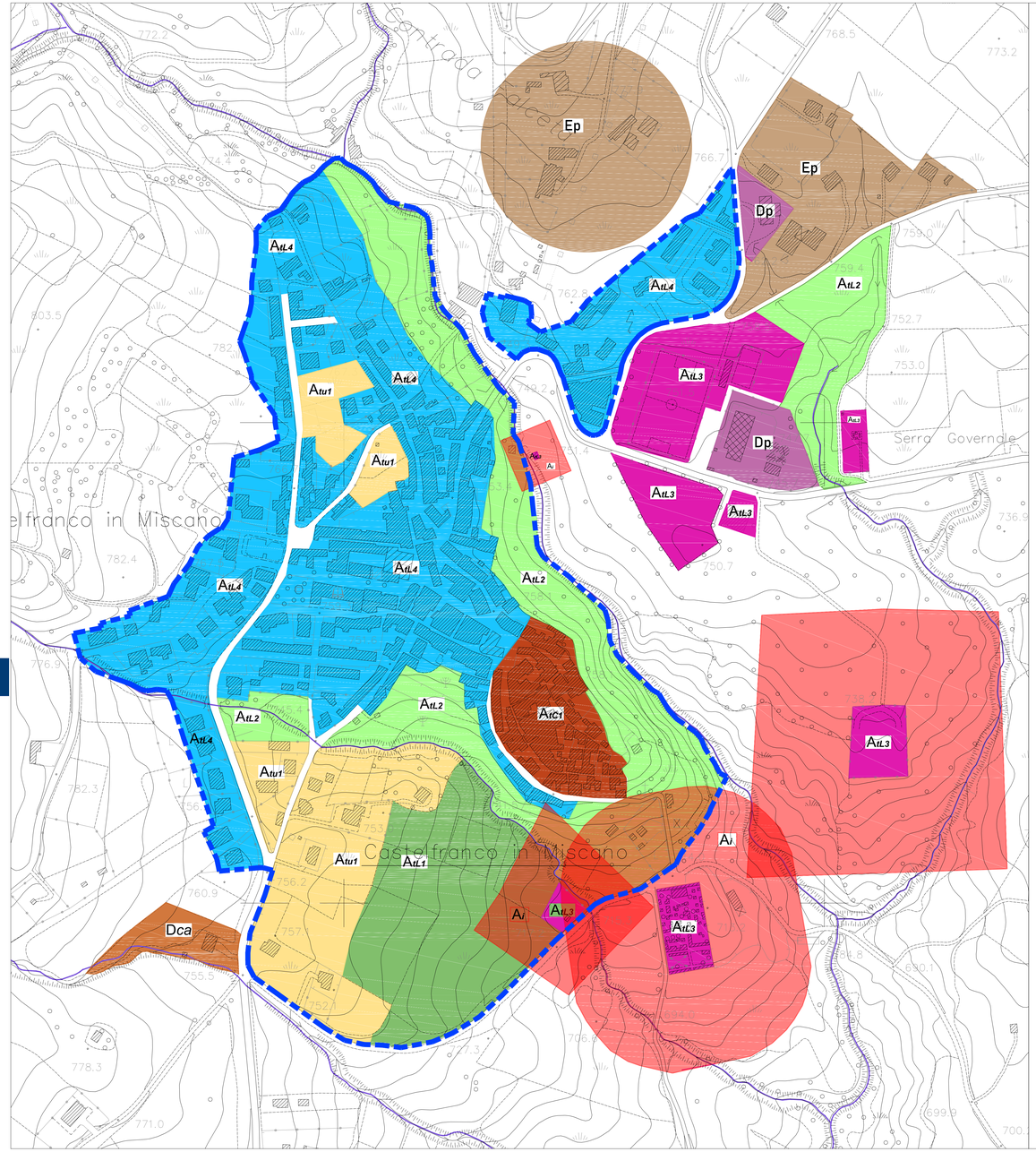
Qps.02

Carta della trasformabilità urbana

Scala: 1:2.000

Data: Dicembre 2021

Revisione: Rev.01_13.12.2021



SISTEMA DELLA TRASFORMABILITA' URBANA

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 "fasce di rispetto dei corsi d'acqua" ai sensi della L.R. n.14 del 20.03.1982, seppur non cartografate. Per dette aree si assume il vincolo di inedificabilità assoluta.
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;

Comprendono:

AtC1

1. Aree a trasformabilità condizionata di primo livello: sono i tessuti della città storica per i quali il piano prevede interventi orientati alla conservazione, al recupero e alla riqualificazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
Le previsioni di piano dovranno tendere al rafforzamento delle funzioni commerciali/artigianali di vicinato compatibili con la residenza.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno conformarsi alle indicazioni e alle prescrizioni contenute negli elaborati attuati della parte programmatica con particolare riferimento allo schema funzionale di dettaglio di cui alla relativa scheda particolareggiata.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non potranno trovare applicazione nel caso di edifici o emergenza di importanza storica, architettonica, ambientale paesaggistica.
Il regime d'uso prevalente sarà residenziale, artigianale e commerciale; il regime di intervento sarà di conservazione/ ristrutturazione urbanistica. La modalità di attuazione è con intervento diretto 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.

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:

Sono ambiti di trasformazione urbana:

Atu1

Ambiti di trasformabilità urbana di primo livello: sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito urbano e periurbano di PRG, caratterizzate da aree libere da aree marginalmente occupate.
Regime d'uso: residenziale
Regime di intervento: nuovo impianto/completamento
Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato nel rispetto della normativa e delle procedure stabilite negli API.

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, la tutela dei valori ambientali e la conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile. Possono contenere zone territoriali urbanisticamente sature e non edificabili.
Sono aree a trasformabilità limitata:

AtL1

Aree a trasformabilità limitata di primo livello: sono le porzioni di territorio agricolo in ambito urbano, in cui le previsioni di piano consentono interventi di trasformazione limitatamente alle sole funzioni agricole di conduzione del fondo ed agli usi considerati compatibili. Il piano consente interventi di completamento o ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo del 20% del volume edificato o anche interventi di nuova costruzione. E' richiesta la redazione di apposito piano di sviluppo aziendale o studio di fattibilità per usi differenti da quelli strettamente legati alle funzioni agricole di conduzione del fondo ma comunque ritenuti compatibili, dal quale emerga la necessità dell'intervento in quanto funzionale allo sviluppo dell'attività. Si considerano usi compatibili quelli per attività agrituristiche, sportive, turistiche, tempo libero e socioculturali, attivabili comunque previa approvazione di apposito studio di fattibilità dal quale emerge la sostenibilità dell'intervento richiesto.
Lotto minimo: come da NtA
Asservimento: consentito, previa trascrizione.
Modalità di attuazione: intervento diretto previa elaborazione del piano di sviluppo aziendale e/o di apposito studio di fattibilità.

AtL2

Aree a trasformabilità limitata di secondo livello: sono le porzioni di territorio periurbano adiacenti al tessuto storico, 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 ecobiologica 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 elevato impatto antropico. Non sono ammessi nuovi 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. Si conservano gli usi lecitamente acquisiti.

AtL3

Aree a trasformabilità limitata di terzo 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.

AtL4

Aree a trasformabilità limitata di quarto livello: sono le porzioni di territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani consolidati e formati, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie in cui le previsioni di piano intendono coniugare 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, nel rispetto delle altezze e disatanze stabilite nelle Nta di piano;
- in adiacenza, fino ad un massimo del 20% 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 di intervento: come da Nta
Modalità di attuazione: intervento diretto o diretto convenzionato ad iniziativa privata come stabilito nelle NtA.

Ep Agricola produttiva

Dp D produttiva

Dca D commerciale/artigianale

E Agricola ordinaria

Ambito urbano