



C I T T À D I T E A N O

P r o v i n c i a d i C a s e r t a

P i a n o U r b a n i s t i c o C o m u n a l e

(ai sensi della L.R. Campania 22.12.2004 n.16 e del Regolamento 04.08.2011 n.5)

Sindaco

dr. prof. *Alfredo D'Andrea*

Assessore con delega al PUC

ing. *Pierluigi Landolfi*

Responsabile unico del procedimento

avv. *Fernando Zanni*

Autorità Competente

Coordinatore Ufficio di Piano

ing. *Sisto Bertolino*

Supporto al RUP e redazione RUEC

arch. *Antonio Diana*

Progettazione Urbanistica

ing. *Fabio Maria Passeretti*

Autorità Procedente

Alta Consulenza scientifica per la progettazione

prof.ssa arch. *Emma Buondonno*

arch. *Chiara D'Alise*

Capogruppo e Consulente di Alta qualificazione scientifica
Consulenza tecnica specialistica

Collaborazione specialistica

archeo. prof.ssa *Carmen Autieri*

agr. *Raffaele Tamburrino*

ing. *Aldo Ardito*

geol. *Tommaso Fusco*

Carta archeologica

Carta Uso del Suolo

Studio Zonizzazione acustica

Studio Geologico

Alta Consulenza scientifica VAS/VI

prof. *Pasquale Persico*

Redazione VAS/VI

ing. *Domenico Martullo*

ing. *Quirino Martullo*

avv. *Marco Matano*

P i a n o D e f i n i t i v o

N o r m e T e c n i c h e d i A t t u a z i o n e

*modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
con Delibera di Giunta n. 146 del 11/12/2020*



Elaborato

P.3

dicembre 2020



INDICE

Art. 0 - Definizioni e abbreviazioni	4
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Capo I - Generalità	6
Art. 1 - Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC	6
Art. 2 - Norme generali	8
Art. 3 - Finalità della disciplina urbanistica	8
Capo II - Indici urbanistici, interventi e destinazioni d'uso	10
Art. 4 - Terminologia	10
Art. 5 - Descrizione degli interventi edilizi	10
Art. 6 - Articolazioni destinazioni d'uso	13
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO	16
Capo I – Modalità di attuazione del Piano	16
Art. 7 - Modalità di attuazione del piano	16
Art. 8 - Intervento edilizio diretto	16
Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo	16
Art. 10 - Strumento di attuazione (PUA art. 26 L.R.16/04) - Ex Piano Particolareggiato (P.P.) – ex Piano Di Recupero (P.R) – ex Piano - Di Zona (P. di Z.) e Programma Costruttivo (P.C.) – ex Piano Insediamento - Produttivo (P.I.P.) - ex Piano Di Lottizzazione (P di L) - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	16
Art. 11 - Lavori ammessi in assenza dei PUA	18
Capo II - Zone territoriali omogenee	19
Art. 12 - La zonizzazione ed i vincoli del P.U.C. zone omogenee urbanistiche	19
Art. 13 - Zone residenziali	20
Art. 14 - Fattibilità geologica e geotecnica	21
Art. 15 - Sottotetto non abitabile	21
Art. 16 - Parco Regionale Roccamonfina – Foce del Garigliano	21
Art. 17 - ZTO PRA_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona A	27
Art. 18 - ZTO PRB_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona B	28
Art. 19 - ZTO PRC_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona C	30
Art. 20 - ZTO PFS_ Parco fluviale Savone delle Ferriere	31
Art. 21 - ZTO PF_ Parco fluviale	34



Art. 22 - ZTO AM_ Area Agricola Pedemontana	37
Art. 23 - ZTO AC_ Area agricola collinare	40
Art. 24 - ZTO AP_ Area agricola di pianura	44
Art. 25 - ZTO AU_ Area agricola urbana	48
Art. 26 - ZTO CST_ Centro storico Teano Capoluogo	49
Art. 27 - ZTO NS_ Nuclei storici Frazioni	52
Art. 28 - ZTO PAC_ Parco Archeologico centrale	56
Art. 29 - ZTO PA_ Parco Archeologico – Naturalistico Diffuso	58
Art. 30 - ZTO MR_ Ambiti dei nuclei storici rurali	59
Art. 31 - ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati	62
Art. 32 - ZTO UCO_ Ambiti urbani di completamento	67
Art. 33 - ZTO SI_ Scambiatore intermodale	70
Art. 34 - ZTO AR_ Ambiti di rigenerazione urbana	72
Art. 35 - ZTO ARA_ Ambiti di riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica	77
Art. 36 - ZTO PE_ Ambiti produttivi esistenti	79
Art. 37 - ZTO PST_ Ambiti produttivi con light and smart technology	83
Art. 38 - ZTO VT_ Ambiti di valorizzazione turistica a funzioni integrate	86
Art. 39 - Aree per attività di spettacolo viaggiante	88
Art. 40 - Edilizia precedente al 1956	88
Art. 41 - Prescrizioni per tutte le nuove costruzioni	91
Capo III - Viabilità	92
Art. 42 - Viabilità di progetto e viabilità esistente da riqualificare	92
Art. 43 - Viabilità pedonale e ciclopeditone di progetto	93
Art. 44 - Sistema di trasporto pubblico sostenibile e leggero di progetto	94
Art. 45 - Spazi di manovra, sosta e parcheggio	95
Capo IV – Attrezzature pubbliche	97
Art. 46 - Norme generali	97
Art. 47 - Attrezzature per l'istruzione	98
Art. 48 - Centri polifunzionali e Attrezzature collettive	99
Art. 49 - Aree verdi	100
Art. 50 - Attrezzature sportive	102



Art. 51 - Attrezzature religiose	103
Art. 52 - Attrezzature culturali.....	104
Art. 53 - Parcheggi	105
Art. 54 - Isola ecologica	106
Art. 55 - Impianto di compostaggio.....	106
Capo V - Zone e parti del territorio soggette a vincolo.....	108
Art. 56 - Zone vincolate	108
Art. 57 - Vincolo idrogeologico	108
Art. 58 - Vincolo e interesse archeologico.....	108
Art. 59 - Fascia di rispetto stradale.....	109
Art. 60 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	111
Art. 61 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti	112
Art. 62 - Fascia di rispetto dai fiumi, torrenti, alvei e fossi.....	112
Art. 63 - Aree di rispetto risorse idriche destinate ad uso umano	113
Art. 64 - Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico.....	114
Art. 65 - Determinazione uso agricolo del suolo	115
Art. 66 - Zonizzazione acustica	115
Art. 67 - Aree da sottoporre a Valutazione d'Incidenza	115
Art. 68 - Sedi di attività a rischio di incidente rilevante	115
TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE	117
Art. 69 - Comparti edificatori.....	117
Art. 70 - Il Comparto Edificatorio dell'Ambito di rigenerazione urbana	118
Art. 71 - Comparti Edificatori delle Attrezzature pubbliche	118
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	120
Art. 72 - Poteri in deroga	120
Art. 73 - Legislazione di riferimento	120
Art. 74 - Norme transitorie	120
Art. 75 - Norme di salvaguardia.....	120
Art. 76 - Coordinamento tra le varie parti del PUC	120



Art. 0 - Definizioni e abbreviazioni

LUN	Legge Urbanistica Nazionale: legge 17 agosto 1942 n°1150 (testo vigente);
DM 1444/68	Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n°1444, concernente i “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n°765 del 1967”;
ZTO	Zone Territoriali Omogenee, di cui all’art.2 del DM 1444/68;
TU Edilizia	D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, (testo vigente) concernente “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.;
PdC	Permesso di Costruire, di cui al Capo II, Titolo II, Parte I del TU Edilizia;
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), di cui all’art. 19 della legge n°241 del 07/08/1990, come precisato dal D.L. n°70 del 13/05/2011, convertito nella legge n°106 del 12/07/2011 “Decreto Sviluppo” e come modificato dal D. Lgs. N. 222 del 25/11/2016.
PPA	Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all’art.13 della Legge 28 gennaio 1977, n°10, ed all’art.6 del Decreto Legge 23 gennaio 1982, n°9, convertito con modificazioni dalla Legge 25 marzo 1982, n°94;
D. Lgs. 42/04	Decreto Legislativo 22/01/2004, n°42, (testo vigente) concernente “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n°137”
LR 14/82	Allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n°14, (testo vigente), concernente “Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all’esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell’art. 1 – II comma – della legge regionale 1 settembre 1981, n°65”;
LURC	Legge Urbanistica Regione Campania: legge regionale 22 dicembre 2004, n°16, (testo vigente) concernente “Norme sul Governo del Territorio”;
Regolamento n°5/2011	Regolamento regionale del 4 agosto 2011, n°5, concernente “Regolamento di attuazione per il governo del territorio”;
PTR	Piano Territoriale Regionale della Campania, approvato con L.R. n°13/2008;
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta, adottato ai sensi



del comma 7 della L. 16/2004 con Deliberazione di Giunta comunale n.15 del 27/02/2012 e n. 45 del 20/04/2012. Approvato ai sensi del comma 7 art. 20 della L. R. 16/2004 con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 26 del 24/04/2012. Integrato e modificato a seguito delle osservazioni accolte o loro parti e dei pareri degli enti sovraordinati.

PTP	Piano territoriale paesistico del complesso vulcanico di Roccamonfina, approvato con D.M. 23 gennaio 1996 (G.U. 80 del 4.4.96)
PR	Parco Regionale Roccamonfina e Foce Garigliano istituito con Deliberazione di Giunta Regionale n 3312 del novembre 2003 (Burc n. speciale del 27 maggio 2004)
PUC	Piano Urbanistico Comunale, di cui all'art. 23 della LURC;
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
RUEC	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, di cui all'art. 28 della LURC;
PUA	Piano Urbanistico Attuativo, di cui all'art.26 della LURC;
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi di cui alla Legge 865/1971



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art. 1 - Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC

Ai sensi della **LUN** nonché delle leggi di questa Regione **LR 14/82** e **LURC**, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**), che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), in conformità dell'art.23 della **LURC**, disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune di Teano.

Con particolare riferimento al comma 8 del citato art. 23 della **LURC**, esse riguardano in modo specifico la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e la regolamentazione dell'attività edilizia.

Il **PUC**, i Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (**RUEC**), ai sensi dell'art. 22 della citata **LURC**, sono gli strumenti della pianificazione comunale, mediante i quali il Comune di Teano cura la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale, dettata dal **PTR**, e provinciale, dettata dal **PTCP**.

Il **PUC** divide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (**ZTO**), ai sensi e per gli effetti del DM 1444/68.

A ciascuna di esse le **NTA** assegnano una regolamentazione operativa (quale, ad esempio: limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, ecc.).

Gli elaborati del **PUC** sono i seguenti:

Elaborato 1: Relazione generale del PUC

Elaborato 1.a: Relazione di coerenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata

Sistema della Conoscenza e Strategie

Elaborato 1.2.a: Pianificazione sovraordinata

Elaborato 1.2.b: Pianificazione comunale

Elaborato 2.1.a: Sistema della Conoscenza _ Integrità fisica (1:20.000)

Elaborato 2.1.b: Sistema della Conoscenza _ Regime vincolistico (1:20.000)

Elaborato 2.1.c: Sistema della Conoscenza _ Zonizzazione Piano Paesistico del complesso vulcanico del Roccamonfina (1:20.000)



Elaborato 2.2.a: Sistema della conoscenza: NATURA– Orografia, idrografia e sentieristica (1:20.000)

Elaborato 2.2.b: Sistema della conoscenza: NATURA–Individuazione emergenze ambientali (1:20.000)

Elaborato 2.2.c: Sistema della conoscenza: NATURA – Uso del Suolo (1:20.000)

Elaborato 2.3: Sistema della conoscenza: STORIA (scala 1:20.000)

Elaborato 2.4.a: Sistema della conoscenza: COMUNITA' (scala 1:20.000)

Elaborato 2.5.b: Sistema della conoscenza: COMUNITA' – Schedature attrezzature scolastiche

Elaborato 2.6: Sistema della conoscenza: Interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo

Elaborato 3.0: Vision

Elaborato 3: Strategie generali (scala 1:20.000)

Piano strutturale

Elaborato S.1: Piano Strutturale _ Carta della trasformabilità. Gradi e Vincoli; n° 1 tavola intero territorio comunale in scala 1:20.000 e n° 9 tavole in scala 1:5.000.

Elaborato S.2: Piano Strutturale _ Carta della trasformabilità urbana con funzioni caratterizzanti; n° 1 tavola intero territorio comunale in scala 1:20.000 e n° 9 tavole in scala 1:5.000.

Elaborato S. 3: Piano Strutturale _ rete delle infrastrutture esistenti e di progetto; n° 1 tavola intero territorio comunale in scala 1:20.000 e n° 9 tavole in scala 1:5.000.

Elaborato S.4: Piano Strutturale _ Ambiti di Tutela e valorizzazione del Sistema Storia; n° 1 tavola intero territorio comunale in scala 1:20.000 e n° 9 tavole in scala 1:5.000.

Elaborato S.5: Piano Strutturale _ Ambiti di Tutela e valorizzazione del Sistema Natura; n° 1 tavola intero territorio comunale in scala 1:20.000 e n° 9 tavole in scala 1:5.000.

Elaborato S.6: Piano Strutturale _ Sistema ecologico; n° 1 tavola intero territorio comunale in scala 1:20.000 e n° 9 tavole in scala 1:5.000

Tav. S.7: Piano Strutturale _ Schema dell'accorpamento delle frazioni; n° 1 tavola intero territorio comunale in scala 1:20.000.

Piano Programmatico

Elaborato P.1: Zone Territoriali Omogenee (1:20.000)

Elaborato P.1.1: Zone Territoriali Omogenee (1:10.000)

Elaborato P.1.2: Zone Territoriali Omogenee (1:10.000)

Elaborato P.2.1: Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)

Elaborato P 2.2: Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)



Elaborato P 2.3:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.4:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.5:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.6:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.8:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.9:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.10:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.11:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.12:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.13:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.14:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 2.15:	Zone Territoriali Omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
Elaborato P 3:	Norme Tecniche di Attuazione

Art. 2 - Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PUC, e le aree urbane su cui insistono, sono oggetto della normativa introdotta per la ZTO del PUC stesso, nella quale ricadono. Gli edifici che risultassero in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel PUC, potranno essere oggetto di trasformazioni che ne modifichino la consistenza edilizia soltanto nell'ambito di interventi di adeguamento alle presenti NTA.

Art. 3 - Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica tende alla corretta utilizzazione del territorio, alla conservazione dell'ambiente ed all'uso ottimizzato delle risorse.

In coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- + individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- + raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, con la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistico – ambientali; detta, inoltre, i criteri per la valutazione degli effetti ambientali;
- + determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le ZTO, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- + tutela e valorizza il paesaggio agrario;



- + *assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;*
- + *integra e disciplina i sistemi di mobilità.*

Di conseguenza, essa orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il permesso di costruire, di cui al Capo II, Titolo II, Parte I del TU Edilizia, è concesso a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.



Capo II - Indici urbanistici, interventi e destinazioni d'uso

Art. 4 – Terminologia (abrogato)¹

Art. 5 - Descrizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono quelli riconducibili alle seguenti voci:

- a) *interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) *interventi di manutenzione straordinaria;*
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- e) *interventi di nuova costruzione;*
- f) *interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- g) *manutenzione di bene culturale;*
- h) *restauro di bene culturale.*

a) Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) Interventi di manutenzione straordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Negli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di valore ambientale e paesistico nonché su quelli di cui ai punti 2, 3 dell'art 1 della L. 1497139, è vietato:

- *alterare la posizione e la forma delle aperture delle finestre e porte originarie;*

¹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



- *alterare pendenze, dimensioni e posizioni di rampe di scale interne ed esterne, se prospicienti corti e/o spazi aperti.*

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, volumetrici e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Il restauro si applica per tutti gli immobili assoggettati al vincolo ex legge n. 1089/89 e per tutti gli altri edifici di valore storicoculturale cui sia riconoscibile l'appartenenza significativa alla storia dell'arte e anche di datazione del XX secolo.

In tutti i casi di immobili assoggettati esclusivamente a interventi di restauro, l'obbligo è esteso ai parchi e ai giardini di pertinenza, che ne formano elemento costitutivo del paesaggio urbano dei Comuni assoggettati alle norme del presente piano, come fusione tra natura e architettura.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) Interventi di nuova costruzione

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti



all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;*
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;*
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;*
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;*

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Con specifico riferimento ai cosiddetti "beni culturali", ricadenti sotto le disposizioni del D. Lgs. 42/04, restano ferme le seguenti definizioni:

g) manutenzione di bene culturale

Si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti;

h) restauro di bene culturale

Si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.



Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Art. 6 - Articolazioni destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti classi funzionali:

- a) Residenza
- b) Commercio
- c) Servizi
- d) Turismo e ricettività
- e) Produzione
- f) Agricoltura
- g) Mobilità

Per ciascuna classe funzionale di cui al precedente comma 1 viene individuata un'articolazione interna in destinazioni d'uso:

a) Residenza:

- a1) abitazioni singole*
- a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)*
- a3) residenze turistiche*

b) Commercio:

- b1) unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)*
- b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq)*
- b3) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq)*

c) Servizi:

- c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento)*
- c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese)*
- c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista*
- c4) riparazione e manutenzione autoveicoli*
- c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali*
- c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali*



- c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca*
- c8) attrezzature religiose*
- c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);*
- c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici)*
- c11) discoteche e multisale*
- c12) complessi direzionali*

d) Turismo e ricettività:

- d1) Alberghi;*
- d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);*
- d3) Centri congressuali;*
- d4) Bed and breakfast;*
- d5) Strutture ricettive turistiche.*

e) Produzione:

- e1) artigianato produttivo*
- e2) produttivo di trasformazione di prodotti agricoli, sostenibile e ad economia circolare*
- e3) industria a smart technologies e basso impatto ambientale*
- e4) commercio all'ingrosso, depositi e magazzini*

f) Agricoltura:

- f1) abitazioni agricole*
- f2) coltivazioni agricole e orti urbani*
- f3) coltivazioni boschive*
- f4) impianti e attrezzature per la produzione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici integrati all'azienda agricola ad economia circolare*
- f5) impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola*
- f6) agriturismo e aree di sosta per camper collegate*
- f7) parchi agrari*

g) Mobilità

- g1) Sentieri montani*
- g2) Mulattiere*



- g3) Viabilità rurale*
- g4) Viabilità ciclopedonale*
- g5) Scambiatori intermodali di traffico*
- g6) Strade*



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I – Modalità di attuazione del Piano

Art. 7 - Modalità di attuazione del piano

L'attuazione del P.U.C. è prevista in due modi:

- a) attraverso l'intervento edilizio diretto.
- b) mediante intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico attuativo - ex Piano Particolareggiato di esecuzione, ex Piano di Recupero, ex P.I.P. e Lottizzazione convenzionata);

L'intervento urbanistico preventivo è prescritto per le aree individuate dalle tavole P.1, P.1.1, P.1.2 e da P.2.1 a P.2.16.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio del permesso di costruire. Il permesso di costruire è l'atto amministrativo con cui il "dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale", verificata la conformità di un progetto edilizio al piano urbanistico, al R.E. ed a tutte le norme che ne disciplinano la materia, ne consente l'attuazione.

Nelle more dell'approvazione del P.U.C., qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio di P. di C., qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili, per intero, le reti idrica, elettrica, e fognaria, mentre la viabilità può essere realizzata secondo le dimensioni minime previste dalle presenti norme, fermo restando l'impegno, previa polizza, del concessionario, che copra i costi di realizzazione relativi a progetti esecutivi a farsi.

Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'esame di un progetto è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti esecutivi, estesi all'intera area individuata in cui è ubicato il terreno interessato dal progetto, oppure all'unità minima di intervento, se prevista.

I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli cui risultano assoggettate le zone interessate, gli indici di fabbricabilità e le densità, sia territoriale che fondiaria, e le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione e nel regolamento edilizio.

Art. 10 - Strumento di attuazione (PUA art. 26 L.R.16/04) - Ex Piano Particolareggiato (P.P.) – ex Piano Di Recupero (P.R) – ex Piano - Di Zona (P. di Z.) e Programma Costruttivo (P.C.) – ex Piano Insediamento - Produttivo (P.I.P.) - ex Piano Di Lottizzazione (P di L) - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Nelle Aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva approvazione



dei PUA, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune, nei casi stabiliti dall'art. 26 della L.R. 16/04 e successive modificazioni, possono redigere i PUA. Il PUA si compone come segue:

1) Elaborati:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;*
- b) stralcio del Piano urbanistico comunale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;*
- c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel P.di L.;*
- d) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal PUA con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;*
- e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;*
- f) progetto plano-volumetrico almeno in scala 1: 500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;*
- g) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.*

2) Convenzione

Essa deve prevedere in generale:

- a) La cessione gratuita entro termini stabiliti dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, individuate dall'art. 4 della Legge 29/9/1964, n° 847 nonché la cessione gratuita oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria indicata dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865, oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.*
- b) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.*

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse; entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/I in data 28/7/1977, e successive modificazioni.

Se le tabelle parametriche non sono aggiornate all'attualità, la valutazione viene effettuata con valutazione dell'U.T.E. oppure dell'Ufficio Urbanistico Comunale. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui alla L. 10/77.



Ai sensi del art. n della Legge 28/1/1977 n° 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione 28/7/1977 n° 119/1 del Consiglio Regionale e successive modificazioni.

c) Nella convenzione devono essere precisati:

- 1. Le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);*
- 2. Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);*
- 3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;*
- 4. Periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;*
- 5. Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*
- 6. Frazionamento delle aree da cedere che dovrà avvenire prima dell'edificazione dei lotti.*

Art. 11 - Lavori ammessi in assenza dei PUA

Prima dell'approvazione dei piani urbanistici di attuazione, di cui al precedente art.10 nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, ove il Pua rappresenti l'unica modalità d'attuazione, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento di volume e di superficie utile. Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne dei fabbricati, sempre senza aumento di volume e di superficie utile, a condizione che la presenza del fabbricato oggetto della ristrutturazione non sia in contrasto con le specifiche previsioni del PUC. Non è inoltre consentito alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso se non adeguarla a quella prevista dal PUC.

**Capo II - Zone territoriali omogenee****Art. 12 - La zonizzazione ed i vincoli del P.U.C. zone omogenee urbanistiche**

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZTO PRA_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona A

ZTO PRB_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona B

ZTO PRC_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona C

ZTO PF_ Parco fluviale

ZTO AM_ Area agricola pedemontana

ZTO AP_ Area agricola di pianura

ZTO AU_ Orti e giardini urbani

ZTO CST_ Centro storico Teano Capoluogo

ZTO NS_ Nuclei storici Frazioni

ZTO PAC_ Parco Archeologico centrale

ZTO PA_ Parco Archeologico – naturalistico diffuso

ZTO MR_ Ambiti dei nuclei storici rurali

ZTO UC_ Ambiti urbani consolidati

ZTO UCO_ Ambiti urbani di completamento

ZTO SI_ Scambiatore intermodale

ZTO AR_ Ambiti di rigenerazione urbana

ZTO ARA_ Ambiti di riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica

ZTO PE_ Ambiti produttivi esistenti

ZTO PST_ Ambiti produttivi con light and smart technology

ZTO VT_ Ambiti di valorizzazione turistica a funzioni integrate

2. La corrispondenza delle ZTO riportate al precedente comma 1 e quelle individuate all'art. 2 del D.M.1444/68 è esplicitata nella seguente tabella:

ZTO PUC della Città di Teano	ZTO art. 2 D.M. 1444/68
ZTO CST_ Centro storico Teano Capoluogo	A
ZTO NS_ Nuclei storici Frazioni	A



ZTO PAC_ Parco Archeologico centrale	A
ZTO PA_ Parco Archeologico - naturalistico diffuso	A
ZTO MR_ Ambiti dei nuclei storici rurali	A
ZTO UC_ Ambiti urbani consolidati	B
ZTO UCO_ Ambiti urbani di completamento	C
ZTO AR_ Ambiti di rigenerazione urbana	C/F/D
ZTO PE_ Ambiti produttivi esistenti	D
ZTO PST_ Ambiti produttivi con light and smart technology	D
ZTO VT_ Ambiti di valorizzazione turistica a funzioni integrate	D
ZTO PRA_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona A	E
ZTO PRB_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona B	E
ZTO PRC_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona C	E
ZTO PF_ Parco fluviale	E
ZTO AM_ Area agricola pedemontana	E
ZTO AP_ Area agricola di pianura	E
ZTO AU_ Orti e giardini urbani	E
ZTO ARA_ Ambiti di riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica	E
ZTO SI_ Scambiatore intermodale	E/F
Attrezzature collettive	F

Art. 13 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni di negozi, artigianato, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque connesse alle residenze, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti. In tutte le zone in cui sono presenti e consentite le destinazioni abitative sono ammessi interventi ai sensi



della L.R. n° 15/2000.

Art. 14 - Fattibilità geologica e geotecnica

Gli interventi di trasformazione edilizia, da attuarsi sul territorio, dovranno contemplare la fattibilità e la compatibilità degli stessi con le risultanze dell'indagine "verifica di fattibilità geologica e geotecnica" redatta ai sensi della L.R. n° 9/83.

Art. 15 - Sottotetto non abitabile

In merito al recupero dei sottotetti si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente nonché al RUEC.

Art. 16 - Parco Regionale Roccamonfina – Foce del Garigliano

1. Gli ambiti individuati agli artt. 17, 18 e 19 rappresentano l'area del territorio di Teano rientrante nella perimetrazione del Parco Regionale Roccamonfina – Foce del Garigliano e sottoposta alla disciplina del Parco.
2. In quest'area si è scelto di articolare le ZTO riprendendo la zonizzazione di tutela del Parco e rispettandone la normativa onde evitare sovrapposizioni di perimetrazioni e normative.
3. Fatta salva la disciplina nazionale e regionale di ciascuna materia, ivi compresi gli artt. 7, 15 e 19 della legge 97/94, la legge 47/85, l'art. 39 della legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, compatibili con le finalità del Parco e con gli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto delle tipologie costruttive locali, nonché gli interventi P.O.P. e P.O.R. e Regolamenti C.E.E. 2078/92, 2080/92, 2081/93, 2082/93 e 2083/93, sull'intero territorio del Parco, si applicano le seguenti disposizioni.
4. Tutela dell'ambiente: Cave e discariche.

È vietato aprire cave e miniere, l'escavazione di materiali litoidi degli alvei e delle zone golenali dei corsi d'acqua, nonché attivare discariche per qualsiasi tipo di rifiuti.

Nel rispetto delle norme vigenti in materia, ai sensi dell'art. 9bis della L.R. 17/95, per il recupero e la ricomposizione ambientale delle cave dismesse è consentito smaltire rifiuti provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi, purché privi di materiali tossici e pericolosi.

Nella zona C la coltivazione in atto delle cave è ammessa provvisoriamente ai sensi dell'art. 36, comma 6, L.R. 17/95 con le procedure ivi previste entro i limiti del perimetro oggetto della denuncia di esercizio ed in regola con tutte le prescrizioni previste dalla legislazione vigente.

Le cave in atto di marmi pregiati o di materiali analoghi tradizionalmente usati per ornamenti o restauri, sempre che vengano coltivate a norma di legge, possono proseguire l'attività provvisoriamente ai sensi dell'art. 36, comma 6, L.R. 17/95 con le procedure ivi previste.

Sono vietati i movimenti di terra di qualsiasi genere ad eccezione di quelli che avvengono per la



realizzazione di opere ed infrastrutture consentite ai sensi della presente normativa, con obbligo della ricomposizione ambientale e preventivamente autorizzati dalla Regione con le procedure di seguito previste.

È vietato abbandonare rifiuti di qualsiasi genere.

5. Protezione della fauna.

È vietato:

- *esercitare l'attività venatoria e raccogliere e danneggiare la fauna minore;*
- *introdurre nuove specie animali estranee all'ambiente naturale fatti salvi gli interventi connessi con la normale conduzione delle attività agro-zootecniche e Silvo-pastorali;*
- *allevare animali da pelliccia ed esotici non autoctoni.*

Al di fuori dell'area di riserva integrale (zona A), ai fini del mantenimento dell'equilibrio faunistico, si possono prevedere eventuali prelievi faunistici, eventuali abbattimenti selettivi che, fino all'approvazione del Piano del Parco, sono autorizzati dall'Ente Parco e sono affidati alle Amministrazioni Provinciali competenti per territorio e sono, altresì, consentite le attività di cui all'art. 10, lettere c) e d) della legge 157/92.

Al di fuori della zona "A" sono consentite, previe intese con gli Enti gestori, gare cinofile, fermo restando il divieto di sparo. È vietata, altresì, la contemporaneità di più attività cinofile all'interno del territorio del Parco.

6. Raccolta di singolarità.

È vietato effettuare la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, mineralogiche e di reperti archeologici.

La raccolta può essere autorizzata dall'Ente Parco esclusivamente ai fini didattici e scientifici.

7. Protezione della flora ed attività agronomiche e Silvo-pastorali.

È vietato introdurre nuove specie vegetali estranee all'ambiente naturale, fatti salvi gli interventi connessi con la normale conduzione delle attività agro-silvo-pastorali.

È vietato raccogliere e danneggiare la flora spontanea erbacea ed arbustiva ivi compresi i relitti vegetazionali ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio, ricostituzione boschiva e di difesa suolo e prevenzione fitosanitaria, previa autorizzazione dell'Ente Parco; sono comunque consentiti il pascolo e, al di fuori della Zona "A", lo sfalcio dei prati naturali e la raccolta di funghi, tartufi ed altri prodotti del sottobosco, nel rispetto delle vigenti normative e degli usi e consuetudini locali.

E' vietato accendere fuochi; sono esclusi gli abbruciamenti connessi alle attività agronomiche e di pulizia nei castagneti, oliveti e noccioleti, nonché quelli relativi a tutte le produzioni agricole ed alle attività di allevamento e di produzione di carbone vegetale, nel rispetto delle leggi regionali 8/96 ed 11/96.

Salvo che in zona "A" le autorizzazioni al taglio in esecuzione dei piani di assestamento forestale adottate



dal Presidente della Giunta Regionale, nelle more della costituzione dell'Ente Parco, vengono rilasciate dall'Autorità territoriale competente in materia.

È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

8. Tutela delle zone boschive.

Per i tagli dei boschi nelle aree Parco si applicano le disposizioni contenute nell'allegato "C" alla L.R. 11 del 7 maggio 1996, nonché dagli artt. 21 e 22 della stessa legge e dall'art. 23 della L.R. 5/99.

Nei territori compresi nell'area Parco i tagli delle colture ed appezzamenti non considerati boschi ai sensi dell'art. 15 della stessa legge, sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art.11 del Regolamento (allegato "B") alla L.R. 11/96, così come modificato dall'art. 23 della L.R. n.5/99.

9. Tutela della risorsa idropotabile e dell'assetto idrogeologico.

È vietato realizzare nuove opere per la sistemazione fluviale e modificare il regime delle acque ad eccezione degli interventi di riqualificazione ambientale e di interventi migliorativi connessi: con l'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale, con la gestione della risorsa idropotabile, con la conservazione dell'originario assetto idrogeologico ed effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica, previa autorizzazione dell'Ente Parco, che dovrà pronunciarsi entro 90 giorni dalla data di ricezione della richiesta di autorizzazione e comunque con le procedure di cui alle norme relative alla "Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia" di seguito indicate.

Lungo le aste fluviali non si possono eseguire opere di consolidamento e sistemazione spondale che alterino i caratteri naturalistici degli argini e dell'insieme eco sistemico né sbarramenti artificiali dei flussi fluviali che precludano definitivamente il naturale trasporto delle ghiaie e la risalita delle specie ittiche.

Il consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi va eseguito con tecniche di ingegneria naturalistica. Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici o di rilevante entità e di perizie geologiche per gli altri casi, venga accertato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità ambientale caso per caso.

Nelle citate zone "A" e "B" è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi nell'ambito di una fascia di ml. 150 su entrambe le sponde ad eccezione di interventi di sistemazione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua da realizzarsi esclusivamente con interventi di ingegneria naturalistica e nel rispetto del D. L.vo 490/99, fatto salvo quanto previsto al comma precedente.

Per la effettuazione di tali interventi si rende necessario il parere dell'Autorità di Bacino competente.

10. Infrastrutture di trasporto e cartellonistica.

È vietato, ad eccezione delle zone "C", aprire nuove strade, ferrovie, impianti a fune, ad eccezione di elipiste e viabilità di servizio agricolo forestale e di altra struttura necessaria per operazioni di soccorso



ed antincendio boschivo che non devono superare i tre metri di larghezza e debbono essere inibite al traffico rotabile privato, fatto salvo l'utilizzo da parte dei conduttori dei fondi serviti.

È consentita la ristrutturazione delle strade interpoderali (pubbliche e/o private) esistenti connesse alle attività agricole nei limiti e nel rispetto delle dimensioni e delle tipologie esistenti.

È, inoltre, consentita la manutenzione di tutti i tipi di strade e sentieri esistenti.

È vietato apporre cartellonistica e manufatti pubblicitari fuori dai centri urbani. La suddetta cartellonistica deve essere preventivamente disciplinata da apposito piano redatto ed approvato dai singoli comuni che dovrà prevedere l'uso di materiali naturali ed integrati nell'ambiente.

11. Infrastrutture Impiantistiche.

Non è consentito installare nuovi impianti per la produzione (centrali idroelettriche, eoliche e similari) ed il trasporto di energia (elettrodotti superiori a 60 KV, gasdotti, etc.) nonché per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli necessari, in zona "C", alla copertura di servizi per le comunità locali, per l'alimentazione di strutture radio ripetitrici della rete radio A.I.B. regionale e di quelli necessari per l'attività di soccorso e di vigilanza, salvo autorizzazione dell'Ente Parco e, per gli interventi di rilevante entità, previo parere della Regione Campania.

È vietato realizzare nuovi bacini idrici se non per necessità individuate dall'Ente Parco e/o connesse all'antincendio boschivo previa autorizzazione regionale nelle forme previste dalle norme vigenti.

È consentita la manutenzione di tutti i tipi di impianti esistenti.

È consentita in tutte le zone la realizzazione (tranne che in zona "A", l'adeguamento è sempre consentito) degli impianti tecnologici ed infrastrutturali quali sistemi fognari e di depurazione, idrici, elettrici, telefonici e sistemi similari di pubblica utilità sia di rilevanza comunale che sovracomunale. Ai sensi delle circolari del P.C.M. n. 1.1.2/3763/6 del 20 aprile 1982 e n.3763/6 del 24 giugno 1982, la localizzazione dei manufatti e delle volumetrie strettamente indispensabili alla realizzazione e funzionalità dei predetti impianti tecnologici ed infrastrutturali deve essere autorizzata ai fini ambientali ai sensi del D. L.vo 490/99.

12. Circolazione.

È vietato circolare con veicoli di ogni genere al di fuori delle strade carrabili esistenti, anche di tipo interpoderale, fatta eccezione per i mezzi necessari al trasporto di prodotti e degli addetti ai lavori agro-silvo-pastorali, nonché i mezzi di protezione civile e di ogni altro ente pubblico e di quelli in servizio di vigilanza all'uopo autorizzati.

13. Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia.

In tutte le zone del patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, cui all'art. 31, lett. a), b) e c) della legge 457/1978, della legge 730/1985 e della legge regionale 41/1984 nonché di ristrutturazione edilizia per l'edilizia successiva al 1956; l'intervento di ristrutturazione*



edilizia, deve puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti.

Fermo restando il rispetto assoluto delle tipologie architettoniche tradizionali è consentita la variazione di destinazione d'uso per fini agrituristici;

- *interventi per la demolizione e ricostruzione in sito, finanziati ai sensi della legge 219/81, per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1980 e 1981;*
- *l'adeguamento igienico-sanitario ed alle norme di sicurezza nonché per il superamento delle barriere architettoniche secondo gli standards previsti dalla normativa di settore per gli edifici pubblici e con destinazione turistico-ricettiva, compresi i campeggi e immobili ad uso agro-turistico esistenti ed attivi e strutture in legno.*

I suddetti interventi devono essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.

Per gli immobili di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99 e, più in generale, anche in zona "C", per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico ed ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate:

- *le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltati nonché le persiane avvolgibili;*
- *i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;*
- *le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia;*
- *le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato;*
- *i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impegno di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;*
- *gli impianti di antenne televisive posizionate sulle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato;*
- *è vietato l'uso di alluminio anodizzato.*

Gli interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate devono essere



realizzate secondo le sottoelencate modalità:

- *per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;*
- *al di fuori della zona "A" (ove sono vietate), per le aree a destinazione residenziale e diverse da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone delle presenti Norme, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza, fatto salvo quanto previsto al comma 2.7 dell'art. 18.*

In ogni caso, l'altezza delle recinzioni di qualsiasi tipo, non può superare i due metri.

14. Per la finitura delle pavimentazioni delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche. I calpestii pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non devono essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, devono essere ripristinati i manti di calpestio nel rispetto della presente normativa, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.
15. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo locale a faccia vista senza stilatura di giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, queste vanno rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale locale.
16. Le fasce di rispetto stradale riferite al D.M. n. 1444/68, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, vanno sistemate a verde.
17. Le aree derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizione di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo, deve essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione, preveda interventi di riqualificazione ambientale.

Nelle zone "B" e "C" la conformità alla normativa urbanistica delle opere e degli interventi eseguibili previo rilascio di concessione o di autorizzazione è verificata dal Sindaco all'atto del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, dandosene immediata comunicazione da parte del Sindaco alla Regione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 33/93, che può annullare, motivatamente, nel termine di novanta giorni dalla ricezione della comunicazione, fatte salve le concessioni in sanatoria che sono consentite soltanto nelle zone "C" e nelle zone "B" e possono essere rilasciate solo per gli interventi previsti dalla normativa urbanistica degli strumenti urbanistici vigenti ed ammesse dalla normativa delle norme di salvaguardia.



Art. 17 - ZTO PRA_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona A

1. La zona A di Riserva integrale comprende ambiti che presentano elevati valori naturalistico-ambientali strettamente connessi alle peculiarità geologiche e botanico-vegetazionali delle dinamiche storico-evolutive dell'attività vulcanica, in cui occorre garantire lo sviluppo degli habitat e delle comunità faunistiche di interesse nazionale e internazionale presenti e la funzionalità ecosistemica, fermo restando che le esigenze di protezione di suolo, sottosuolo, flora e fauna prevalgono su ogni altra esigenza e che l'ambiente naturale deve essere conservato nella sua integrità attuale e potenziale nel rispetto delle sue dinamiche fisiologiche. La fruizione degli ambiti interessati ha carattere esclusivamente naturalistico, scientifico, didattico e culturale con riferimento esclusivo quindi agli usi naturalistici.
2. L'ambiente naturale è tutelato nella sua integrità ecologica ed ambientale con la stretta osservanza dei vincoli già previsti dalle leggi vigenti.

Nella zona "A" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui all'art. 16.

È vietata:

- a pesca negli specchi e nei corsi d'acqua;
- la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, o mineralogiche e dei reperti archeologici, ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio, previa autorizzazione dell'Ente Parco.

In tale area sono consentite e vengono favorite, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, secondo gli usi tradizionali.

È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

È consentito l'uso agricolo del suolo, se già praticato, con le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'impianto di nuove serre di qualsiasi tipo e dimensione;
- è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche ed estranee alle tradizioni agrarie locali;
- è vietata la sostituzione di colture arboree con colture erbacee.

È consentito il taglio dei boschi se contemplato in Piani di assestamento vigenti. In caso di assenza di Piano di assestamento o di Piano scaduto, è consentito esclusivamente il taglio dei boschi cedui con l'obbligo, per l'Ente competente al rilascio dell'autorizzazione, di prescrivere il rilascio di un numero di matricine doppio di quello normalmente rilasciato prima dell'inclusione del territorio in area Parco.

3. Va garantita la salvaguardia delle aree di maggiore fragilità ambientale attraverso una regolamentazione e una razionalizzazione dei tracciati pedonali tese a limitare l'esposizione ai fenomeni di erosione.
4. Tutte le opere di aree ricadenti in ambito sottoposto al Piano Territoriale Paesistico "Complesso



Vulcanico del Roccamonfina” devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85.

5. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 18 - ZTO PRB_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona B

1. La Zona B rappresenta l'*Area di riserva generale orientata e di protezione* e si riferisce ad ambiti caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici, paesaggistici e ambientali inscindibilmente connessi con forme colturali, produzioni agricole che distinguono, caratterizzandole, le aree in oggetto.

2. Nella zona “B” vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui all’art. 16.

2.1 Attività sportive.

È vietato lo svolgimento di attività sportive con veicoli a motore di qualsiasi genere;

2.2 Protezione della fauna.

In tale area è vietata:

- *l'introduzione di nuove specie animali e vegetali estranee all'ambiente naturale, fatti salvi gli interventi connessi alla normale conduzione delle attività agro-zootecniche e silvo-pastorali;*
- *la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua, fatta salva quella con singola canna nel rispetto delle specie e dei tempi stabiliti dai calendari annuali.*

2.3 Protezione della flora ed attività agronomiche e silvo-pastorali.

Sono ammesse e regolamentate, secondo gli usi tradizionali, le attività agro-silvo-pastorali, artigianali, turistiche e ricreative finalizzate ad un corretto utilizzo del Parco.

Sono consentiti gli interventi previsti nei piani di assetto forestale, diretti alla conservazione, alla tutela ed al ripristino della flora e della fauna.

Sono consentite le attività agricole con impianti arboree e frutticoli esistenti nelle zone vincolate, consentendone l'ampliamento compatibilmente con la tutela del paesaggio.

In tale area sono consentite e vengono favorite le seguenti pratiche:

- *rimboschimenti con essenze autoctone, arboricoltura da legno, operazioni di fronda e di potatura necessarie per le attività agricole;*
- *opere antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco, lavori di difesa forestale e di regimazione e sistemazione di corsi d'acqua; sistemazione delle pendici, di conservazione del suolo con sistemi naturali;*
- *trasformazione di cedui castanili in castagneto da frutto e l'impianto ex novo di castagneti da frutto*



compatibilmente con la tutela del paesaggio.

Fermo restando le prescrizioni di cui alle norme generali nella zona è consentito il taglio colturale e produttivo.

2.4 Circolazione.

È consentita la circolazione, fuori dei percorsi stradali, dei veicoli a motore per i mezzi necessari allo scavo, al restauro ed alla sistemazione delle strutture archeologiche e per i mezzi necessari alle normali attività di sorveglianza e soccorso.

2.5 Infrastrutture impiantistiche.

È consentita la posa di cavi e tubazioni interrati per reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse, ivi comprese le opere igienico-sanitarie che non comportino danni per le alberature di alto fusto né la modifica permanente della morfologia del suolo; cabine di trasformazione elettrica; tutti gli interventi che comunque non interessano l'aspetto esterno dell'edificio; piccoli serbatoi per uso idropotabile; adeguamento di impianti tecnici alle norme di sicurezza; opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

2.6 Uso del suolo.

Sono consentiti:

- *interventi volti alla conservazione ed alla ricostituzione del verde nonché delle zone boscate secondo l'applicazione di principi fitosociologici;*
- *interventi di prevenzione dagli incendi;*
- *interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture e di infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali;*
- *interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile;*
- *realizzazione di piste ciclabili utilizzando percorsi esistenti.*

2.7 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia.

È consentito l'adeguamento igienico funzionale delle case rurali esistenti fino al raggiungimento degli indici fondiari stabiliti al punto 1.8 del Titolo II (Direttive e parametri di pianificazione) dell'allegato alla L.R. 14/82 e precisamente:

- *aree boschive, pascolive ed incolte: 0,003 mc/mq;*
- *aree seminate ed a frutteto: 0,03 mc/mq;*
- *aree ad uso produttivo per l'esclusiva attività zootecnica: 0,05 mc/mq;*
- *aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0,05 mc/mq.*

Le attrezzature e le pertinenze possono essere incrementate entro il limite del 20% dei volumi esistenti a ciò destinati.



In tale area sono consentite e vengono favorite, secondo gli usi tradizionali, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, ivi compresa la realizzazione di piccole strutture strettamente connesse alle attività agricole ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali. Le strutture da realizzare non possono superare le dimensioni di mt. 5x6 per essiccatoi e mt. 4x4 per altri usi e non possono essere contigue; comunque in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Sono inoltre consentite, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente, nuove attività artigianali, nonché agrituristiche ricettive, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali.

In ogni caso occorre preventiva autorizzazione della Giunta Regionale che deve pronunciarsi entro 90 giorni dalla data di ricezione della richiesta di autorizzazione.

In tali aree sono consentite e vengono favorite e sviluppate le attività agrituristiche e artigianali, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da effettuarsi secondo le prescrizioni generali.

È ammesso l'ampliamento della volumetria esistente entro il massimo del 10% per l'adeguamento igienico, con esclusione degli immobili di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico.

È consentita la recinzione della proprietà private salvaguardando il passaggio della fauna minore; è consentita la continuazione di esercizio dei campeggi organizzati già esistenti nelle aree destinate a tale scopo ed appositamente attrezzate.

3. Tutte le opere di aree ricadenti in ambito sottoposto al Piano Territoriale Paesistico "Complesso Vulcanico del Roccamonfina" devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85.
4. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 19 - ZTO PRC_ Ambito del Parco Regionale del Roccamonfina zona C

1. La Zona C rappresenta *l'Area di riqualificazione dei centri abitati di promozione e sviluppo economico e sociale* e si riferisce ad ambiti caratterizzati dalla presenza di insediamenti antichi, isolati e/o accentrati, di interesse storico ed ambientale integrati o non con gli insediamenti di recente realizzazione.
2. Nella zona "C" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui all'art. 16 e quelle di cui ai commi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 del precedente art. 18.
3. **Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia.**

Su tutto il territorio del Parco ricadente in zona "C" sono fatte salve, ove esistenti, le norme sulla ricostruzione delle zone terremotate (ex legge 1431/62, 219/81, 363/84 e successive modificazioni ed integrazioni).



Gli insediamenti di edilizia minore, rurale, sparsa, dei centri storici devono essere recuperati nel rispetto delle tipologie tradizionali, per la promozione delle attività economiche delle collettività locali in stretta armonia e coesistenza con le attività del Parco in conformità al disposto della Legge Regionale di attuazione della Legge 179/92.

4. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85.
5. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 20 - ZTO PFS_ Parco fluviale Savone delle Ferriere

1. Tale area corrisponde al bacino imbrifero del Fiume Savone delle Ferriere del territorio di Teano e che rappresenta il limite naturale occidentale del Parco Archeologico Centrale di cui all'art. 28 delle presenti NTA così come individuato nelle tavole P.1, P.1.1, P.1.2 e da P.2.1 a P.2.16. In tale area, oltre al fiume in oggetto esistono diverse emergenze ambientale, quali: la cascata delle Vomite, la cascata di Pietraliscia, la cascata di San Paride oltre alla Sorgente dell'Acquaferata. È presente, inoltre, un notevole esempio di archeologia industriale ossia la Ferriera borbonica, collocata nei pressi della cascata delle Vomite.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
 - *i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio fluviale;*
 - *la salvaguardia dei corridoi ecologici agganciati alla rete regionale e provinciale;*
 - *la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;*
 - *il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.*
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - *la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;*
 - *la conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali;*
 - *il recupero e/o incremento della vegetazione esistente delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate lungo i corsi d'acqua;*
 - *la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;*
 - *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse;*
 - *la valorizzazione delle risorse archeologiche;*



- la realizzazione della rete sentieristica fruibile in continuità con il realizzando Parco Archeologico;
- il coordinamento della tutela e salvaguardia sia dei valori ambientali che archeologici esistenti.

4. Tutte le aree comprese nel “Parco fluviale del Savone delle Ferriere” ricadono in aree più ampie di zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, art. 142 (aree di interesse paesaggistico tutelate per legge), per cui tutti gli interventi sono subordinati al rispetto di tale Decreto.

Per tali fasce esiste una proposta di ampliamento da 150 m a 1.000 m dal PTR della Regione Campania e confermata dal PTCP della Provincia di Caserta. L'applicabilità dell'ampliamento di tale fascia entrerà in vigore quando, tale previsione, sarà confermata nel redigendo Piano Paesistico Regionale.

5. Nell'area in oggetto sono esclusivamente consentiti:

- a) *interventi di rinaturazione, interventi di manutenzione idraulica, interventi di regimazione e difesa idraulica, interventi di idraulica forestale, interventi di delocalizzazione;*
- b) *entro il limite dei 10 m dalla sponda nelle aree incolte, gli interventi di rinaturazione finalizzati alla ricostituzione di una zona di vegetazione ripariale. In caso di incerto limite di sponda valgono le norme di cui all'art. 94 del R.D. 523/1904 e s.m.i.. La zona di rispetto di 10 m. viene stabilita in attuazione di quanto previsto dall'art. 96 lettera d) dello stesso R.D;*
- c) *oltre il limite dei 10 m nelle aree incolte, l'impianto di nuove coltivazioni, e la trasformazione di quelle esistenti compatibili con l'ecosistema esistenti e di specie autoctone;*
- d) *nelle aree agricole e/o incolte, la costruzione di baracche con struttura precaria e/o amovibile (ferro e lamiera, legno, ecc) costituite da un solo piano fuori terra e destinate a rimessa, deposito materiali, o ricovero animali domestici e realizzati in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque ed ogni alterazione alla vegetazione esistente;*
- e) *opere pubbliche o di interesse pubblico relative a servizi essenziali non delocalizzabili come il passaggio di nuove infrastrutture di trasporto (strade ecc.) o di servizio a sviluppo lineare (elettrodotti, acquedotti, reti idriche, metanodotti, collettori fognari etc.), che debbano necessariamente attraversare il corso d'acqua, e con l'esclusione di ogni opera complementare (caselli autostradali, stazioni ferroviarie, intersezioni, svincoli ecc.);*

Gli interventi ammissibili devono limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente o alla realizzazione di strutture a servizio di attività.

Per l'intera area sono, altresì ammessi:

- *l'utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;*
- *opere idrauliche;*
- *interventi edilizi nel rispetto dell'articolo 146 del Decreto Legislativo 42 del 2004 (obbligo di autorizzazione paesaggistica);*
- *il completamento delle opere in corso.*



In dette aree è ammessa la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

6. È necessario prevedere l'aumento della fascia di vegetazione lungo il corso d'acqua, con la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone, almeno per una profondità almeno di 10 m.
7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
8. Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In tutta l'area è vietata la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo. Vi è il divieto allo scarico diretto delle acque reflue derivanti da qualsiasi attività antropica in conformità ai limiti per lo scarico prescritti dalle vigenti normative regionali e nazionali (D. Lgs. 152/06 e s.m.i.).
9. È consentita la demolizione e ricostruzione di volumetrie edilizie esistenti e versanti in stato di degrado e fatiscenza che contrastino con i valori tutelati dal presente articolo. Ai proprietari di tali immobili il Comune può riconoscere una premialità urbanistica del 20% nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e qualora vengano adottati principi di bioedilizia finalizzata alla costruzione di edifici a basso impatto ambientale.
10. È prevista l'istituzione del Parco fluviale da realizzare con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio ambientale. Le opere possono essere relative a:
 - *installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, con opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo per una superficie non superiore al 5% della superficie totale del parco, se questa è inferiore a 40.000 m², non superiore al 2% per superfici totali di parco fra i 40.000 e i 100.000 m² e non superiore allo 0,2 % negli altri casi;*
 - *sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone;*
 - *percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati; il sentiero principale è individuato sulle tavole P.1, P1.1, P.2.2, P.2.6, P.2.7, P.2.9 del PUC e consente il collegamento alla rete della viabilità ciclopedonale comunale prevista dal PUC.*
 - *zone di radure destinabili ad attività di tempo libero, con chioschi in aree appositamente attrezzate, postazioni per il bird watching ed altre attrezzature leggere, tutte amovibili o completamente smontabili e comunque compatibili con l'ambiente circostante. Tutte le installazioni temporanee devono potersi rimuovere per tempo, prima dell'arrivo della piena senza danno a persone o cose, né al sito inondato, né a valle.*

Per la realizzazione di tali interventi dovranno adottarsi tecniche appropriate, anche di ingegneria naturalistica, che siano basate su di un'adeguata conoscenza degli ecosistemi naturali e delle componenti, che ne influenzano le peculiari caratteristiche e che siano in grado di garantire le più



alte compatibilità ambientali.

Lo strumento di attuazione è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che sarà sottoposto ai preventivi pareri necessari.

Nell'area in cui sarà realizzato il parco fluviale è consentita l'attività agricola – zootecnica e i relativi adeguamenti igienico – sanitari esclusivamente all'aziende già attive nell'area oggetto del PUA precedentemente all'entrata in vigore dello strumento attuativo.

11. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85.
12. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 21 - ZTO PF_ Parco fluviale

1. Tali aree sono costituite dalla rete fluviale e imbrifera del territorio di Teano oltre che dalla rete di corridoi ecologici sul territorio comunale.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
 - *i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio fluviale;*
 - *la salvaguardia dei corridoi ecologici agganciati alla rete regionale e provinciale.*
 - *la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;*
 - *il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.*
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - *la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;*
 - *la conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali;*
 - *il recupero e/o incremento della vegetazione esistente delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate lungo i corsi d'acqua;*
 - *la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;*
 - *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.*
4. Tutte le aree comprese nel "Parco fluviale" ricadono in aree più ampie di zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, art. 142 (aree di interesse paesaggistico tutelate per legge), per cui tutti gli interventi sono subordinati al rispetto di tale Decreto.
5. Nell'area in oggetto sono esclusivamente consentiti:



- a) *interventi di rinaturazione, interventi di manutenzione idraulica, interventi di regimazione e difesa idraulica, interventi di idraulica forestale, interventi di delocalizzazione;*
- b) *entro il limite dei 10 m dalla sponda nelle aree incolte, gli interventi di rinaturazione finalizzati alla ricostituzione di una zona di vegetazione ripariale. In caso di incerto limite di sponda valgono le norme di cui all'art. 94 del R.D. 523/1904 e s.m.i.. La zona di rispetto di 10 m. viene stabilita in attuazione di quanto previsto dall'art. 96 lettera d) dello stesso R.D.*
- c) *oltre il limite dei 10 m nelle aree incolte, l'impianto di nuove coltivazioni, e la trasformazione di quelle esistenti compatibili con l'ecosistema esistenti e di specie autoctone;*
- d) *per i corsi d'acqua principali è vietata ogni nuova costruzione per una fascia di 25 m al di sopra la quota di 500 m s.l.m., di 50 m al di sotto della detta quota, ai sensi della L. R. 14/82 – Allegato;*
- e) *per i torrenti a scarsa portata è vietata ogni nuova costruzione per una fascia di 10 m, ai sensi della L. R. 14/82 – Allegato;*
- f) *nelle aree agricole e/o incolte, la costruzione di baracche con struttura precaria e/o amovibile (ferro e lamiera, legno, ecc) costituite da un solo piano fuori terra e destinate a rimessa, deposito materiali, o ricovero animali domestici e realizzati in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque ed ogni alterazione alla vegetazione esistente;*
- g) *opere pubbliche o di interesse pubblico relative a servizi essenziali non delocalizzabili come il passaggio di nuove infrastrutture di trasporto (strade ferrovie ecc.) o di servizio a sviluppo lineare (elettrodotti, acquedotti, reti idriche, metanodotti, collettori fognari etc.), che debbano necessariamente attraversare il corso d'acqua, e con l'esclusione di ogni opera complementare (caselli autostradali, stazioni ferroviarie, intersezioni, svincoli ecc.);*

Gli interventi ammissibili devono limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente o alla realizzazione di strutture a servizio di attività.

Per l'intera area sono, altresì ammessi:

- *l'utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;*
- *opere idrauliche;*
- *interventi edilizi nel rispetto dell'articolo 146 del Decreto Legislativo 42 del 2004 (obbligo di autorizzazione paesaggistica);*
- *il completamento delle opere in corso;*

Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammessa la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

6. È necessario prevedere l'aumento della fascia di vegetazione lungo il corso d'acqua, con la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone, almeno per una profondità almeno di 10 m.



7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa
8. Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In tutta l'area è vietata la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo. Vi è il divieto allo scarico diretto delle acque reflue derivanti da qualsiasi attività antropica in conformità ai limiti per lo scarico prescritti dalle vigenti normative regionali e nazionali (D. Lgs. 152/06 e s.m.i.).
9. È consentita la demolizione e ricostruzione di volumetrie edilizie esistenti e versanti in stato di degrado e fatiscenza che contrastino con i valori tutelati dal presente articolo. Ai proprietari di tali immobili il Comune può riconoscere una premialità urbanistica del 20% nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e qualora vengano adottati principi di bioedilizia finalizzata alla costruzione di edifici a basso impatto ambientale.
10. È prevista la possibilità di istituire Parchi fluviali e in particolare essi devono essere realizzati con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio ambientale. Le opere possono essere relative a:
 - *installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, con opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo per una superficie non superiore al 5% della superficie totale del parco, se questa è inferiore a 40.000 m², non superiore al 2% per superfici totali di parco fra i 40.000 e i 100.000 m² e non superiore allo 0,2 % negli altri casi;*
 - *sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone;*
 - *percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati;*
 - *zone di radure destinabili ad attività di tempo libero, con chioschi in aree appositamente attrezzate, postazioni per il bird watching ed altre attrezzature leggere, tutte amovibili o completamente smontabili e comunque compatibili con l'ambiente circostante. Tutte le installazioni temporanee devono potersi rimuovere per tempo, prima dell'arrivo della piena senza danno a persone o cose, né al sito inondato, né a valle.*

Per la realizzazione di tali interventi dovranno adottarsi tecniche appropriate, anche di ingegneria naturalistica, che siano basate su di un'adeguata conoscenza degli ecosistemi naturali e delle componenti, che ne influenzano le peculiari caratteristiche e che siano in grado di garantire le più alte compatibilità ambientali.

Lo strumento di attuazione per la realizzazione dei Parchi fluviali è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che sarà sottoposto ai preventivi pareri necessari.

Nelle aree in cui saranno realizzati i parchi fluviali è consentita l'attività agricola – zootecnica e i relativi adeguamenti igienico – sanitari esclusivamente all'aziende già attive nell'area oggetto del PUA precedentemente all'entrata in vigore dello strumento attuativo.



11. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85.
12. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 22 - ZTO AM_ Area Agricola Pedemontana

1. L'area in oggetto è costituita prevalentemente da territorio, alle pendici del Vulcano di Roccamonfina, con un'altitudine variabile da 200 m s.l.m. a salire. L'area è destinata prevalentemente a coltivazioni boschive e in particolare alla caseo/silvicoltura.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
 - *le aree impegnate da coltivazioni tipiche e autoctone essenzialmente boschive;*
 - *le sistemazioni paesaggistiche per la produzione agricola;*
 - *l'architettura rurale storica;*
 - *i sentieri pedonali e le mulattiere storiche e non.*
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - *la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;*
 - *la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica*
 - *la valorizzazione delle culture autoctone e tipiche dell'area;*
4. In detta ZTO è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali). Sono consentite altresì unità di vicinato, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati, finalizzate alla commercializzazione dei prodotti agricoli.

Quindi l'edificabilità del territorio deve essere strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, deve essere esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n°99 48, e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

Tali volumi sono consentiti, così come previsto da leggi sovraordinate, nella misura dell'indice $I_f = 0.03$ mc/mq.*²

5. In detta ZTO sono consentiti:
 - *la realizzazione di strade interpoderali e rurali;*

² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



- le recinzioni con filo metallico e pali in legno (il filo deve essere opportunamente distanziato in modo da consentire il transito della fauna), ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo sempre che non ostacolino le libere visuali;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;
- interventi per la ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;
- interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali;
- per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio;
- per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque;
- la realizzazione di parchi agricoli attraverso la piantumazione di colture tipiche e autoctone, percorsi pedonali lungo i tracciati della viabilità rurale esistente e ai margini delle vie d'acqua (alvei, canali, fossi, torrenti) ed escludendo qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei suoli. La viabilità pedonale di progetto dovrà essere affiancata da filari di essenze arboree di prima grandezza autoctone e essenze arbustive autoctone.
- la realizzazione di serre purché costituite da elementi rimovibili, senza l'impiego di cemento e materiali che compromettano le qualità del paesaggio agrario collinare tradizionale. Gli impianti serricoli consentiti sono esclusivamente se reversibili e privi di fondazioni. Devono essere altresì previste opere a verde per mitigare l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione delle serre per il godimento del paesaggio agrario pedecollinare e collinare. Le serre devono essere destinate esclusivamente alla coltivazione protetta di colture vegetali e frutticole.³

6. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;
- interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare

³ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi con i seguenti parametri:

- a) incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella residenziale esistente;
- b) i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);
- c) l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;
- d) per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non potranno prevedersi adeguamenti che comportino ampliamento volumetrico;
- e) Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.

Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume.

Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (*roof garden*), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

7. Nelle zone in cui la normativa sovraordinata vigente non lo precluda, è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi per soddisfare le esigenze abitative per il coltivatore del fondo secondo i parametri di seguita riportati:

Indice di edificabilità fondiaria:	IF = 0,10 mc/mq
di cui residenziale	IF _R = 0,03 mc/mq
di cui pertinenziale	IF _P = 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,05 mq/mq
Numero di piani fuori terra	Np = 2
Altezza massima degli edifici	Hm = 8,50 m



Distacco minimo dagli edifici	De = 20,00 m
Distacco minimo dai confini	Dc = 10,00 m
Distacco minimo dalla strada	Ds = 12,00 m
Superficie minima d'intervento	Si = 10.000 mq

È, altresì, consentito l'accorpamento dei lotti di terreni contigui e rientranti nella medesima zona, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentirsi per volumi abitativi superiori a 500 mc. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/1975 n°153.

La destinazione colturale deve essere idoneamente certificata al momento della richiesta del permesso di costruire. Non sono rilasciati permessi di costruire per residenze che non diano luogo ad unità minime funzionali derivanti dall'applicazione dell'unità colturale minima.

8. Secondo quanto indicato all'art. 19 delle NTA del PTCP della Provincia di Caserta per le aree boscate individuate sulle tavole relative all'uso agricolo dei suoli e per un'ulteriore fascia di 100 m è vietata la realizzazione di insediamenti residenziali, industriali e discariche.
9. È vietata l'apertura discariche di qualunque tipo.⁴
10. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85.
11. Gli immobili individuati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 23.10.2008 con oggetto "Piano di alienazione – Valorizzazione immobiliare aggiornamento ex art 58 L. 133/08 del Piano di cui alla Delibera di C.C: n. 72/05, possono essere oggetto di cambio di destinazione urbanistica a residenza a parità di volumetria attuale.
12. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 23 - ZTO AC_ Area agricola collinare

1. L'area in oggetto è costituita prevalentemente da territorio agricolo con un'altitudine compresa tra i 200 e 100 m s.l.m.

⁴ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
 - *le aree impegnate da coltivazioni tipiche e autoctone;*
 - *le sistemazioni paesaggistiche per la produzione agricola;*
 - *l'architettura rurale storica;*
 - *la viabilità rurale storica e non.*
3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - *la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;*
 - *la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;*
 - *la valorizzazione delle culture autoctone e tipiche dell'area;*
4. In detta ZTO è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali). Quindi l'edificabilità del territorio deve essere strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, deve essere esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D. Lgs. 29/03/2004 n°99 48, e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.
5. In detta ZTO sono consentiti:
 - *la realizzazione di strade interpoderali e rurali;*
 - *le recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo sempre che non ostacolino le libere visuali;*
 - *la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;*
 - *interventi per la ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;*
 - *interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali;*
 - *per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio; sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno e con rete metallica di altezza massima di*



m.2,30, senza zoccolatura.

- *per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque;*
- *la realizzazione di parchi agricoli attraverso la piantumazione di colture tipiche e autoctone, percorsi pedonali lungo i tracciati della viabilità rurale esistente e ai margini delle vie d'acqua (alvei, canali, fossi, torrenti) ed escludendo qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei suoli. La viabilità pedonale di progetto dovrà essere affiancata da filari di essenze arboree di prima grandezza autoctone e essenze arbustive autoctone.*
- *la realizzazione di serre purché costituite da elementi rimovibili, senza l'impiego di cemento e materiali che compromettano le qualità del paesaggio agrario collinare tradizionale. Gli impianti serricoli consentiti sono esclusivamente se reversibili e privi di fondazioni. Devono essere altresì previste opere a verde per mitigare l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione delle serre per il godimento del paesaggio agrario pedecollinare e collinare. Le serre devono essere destinate esclusivamente alla coltivazione protetta di colture vegetali e frutticole.*⁵

6. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*
- *interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi con i seguenti parametri:*
 - a) *incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella residenziale esistente;*
 - b) *i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);*
 - c) *l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;*
 - d) *per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non potranno prevedersi adeguamenti che comportino ampliamento volumetrico;*
 - e) *Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.*

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia,*

⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.

Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.

Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (roof garden), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

7. Nelle zone in cui la normativa sovraordinata vigente non lo precluda, è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi per soddisfare le esigenze abitative per il coltivatore del fondo secondo i parametri di seguita riportati:

Indice di edificabilità fondiaria:	IF = 0,10 mc/mq
<i>di cui residenziale</i>	$IF_R = 0,03 \text{ mc/mq}$
<i>di cui pertinenziale</i>	$IF_P = 0,07 \text{ mc/mq}$
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,05 mq/mq
Numero di piani fuori terra	Np = 2
Altezza massima degli edifici	Hm = 8,50 m
Altezza media fronte degli edifici	Hf = 8,00 m
Distacco minimo dagli edifici	De = 20,00 m
Distacco minimo dai confini	Dc = 10,00 m
Distacco minimo dalla strada	Ds = 12,00 m
Superficie minima d'intervento	Si = 5.000 mq

È, altresì, consentito l'accorpamento dei lotti di terreni contigui e rientranti nella medesima zona, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentirsi per volumi abitativi superiori a 500 mc. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi



al proprietario nelle esecuzioni delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/1975 n°153.

La destinazione culturale deve essere idoneamente certificata al momento della richiesta del permesso di costruire. Non sono rilasciati permessi di costruire per residenze che non diano luogo ad unità minime funzionali derivanti dall'applicazione dell'unità culturale minima.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Detti volumi trovano definizione nel competente indice delle pertinenze. Per le nuove costruzioni dovranno comunque osservare le seguenti prescrizioni: - finitura esterna consentita in materiale locale di facciata. - coperture, se inclinate, realizzate esclusivamente con manto di tegole curve; in cotto o similari, avente pendenza almeno del 30%.

8. Secondo quanto indicato all'art. 19 delle NTA del PTCP della Provincia di Caserta per le aree boscate individuate sulle tavole relative all'uso agricolo dei suoli e per un'ulteriore fascia di 100 m è vietata la realizzazione di insediamenti residenziali, industriali e discariche.
9. È vietata l'apertura discariche di qualunque tipo.⁶
10. Gli immobili individuati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 23.10.2008 con oggetto "Piano di alienazione – Valorizzazione immobiliare aggiornamento ex art 58 L. 133/08 del Piano di cui alla Delibera di C.C: n. 72/05, possono essere oggetto di cambio di destinazione urbanistica a residenza a parità di volumetria attuale.
11. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 24 - ZTO AP_ Area agricola di pianura

1. L'area in oggetto è costituita prevalentemente da territorio agricolo ed è costituita dal territorio posto al di sotto della quota di 100 m s.l.m.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
 - *le aree impegnate da coltivazioni tipiche e autoctone;*
 - *le sistemazioni paesaggistiche per la produzione agricola;*
 - *l'architettura rurale storica;*
 - *la viabilità rurale storica e non.*
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



- *la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;*
 - *la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;*
 - *la valorizzazione delle culture autoctone e tipiche dell'area;*
4. In detta ZTO è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali). Quindi l'edificabilità del territorio deve essere strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, deve essere esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n°99 48, e nel rispetto del principio del previo riutilizzo dei manufatti esistenti.
5. In detta ZTO sono consentiti:
- *la realizzazione di strade interpoderali e rurali;*
 - *le recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo sempre che non ostacolino le libere visuali;*
 - *la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;*
 - *interventi per la ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;*
 - *interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali;*
 - *per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio; sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno e con rete metallica di altezza massima di m.2,30, senza zoccolatura.*
 - *per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque;*
 - *la realizzazione di parchi agricoli attraverso la piantumazione di colture tipiche e autoctone, percorsi pedonali lungo i tracciati della viabilità rurale esistente e ai margini delle vie d'acqua (alvei, canali, fossi, torrenti) ed escludendo qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei suoli. La viabilità pedonale di progetto dovrà essere affiancata da filari di essenze arboree di prima grandezza autoctone e*



essenze arbustive autoctone.

6. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*
- *interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi con i seguenti parametri:*
 - a) *incremento di superficie utile netta, pari al 20% di quella residenziale esistente;*
 - b) *i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);*
 - c) *l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;*
 - d) *per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non potranno prevedersi adeguamenti che comportino ampliamento volumetrico;*
 - e) *Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.*
 - f) *Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (roof garden), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.*
 - g) *Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.*

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.*

7. Nelle zone in cui la normativa sovraordinata vigente non lo precluda, è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi per soddisfare le esigenze abitative per il coltivatore del fondo secondo i parametri di seguita ripotati:



Indice di edificabilità fondiaria:	IF = 0,10 mc/mq
<i>di cui residenziale</i>	$IF_R = 0,03 \text{ mc/mq}$
<i>di cui pertinenziale</i>	$IF_P = 0,07 \text{ mc/mq}$
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,05 mq/mq
Numero di piani fuori terra	Np = 2
Altezza massima degli edifici	Hm = 8,50 m
Altezza media fronte degli edifici	Hf = 8,00 m
Distacco minimo dagli edifici	De = 20,00 m
Distacco minimo dai confini	Dc = 10,00 m
Distacco minimo dalla strada	Ds = 12,00 m
Superficie minima d'intervento	Si = 5.000 mq

È, altresì, consentito l'accorpamento dei lotti di terreni contigui e rientranti nella medesima zona, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentirsi per volumi abitativi superiori a 500 mc. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nelle esecuzioni delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/1975 n°153.

La destinazione culturale deve essere idoneamente certificata al momento della richiesta del permesso di costruire. Non sono rilasciati permessi di costruire per residenze che non diano luogo ad unità minime funzionali derivanti dall'applicazione dell'unità culturale minima.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Detti volumi trovano definizione nel competente indice delle pertinenze. Per le nuove costruzioni dovranno comunque osservare le seguenti prescrizioni:

- *finitura esterna consentita in materiale locale di facciata.*
- *coperture, se inclinate, realizzate esclusivamente con manto di tegole curve; in cotto o similari, avente pendenza almeno del 30%.*

8. Secondo quanto indicato all'art. 19 delle NTA del PTCP della Provincia di Caserta per le aree boscate



individuare sulle tavole relative all'uso agricolo dei suoli e per un'ulteriore fascia di 100 m è vietata la realizzazione di insediamenti residenziali, industriali e discariche.

9. Gli immobili individuati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 23.10.2008 con oggetto "Piano di alienazione – Valorizzazione immobiliare aggiornamento ex art 58 L. 133/08 del Piano di cui alla Delibera di C.C: n. 72/05, possono essere oggetto di cambio di destinazione urbanistica a residenza a parità di volumetria attuale.
10. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 25 - ZTO AU_ Area agricola urbana

La Zona Territoriale Omogenea individuata come "Area agricola urbana" riguarda le aree che ricadono all'interno del centro urbano e che rappresentano le aree verdi, agricolo e non, intercluse nel tessuto edilizio urbano.

La tutela di tali aree ha la finalità di prevenire la formazione di isole di calore urbano ed il mantenimento del paesaggio agrario anche all'interno del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse nella Zona d'ambito sono:

- 1) giardini privati
- 2) giardini pubblici
- 3) orti privati
- 4) orti sociali.

Gli interventi ammessi su tali aree sono:

- *restauro ambientale e paesaggistico;*
- *recupero degli orti storici;*
- *creazioni di orti urbani;*
- *realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;*
- *parking a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking.*

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:



- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane, realizzazione di pergolati e gazebi;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari e artigianali.

In tali aree sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

Art. 26 - ZTO CST_ Centro storico Teano Capoluogo

1. L'area in oggetto comprende la parte di territorio edificato in cui è riconoscibile il tessuto edilizio urbano storico di Teano capoluogo, la viabilità storica secondari e i rapporti tra pieni e vuoti di epoca precedente al 1956.

Il patrimonio edilizio è in buona parte quello originario, ma esistono numerosi esempi di sostituzione dell'edilizia storica e di edificazioni ex novo successive al 1955.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- *gli episodi di eccellenza architettonica e storica come il Sistema dell'arce sidicina, il sistema dei tessuti storici composto da stratificazioni di differenti epoche;*
- *l'area del Borgo medievale;*
- *i tratti di fortificazione del IV secolo a. C.*
- *i caratteri dell'edilizia storica e del relativo rapporto con gli spazi liberi quali corti, cortili, giardini, orti e frutteti, etc.;*
- *i tracciati viari storici.*

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- a) *la salvaguardia dell'impianto originario degli agglomerati urbani di epoca storica;*
- b) *la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia storica;*
- c) *la valorizzazione delle risorse culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.*
- d) *recuperare la rilevanza urbana ed ambientale dei capisaldi di interesse storico, architettonico e monumentale, attraverso principalmente:*

d.1) il rafforzamento della loro centralità funzionale, inserendo funzioni rappresentative dei settori trainanti e caratterizzanti dell'economia della zona del complesso del Roccamonfina e più in



generale della Provincia di Caserta, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura, formazione e ricerca;

d.2) la valorizzazione dell'inscindibilità architettonica, urbana, ambientale e percettiva rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici, gli spazi di pertinenza e il contesto spaziale ad essi strettamente connesso, urbano o agrario;

- e) mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e valorizzare gli elementi complementari legati ai tessuti e alle emergenze storiche da relazioni visive, formali, ecologiche e funzionali (aree libere, muri di cinta e di sostegno, brani di paesaggio agrario, margini boscati, emergenze geomorfologiche, vie d'acqua);*
- f) riqualificare i tracciati storici secondo progetti unitari che interessino l'intero sviluppo lineare di ciascuno di essi o di reti omogenee e interconnesse, confermando l'inscindibilità storico-architettonica, urbana e paesaggistica rappresentata dal rapporto tra la strada e il contesto spaziale aperto ad essa strettamente connesso, anche attraverso la ricerca di soluzioni di fruizione pedonale, ciclopeditone e meccanizzata capaci di migliorare le relazioni interne e con le parti urbane limitrofe e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato;*
- g) incrementare e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale, attraverso la riconversione funzionale del patrimonio residenziale esistente;*
- h) inserire mix funzionali integrati in grado di rappresentare i settori trainanti e caratterizzanti dell'economia della costa vesuviana, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura, formazione e ricerca, fermo restando il rispetto delle destinazioni di cui al successivo comma 4;*
- i) attivare programmi di recupero nelle aree di maggior degrado fisico e funzionale.*

4. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

a) Abitazioni:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie anziani);

a3) residenze turistiche;

b) Commercio:

b1) unità di vicinato;

c) Servizi:



- c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);*
- c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);*
- c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;*
- c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;*
- c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;*
- c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;*
- c8) attrezzature religiose;*
- c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);*
- c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);*

d) Turismo e ricettività:

- d1) Alberghi;*
- d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);*
- d3) Centri congressuali;*
- d4) Bed and breakfast;*

g) Mobilità

- g3) Viabilità ciclopedonale;*
- g6) Strade;*

Le attività commerciali non devono superare complessivamente i 150 mq, così come indicato dall'art. 20 della L. R. n. 7 del 2020, nel rispetto degli imperativi motivi di interesse generale di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) secondo le relative procedure della succitata legge regionale; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un uso residenziale.

Inoltre in detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82 dal punto 1.9 e quelle riportate dalla L.R. 7/2020.

- 5. Tra gli interventi strategici del PUC s'individua la redazione del PUA della città storica di Teano capoluogo che dovrà essere eseguito e approvato un PUA o un P di R. (ex l. 457/78) sull'intera zona in oggetto finalizzato alla tutela e alla valorizzazione dell'edilizia e dei tessuti storici.
- 6. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:



- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni.*

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.*

7. Per le aree libere sono consentito interventi di:

- *restauro ambientale e paesaggistico;*
- *recupero degli orti storici;*
- *creazioni di orti urbani;*
- *realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;*
- *parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;*

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- *rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;*
- *rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;*
- *realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni.*

8. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 27 - ZTO NS_ Nuclei storici Frazioni

1. L'area in oggetto comprende la parte di territorio edificato in cui è riconoscibile il tessuto edilizio urbano storico delle frazioni di Teano, la viabilità storica secondari e i rapporti tra pieni e vuoti di epoca precedente al 1956.

Il patrimonio edilizio è in buona parte quello originario, ma esistono numerosi esempi di sostituzione dell'edilizia storica e di edificazioni ex novo successive al 1955.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:



- gli episodi di eccellenza architettonica, il sistema dei tessuti storici composto da stratificazioni di differenti epoche;
 - i caratteri dell'edilizia storica e del relativo rapporto con gli spazi liberi quali corti, cortili, giardini, orti e frutteti, etc.;
 - i tracciati viari storici.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
- a) la salvaguardia dell'impianto originario degli agglomerati urbani di epoca storica;
 - b) la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia storica;
 - c) la valorizzazione delle risorse culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.
 - d) recuperare la rilevanza urbana ed ambientale dei capisaldi di interesse storico, architettonico e monumentale, attraverso principalmente:
 - d.1) il rafforzamento della loro centralità funzionale, inserendo funzioni rappresentative dei settori trainanti e caratterizzanti dell'economia della zona del complesso del Roccamonfina e più in generale della Provincia di Caserta, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura, formazione e ricerca;
 - d.2) la valorizzazione dell'inscindibilità architettonica, urbana, ambientale e percettiva rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici, gli spazi di pertinenza e il contesto spaziale ad essi strettamente connesso, urbano o agrario;
 - e) mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e valorizzare gli elementi complementari legati ai tessuti e alle emergenze storiche da relazioni visive, formali, ecologiche e funzionali (aree libere, muri di cinta e di sostegno, brani di paesaggio agrario, margini boscati, emergenze geomorfologiche, vie d'acqua);
 - f) riqualificare i tracciati storici secondo progetti unitari che interessino l'intero sviluppo lineare di ciascuno di essi o di reti omogenee e interconnesse, confermando l'inscindibilità storico-architettonica, urbana e paesaggistica rappresentata dal rapporto tra la strada e il contesto spaziale aperto ad essa strettamente connesso, anche attraverso la ricerca di soluzioni di fruizione pedonale, ciclopedonale e meccanizzata capaci di migliorare le relazioni interne e con le parti urbane limitrofe e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato;
 - g) incrementare e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale, attraverso la riconversione funzionale del patrimonio residenziale esistente;
 - h) inserire mix funzionali integrati in grado di rappresentare i settori trainanti e caratterizzanti dell'economia della costa vesuviana, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura,



formazione e ricerca, fermo restando il rispetto delle destinazioni di cui al successivo comma 4;

i) attivare programmi di recupero nelle aree di maggior degrado fisico e funzionale.

4. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

a) Abitazioni:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie anziani);

a3) residenze turistiche;

b) Commercio:

b1) unità di vicinato;

c) Servizi:

c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);

c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);

c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;

c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;

c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;

c8) attrezzature religiose;

c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);

c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);

d) Turismo e ricettività:

d1) Alberghi;

d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);

d3) Centri congressuali;

d4) Bed and breakfast;

g) Mobilità

g2) Viabilità rurale;

g3) Viabilità ciclopedonale;



g6) *Strade;*

Le attività commerciali non devono superare complessivamente i 150 mq, così come indicato dall'art. 20 della L. R. n. 7 del 2020, nel rispetto degli imperativi motivi di interesse generale di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) secondo le relative procedure della succitata legge regionale; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un uso residenziale.

Inoltre in detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82 dal punto 1.9 e quelle riportate dalla L.R. 7/2020.

5. In tali aree potranno essere redatti e approvati PUA o P di R. (ex l. 457/78) finalizzati alla tutela e alla valorizzazione dell'edilizia e dei tessuti storici, sia per i nuclei storici delle frazioni individuati singolarmente che accorpendo due o più frazioni.

6. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni.*

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.*
- *al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.*

Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (roof garden), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

7. Per le aree libere sono consentito interventi di:

- *restauro ambientale e paesaggistico;*
- *recupero degli orti storici;*
- *creazioni di orti urbani;*
- *realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con*



eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;

- parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;*

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;*
 - rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;*
 - realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni.*
8. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 28 - ZTO PAC_ Parco Archeologico centrale

1. L'area in oggetto comprende il territorio sottoposto alla tutela archeologica, attualmente destinato all'esercizio dell'attività produttiva agricola e da destinare al parco archeologico di Teanum Sidicinum. È incluso in tale ambito il complesso archeologico del Teatro-Tempio di Teano, in area pubblica e di proprietà dello Stato, attualmente è gestito dal Polo museale della Regione Campania. Nell'area sono presenti oltre il teatro, l'anfiteatro, il santuario dedicato a giunone Populoniae ad Ercole, in località Loreto, ma anche i resti della "città bassa" in località trinità, delle Termae, di un ninfeo ipogeo, di una casa romana di età tardo ellenistica e della viabilità antica, nonché sepolti ancora, una grande quantità di fabbricati pubblici e privati della Teanum Sidicinum. L'impianto si dispone su due grandi terrazze monumentali: la superiore ove vi sono i resti del tempio, ancora in fase di esplorazione archeologica; l'inferiore con la cavea distribuita in tre moeniana e sostruita da un sistema di muri radiali, con un doppio ordine di ambulacri esterni e attico.
2. In tale zona va osservato quanto segue:
 - a) *oltre alle pratiche agricole di superficie, cioè senza attività che comportino scavi profondi oltre i 50 cm, sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavi di esplorazione e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionati (art. 7; L. n. 44/75).*
 - b) *sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti;*
 - c) *per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità,*



è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell'organo di tutela competente. Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà esser studiato in modo da salvaguardare tali emergenze. Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità.

Sono altresì consentiti la ricerca archeologica ed i restauri archeologici.

Sono ammessi cambi di destinazione di uso delle volumetrie esistenti di usi e attrezzature connesse alla funzionalità del definendo Parco archeologico di Teanum Sidicinum.

3. Le costruzioni esistenti possono essere ampliate fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente senza modificare il rapporto di copertura, purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo e opportunamente documentata. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso finalizzati al turismo sportivo e ricettivo nonché alla fruibilità dell'istituendo parco.
4. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*
- *interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi, qualora non sussistano condizioni di abitabilità, con i seguenti parametri:*
 - a) incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella residenziale esistente e comune non superiori a 10 mq lordi;
 - b) i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);
 - c) l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;
 - d) per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamenti che comporti ampliamento volumetrico;
 - e) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e delle tinteggiature esistenti.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione*



di spazi liberi.

5. È prevista la possibilità di istituire un Parco archeologico realizzato con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio dei reperti.

Le opere possono essere relative a:

- a) installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, senza opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo;*
 - b) sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone e con impianti radicali superficiali;*
 - c) percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica delle risorse archeologiche e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati;*
 - d) lo strumento di attuazione per la realizzazione del Parco archeologico è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che sarà sottoposto al preventivo parere di compatibilità della Soprintendenza archeologica e il cui ambito è individuato alla tavola del presente **PUC P.1, P.1.1, P.2.6, P.2.7, P.2.9** e potrà comprende aree destinate ad attrezzature pubbliche come Parcheggi, attrezzature collettive e Area a verde; la superficie minima d'intervento del PUA è 20.000 mq.*
6. Tutti gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi devono essere sottoposti al preventivo parere della Sovrintendenza archeologica.

Art. 29 - ZTO PA_ Parco Archeologico – Naturalistico Diffuso

1. Territorio sottoposto alla tutela archeologica, localizzato in aree diffuse sul territorio comunale e in parte corrispondente ad alcuni tracciati di epoca antica.
2. In tale zona va osservato quanto segue:
 - oltre alle pratiche agricole di superficie, cioè senza attività che comportino scavi profondi oltre i 50 cm, sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavi di esplorazione e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionati (art. 7; L. n. 44/75).*
 - sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti;*
 - per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità, è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell'organo di tutela competente. Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà esser studiato in modo da salvaguardare tali emergenze. Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree*



archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità.

Sono altresì consentiti la ricerca archeologica ed i restauri archeologici.

Sono ammessi cambi di destinazione di uso delle volumetrie esistenti di usi e attrezzature connesse alla funzionalità del definendo Parco archeologico di Teanum Sidicinum.

3. È prevista la possibilità di istituire un Parco archeologico diffuso realizzato con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio dei reperti. Le opere possono essere relative a:

- *installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, senza opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo;*
- *sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone e con impianti radicali superficiali;*
- *percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica delle risorse archeologiche e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati;*
- *lo strumento di attuazione per la realizzazione del Parco archeologico è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che sarà sottoposto al preventivo parere di compatibilità della Soprintendenza archeologica e potrà comprendere aree destinate ad attrezzature pubbliche come Parcheggi, attrezzature collettive e Area a verde; la superficie minima d'intervento del PUA è 20.000 mq.*

4. Le costruzioni esistenti possono essere ampliate fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente senza modificare il rapporto di copertura, purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo e opportunamente documentata. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso finalizzati al turismo sportivo e ricettivo nonché alla fruibilità dell'istituendo parco.

Art. 30 - ZTO MR_ Ambiti dei nuclei storici rurali

1. Le aree in oggetto comprendono gli ambiti delle antiche masserie e degli agglomerati edilizi rurali storici. In tali aree sono riconoscibili il tessuto edilizio rurale storico, la viabilità storica secondari e i rapporti tra pieni e vuoti di epoca precedente al 1956.

Il patrimonio edilizio è in buona parte quello originario che si affianca ad episodi di edilizia recente successiva al 1955.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- *i caratteri dell'edilizia rurale storica e del relativo rapporto con gli spazi liberi quali corti, cortili, orti e campi coltivati;*
- *i tracciati della viabilità rurale storica.*



3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
- *la salvaguardia dell'impianto originario degli agglomerati urbani di epoca storica;*
 - *la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia rurale storica;*
 - *la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.*
4. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:
- a) Abitazioni:**
- a1) abitazioni singole;*
 - a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie anziani);*
 - a3) residenze turistiche;*
- b) Commercio:**
- b1) unità di vicinato;*
- c) Servizi:**
- c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);*
 - c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;*
 - c8) attrezzature religiose;*
 - c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);*
- d) Turismo e ricettività:**
- d1) Alberghi;*
 - d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);*
 - d4) Bed and breakfast;*
- g) Mobilità**
- g2) Viabilità rurale;*
 - g3) Viabilità ciclopedonale;*
 - g5) Scambiatori intermodali di traffico;*
 - g6) Strade;*

Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 250 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile.



È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*
- *interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi, qualora non sussistano condizioni di abitabilità, con i seguenti parametri:*
 - a) incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella residenziale esistente e comune non superiori a 10 mq lordi;
 - b) i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);
 - c) l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;
 - d) per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamenti che comporti ampliamento volumetrico;
 - e) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e delle tinteggiature esistenti;

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.*

6. Per le aree libere sono consentito interventi di:

- *restauro ambientale e paesaggistico;*
- *recupero degli orti storici;*
- *creazioni di orti urbani;*
- *realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;*
- *parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;*



Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- *rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;*
- *rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;*
- *realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;*
- *vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane.*

7. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 31 - ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati

1. L'area in oggetto è costituita, per la maggior parte, da un tessuto edilizio di edificazione successiva al 1955. Esiste, tuttavia, anche in tale ambito la sussistenza di episodi di architettura storica, precedente al 1955 e pertanto rappresenta un'estensione moderna delle zone ad impianto originario.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
 - *la salvaguardia dell'impianto originario degli edifici di epoca precedente il 1956;*
 - *la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia storica;*
 - *la valorizzazione delle risorse culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse;*
 - *la riqualificazione dell'edilizia moderna affinché sia in sintonia con tessuto edilizio storico;*
 - *attivare interventi diffusi di riqualificazione urbana ed edilizia finalizzati principalmente all'innalzamento della qualità architettonica, ecologico-ambientale e costruttiva degli spazi aperti e dei tessuti edilizi esistenti, attraverso:*
 - a. *il miglioramento delle condizioni microclimatiche urbane con la progressiva riduzione delle emissioni di CO₂, sulla base delle direttive europee e delle valutazioni qualitative e quantitative di cui al Protocollo Itaca Campania e alle relative Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici”;*
 - b. *l'incremento della permeabilità degli spazi aperti pertinenziali e la loro integrazione ecologica, fisica e funzionale con gli spazi aperti pubblici, anche attraverso la creazione di connessioni pedonali e ciclabili;*
 - c. *la riduzione delle “isole di calore” attraverso adeguati interventi sulle pavimentazioni e le superfici degli edifici e l'incremento della piantumazione arborea e arbustiva;*
 - d. *il rinnovo del patrimonio edilizio secondo principi di bio-architettura, con particolare attenzione*



alla riduzione dei consumi energetici, al riciclo delle acque meteoriche, all'utilizzo di materiali riciclati, al miglioramento dei livelli di sicurezza sismici;

- *inserire mix funzionali integrati in grado di superare l'attuale specializzazione residenziale, anche attraverso la riconversione funzionale dei piani terra, favorendo al contempo una maggiore integrazione fisica tra gli spazi privati e gli spazi pubblici.*

3. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

a) Abitazioni:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie anziani);

a3) residenze turistiche;

b) Commercio:

b1) unità di vicinato;

c) Servizi:

c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);

c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);

c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;

c4) riparazione e manutenzione autoveicoli;

c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;

c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;

c8) attrezzature religiose;

c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);

c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);

d) Turismo e ricettività:

d1) Alberghi;

d3) Centri congressuali;

d4) Bed and breakfast;

f) Agricoltura:



- f1) abitazioni agricole;
- f2) coltivazioni agricole e orti urbani;
- f7) parchi agrari;

g) Mobilità

- g3) *Viabilità ciclopedonale;*
- g6) *Strade;*

Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 250 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un uso residenziale.

Per quanto concerne le strutture destinate ad attività commerciale va osservato quanto segue:

nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluso le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765); tale quantità, per le zone in oggetto è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Inoltre in detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82 dal punto 1.9 e quelle riportate dalla L.R. 1/2000;

4. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*
- *interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi, qualora non sussistano condizioni di abitabilità, con i seguenti parametri:*
 - a) incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella residenziale esistente e comune non superiori a 10 mq lordi;
 - b) i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);
 - c) l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;
 - d) per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamenti che comporti ampliamento volumetrico;



e) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e delle tinteggiature esistenti.

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volume e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi;*
- *attraverso la redazione di PUA sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volumetria e di altezza, a condizione che venga utilizzato esclusivamente suolo già impermeabilizzato al fine di perseguire l'obiettivo di "consumo di suolo zero";*

Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.

Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (roof garden), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

Sono consentiti interventi di riqualificazione urbanistica, previa redazione di apposito PUA di iniziativa pubblica e/o privata (o mediante permesso di costruire convenzionato laddove le caratteristiche dimensionali dell'area lo permettano), finalizzati a migliorare la sistemazione degli spazi pubblici percorribili, il rapporto fra spazi privati e pubblici e l'assenza di servizi anche privati con l'obiettivo di migliorarne la funzionalità urbana del patrimonio edilizio esistente.

5. Per le aree libere sono consentiti interventi di:

- *restauro ambientale e paesaggistico;*
- *recupero degli orti storici;*
- *creazioni di orti urbani;*
- *realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;*
- *parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;*



Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- *rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;*
- *rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;*
- *realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;*
- *vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane.*

È consentita l'edificazione, inoltre, qualora il lotto non sia saturo secondo gli indici di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,70 e indice di copertura mq/mq 0,35.

Gli indici da considerare sono i seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria:	IF = 0,70 mc/mq
Superficie compensativa (S comp)	S comp = 33% della Superficie territoriale
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,35 mq/mq
Numero di piani fuori terra	Np = 3
Altezza massima degli edifici	Hm = 10,50 m. In ogni caso non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.
Distacco minimo dagli edifici	De = 10,00 m
Distacco minimo dai confini	Dc = 5,00 m
Parcheggi	1/10 mq/mc della superficie del lotto
Distacco minimo dal ciglio della strada	Ds = 5,00 m
Indice di permeabilità	IP = 0,40 mq/mq della superficie scoperta
Indice di alberatura	IA = 1 albero di medio fusto ogni 50 mq

7. Gli immobili individuati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 23.10.2008 con oggetto "Piano di alienazione – Valorizzazione immobiliare aggiornamento ex art 58 L. 133/08 del Piano di cui alla Delibera di C.C. n. 72/05, possono essere oggetto di cambio di destinazione urbanistica a residenza a parità di volumetria attuale.
8. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.



Art. 32 - ZTO UCO_ Ambiti urbani di completamento

1. L'area in oggetto è costituita da lotti liberi, non ancora interessate dai fenomeni di edificazione, all'interno di insule del tessuto degli Ambiti urbani consolidati di cui al precedente art. 31.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitazioni:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie anziani);

a3) residenze turistiche;

b) Commercio:

b1) unità di vicinato;

b2) unità di media distribuzione;

c) Servizi:

c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);

c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);

c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;

c4) riparazione e manutenzione autoveicoli;

c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;

c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;

c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);

c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);

d) Turismo e ricettività:

d1) Alberghi;

d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);

d3) Centri congressuali;

d4) Bed and breakfast;

g) Mobilità



g3) *Viabilità ciclopedonale;*

g6) *Strade;*

Le attività commerciali non devono superare complessivamente i 300 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un uso residenziale.

Per quanto concerne le strutture destinate ad attività commerciale va osservato quanto segue:

nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluso le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765); tale quantità, per le zone in oggetto è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Inoltre in detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82 dal punto 1.9 e quelle riportate dalla L.R. 1/2000.

4. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Le categorie d'intervento ammesse sono:

1. *manutenzione ordinaria;*

2. *manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con sostituzione edilizia o creazione spazi liberi;*

3. *restauro e risanamento conservativo;*

4. *nuova costruzione.*

5. Per le aree libere, oltre la nuova costruzione, sono consentiti interventi di:

- *restauro ambientale e paesaggistico;*

- *recupero degli orti storici;*

- *creazioni di orti urbani;*

- *realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;*

- *parcheggi a raso con un a superficie di almeno il 40% senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;*

Sono consentiti inoltre interventi di:

- *rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;*

- *rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;*



- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane.

È necessario, inoltre, prevedere che il 40% della superficie scoperta rimanga permeabile e la piantumazione per le aree permeabili di 1 albero di medio fusto ogni 50 mq.

6. Attrezzature:

- parcheggi pubblici mq/ab 2,50;
- aree a verde pubblico mq/ab 9,00;
- aree per istruzione mq/ab 4,50;
- attrezzature di interesse comune mq/ab 2,00;

7. In tali zone omogenee il PUC si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri

Superficie compensativa	$S_{comp} = 33\%$ della Superficie territoriale
Superficie fondiaria:	$S_F = S_t - S_{comp}$
Indice di edificabilità fondiaria residenziale	$IF_R = 1,00 \text{ mc/mq}^7$
Indice di edificabilità fondiaria aggiuntivo per altre destinazioni d'uso consentite	$IF_{agg} = 0,30 \text{ mc/mq}$
Rapporto di copertura massimo	$R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$
Numero di piani fuori terra	$N_p = 3$
Altezza massima degli edifici	$H_m = 9,00 \text{ m.}$ In ogni caso non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.
Distacco minimo dagli edifici	$D_e = 10,00 \text{ m}$
Distacco minimo dai confini	$D_c = 5,00 \text{ m}$
Parcheggi	1/10 mq/mc della superficie del lotto
Distacco minimo dal ciglio della strada	$D_s = 5,00 \text{ m}$
Indice di permeabilità	$IP = 0,40 \text{ mq/mq}$ della superficie scoperta
Indice di alberatura	$IA = 1$ albero di medio fusto ogni 50 mq

⁷ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



Le aree da destinare a superficie compensativa devono avere accesso da strada principale.⁸

8. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 33 - ZTO SI_ Scambiatore intermodale

1. L'area in oggetto è destinata alla realizzazione di uno scambiatore intermodale di traffico ferro-gomma. Si prevede, infatti, di realizzare un nuovo svincolo autostradale in corrispondenza dell'intersezione con la linea ferroviaria. Affinché tale svincolo diventi un nodo intermodale è necessario, inoltre, prevedere lo spostamento della stazione ferroviaria in corrispondenza dell'intersezione dei due tracciati e integrare con la realizzazione di un bus terminal e di un taxi terminal.
2. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

c) Servizi:

c10) attrezzature collettive scoperte (a verde, per parcheggi pubblici);

e) Produzione:

e2) produttivo di trasformazione di prodotti agricoli, sostenibile e ad economia circolare;

f) Agricoltura:

f1) abitazioni agricole;

f2) coltivazioni agricole e orti urbani;

f3) coltivazioni boschive;

f4) impianti e attrezzature per la produzione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici integrati all'azienda agricola;

f5) impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola;

f6) agriturismo e aree di sosta per camper collegate;

f7) parchi agrari;

g) Mobilità:

g4) Viabilità ciclopedonale;

⁸ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



g5) Scambiatori intermodali di traffico;

g6) Strade;

3. Per l'edilizia esistente è consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volume.*

4. Per gli insediamenti produttivi realizzati in deroga al programma di fabbricazione vigente prima dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico sono consentiti cambi di destinazione d'uso esclusivamente per attrezzature alla produzione e vendita di prodotti agro-alimentari tipiche dei luoghi.

5. Ai fini della realizzazione dello scambiatore intermodale lo strumento attuativo è il PUA d'iniziativa pubblica o privata il cui ambito è individuato alla tavola del presente P.1, P1.1, P.2.9 e P.2.10 e potrà comprendere, oltre lo svincolo autostradale, la nuova stazione ferroviaria, aree destinate Parcheggi, Area a verde. La superficie minima d'intervento del PUA è 18 ha.

6. Per le aree libere, nelle more della redazione e esecuzione del PUA, sono consentiti interventi di:

- *restauro ambientale e paesaggistico;*

- *recupero degli orti storici;*

- *creazioni di orti urbani;*

- *realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;*

- *parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;*

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- *rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;*

- *rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni*



esistenti;

- *realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;*
- *vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane.*

7. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 34 - ZTO AR_ Ambiti di rigenerazione urbana

1. L'ambito in oggetto rappresenta un'area del territorio comunale, precedentemente destinata ad attività produttive, attualmente degradata, dismessa e sottoutilizzate. Tale area, collocata a immediatamente a sud del tracciato ferroviario in corrispondenza della stazione Teano Scalo viene destinata alla realizzazione del distretto produttivo agricolo sostenibile ad economia circolare integrato a un piccolo insediamento residenziale ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo derivante dalla quota assegnata dal PTCP della Provincia di Caserta. L'edilizia residenziale dovrà essere integrata ad edilizia destinata a funzioni commerciali, terziari direzionali e culturali – ricreative e piccole attività artigianali e produttive a basso impatto ambientale.

2. Le destinazioni d'uso previste sono:

a) Abitazioni:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie anziani);

a3) residenze turistiche;

b) Commercio:

b1) unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);

b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq);

c) Servizi:

c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);

c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);

c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;

c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;

c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;

c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative,



congressuali, per parcheggi coperti o interrati);

c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);

c12) complessi direzionali;

d) Turismo e ricettività:

d1) Alberghi;

d3) Centri congressuali;

d4) Bed and breakfast;

d5) Strutture ricettive turistiche;

e) Produzione:

e2) produttivo di trasformazione di prodotti agricoli, sostenibile e ad economia circolare;

f) Agricoltura:

f1) abitazioni agricole;

f2) coltivazioni agricole e orti urbani;

f4) impianti e attrezzature per la produzione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici integrati all'azienda agricola;

g) Mobilità

g3) Viabilità ciclopedonale;

g4) Viabilità ciclopedonale;

g5) Scambiatori intermodali di traffico;

g6) Strade;

3. Lo strumento attuativo previsto è il **PUA**.

4. Attrezzature:

- *parcheggi pubblici mq/ab 2,50;*
- *aree a verde pubblico mq/ab 9,00;*
- *aree per istruzione mq/ab 4,50;*
- *attrezzature di interesse comune mq/ab 2,00;*

5. In tali zone omogenee il PUC si attua applicando i seguenti parametri

Indice di fabbricabilità territoriale	IT = 0,80 mc/mq
Superficie compensativa	S comp = 30% della Superficie territoriale



Superficie fondiaria:	$S_F = S_t - S_{comp}$
Indice di edificabilità fondiaria	$IF = 1,00 \text{ mc/mq}$ di cui: - $0,80 \text{ mc/mq}$ destinato a produttivo e2) - $0,10 \text{ mc/mq}$ destinato a servizi e negozi - $0,10 \text{ mc/mq}$ destinato a residenze (per realizzare al massimo 20 alloggi)
Rapporto di copertura massimo	$R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$
Numero di piani fuori terra	$N_p = 3$
Altezza massima degli edifici	$H_m = 10,50 \text{ m.}$
Distacco minimo dagli edifici	$D_e = 10,00 \text{ m}$
Distacco minimo dai confini	$D_c = 5,00 \text{ m}$
Parcheggi	1/10 mq/mc della superficie del lotto
Distacco minimo dal ciglio della strada	$D_s = 5,00 \text{ m}$
Indice di permeabilità	$IP = 0,30 \text{ mq/mq}$ della superficie scoperta
Indice di alberatura	$IA = 1$ albero di medio fusto ogni 50 mq

6. Nell'ambito della redazione del PUA è necessario prevedere, preventivamente a qualsiasi intervento, la bonifica completa dell'area e la demolizione di tutte le volumetrie, precedentemente destinate ad attività produttive. L'applicazione degli indici riportati al precedente comma va intesa, infatti, come indici da applicare una volta demoliti tutte le volumetrie esistenti e considerando, solo a quel punto, l'area come un'area libera.

Rientra, inoltre, nell'ambito del PUA la realizzazione del collegamento stradale con la strada provinciale 112, fondamentale per garantire l'accessibilità all'area in oggetto che, allo stato attuale, risulta insufficiente.

7. Nelle more della redazione e della realizzazione dei PUA sull'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

a) Abitazioni:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie anziani);

a3) residenze turistiche;

b) Commercio:

b1) unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);



b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq);

c) Servizi:

c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);

c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);

c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;

c4) riparazione e manutenzione autoveicoli;

c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;

c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;

c8) attrezzature religiose;

c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);

c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);

c11) discoteche e multisale;

c12) complessi direzionali;

d) Turismo e ricettività:

d1) Alberghi;

d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);

d3) Centri congressuali;

d4) Bed and breakfast;

d5) Strutture ricettive turistiche;

e) Produzione:

e1) artigianato produttivo;

e2) produttivo di trasformazione di prodotti agricoli;

e3) industria a smart technologies e basso impatto ambientale;

e4) commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;

f) Agricoltura:

f1) abitazioni agricole;

f2) coltivazioni agricole e orti urbani;



- f3) coltivazioni boschive;*
- f4) impianti e attrezzature per la produzione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici integrati all'azienda agricola;*
- f5) impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola;*
- f6) agriturismo e aree di sosta per camper collegate;*
- f7) parchi agrari;*

g) Mobilità

- g4) Viabilità ciclopedonale;*
- g5) Scambiatori intermodali di traffico;*
- g6) Strade;*

8. Per l'edilizia esistente è consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*
- *interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi, qualora non sussistano condizioni di abitabilità, con i seguenti parametri:*
 - a) incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella residenziale esistente e comune non superiori a 10 mq lordi;
 - b) i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);
 - c) l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;
 - d) per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamenti che comporti ampliamento volumetrico;
 - e) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e delle tinteggiature esistenti.

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:



- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volume e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.

Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.

Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (roof garden), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

9. Tutti gli interventi consentiti devono essere programmati e realizzati secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 35 - ZTO ARA_ Ambiti di riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica

1. Tale ambito corrisponde alle aree attualmente degradate, dismesse e sottoutilizzate che si trovano in contesti paesaggistici di rilevante importanza o in zona di rispetto quali fascia fluviali etc.

2. In tale ambito il PUC riconosce come obiettivi progettuali prioritari:

- la ricostituzione delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;*
- a riduzione dei fattori di inquinamento e/o degrado;*
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.*

3. Tale area è da considerare area agricola.

Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente e assicurare l'inedificabilità sia pubblica che privata.

Per l'intera area sono ammessi:

- l'utilizzazione agricola del suolo;*
- opere idrauliche per la difesa del suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali.*

Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammessa la ricostituzione degli equilibri naturali. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

4. In tale area sono esclusivamente consentiti:



- a) gli interventi di rinaturazione, interventi di manutenzione idraulica, interventi di regimazione e difesa idraulica, interventi di idraulica forestale, interventi di delocalizzazione;
- b) nelle aree incolte, l'impianto di nuove coltivazioni, e la trasformazione di quelle esistenti compatibili con l'assetto orografico e idrogeologico;
- c) nelle aree agricole e/o incolte, la costruzione di baracche con struttura precaria e/o amovibile (ferro e lamiera, legno, ecc.) costituite da un solo piano fuori terra e destinate a rimessa, deposito materiali, o ricovero animali domestici e realizzati in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque ed ogni alterazione alla vegetazione esistente;

5. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*
- *interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, una tantum (la concessione a realizzare va trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari), degli alloggi, qualora non sussistano condizioni di abitabilità, con i seguenti parametri:*

- a) incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella residenziale esistente e comune non superiori a 10 mq lordi;
- b) i volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti vista panoramici, della morfologia del terreno);
- c) l'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quello degli edifici al contorno;
- d) per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamenti che comporti ampliamento volumetrico;
- e) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e delle tinteggiature esistenti.

Per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione senza ricostruzione;

Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.

Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-



ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (*roof garden*), nella misura del massima del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

6. SONO VIETATE la costruzione di nuove serre, l'apertura di discariche di qualunque tipo e la realizzazione di qualsiasi impianto di lavorazione, trattamento e stoccaggio di rifiuti organici, speciali, pericolosi e di qualsiasi altra natura
7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 36 - ZTO PE_ Ambiti produttivi esistenti

1. L'ambito in oggetto comprende il territorio attualmente destinato ad attività produttive – artigianali.
2. Gli obiettivi progettuali prioritari per tale ambito sono rappresentati da:
 - *la valorizzazione delle produzioni agricole autoctone, nonché delle attività produttive di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli autoctoni: mulini, oleifici, aziende vinicole, caseifici e produzione latte, aziende per la lavorazione e la conservazione della frutta, eccetera;*
 - *il potenziamento delle attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli;*
 - *compresenza di attività tra loro compatibili e complementari, anche con l'incremento di attrezzature e servizi connessi;*
 - *incentivazione di attività produttive e artigianali con aziende a smart technologies e a basso impatto destinate attività ad alto valore innovativo e tecnologico ma con uno spiccato carattere di sostenibilità ambientale;*
 - *la creazione di strat-up ad alto valore innovativo e tecnologico;*
 - *l'insediamento di incubatori di impresa e start -up, oltre che l'insediamento di "talent garden", come piattaforme di coworking in cui possano generarsi sinergie, reti e collaborazioni e che attraverso l'innovazione tecnologica possano dare la possibilità a giovani professionisti, artigiani, designer, etc, di immettersi sul mercato del lavoro;*
 - *il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia produttiva sia di nuova edificazione che del patrimonio esistente;*
 - *il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;*
 - *la riqualificazione paesaggistica.*
3. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:
 - b) Commercio:**
 - b1) unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);*



b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq);

b3) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq);

c) Servizi:

c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);

c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);

c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;

c4) riparazione e manutenzione autoveicoli;

c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;

c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;

c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);

c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);

c11) discoteche e multisale;

c12) complessi direzionali;

d) Turismo e ricettività:

d4) Bed and breakfast;

d5) Strutture ricettive turistiche;

e) Produzione:

e1) artigianato produttivo;

e2) produttivo di trasformazione di prodotti agricoli;

e3) industria a smart technologies e basso impatto ambientale;

e4) commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;

f) Agricoltura:

f4) impianti e attrezzature per la produzione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici integrati all'azienda agricola;

f5) impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola;

g) Mobilità

g2) Viabilità rurale;

g3) Viabilità ciclopedonale;

g5) Scambiatori intermodali di traffico;



g6) *Strade;*

Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 250 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile.

4. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo (compreso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con la tipologia originaria dei fabbricati secondo quanto indicato all'art. 3 comma 1 punto c) e demolizione delle superfetazioni;*

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti:

- *interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volume e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi.*

Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.

Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (roof garden), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

È consentita la realizzazione di serre purché costituite da elementi rimovibili, senza l'impiego di cemento e materiali che compromettano le qualità del paesaggio agrario collinare tradizionale. Gli impianti serricoli consentiti sono esclusivamente se reversibili e privi di fondazioni. Devono essere altresì previste opere a verde per mitigare l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione delle serre per il godimento del paesaggio agrario pedecollinare e collinare. **Le serre devono essere destinate esclusivamente alla coltivazione protetta di colture vegetali e frutticole.**⁹

Qualora le attività produttive esistenti non siano dotate di alcuna quota parte destinata a residenza è consentito il cambio di destinazione d'uso di fabbricati produttivi, **urbanisticamente legittimi**, in singola abitazione, esclusivamente per la quota parte necessaria alla realizzazione di un alloggio con volumetria complessiva pari massimo a 400 mc, a fronte dei dovuti oneri di urbanizzazione e di costruzione corrispettivi.

Attraverso la redazione di PUA sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica a parità

⁹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



di volumetria e di altezza, a condizione che venga utilizzato esclusivamente suolo già impermeabilizzato al fine di perseguire l'obiettivo di "consumo di suolo zero" e in ogni caso, secondo i seguenti parametri:

Distanze tra fabbricati	$D_f \geq m\ 12,00$. Non è consentita l'edificazione in aderenza;
Distanze dai confini	$D_c \geq$ dell'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.
Distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico	$D_s \geq m\ 6,00$
Rapporto di copertura massimo	$R_c = 40\%$ della superficie del lotto
Superficie sistemata a verde	$S_v \geq 8\%$ del lotto
Parcheggi privati	$\geq 10\%$ del lotto di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada
Indice di alberatura	$IA = 1$ albero di essenze autoctone ogni 40 mq di superficie a verde
Superficie massima per le tettoie	5% della superficie del lotto
Superficie massima per le pensiline	5% della superficie del lotto

5. Negli insediamenti produttivi oggetto di trasformazione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione in tale ambito, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
6. In tale area, prima di qualsiasi intervento che comporti il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificata preliminarmente, attraverso un'indagine pedologica per superfici inferiori a 50 ha e tramite una cartografia pedologica 1:5.000 per superfici superiori a 50ha, che l'area in oggetto non appartenga a suoli di I e di II classe, che potranno essere destinati unicamente ad attività agro-silvo-pastorali.
7. In tale area le attività produttive a rischio di inquinamento devono dotarsi di sistemi passivi di ritenzione di sversamenti accidentali inerenti la loro attività e tutte le attività produttive devono



garantire la non comunicazione, anche accidentale, tra processi legati alla produzione e le acque superficiali e sotterranee attraverso idonei accorgimenti.

8. In tale area qualsiasi interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione dovrà prevedere la realizzazione per l'intero lotto dell'insediamento di una cintura ecologica di larghezza minima proporzionale alla larghezza del lotto con doppio filare di alberi di prima grandezza sempre verdi e caducifoglie, da scegliere tra le essenze tipiche dell'area:
- per lotti di larghezza fino a 24 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 5 m;
 - per lotti di larghezza da 25 a 49 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 6 m;
 - per lotti di larghezza da 50 a 74 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 12 m;
 - per lotti di larghezza da 75 a 99 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 15 m;
 - per lotti di larghezza oltre i 100 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 20 m.
9. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.
10. É VIETATA l'apertura di discariche di qualunque tipo e la realizzazione di qualsiasi impianto di lavorazione, trattamento e stoccaggio di rifiuti organici, speciali, pericolosi e di qualsiasi altra natura.

10

Art. 37 - ZTO PST_ Ambiti produttivi con light and smart technology

1. L'ambito in oggetto comprende il territorio da destinare a nuove attività produttive – artigianali a smart technologies e a basso impatto destinate attività ad alto valore innovativo e tecnologico ma con uno spiccato carattere di sostenibilità ambientale ed è sottoposta a PIP d'iniziativa pubblica, privata o pubblico/privata ai sensi della L. 865/71.

Si auspica per tali zone l'insediamento di incubatori di impresa e start - up, oltre che l'insediamento di "talent garden", come piattaforme di coworking in cui possano generarsi sinergie, reti e collaborazioni e che attraverso l'innovazione tecnologica possano dare la possibilità a giovani professionisti, artigiani, designer, etc, di immettersi sul mercato del lavoro.

2. Gli obiettivi progettuali prioritari per tale ambito sono rappresentati da:

- *la valorizzazione delle produzioni agricole autoctone;*
- *il potenziamento delle attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli;*
- *compresenza di attività tra loro compatibili e complementari, anche con l'incremento di attrezzature e servizi connessi;*
- *la creazione di strat-up ad alto valore innovativo e tecnologico;*

¹⁰ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



- il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia produttiva sia di nuova edificazione che del patrimonio esistente;
 - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
 - la riqualificazione paesaggistica.
3. Sono ammesse, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, mediante intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento dei prospetti e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile, e secondo l'impronta dell'edificio originario e, in ogni caso, secondo i seguenti parametri, da rispettare anche nel caso di nuove costruzioni:

Distanze tra fabbricati	$D_f \geq m\ 12,00$. Non è consentita l'edificazione in aderenza;
Distanze dai confini	$D_c \geq$ dell'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea; In ogni caso non inferiore a m 5,00. Non è consentita l'edificazione sul confine, ad eccezione delle cabine elettriche per garantirne agevole accessibilità all'Ente gestore.
Distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico	$D_s \geq m\ 5,00$
Rapporto di copertura massimo	$R_c = 40\%$ della superficie del lotto
Altezza massima	$H_m = m\ 12,00$
Superficie permeabile	$S_p \geq 30\%$ della superficie del lotto
Superficie sistemata a verde	$S_v \geq 8\%$ del lotto
Parcheggi privati	$\geq 10\%$ del lotto di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada
Indice di alberatura	$IA = 1$ albero di essenze autoctone ogni 40 mq di superficie a verde
Superficie massima per le tettoie	5% della superficie del lotto
Superficie massima per le pensiline	5% della superficie del lotto

È consentita la realizzazione di serre purché costituite da elementi rimovibili, senza l'impiego di cemento e materiali che compromettano le qualità del paesaggio agrario collinare tradizionale. Gli impianti



serricoli consentiti sono esclusivamente se reversibili e privi di fondazioni. Devono essere altresì previste opere a verde per mitigare l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione delle serre per il godimento del paesaggio agrario pedecollinare e collinare. **Le serre devono essere destinate esclusivamente alla coltivazione protetta di colture vegetali e frutticole.**¹¹

4. La redazione dei PIP di iniziativa pubblica, privata o pubblico/privata dovrà essere attuata in conformità dell'art. 27 della L. 865/71 e rispettando i seguenti parametri:
 - numero di addetti per ettaro: minimo 40; massimo = 60;
 - parcheggi pubblici: quantità minima = 0,04 mq/mq;
5. Nei nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilabili in tale ambito, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
6. In tale ambito, prima di qualsiasi intervento che comporti il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificata preliminarmente, attraverso un'indagine pedologica per superfici inferiori a 50 ha e tramite una cartografia pedologica 1:5.000 per superfici superiori a 50 ha, che nell'area oggetto d'intervento non appartenga a suoli di I e di II classe, che potranno essere destinati unicamente ad attività agro-silvo-pastorali.
7. In tale area le attività produttive a rischio di inquinamento devono dotarsi di sistemi passivi di ritenzione di sversamenti accidentali inerenti la loro attività e tutte le attività produttive devono garantire la non comunicazione, anche accidentale, tra processi legati alla produzione e le acque superficiali e sotterranee attraverso idonei accorgimenti.
8. In tale area la realizzazione di nuovi insediamenti dovrà essere subordinata alla realizzazione per l'intero lotto dell'insediamento di una cintura ecologica di larghezza minima proporzionale alla larghezza del lotto con doppio filare di alberi di prima grandezza sempre verdi e caducifoglie, da scegliere tra le essenze tipiche dell'area:
 - per lotti di larghezza fino a 24 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 5 m;
 - per lotti di larghezza da 25 a 49 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 6 m;
 - per lotti di larghezza da 50 a 74 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 12 m;
 - per lotti di larghezza da 75 a 99 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 15 m;
 - per lotti di larghezza oltre i 100 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 20 m.
9. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.
10. È VIETATA l'apertura di discariche di qualunque tipo e qualsiasi impianto di lavorazione, trattamento

¹¹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



e stoccaggio di rifiuti organici, speciali, pericolosi e di qualsiasi altra natura.¹²

Art. 38 - ZTO VT_ Ambiti di valorizzazione turistica a funzioni integrate

1. L'ambito in oggetto è costituito da alcuni lotti limitrofi al Centro storico di Teano capoluogo che possono essere destinati alla realizzazione di attrezzature turistico ricettive e commerciali integrate a parcheggi di uso pubblico che rappresentino dei portali d'accesso al Centro Storico migliorandone l'accessibilità.
2. Gli obiettivi progettuali prioritari per tale ambito sono rappresentati da:
 - *la valorizzazione turistica della Città di Teano;*
 - *il miglioramento dell'accessibilità a Teano capoluogo e ai Parchi archeologici e fluviali;*
 - *il potenziamento delle attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli;*
 - *compresenza di attività tra loro compatibili e complementari, anche con l'incremento di attrezzature e servizi connessi;*
 - *il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia produttiva sia di nuova edificazione che del patrimonio esistente;*
 - *il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;*
 - *la riqualificazione paesaggistica.*
3. Gli interventi consentiti si attuano mediante permesso di costruire convenzionato, redatto per l'intera area unitaria risultante dalla cartografia di PUC.
4. Sono consentite le seguenti destinazioni integrate:
 - b) Commercio:**
 - b1) unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);*
 - b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq);*
 - b3) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq);*
 - c) Servizi:**
 - c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali per l'intrattenimento);*
 - c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);*
 - c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;*
 - c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;*

¹² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;

c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);

c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici);

d) Turismo e ricettività:

d5) Strutture ricettive turistiche;

5. I parametri adottati sono i seguenti:

Superficie territoriale	$St = 100\%$ superficie comparto
Superficie fondiaria	$SF = St - Ssta$
Superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968	$Ssta \geq 80mq/100mq$ SLP
Superficie fondiaria:	$SF = St - S\ comp$
Indice territoriale	$It = 1,5\ mc/mq$;
Rapporto di copertura massimo	$Rc = 0,50\ mq/mq$
Numero di piani fuori terra	$Np = 3$
Altezza massima degli edifici	$Hm = 10,50\ m$.
Distacco minimo dagli edifici	$De = 10,00\ m$
Distacco minimo dai confini	$Dc = 5,00\ m$
Parcheggi	dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione
Distacco minimo dal ciglio della strada	$Ds = 5,00\ m$
Indice di permeabilità	$IP = 0,40\ mq/mq$ della superficie scoperta
Indice di alberatura	$IA = 1$ albero di medio fusto ogni 50 mq

7. I nuovi edifici, nei loro aspetti architettonici e formali, e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante, dovranno garantire una elevata qualità progettuale, in particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade, piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni ed arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di pregio.



Gli edifici dovranno essere dotati di finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale.

8. Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 2 metri di profondità, che dovrà essere opportunamente alberata e dotata di spazi organizzati a verde.
9. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 39 - Aree per attività' di spettacolo viaggiante

Le aree per le attività di cui alla legge n° 337/1968 art. 9, (installazione circhi e spettacoli viaggianti), sono da ritenersi individuate ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità nelle aree di proprietà comunale.

Il responsabile dell'U.T.C, in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.

Art. 40 - Edilizia precedente al 1956

1. Per ciascuna unità edilizia, i proprietari o gli aventi titolo, ogni qualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la appartenenza o meno o meno dell'unità edilizia oggetto di intervento all'edilizia storica precedente al 1956. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo).
2. L'edilizia storica individuata è distribuita su tutto il territorio comunale ed è ricadente nelle diverse ZTO individuate dal presente PUC.
3. Le tipologie d'interventi diretti consentiti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e eliminazione delle superfetazioni) sono individuate negli articoli relativi alle singole ZTO.
4. Gli interventi sull'edilizia storica di manutenzione straordinaria e di restauro e valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, possono essere attuati mediante:
 - a) *la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;*
 - b) *la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità*



edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto può essere realizzato unicamente senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti antichi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite sono ammissibili in ciascuna unità edilizia altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna



unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

- b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;*
- c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;*
- d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;*
- e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto*



e).

7. Sono, inoltre, consentiti gli interventi di inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.
8. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 41 - Prescrizioni per tutte le nuove costruzioni

1. Ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione di nuova edilizia, a qualsiasi destinazione, è necessario rispettare le prescrizioni riportati ai successivi comma.
2. È necessario prevedere la raccolta delle acque meteoriche sia delle superfici impermeabili sia delle coperture e aree scoperte di pertinenza dei piazzali e dei parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate invece che nei recapiti fognari, in serbatoi o cisterne o accumuli naturali, per irrigazione del verde di pertinenza, pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, usi consentiti all'interno delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, o antincendio.
3. La realizzazione di reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera c dell'art. 146 del D. Lgs 152/2006).
4. La realizzazione quando economicamente e tecnicamente conveniente anche in relazione ai recapiti finali, di sistemi di collegamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (comma 1, lettera g dell'art. 146 del D. Lgs 152/2006).



Capo III - Viabilità

Art. 42 - Viabilità di progetto e viabilità esistente da riqualificare

1. Gli interventi di adeguamento di strade esistenti e/o quelli di costruzione di nuove strade riportati nelle tavole del PUC hanno un carattere di direttiva e si attuano in conseguenza dell'inclusione nel "piano operativo" del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

Il PUC individua oltre alle strade locali di progetto:

- a) l'anulare stradale delle frazioni;
- b) il sistema stradale stellare.

Per entrambi i tracciati si prevede un potenziamento affinché sia consentito un collegamento efficace per tutte le frazioni sia tra loro, secondo un sistema di accorpamento, sia con Teano capoluogo che con i comuni limitrofi ed il sistema di interconnessione provinciale, regionale e nazionale. Tale sistema di connessione e accorpamento è rappresentato nella tavola S.7.

2. Sia gli interventi di potenziamento dei tracciati esistenti che di nuova realizzazione si attuano tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione Comunale e che potrà essere relativo:
 - alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
 - alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
 - alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
 - alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
 - alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.
3. In sede di progettazione delle singole opere, nel rispetto delle relative norme tecniche di settore, è ammesso l'adeguamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica. Le nuove strade di progetto dovranno avere ampiezza di almeno m 10.
4. La progettazione di nuove strade e di nodi di interscambio, nonché gli interventi di riqualificazione della rete stradale esistente, prevedono azioni o interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto paesaggistico delle opere, anche attraverso l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica. Per opere valutate di maggiore impatto, in particolare per gli interventi in rilevato, dovranno essere previsti interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale.



5. nella realizzazione dei nuovi assi stradali e nell'adeguamento e miglioramento della rete stradale esistente è necessario prevedere la piantumazione di alberature di essenze autoctone di prima e seconda grandezza, che possano costituire parchi lineari e, infrastrutture verdi per la connessione ecologica del verde urbano e periurbano.,
6. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili. La nuova edificazione dovrà rispettare le distanze previste per la zona anche dalla viabilità di progetto.
7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 43 - Viabilità pedonale e ciclopedonale di progetto

1. Il PUC incentiva la realizzazione di infrastrutture pedonali e ciclopedonali, in grado di garantire la continuità dei percorsi, in sicurezza e di definire una rete capillare, distribuita sul territorio.
2. Il PUC individua i tracciati di viabilità pedonale e ciclopedonale da realizzare per il miglioramento della fruizione dell'aree a carattere naturalistico e in particolare li classifica in:
 - a) *Viabilità ciclopedonale di progetto ex novo;*
 - b) *Viabilità ciclopedonale di progetto con potenziamento di viabilità esistente (rurale e/o altro);*
 - c) *Itinerari archeologici pedonali di progetto ex novo;*
 - d) *Itinerari archeologici pedonali di progetto con potenziamento di viabilità esistente (rurale e/o altro).*
3. La definizione di dettaglio della rete pedonale e ciclabile comunale, nonché la definizione delle "sezioni tipo" è demandata a un progetto attuativo. Gli interventi potranno comprendere: -la realizzazione di punti di sosta e punti panoramici; -la formazione di "percorsi didattici" e "sentieri natura" con la predisposizione di supporti informativi e segnaletici; -la dotazione di attrezzature di servizio che consentano al pubblico di percorrere l'itinerario con facilità, impedendo nel contempo di abbandonarlo; -la dotazione di capanni di osservazione per il bird-watching, torri di avvistamento o altre strutture didattiche; -il recupero dei "viabilità rurale, i sentieri e le mulattiere preesistenti nel rispetto delle modalità costruttive tradizionali (pavimentazioni, muri e confinazioni, drenaggi laterali, impianti arborei) ed utilizzando il sedime esistente; - completamenti così come individuato dal Piano ed eventuali integrazioni in funzione dei collegamenti gli scambiatori intermodali e con le attrezzature pubbliche esistenti e di progetto; -le attività di manutenzione e riqualificazione. Sono ammessi l'ampliamento e/o la modifica della Rete sentieristica e ciclopedonale comunale prevista dal piano attraverso la redazione di singoli progetti d'iniziativa pubblica o privata privilegiando l'uso di tracciati esistenti.
4. Nell'ambito degli interventi suddetti nella definizione degli itinerari e nell'individuazione delle



soluzioni tecniche, dovranno essere predisposti gli accorgimenti necessari per la più ampia fruizione possibile da parte delle persone diversamente abili.

5. Gli interventi previsti dovranno essere realizzati esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica, nel rispetto dei criteri definiti nel Regolamento Edilizio Comunale, e non necessitano di illuminazione artificiale.
6. La rete sentieristica é destinata esclusivamente all'uso da parte dei pedoni e, eventualmente biciclette, con eccezione delle specifiche funzioni di servizio e di soccorso o per usi specificatamente autorizzati dall'Ente Comunale ai fini della manutenzione dei tracciati e della vegetazione circostante.
7. Negli insediamenti di cui le presenti norme demandano l'attuazione a PUA, devono prevedere e realizzare percorsi ciclabili predisposti ad innestarsi sulla più ampia rete pedonale e ciclopedonale comunale.
8. Nella realizzazione di nuove infrastrutture stradali e di loro adeguamento, dovranno prevedersi ove possibile sedi ciclabili dedicate.
9. La rete dei percorsi ciclabili ulteriori dovrà connettersi prioritariamente con:
 - *la stazione;*
 - *gli scambiatori intermodali;*
 - *i servizi urbani di base, con particolare riferimento a quelli a frequentazione quotidiana quali le scuole, i centri civici e sociali, i complessi commerciali e i centri commerciali di vicinato e di media dimensione;*
 - *i parchi urbani e i complessi sportivi;*
 - *i luoghi ad elevata concentrazione di posti di lavoro.*
10. Per le caratteristiche strutturali e il disegno esecutivo dei percorsi pedonali e ciclopedonali si rimanda alla normativa di settore vigente.
11. I tracciati possono essere realizzati attraverso l'esecuzione di progetti di iniziativa pubblica e privata di opere a basso impatto ambientale con interventi di opere di ingegneria naturalistica e con l'utilizzo di tecniche che consentano la tutela e la conservazione degli eventuali ritrovamenti archeologici.
12. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia** oltreché gli eventuali vincoli presenti sull'area oggetto d'intervento.

Art. 44 - Sistema di trasporto pubblico sostenibile e leggero di progetto

1. Il PUC individua un sistema di mobilità pubblica sostenibile che colleghi lo scambiatore intermodale di progetto con le varie frazioni del territorio comunale attraverso i duei sistemi di viabilità da riqualificare: l'anulare delle frazioni e il sistema strallare della viabilità. Il sistema si compone di un insieme di navette ecologiche che collegano le varie frazioni allo scambiatore intermodale, tra loro e



con Teano capoluogo. Si prevede inoltre il collegamento tra l'attuale stazione di Teano e il nuovo scambiatore intermodale di traffico attraverso la realizzazione di un percorso pedonale meccanizzato tipo podcars con un percorso parallelo all'attuale al tracciato delle FF.SS..

2. Il sistema di navette ecologiche è integrato con un sistema di parcheggi collocati alla partenza, in corrispondenza dello scambiatore intermodale e delle varie frazioni accorpate a grappolo.
3. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.
4. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 45 - Spazi di manovra, sosta e parcheggio

1. Oltre agli spazi per parcheggio pubblico, indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal PUC, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.
2. Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate nella Tabella A riportata a seguire.

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del PUC implica l'adeguamento alla Tabella A citata delle relative aree di parcheggio.

In quest'ultimo caso tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di Volume
Residenziale turistico a rotazione d'uso	80 mq ogni 100 mq di Sn con minimo di 8 mq per posto letto
Supermercati e centri di vendita	150 mq ogni 100 mq di Sn
Commercio di piccola distribuzione in ZTO "Città Consolidata di impianto originario" e "Città Consolidata di recente impianto" (nuove autorizzazioni)	8 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita
Commercio di piccola distribuzione in tutte le altre ZTO	80 mq ogni 100 mq di Sn
Magazzini di deposito	20 mq ogni 100 mq di Sn
Cliniche private	15 % di Sn
Ristoranti, bar, ecc.	20 % di Sn



Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 per ogni posto di capienza
Ludoteche, centri scommesse, locali per bingo, sale giochi, ecc.	80 mq ogni 100 mq di Sn
Impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di Su
Uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di Su
Scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
Scuole superiori	mq 40 per aula
Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di Su

N.B.1: Nelle zone, ove le presenti NTA prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.

N.B.2: Per le strutture di vendita medie e grandi si fa riferimento ai disposti della L.R. 1/2000, che prevalgono (se maggiori) su quelle riportate nella presente tabella.

3. I parcheggi dovranno essere dotati di pavimentazioni drenanti, almeno nella misura del 50%, atte a garantire la permeabilità dei suoli, avendo cura di adoperare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D. Lgs. 152/20006.



Capo IV – Attrezzature pubbliche

Art. 46 - Norme generali

1. Le attrezzature pubbliche del PUC comprendono le aree destinate a standard urbanistici che corrispondono alle “quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee” di cui al D.M. n. 1444/1968.
2. Comprendono le aree già occupate da servizi a scala comunale, di carattere urbano e di quartiere, ovvero destinate dal PUC alla realizzazione "ex novo" di servizi pubblici o di carattere pubblico, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di aree a verde pubblico attrezzato, di parchi pubblici, di attrezzature sociali e collettive, di attrezzature sportive coperte e scoperte, di parcheggi pubblici, in conformità alla simbologia riportata sulle tavole di zonizzazione del PUC e, ove la stessa non sia specificata, in conformità ai progetti esecutivi di intervento approvati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

Sono soggette ad interventi pubblici con l’acquisizione delle aree attraverso esproprio diretto o a interventi privati in convenzione.

3. Il PUC distingue le aree destinate ad attrezzature secondo le seguenti categorie:
 - Attrezzature per l’istruzione;
 - Centri polifunzionali;
 - Attrezzature collettive;
 - Aree verdi;
 - Attrezzature sportive;
 - Attrezzature religiose;
 - Attrezzature turistico - ricettive
 - Attrezzature culturali
 - Parcheggi;
 - Isola ecologica;
 - Impianto di compostaggio.
4. Le attrezzature ed i servizi previsti nelle categorie elencate al comma precedente possono essere realizzati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da altri Enti istituzionalmente competenti o da privati) da parte dell’Amministrazione Comunale, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, a loro cura e spese, l’edificio o gli impianti, assumendone la gestione e rispettandone il fine sociale. La gestione del servizio è concessa, per un congruo periodo



temporale, mediante apposita convenzione, garantendo il perseguimento dell'interesse pubblico.

Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che ne garantisca l'uso e la fruizione pubblica, preveda agevolazioni per le categorie sociali più deboli e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

5. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione Comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a determinarne la nuova destinazione privata compatibile, con variante al PUC.
6. Laddove la componente operativa del PUC individui, aree di trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature di iniziativa pubblica nelle more dell'acquisizione delle aree, è consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
7. In tutte le aree destinate ad attrezzature, prima di qualsiasi intervento che comporti il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificata preliminarmente, attraverso un'indagine pedologica per superfici inferiori a 50 ha e tramite una cartografia pedologica 1:5.000 per superfici superiori a 50ha, che non appartengano a suoli di I e di II classe, che potranno essere destinati unicamente ad attività agro-silvo-pastorali.

Art. 47 - Attrezzature per l'istruzione

1. Comprende le aree destinate ad attività scolastiche, pubbliche e non, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ovvero destinate all'integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica.
2. Per tali attrezzature il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a. *incrementare i livelli di sicurezza degli edifici, verificandone l'adeguatezza alle normative vigenti in termini strutturali, impiantistici, igienico-sanitari e di protezione civile;*
 - b. *ricercare la massima integrazione fisica e funzionale con la città e con gli spazi aperti pubblici, incentivando l'inserimento di usi diversificati in grado di coprire l'intero arco della giornata ed eliminando, ove possibile, le recinzioni in corrispondenza dei fronti affaccianti su spazi pubblici rappresentativi (piazze, verde, strade principali...);*
 - c. *raggiungere adeguati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti e l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico e delle risorse idriche.*
3. In tali zone il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei



relativi interventi, e nel caso di progetti demolizione e ricostruzione nel rispetto delle normative vigenti, devono essere rispettati i seguenti limiti:

S_p (superficie permeabile) = 40% S_f ;

D_c (distanza dai confini) $\geq$ m 5,00

Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq.

4. La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.
5. Tutte le opere, per gli interventi che ricadono all'interno delle rispettive perimetrazioni, devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.
6. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 48 - Centri polifunzionali e Attrezzature collettive

1. Comprende le aree destinate o da destinare ad attrezzature, pubbliche o di uso pubblico, di interesse comune, a scala locale o di quartiere, quali ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali e museali, uffici amministrativi, mercati rionali, nonché le aree per attrezzature religiose (chiese ed edifici parrocchiali, ecc.) nella misura prevista dalla L.R. n. 9/1990.
2. Il PUC demanda alla programmazione attuativa comunale la definizione della specifica tipologia di attrezzatura per ciascuna area, individuandone l'utilizzazione più opportuna, nel rispetto delle disposizioni di legge.
3. Il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti per le diverse tipologie, e con l'obbligo di rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 3.00 mc/mq
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,50 mq/mq
Altezza massima degli edifici	Hm = 12,00 m.
Distacco minimo dai confini	Dc = 5,00 m
Distacco minimo dal ciglio della strada	Ds = 10,00 m
Indice di permeabilità	IP = 0,40 mq/mq della superficie scoperta
Indice di alberatura	IA = 1 albero ogni 60 mq



4. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico dovranno essere dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, tenendo conto, comunque, della vicinanza di aree di parcheggio pubblici.
5. La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.
6. Tutte le opere, per gli interventi che ricadono all'interno delle rispettive perimetrazioni, devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.
7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 49 - Aree verdi

1. Comprende le aree destinate o da destinare a spazi pubblici, piazze, giardini o parchi di quartiere, orto botanico, parchi naturalistici, fattoria didattica.

Negli spazi pubblici esistenti, come sopra definiti, è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.

2. Nei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore a 20 mq, oltre che di strutture per servizi e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la eventuale gestione sociale del parco pubblico.
3. Nelle aree destinate a verde attrezzato di progetto, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - *prevedere per almeno 1/4 dell'intera superficie la piantumazione alberi di alto fusto, siepi e prato e per almeno 1/20 dell'intera superficie la realizzazione di parcheggi qualora non già previsti;*
 - *prevedere percorsi pedonali, zone per la sosta con panchine ed ogni altro elemento di arredo necessario, campi bocce, campi per il gioco ragazzi (mini-calcio, minibasket, pattinaggio, etc.), attrezzature per il gioco bambini (altalene, giostre a mano, buche con sabbia etc.), formalmente separate tra loro tramite filari di alberi, siepi o aiuole, in modo da dividere i diversi ambienti di attività senza impedire la visione reciproca.*
4. Il piano prevede nell'ambito del PUA della Collina di Sant'Antonio la realizzazione dell'**Orto Botanico delle essenze del Complesso Vulcanico del Roccamonfina** in cui non sono ammesse nuove opere edilizie ad eccezione di attrezzatura a servizio, purché strettamente funzionali alle esigenze dell'utenza e con superficie lorda di pavimento non superiore a mq 120 che possa essere destinata a centro educazione alla flora del Parco Regionale del Roccamonfina. La struttura dovrà essere realizzata utilizzando tecnologie a secco e reversibili, preferibilmente in legno, su elementi leggermente sopraelevati dal suolo al fine di perseguire l'obiettivo **consumo di suolo zero**. Dovrà essere privilegiato un assetto che valorizzi le caratteristiche ambientali dell'area, pur consentendo



l'inserimento di elementi per favorirne la fruizione, quali panchine, servizi igienici; la superficie a verde deve essere adeguatamente attrezzata con specie arboree autoctone e le superfici pavimentate devono essere realizzate con materiali filtranti, mantenendo un rapporto tra area pavimentata e area a verde non superiore a mq 1 ogni mq 10; in tali aree non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive.

5. Il Piano prevede la realizzazione del ***Parco naturalistico Monte Canneto***, di circa 28 ha, e del ***Parco del Monte Casi***, suddiviso in due porzioni rispettivamente di 9.318 mq e circa 8,8 ha, in cui non sono ammesse nuove opere edilizie ad eccezione di attrezzatura a servizio, purché strettamente funzionali alle esigenze dell'utenza e con superficie lorda di pavimento non superiore a mq 120. La struttura dovrà essere realizzata utilizzando tecnologie a secco e reversibili, preferibilmente in legno, su elementi leggermente sopraelevati dal suolo al fine di perseguire l'obiettivo consumo di suolo zero. Dovrà essere privilegiato un assetto che valorizzi le caratteristiche ambientali dell'area, pur consentendo l'inserimento di elementi per favorirne la fruizione, quali panchine, aree pic nic, servizi igienici; la superficie a verde deve essere adeguatamente attrezzata con specie arboree autoctone e le superfici pavimentate devono essere realizzate con materiali filtranti, mantenendo un rapporto tra area pavimentata e area a verde non superiore a mq 1 ogni mq 10; in tali aree non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive ma è consentita la sola installazione di strutture per il gioco dei bambini dell'esclusiva tipologia "percorsi avventura" e la realizzazione di parcheggi a servizio del Parco. I parcheggi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni previste all'art. 52 delle presenti NTA.
6. Il Piano prevede la realizzazione della ***Fattoria Didattica Masseria Padulo*** in cui realizzare una azienda agricola e/o agrituristica, un'impresa agroalimentare o museo della civiltà contadina in grado di offrire servizi di accoglienza, in particolare per le scolaresche, al fine di illustrare i processi produttivi, i metodi di produzione alimentare, la correlazione esistente tra la produzione agricola e la salvaguardia delle risorse naturali del territorio, valorizzare i prodotti tipici, evidenziare il lavoro dell'agricoltore e le iniziative che intraprende per produrre nel rispetto dell'ambiente. Non sono ammesse nuove opere edilizie ma è possibile utilizzare le volumetrie edilizie preesistenti per le necessarie attrezzature a servizio della Fattoria didattica. Sugli edifici ed attrezzature esistenti nell'area in oggetto, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico o tecnologico, restauro e risanamento conservativo e demolizione. Dovrà essere privilegiato un assetto che valorizzi le caratteristiche ambientali dell'area, pur consentendo l'inserimento di elementi per favorirne la fruizione, quali panchine, aree pic nic, servizi igienici; la superficie a verde deve essere adeguatamente attrezzata con specie arboree autoctone e le superfici pavimentate devono essere realizzate con materiali filtranti, mantenendo un rapporto tra area pavimentata e area a verde non superiore a mq 1 ogni mq 10; in tali aree non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive ma è consentita la sola installazione di strutture per il gioco dei bambini dell'esclusiva tipologia "percorsi avventura" e la realizzazione di parcheggi a servizio del Parco. I parcheggi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni previste all'art. 52 delle presenti NTA.



7. Tutte le opere, per gli interventi che ricadono all'interno delle rispettive perimetrazioni, devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.
8. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 50 - Attrezzature sportive

1. Comprende le aree destinate o da destinare a parchi e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico.
Negli spazi pubblici esistenti, come sopra definiti, è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.
2. È ammessa la costruzione di impianti sportivi coperti e scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo tra superficie impermeabilizzata e superficie totale del 50%. Per gli impianti scoperti è ammessa la copertura di detti impianti con strutture reversibili (coperture pressostatiche, coperture geodetiche, tensostrutture con strutture metalliche o in legno lamellare).
3. I blocchi di servizio degli impianti scoperti, provvisti di docce, spogliatoi e servizi igienici, aree ristoro, bar, aree ludiche e di intrattenimento, dovranno rispettare i seguenti parametri:

Superficie utile dei servizi	commisurata alle aree destinate ad attività sportive secondo le specifiche norme previste dal CONI e dalla normativa nazionale in materia di impianti sportivi, e comunque non oltre il 10% del lotto per la porzione fuori terra
Altezza massima degli edifici	Hm = 3,00 m.
Distacco minimo dai confini	Dc = 5,00 m È consentita l'edificazione a confine nel rispetto delle distanze minime di m 10 da edifici fronteggianti.
Parcheggi	dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso
Indice di alberatura	IA = 1 albero ogni 60 mq

4. Per gli impianti coperti dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 3.00 mc/mq
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,50 mq/mq



Altezza massima degli edifici	Hm = 12,00 m.
Distacco minimo dai confini	Dc = 5,00 m
Distacco minimo dal ciglio della strada	Ds = 10,00 m
Parcheggi	un posto macchina per ogni 10 spettatori. Non dovrà comunque essere inferiore ad 1/10 di quella dell'intera zona.
Indice di alberatura	IA = 1 albero ogni 60 mq
Superficie a verde	Almeno 1/2 della superficie della zona deve essere lasciata a verde (alberi di alto fusto, siepi, prato)

Non è consentita la realizzazione di edifici destinati ad altri scopi.

Le caratteristiche planovolumetriche di detti impianti sono quelle prescritte dalle relative norme regolamentari per la loro agibilità.

- La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.
- È consentita la realizzazione e/o la gestione di impianti sportivi pubblici o privati di uso pubblico previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tipologie di utenza (residenti, studenti, ecc..).
- Tutte le opere, per gli interventi che ricadono all'interno delle rispettive perimetrazioni, devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.
- Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 51 - Attrezzature religiose

- Comprende le aree destinate o da destinare ad attrezzature religiose, quali edifici per il culto, edifici polivalenti, aree per il gioco e l'attività all'aperto, laboratori e servizi.
- Il PUC demanda alla programmazione attuativa comunale la definizione della specifica tipologia di attrezzatura per ciascuna area, individuandone l'utilizzazione più opportuna, nel rispetto delle disposizioni di legge.
- Il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti per le diverse tipologie, e con l'obbligo di



rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 3.00 mc/mq
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,50 mq/mq
Altezza massima degli edifici	Hm = 9,00 m.
Distacco minimo dai confini	Dc = 6,00 m
Distacco minimo dal ciglio della strada	Ds = 10,00 m
Indice di alberatura	IA = 1 albero ogni 60 mq
Superficie permeabile	Sp = almeno 60% della superficie libera

4. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico dovranno essere dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, tenendo conto, comunque, della vicinanza di aree di parcheggi pubblici.
5. La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.
6. Tutte le opere, per gli interventi che ricadono all'interno delle rispettive perimetrazioni, devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.
7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 52 - Attrezzature culturali

1. Comprende le aree destinate o da destinare ad attrezzature culturali quali musei, biblioteche, spazi destinati e mostre temporanee, cineteche, etc.
2. Il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti per le diverse tipologie, e con l'obbligo di rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 3.00 mc/mq
Rapporto di copertura massimo	Rc = 0,50 mq/mq
Altezza massima degli edifici	Hm = 9,00 m.
Distacco minimo dai confini	Dc = 6,00 m
Distacco minimo dal ciglio della strada	Ds = 10,00 m
Indice di alberatura	IA = 1 albero ogni 60 mq



Superficie permeabile

Sp = almeno 60% della superficie libera

4. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico dovranno essere dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, tenendo conto, comunque, della vicinanza di aree di parcheggi pubblici.
5. La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.
6. Tutte le opere, per gli interventi che ricadono all'interno delle rispettive perimetrazioni, devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.
7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 53 - Parcheggi

1. Comprende le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico.
2. Dette aree dovranno essere opportunamente sistemate, utilizzando pavimentazioni drenanti, preferibilmente del tipo forato per favorire l'inerbimento, e piantumando, in testa agli stalli o fra coppie di essi, alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna. Dovranno essere adoperate, inoltre, soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D. Lgs. 152/20006.

Dette prescrizione è riferita solo ai parcheggi di progetto e non a quelli già esistenti e in programmazione.

3. È ammissibile anche la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico su proprietà privata in regime convenzionato, sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.

4. Le aree destinate a parcheggio, previste per ciascuna zona secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di Piano, devono essere separati dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordature e recinzioni perimetrali. Devono essere destinati esclusivamente alla sosta dei veicoli; è vietata la realizzazione di corpi di fabbrica eccetto elementi di arredo urbano.
5. Tutte le opere, per gli interventi che ricadono all'interno delle rispettive perimetrazioni, devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85 e al PP per gli interventi che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco.



6. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 54 - Isola ecologica

1. La zona indicata isola ecologica, è destinata alla raccolta differenziata dei rifiuti; essa deve essere realizzata nel rispetto di tutte le norme vigenti a tutela dell'inquinamento del suolo, dell'acqua, dell'aria e delle falde idriche. Lungo il perimetro di tale area, a tutela dell'ambiente circostante, deve essere prevista la piantumazione di alberature di prima grandezza sempreverdi per una fascia profonda di 10 m dal perimetro.
2. In tale area zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, mediante PUA o progetto pubblico specificamente approvato e finanzio.
3. Le eventuali nuove costruzioni, saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare, nel rispetto degli indici delle analoghe attrezzature di livello comunale, quando assimilabili.
4. Le attrezzature ed i servizi previsti in tale area possono essere realizzati anche da cooperative, enti, società o privati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da altri Enti istituzionalmente competenti o da privati) da parte dell'Amministrazione Comunale. I soggetti attuatori devono impegnarsi a costruire, a propria cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumendone la gestione per un congruo periodo temporale, e rispettandone il fine sociale.

Art. 55 - Impianto di compostaggio

1. La zona indicata Impianto di compostaggio, è destinata alla realizzazione di un impianto di compostaggio di comunità, ai sensi della L. n.221 del 28 dicembre 2015, art.38 e del D.M. 266 del 29 Dicembre 2016, che potrà garantire lo smaltimento della frazione organica dei rifiuti solidi urbani (FORSU), raccolta in maniera differenziata, riducendo così la dipendenza dal mercato esterno e la riduzione dei costi di recupero per l'adozione di metodologie moderne che prevedono la produzione e la vendita/utilizzo di biometano; essa deve essere realizzata nel rispetto di tutte le norme vigenti a tutela dell'inquinamento del suolo, dell'acqua, dell'aria e delle falde idriche.
2. Lungo il perimetro di tale area, a tutela dell'ambiente circostante, deve essere prevista la piantumazione di alberature di prima grandezza sempreverdi per una fascia profonda di 10 m dal perimetro.
3. In tale zona, il Piano si attua mediante PUA o progetto pubblico specificamente approvato e finanziato. Nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di edificazione delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria; è ammissibile la manutenzione straordinaria subordinatamente alla assunzione unilaterale di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a non richiedere in caso di esproprio il corrispondente incremento di valore dell'immobile.



4. Le eventuali nuove costruzioni, saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare, nel rispetto degli indici delle analoghe attrezzature di livello comunale, quando assimilabili.
5. L'impianto previsto in tale zona può essere realizzato anche da cooperative, enti, società o privati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da altri Enti istituzionalmente competenti o da privati) da parte dell'Amministrazione Comunale. I soggetti attuatori devono impegnarsi a costruire, a propria cura e spese, l'impianto, assumendone la gestione per un congruo periodo temporale, e rispettandone l'utilizzo pubblico.



Capo V - Zone e parti del territorio soggette a vincolo

Art. 56 - Zone vincolate

1. Le disposizioni del PUC sono comunque subordinato alle normative nazionali e regionali vigenti, ed ai piani settoriali di Enti sovraordinati, in materia di tutela dei beni archeologici, culturali e del paesaggio, di salvaguardia delle risorse idriche e di tutela dei corsi d'acqua, di prevenzione del rischio sismico, vulcanico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.
2. In virtù dei dispositivi richiamati al comma precedente, a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione PUC, si distinguono aree la cui utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità assoluta o relativa.

Nel caso in cui una porzione di territorio ricada in più fasce di rispetto, prevale la norma più restrittiva.

Art. 57 - Vincolo idrogeologico

(R.D. n. 3267/1923)

1. Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7,8 e 9 del RD n. 3267/1923 possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.
2. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico ricadenti sul territorio di Teano qualsiasi intervento è subordinato al competente N.O. dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

Art. 58 - Vincolo e interesse archeologico

(L. n. 1089/1939)

1. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
2. Le Parti del territorio di interesse archeologico sono individuate all'Elaborato Ambito archeologico:
 - Zone P.A. zone a Parco archeologico;
 - Zone A.A. Aree Archeologiche;
 - Zone I.A. Aree d'Interesse Archeologico.

Nelle zone I.A., per ogni intervento edilizio o di urbanizzazione, è necessario comunicare l'inizio lavori e trasmettere il relativo progetto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici la quale, ove lo ritenga, al fine di salvaguardare eventuali rinvenimenti, può emettere pareri di tutela che limitino l'intervento edilizio previsto, entro 30 giorni dalla ricezione della documentazione.

Nelle zone A.A., per ogni intervento edilizio o di urbanizzazione, è necessario eseguire dei saggi



preventivi obbligatori da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nelle zone P.A., per qualsiasi intervento è necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza. Per le strade, aventi interesse archeologico, viene stabilita una fascia di riserva pari a mt. 50 ambo i lati.

Nel caso particolare di preclusione all'edificazione, le volumetrie assentite sono trasferibili per anche per *jus servitute* alle zone agricole.

2. È fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo archeologico, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
3. Sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo. Per tali interventi è in ogni caso necessaria una preventiva comunicazione alla Soprintendenza.
4. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto. Laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
 - *muretti di contenimento;*
 - *tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;*
 - *filari e altre sistemazioni vegetali.*
5. A meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica, nelle aree tutelate e indiziate ogni intervento edilizio ed infrastrutturale, ogni opera superficiale, compresi gli interventi di bonifica o per scoli di acque e canali, ovvero per qualsiasi intervento che preveda opere di scavo, è fatto obbligo della preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.
6. Qualora si dimostri l'incompatibilità dell'attuazione di uno strumento attuativo del PUC (PUA) con la salvaguardia di preesistenze archeologiche presenti nel sito previsto dall'intervento, si prevede alla delocalizzazione dello stesso, anche in variante alla zonizzazione del PUC.

Art. 59 - Fascia di rispetto stradale

(D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n° 495/92 e n° 147/93)

1. Si distinguono in base alla categoria della strada ed alla posizione rispetto al centro abitato, così come definiti dal codice della strada. Le aree in esse ricadenti hanno una utilizzazione limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di in edificabilità.
2. Per l'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni



e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Codice della Strada si ha:

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati, non possono essere inferiori a:

- *autostrade: mt. 60,00;*
- *strade statali: mt. 40,00;*
- *strade provinciali e comunali di larghezza superiore o eguale a metri 10,50; mt. 30,00;*
- *altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00;*
- *strade vicinali: mt. 10,00;*

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale nelle zone di espansione del centro abitato non deve essere inferiore a:

- *autostrade: mt. 30,00;*
- *strade di scorrimento: mt. 20,00;*

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone di espansione sono:

- *autostrade: mt. 30,00;*
- *strade statali: mt. 20,00;*
- *strade provinciali: mt. 10,00;*

3. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le autostrade;
- b) 20 m per le strade urbane di scorrimento.

Per le strade urbane di quartiere e le Strade locali non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Il confine stradale, come definito dal Codice della strada, corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

4. Il PUC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune ed Enti gestori delle strade.

5. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada,



parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

6. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli. Sugli edifici eventualmente esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.

Art. 60 - Fascia di rispetto cimiteriale

(T.U.LL.SS. n. 1265/1934)

1. È l'area esterna al perimetro del cimitero, costituita dalla una fascia di larghezza costante di 200 metri rispetto alla delimitazione esistente e di progetto, così come individuata e proposta negli elaborati grafici del PUC.
2. All'interno di tale fascia:
 - a) *non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ai sensi del T.U.LL.SS. n. 1265/1934;*
 - b) *per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati, sono consentiti: interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la realizzazione di volumi tecnici e sottotetti termici in conformità al RUEC;*
 - c) *per gli edifici legittimamente realizzati è consentito il recupero abitativo dei sottotetti e ai sensi della L.R. 15/2000.*
3. In tale zona, oltre che i normali usi agricoli, è consentita la realizzazione di strade, giardini pubblici e parcheggi - pubblici o di interesse pubblico - scoperti, di chioschi per la vendita di fiori o di oggetti di culto ed onoranze funebri, a titolo precario della superficie massima di 15 mq.
4. Nella fascia compresa tra i 50 ed i 100 metri dal cimitero come riportato sui grafici, sono consentite strutture sportive pubbliche o private di uso pubblico che non prevedano costruzioni. Negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono ammessi nella misura strettamente necessaria gli edifici per ospitare gli spogliatoi, gli uffici, i servizi di ristoro e l'accettazione secondo i parametri di zona previsti dal comma 3 dell'Art. 35 o dalle schede di progetto. Tutte le costruzioni previste dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie di assemblaggio a secco. Si prescrive la sistemazione di adeguate schermature con impianti vegetali densi e recinzioni con siepi volte a garantire il decoro e la tranquillità ai luoghi di sepoltura.
5. Gli interventi di cui al comma precedente subordinati alla costituzione e trascrizione nei registri



immobiliari di una servitù reale di “*altius non tollendi*”, sottoposta alla condizione che il valore delle opere eventualmente realizzate non è indennizzabile nel caso che il Comune deliberi di allargare il cimitero o, comunque, di utilizzare tali aree per funzioni a questo connesse. Nell’atto di costituzione della servitù deve essere esplicitamente menzionato, inoltre, l’obbligo a carico del proprietario di demolire i manufatti realizzati ed a ripristinare lo stato quo ante del terreno a sua cura e spese, entro le scadenze fissate dal Comune.

In tale zona non possono essere autorizzate nuove costruzioni di qualsiasi natura. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole con impianti di serre, nonché parcheggi pubblici e privati, e la ristrutturazione.

All’interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti lecitamente realizzati, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso, tra cui i cambi di destinazione d’uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del precedente articolo 5.

L’inedificabilità prevista all’interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione di ZTO dell’area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la ZTO stessa.

Art. 61 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti

(D.M. 29/05/2008)

1. Lungo i tracciati degli elettrodotti sono da osservarsi le distanze di rispetto fissate dal D.P.C.M. 23.4.1992, G.U. 6.5.1992 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Legge Regionale vigente in materia.
2. Fatto salvo il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, è determinata, in conformità con quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008, come segue:

- *bassa tensione m 10,00;*
- *media tensione m 18,00;*
- *alta tensione m 28,00;*

Art. 62 - Fascia di rispetto dai fiumi, torrenti, alvei e fossi

(Allegato alla L.R. 14/82 d. lgs. 42/2004)

1. Le fasce di rispetto dei corsi d’acqua assoggettano le aree in esse comprese all’assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Lungo i corsi d’acqua è, infatti, vietata ogni nuova costruzione e relative opere di urbanizzazione, per



una fascia di profondità dal limite del demanio di:

- metri 50 per fiumi al di sotto della quota di 500 metri sul livello della superficie marina;
- metri 25 per fiumi al di sopra della quota di 500 metri sul livello della superficie marina;
- metri 10 per torrenti di scarsa portata;

2. In dette fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.

L'inedificabilità prevista all'interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la ZTO stessa.

3. Per fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11.12.1933 n°1775, si applica il disposto dell'art. 1, lettera c, della ex L. 8.8.1985 n°431 (ora L490/99 e smi).

Le norme di cui all'art. 1 ex legge n. 431/85, (L. 490/1999 e s.m.i.), non si applicano alle aree classificate "A" e "B" nello strumento urbanistico vigente alla data del 06.09.1985.

4. Le fasce fluviali di profondità pari a 150 m dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco di al precedente comma sono zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, art. 142 (aree di interesse paesaggistico tutelate per legge), per cui tutti gli interventi sono subordinati al rispetto di tale Decreto.

Per tali fasce esiste una proposta di ampliamento da 150 m a 1.000 m dal PTR della Regione Campania e confermata dal PTCP della Provincia di Caserta. L'applicabilità dell'ampliamento di tale fascia entrerà in vigore quando, tale previsione, sarà confermata nel redigendo Piano Pesistico Regionale.

5. Ai fini della salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti è necessario favorire le seguenti azioni:

- *la conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali;*
- *il recupero e/o incremento della vegetazione esistente delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate lungo i corsi d'acqua.*

6. Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In tutta l'area è vietata la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo. Vi è il divieto allo scarico diretto delle acque reflue derivanti da qualsiasi attività antropica in conformità ai limiti per lo scarico prescritti dalle vigenti normative regionali e nazionali (D. Lgs. 152/06 e s.m.i.).

Art. 63 - Aree di rispetto risorse idriche destinate ad uso umano

1. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, sono vietate, in un raggio non inferiore ai 200 metri da sorgenti, da pozzi e/o punti di presa, le seguenti attività e destinazioni:

- *dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se*



depurati;

- *accumulo di concimi organici;*
 - *dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;*
 - *spandimento di pesticidi e fertilizzanti;*
 - *apertura di cave e pozzi;*
 - *discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;*
 - *stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;*
 - *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
 - *impianti di trattamento di rifiuti;*
 - *pascolo e stazzo di bestiame;*
 - *insediamento di fognature e pozzi perdenti, adottando per quelle esistenti misure adeguate per l'allontanamento.*
2. È, altresì, vietata ogni nuova costruzione e relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità non inferiore a metri 100 da sorgenti, da pozzi e/o punti di presa.
3. La distanza di rispetto da osservarsi per gli impianti di depurazione è pari a metri 80 in prossimità del centro abitato ed a metri 100 in zona agricola.
- Nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Art. 64 - Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geologico-sismico redatto ai sensi della L.R. n. 9/83 e s.m.i., e della normativa tecnica per le costruzioni.
 2. Il PUC recepisce sull'intero territorio della Città di Teano la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano Stralcio vigente per l'Assetto idrogeologico (PSAI) approvato dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri – Garigliano e Volturno.
- Nelle aree ricadenti in tutto o parzialmente in aree a rischio frana si applicano le misure tecniche previste dagli Allegati.
3. Ogni trasformazione edilizia e territoriale dovrà essere condotta nel rispetto del PSAI e qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e lo studio geologico-sismico o il PSAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.
 4. Le previsioni del PUC si coordinano con le disposizioni del Piano di Emergenza di Protezione Civile.



Art. 65 - Determinazione uso agricolo del suolo

1. La carta dell'uso del suolo e delle attività culturali in atto individua, ai sensi della L.R. n° 14/82 e L.R. n° 2/87 art. 1, il carattere prevalente della cultura in atto nelle zone non urbanizzate; nei casi di dubbia determinazione creati, dal limite tra zone, dalla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione agronomica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente la concessione. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.
2. Secondo quanto indicato all'art. 19 delle NTA del PTCP della Provincia di Caserta per le aree boscate individuate sulle tavole relative all'uso agricolo dei suoli e per un'ulteriore fascia di 100 m è vietata la realizzazione di insediamenti residenziali, industriali e discariche.

Art. 66 - Zonizzazione acustica

Le emissioni acustiche delle attività da insediarsi sul territorio dovranno essere compatibili con la zonizzazione acustica, riportate nelle tav. allegate al P.U.C.

Art. 67 - Aree da sottoporre a Valutazione d'Incidenza

All'interno del territorio della Città di Teano ricade parte della perimetrazione delle aree che compongono la rete Natura 2000, ossia il Sito d'interesse comunitario "IT8010022 Vulcano di Roccamonfina".

Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, salvo casi art 3 regolamento regionale, e secondo quanto indicato dall'Allegato al D.G.R. n. 167 del 31/3/2015 "Approvazione delle "Linee Guida e Criteri di Indirizzo per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza in regione Campania" ai sensi dell'art. 9, comma 2 del Regolamento Regionale n. 1/2010 e della D.G.R. 62 del 23/02/2015".

Art. 68 - Sedi di attività a rischio di incidente rilevante¹³

1. Sulle tavole del Piano Programmatico vengono individuate due aree produttive con stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del D.Lgs. n. 334/1999.
2. In conformità a quanto previsto dal DMLP 9/05/2001 è stato redatto l'Elaborato tecnico "Rischi di incidenti rilevanti".
3. Nelle more della redazione del documento di cui al comma precedente si stabilisce quanto segue:
 - Nella fascia di 100 m non sono consentite nuove costruzioni;
 - Nella fascia compresa tra i 160 e i 100 m, in conformità al DMLP 9/08/2001, sono consentiti gli interventi di ampliamento e nuova edificazione previsti dalla normativa del PUC per le rispettive zone nei limiti dell'indice fondiario consentiti.

¹³ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 11.12.2020.



- Sono ammesse sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ricadenti in detta area, mediante intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. n. 334/1999.

4. Eventuali ampliamenti, potenziamenti o altre variazioni sugli impianti RIR, nell'ambito dell'attività esistente, sono consentiti esclusivamente aggiornando e integrando il Documento "Rischi di incidenti rilevanti" ed esclusivamente se tali modifiche risultino compatibili con quanto previsto dal presente strumento urbanistico.

5. Non è consentito l'insediamento di ulteriori stabilimenti rientranti in classificati come RIR.

6. In caso di dismissione o delocalizzazione dell'attività, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in ambito rurale ordinario e se ne prescrive il recupero ambientale, o in alternativa, è consentita la realizzazione di attrezzature private ad interesse ed uso pubblico, previa stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale.



TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Art. 69 - Comparti edificatori

1. Il PUC individua i comparti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004 e soggetti alla disciplina degli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della stessa legge, edificati o non.
2. Il PUC indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Ciascun comparto può essere continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.
4. In tali ambiti di intervento, l'attuazione delle previsioni della componente operativa del PUC è soggetta alla redazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, a permesso di costruire convenzionato o a progetto di opera pubblica, nel caso di realizzazione su suoli pubblici. Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di Programmazione degli interventi.
5. I PUA, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi stessi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi indicate nelle schede, senza costituire variante.
6. Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla loro fattibilità, potranno meglio precisare gli interventi stessi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.
7. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti nelle schede, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del PUC, sono ammessi gli interventi indicati negli articoli relativi alle singole ZTO.
8. Nel caso di attuazione da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal PUC, dai PUA o dal permesso di costruire convenzionato. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate preliminarmente rispetto alle edificazioni private e consegnate al Comune immediatamente fruibili e accessibili.
9. È consentita l'articolazione dei comparti in sub-comparti, qualora di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del comparto e sia dimostrato dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nello stesso. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine



di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

10. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dall'Amministrazione comunale. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate preliminarmente rispetto alle edificazioni private.
11. I PUA di attuazione dei comparti possono essere promossi dai proprietari delle aree in essi ricadenti costituiti in consorzio. Per la costituzione del consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al 51% dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'Agenzia del Territorio competente o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Art. 70 - Il Comparto Edificatorio dell'Ambito di rigenerazione urbana

1. Le parti di nuovo impianto destinate ad attrezzature pubbliche sono strutturati in Comparti Edificatori, nei quali il piano promuove interventi orientati a realizzare opportunità di riqualificazione e rivitalizzazione del contesto territoriale nel suo complesso.
2. In tale comparto il PUC si attua mediante Strumento Urbanistico preventivo PUA di iniziativa pubblica o privata o pubblico/privata.
3. Gli indici da rispettare sono riportati all'art. 35 delle presenti NTA.

Art. 71 - Comparti Edificatori delle Attrezzature pubbliche

1. Le parti di nuovo impianto destinate ad attrezzature pubbliche sono strutturati in Comparti Edificatori, nei quali il piano promuove interventi orientati a realizzare opportunità di riqualificazione e rivitalizzazione del contesto territoriale nel suo complesso.
2. I Comparti Edificatori individuati dal PUC sono articolati in sei aree, C1, C2, C3 e C4. Ogni comparto è individuato da una funzione caratterizzante prevalente e può essere suddiviso in varie tipologie d'attrezzature:
 - *attrezzature collettive;*
 - *area a verde e parco urbano;*
 - *parcheggio;*
 - *area a verde – parchi naturalistici;*



- impianto di compostaggio.

3. In tali comparti il PUC si attua mediante Strumento Urbanistico preventivo PUA di iniziativa pubblica o privata per il comparto C1 e Permessi di costruire d'iniziativa pubblica o privata convenzionati per i rimanenti comparti.
4. Gli indici da rispettare sono riportati agli artt. Contenuti al Capo IV delle presenti NTA.



TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 72 - Poteri in deroga

Il dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento ed alla norma di attuazione del P.U.C. limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale. Le procedure sono quelle fissate dell'art. 16 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 73 - Legislazione di riferimento

Per quanto non previsto nelle presenti norme è di riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

Art. 74 - Norme transitorie

Le norme del presente Piano non si applicano ai progetti edilizi per i quali è già in itinere il rilascio di Permesso di Costruire, o per i PUA in itinere già dotati di pareri.

Art. 75 - Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale e fino all'entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 della LURC.

Art. 76 - Coordinamento tra le varie parti del PUC

Il Piano Urbanistico Comunale è composto non solo dalla parte squisitamente urbanistica, cui appartengono le presenti NTA, ma anche dagli elaborati componenti i seguenti allegati:

- *Studio geologico del territorio comunale (L.R. 9/83),*
- *Carte dell'uso agricolo dei suoli,*
- *Piano di Zonizzazione Acustica.*
- *Valutazione Ambientale Strategica.*
- *Valutazione d'Incidenza.*

Ogni intervento edilizio disciplinato dal PUC deve essere conforme a questo ed a tutti i suoi allegati, anche se particolari indicazioni e prescrizioni riportati negli allegati medesimi non sono nuovamente ripetuti ed esplicitati nelle presenti NTA.