



**COMUNE DI ITRI**  
(PROVINCIA DI LATINA)

**VARIANTE DI SALVAGUARDIA E ADEGUAMENTO**  
**6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

prof. arch. Luigi Piemontese  
arch. Sergio Ianniello

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - ZONA A – SOTTOZONA A1 (invariato)

La sottozona A1 comprende tutta la parte alta del centro storico, di origine medioevale, tale zona ha subito, a causa delle guerre, notevoli demolizioni che sono ancora evidenti.

E' prevista la conservazione dei volumi e delle sagome esistenti e la ricostruzione della parte demolita.

Questa zona sarà soggetta a piano particolareggiato planovolumetrico di risanamento che definerà gli allineamenti stradali, le parti demolite da ricostruire, le ricostruzioni da risanare e da diradare, gli edifici da restaurare e da conservare, e quelli che possono essere oggetto di rifacimenti totali o parziali.

Per la fabbricazione di aree libere, l'indice di fabbricazione fondiario è fissato in 4 mc/mq.

In attesa di piano particolareggiato sono vietate le costruzioni nuove, gli ampliamenti di quelle esistenti, le trasformazioni dei prospetti che hanno interesse storico ed artistico non solo come opere architettoniche singole ma anche come parti integranti dell'ambiente architettonico ed urbanistico della via, piazza, spazio pubblico o privato, sul quale sono sorte o siano visibili.

Sono ammessi i risanamenti di edifici esistenti.

### Art. 2 - ZONA A – SOTTOZONA A2 (variato)

La sottozona A2 corrisponde alla maggior parte della sottozona A2 del precedente piano regolatore generale e comprende quella parte del centro urbano sorta dal XV secolo in poi, ricostruita ex novo, prevalentemente lungo l'antico tracciato della Via Appia. Insieme con la parte alta intorno al castello, costituisce il nucleo antico della città.

L'intervento edilizio si attua tramite piano particolareggiato, da redigere secondo le indicazioni della competente Soprintendenza ai Monumenti del Lazio.

In assenza di piano particolareggiato sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione degli edifici demoliti e di nuova edificazione sui lotti interclusi con superficie fino a 1500 m<sup>2</sup>, così come risultanti all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

Per tutti gli interventi di cui al comma precedente, eccettuati quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilascio della Concessione edilizia è subordinato al parere preventivo della competente Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio.

Prima dell'approvazione del relativo piano particolareggiato la nuova edificazione sui lotti interclusi dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq,
- altezza massima consentita: 15,5 m (fatta eccezione per le costruzioni e le ricostruzioni sul corso Appio Claudio, da Santa Meribella alla Madonna delle Grazie, che saranno obbligate al rispetto degli allineamenti stradali e dei profili esistenti),
- distanza minima dai confini m 5.

Per gli interventi di risanamento conservativo, per le eventuali ristrutturazioni e per la ricostruzione degli edifici demoliti dovranno essere rispettati l'area di sedime ed il volume edificato preesistenti e le distanze tra gli edifici non potranno risultare inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

La progettazione urbanistica del comprensorio dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- densità territoriale: 240 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale: 2,4 mc/mq;
- superficie fondiaria: 60%;
- superficie per servizi: 15%;
- superficie per strade, parcheggi, piazze e giardini: 25%;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 4,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: 15,5 m (fatta eccezione per le costruzioni e le ricostruzioni sul corso Appio Claudio, da Santa Meribella alla Madonna delle Grazie, che saranno obbligate al rispetto degli allineamenti stradali e dei profili esistenti).

#### Art. 3 - ZONA A - SOTTOZONA A3 (nuova sottozona)

La sottozona A3 è la parte della sottozona A2 del precedente Piano Regolatore Generale che ricade in aree a rischio ed in cui non è consentita nuova edificazione.

In essa sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

#### Art. 4 - ZONA B - SOTTOZONA B1 ex ZONA B (invariato salvo la precisazione in corsivo)

Tale zona riguarda aree o zone urbanizzate, in generale, zone che risultano ancora edificate parzialmente.

Sono consentite costruzioni isolate a blocco che debbono rispettare le seguenti condizioni:

- le costruzioni possono sorgere ad una distanza dal filo stradale non inferiore a m.3, salvo indicazioni di piano particolareggiato e devono in ogni caso essere allineate con la maggioranza dei fabbricati esistenti;
- sono vietati cortili chiusi e chiostrine;

- la superficie coperta del fabbricato non deve superare il 40% della superficie del lotto;
- l'indice di fabbricazione fondiaria è fissato in 1,85 mc/mq residenziale. E' ammessa la costruzione di volumi non residenziali fino a una cubatura di 0,65 mc/mq; *i volumi non residenziali vanno localizzati al piano terra, mentre quelli residenziali vanno localizzati ai piani superiori;*
- è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m.10 (metri dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- nei complessi di aree del tutto libere le distanze dai relativi confini non deve essere inferiore a ml 5 (metri cinque). Tale distanza dai confini non è prescritta qualora le pareti della nuova costruzione vengano ad essere distanti almeno ml 10 (metri lineari dieci) dalle pareti finestrate di eventuali fabbricati esistenti;
- non sono consentiti più di 4 piani fuori terra, compreso il piano terra o il piano rialzato;
- l'altezza massima consentita è di m.13,50, salvo deroga per edifici pubblici o per uso pubblico; è consentita la sopraelevazione di fabbricati esistenti fino all'altezza massima di m.13,50;
- gli spazi liberi dovranno essere tenuti a giardino e piantati con alberi ad alto fusto;
- è possibile accoppiare più lotti, previa convenzione legale tra i proprietari, con l'intervento dell'Autorità Comunale, per la ricostruzione di un unico fabbricato; non sono ammessi fabbricati con fronti di lunghezza maggiore di 35 ml. Qualora essi non siano adeguatamente articolati; comunque la lunghezza dei fronti non può superare i m 50.

Art. 5 - ZONA B - SOTTOZONA B2 parte della precedente sottozona C1  
(nuovo articolo)

Tale sottozona corrisponde alla parte delle aree destinate, dal precedente Piano Regolatore Generale, a zona C, sottozona C1, non ricadente in aree a rischio. Tali aree risultano per buona parte edificate e dotate delle necessarie opere di urbanizzazione per cui si configurano come aree di completamento e non ha più motivo di sussistere la necessità del ricorso ad un intervento urbanistico preventivo, tramite piano particolareggiato esecutivo o lottizzazione convenzionata.

In tale zona è consentito l'intervento edilizio diretto sui lotti interclusi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale 1,2;
- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,60;
- altezza massima consentita m 13,50;
- distanza minima dai confini m 5.

Per lotti fino a 1000 m<sup>2</sup>, così risultanti alla data d'adozione delle presenti norme, si applica l'indice territoriale.

Per tutti gli altri lotti si applica l'indice territoriale e si divide il volume risultante per l'indice fondiario. La superficie ottenuta è assunta come superficie fondiaria da asservire alle costruzioni, la restante parte, attrezzata a parcheggio e/o verde pubblico, andrà ceduta gratuitamente al Comune, in particolare:

- per i lotti ubicati a fronte strada, le aree da cedere al Comune andranno localizzate a lato del tracciato stradale;
- per i lotti interni, il proprietario dovrà fornire servitù di passaggio pubblico sulla viabilità privata di accesso alle aree cedute al Comune.

#### Art. 6 - ZONA B - SOTTOZONA B3 (nuovo articolo)

La sottozona B3 viene definita di *completamento satura per motivi di rischio* e corrisponde a parte della ex-sottozona C1 compresa fra via Matteotti, via S. Apollonia, la s.s. n. 28 della valle del Liri, via del Lentisco e la nuova viabilità prevista dal precedente piano regolatore generale, alla ex sottozona C1 a sinistra della direttrice via S. Lucia – via A. Padovani ed a parte della sottozona C2 e risulta già consistentemente edificata.

In essa non è consentita nuova edificazione, mentre sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

#### Art. 7 - ZONA C - SOTTOZONA C1 (soppresso)

Tale zona riguarda i nuovi insediamenti.

La fabbricazione si realizzerà mediante piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati con il Comune.

I piani particolareggiati e le convenzioni dovranno estendersi a tutto il comprensorio; eccezionalmente le convenzioni potranno riguardare soltanto parte di detto comprensorio, a condizione che si tratti di complessi organici.

La progettazione urbanistica dovrà avere carattere unitario, dovrà specificare i tipi edilizi e le relative caratteristiche di fabbricazione, il tracciato stradale, le aree per servizi pubblici, parcheggi e parchi e quant'altro ancora a formare l'ambiente del nuovo quartiere; dovrà infine rispettare le seguenti prescrizioni:

- densità territoriale ab/ha150;
- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq1,2;
- indice di utilizzazione territoriale mc/mq0,33;
- superficie fondiaria 47,5%;
- superficie per servizi 9%;
- superficie per strade, parcheggi, piazze e giardini 33,5%;
- indice di fabbricabilità fondiaria media mc/mq2,09;
- indice di utilizzazione fondiaria media mc/mq0,57;
- altezza massima consentita m.13,50;

Indipendentemente dagli edifici destinati a servizi pubblici si consente, per edifici a destinazioni unitarie diverse da quelle abitative, una cubatura non superiore al 20% della complessiva, afferente alla parte residenziale del quartiere.

Prima dell'adozione dei piani particolareggiati è consentita l'edificazione soltanto nelle aree dotate dei servizi, a condizione che si rispetti l'indice di fabbricabilità di 1,5mc/mq con distanze minime dei confini di m.5 (metri cinque).

#### Art. 8 - ZONA C - SOTTOZONA C2 (variato)

La sottozona C2 corrisponde alla parte della sottozona C2 del precedente piano regolatore generale non ricadente in aree a rischio.

Tale zona risulta per buona parte edificata, dotata delle necessarie opere di urbanizzazione ed in parte frammentata dalla sottrazione delle aree a rischio per cui viene consentito l'intervento edilizio diretto sui soli lotti interclusi, lasciando inalterata la possibilità del ricorso a piani particolareggiati e piani di lottizzazione convenzionati con il Comune.

In questa sottozona sono consentite costruzioni isolate, ovvero villette, con non più di due piani.

Nel caso di intervento edilizio diretto andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,35;
- altezza massima consentita: m 7,50;
- distanza minima dai confini: m 6;
- lotto minimo: mq 700;
- rapporto di copertura (superficie coperta su superficie del lotto): 0,12
- l'area non fabbricata dovrà essere sistemata a giardino alberato con essenze tipiche del luogo.

La pianificazione esecutiva dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- densità territoriale ab/ha 40;
- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,32;
- superficie fondiaria 75%;
- superficie per strade, parcheggi e verde pubblico 25%;
- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq 0,426;
- altezza massima consentita: m 7,50;
- distanza minima dai confini: m 6;
- lotto minimo: mq 700;
- rapporto di copertura (superficie coperta su superficie del lotto): 0,14 (1/7).

All'interno del territorio interessato dalla lottizzazione dovranno essere lasciati ampi spazi alberati all'uso pubblico, per le attrezzature pubbliche o per parcheggi.

Art. 9 - ZONA D – SOTTOZONA D1 ARTIGIANALE E INDUSTRIALE  
(corrisponde alla zona D del P.R.G. - recepisce la norma del Piano  
Particolareggiato e norma le attività assimilabili)

E' consentita la costruzione di edifici ed impianti per l'industria e per l'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini e, inoltre, per uffici, attività direzionali e di distribuzione.

Nella costruzione di edifici ed impianti per l'industria e per l'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini vanno rispettate le seguenti prescrizioni, indici e parametri urbanistici:

*Lotto minimo* – Non sono consentiti lotti di superficie inferiore a mq 1000. Le fasce di terreno non edificate devono essere lasciate libere per la sosta e il movimento dei veicoli.

Più lotti contigui sono accorpabili per consentire insediamenti a carattere unitario.

*Rapporto di copertura* – La superficie coperta dall'insediamento non può essere superiore a ½ (un mezzo) della superficie del lotto.

Superficie coperta è la proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, con esclusione dei balconi e cornicioni.

Accessori a diretto servizio dell'insediamento per lo smaltimento e la depurazione di eventuali rifiuti sono esclusi dal computo.

*Distanze* – Le distanze degli edifici dai confini di proprietà prospicienti le strade o altri spazi pubblici comprese le aree per verde e servizi non devono essere inferiori a m 5. Fanno eccezione le distanze dalle strade di tipo D o pedonali che devono essere non inferiori a m 8.

Le distanze vanno misurate dal ciglio stradale. E' da intendersi ciglio stradale il limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà sui lati prospicienti altri lotti deve essere pari all'altezza dell'edificio; non deve comunque essere inferiore a m 10.

*Altezze* – L'altezza massima consentita è pari a m 15, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura.

Sono ammesse al di sopra di tale altezza limite ciminiere, antenne, attrezzature speciali (ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dell'insediamento.

*Destinazioni d'uso* – Gli edifici e gli impianti devono essere atti a consentire attività artigianali o piccolo industriali di tipo non inquinante.

A destinazione complementare o accessoria sono consentite costruzioni di abitazioni per i custodi e artigiani in diretta connessione con l'edificio principale nella misura di 0,5 mc/mq.

*Recinzioni* – Le recinzioni in corrispondenza degli ingressi debbono essere arretrate in misura pari alla metà della larghezza dell'ingresso.

Nella costruzione degli edifici per uffici, attività direzionali e di distribuzione vanno rispettate le seguenti prescrizioni, indici e parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 2,00;

- rapporto massimo di copertura: 0,3;
- altezza massima: m 10;
- lotto minimo: mq 1000;
- distacco minimo dai confini e dalle strade residenziali: m 5;
- per la distanza delle costruzioni dalle strade valgono le norme del D.M. 1/4/1968; del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e del D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147;
- le fasce di terreno non edificate devono essere sistemate a verde con essenze tipiche del luogo, con ampi spazi per la sosta e il movimento dei veicoli.

#### Art. 10 - ZONA D – SOTTOZONA D2 INDUSTRIALE, COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI FATTO (nuovo articolo)

Si tratta di aree, limitrofe alle aree urbanizzate, su cui insistono attrezzature produttive con concessioni in deroga o su cui sono in essere concessioni in deroga.

Tali aree sono suddivise in tre ulteriori sottozone con i seguenti rapporti e parametri urbanistici, dedotti dalle volumetrie e superfici esistenti ed in corso di realizzazione:

- sottozona D2.1, *area industriale di fatto sulla Itri-Sperlonga*, superficie fondiaria 43163,7 m<sup>2</sup>, indice di fabbricabilità fondiario 1,55 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 0,21,
- sottozona D2.2, *area industriale di fatto verso Fondi*, superficie fondiaria 9438 m<sup>2</sup>, indice di fabbricabilità fondiario 0,36 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 0,06,
- sottozona D2.3, *area industriale di fatto verso Formia*, superficie fondiaria 36163,3 m<sup>2</sup>, indice di fabbricabilità fondiario 1,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 0,13.

#### Art. 11 - ZONA E (nuovo articolo)

Al fine di salvaguardare le risorse ambientali e naturali esistenti e di identificare con certezza l'attribuzione del lotto ad una delle seguenti sottozone, E1, E2, E3 ed E4, all'atto della richiesta di concessione va presentata la seguente ulteriore documentazione:

- rilievo fotografico descrivente lo stato di fatto, corredato di dichiarazione asseverata dal progettista;
- certificato catastale con classificazione dell'uso del suolo.

#### Art. 12 - ZONA E - SOTTOZONA E1 (invariato)

Tale zona comprende i territori destinati all'agricoltura e all'insediamento residenziale sparso, e pertanto a ville isolate e agli edifici per abitazione degli

addetti ai lavori agricoli, per ricovero ed allevamento degli animali e per i servizi relativi.

Sono consentiti inoltre fabbricati per depositi, laboratori artigiani ed industrie, a condizione che siano limitati al trattamento e trasformazione dei prodotti agricoli.

A quest'ultimo comma è ammessa deroga motivata, su benestare dell'Autorità Comunale per futuri insediamenti industriali.

L'indice di fabbricazione fondiario per le abitazioni è fissato in 0,03 mc/mq.

L'area coperta del complesso delle costruzioni, compresa l'area coperta da stalle, fienili, granai, ecc., non può superare 1/40 della superficie del fondo.

L'altezza massima consentita per le abitazioni è di m. 7,50; sono consentiti non più di due piani fuori terra.

L'altezza massima consentita per fabbricati rurali, di uso non residenziale, è di m. 12.

Le distanze delle costruzioni dai confini non può essere inferiore a m. 10.

Per le distanze delle costruzioni delle strade valgono le norme di legge.

#### Art. 13 - ZONA E - SOTTOZONA E2 (invariato)

Tale zona comprende territori con destinazione agricola.

Fermo restando il carattere agricolo della stessa, e dato il tipo di frazionamento delle proprietà è ammessa la costruzione di case di abitazione, sia isolate, sia raggruppate in nuclei edilizi organizzati, laboratori, stalle, ecc., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiario residenziale: mc/mq 0,25;
- altezza massima m 7,5;
- lotto minimo mq 1000;
- distacco minimo dai confini e dalle strade residenziali m 5;
- per la distanza delle costruzioni dalle strade valgono le norme del suddetto D.M. 1/4/1968; *del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e del D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147* (parte in corsivo aggiunta);
- è ammessa la costruzione di stalle, rimesse, ecc., a carattere agricolo sino alla copertura di 1/10 della superficie del lotto.

#### Art. 14 - ZONA E - SOTTOZONA E3 (nuovo articolo)

Tale sottozona comprende le aree a rischio corrispondenti alle precedenti sottozone E1 e E2.

In essa è vietata la realizzazione di nuovi edifici, mentre sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici e delle costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante.

#### Art. 15 - ZONA E - SOTTOZONA E4 (nuovo articolo)

Tale sottozona comprende i territori destinati all'uso agricolo ricadenti nel Parco Regionale dei Monti Aurunci istituito con la L.R. 6 ottobre 1997, n. 29 e soggette, ai sensi della stessa legge regionale, alle misure di salvaguardia relative alla zona provvisoria di tutela distinta con la lettera A.

Nella sottozona E4 è vietata la realizzazione di nuovi edifici, fatti salvi gli interventi già autorizzati e regolarmente iniziati alla data di entrata in vigore della menzionata legge regionale istitutiva del Parco.

Sono invece consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico – edilizio in manufatti esistenti con divieto di modificare il carattere strutturale,
- ampliamenti e adeguamenti ai fini agroturistici,
- interventi di adeguamento tecnologico e funzionale di manufatti esistenti.

Sono altresì consentite le attività agricole e gli interventi strutturali previsti dai piani di miglioramento aziendale autorizzati dagli organi tecnici competenti, nonché gli interventi di rimboschimento, di utilizzazione dei boschi e dei beni silvo-pastorali che non siano in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione del parco, né con altre specifiche norme di tutela.

Gli ampliamenti a fini agroturistici sono consentiti entro il limite del 10% della cubatura regolarmente esistente alla data di entrata in vigore della menzionata legge regionale istitutiva del Parco.

#### Art. 16 - ZONA G – ATTREZZATURE DI SERVIZIO (invariato)

La zona G comprende le aree destinate alle attrezzature dei servizi pubblici e gestiti da Enti Pubblici.

Il volume delle costruzioni in queste aree non deve superare l'indice di fabbricazione fondiario di 2 mc/mq, e le aree libere all'interno dei lotti dovranno essere destinate a spazi pubblici o parcheggi ed essere sistemate con pavimentazione ed ampi spazi alberati.

#### Art. 17 - ZONA H – VERDE PUBBLICO (invariato)

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici ed attrezzature pubbliche per il gioco e per le attività sportive, che potranno anche essere temporaneamente gestite da CRAL aziendali o da società sportive.

Le costruzioni non dovranno limitare il godimento e l'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza e non dovranno alterare le caratteristiche ambientali e panoramiche del parco.

#### Art. 18 - ZONA F – ZONA DI SVILUPPO TURISTICO (invariato)

Sono zone destinate allo sviluppo di attrezzature turistico-alberghiere, residenze per la villeggiatura, aree di svago e ricreative.

La fabbricazione della zona si realizzerà mediante piani particolareggiati o progetti di lottizzazione planovolumetrici convenzionati tra i proprietari dell'area, da soli o riuniti in consorzio, ed il Comune.

I progetti di lottizzazione dovranno interessare una superficie tale da consentire un insediamento organico in relazione all'entità delle infrastrutture necessarie alla sua realizzazione nel piano, rispetto alle caratteristiche del passaggio e ai boschi esistenti, che non potrà in ogni caso essere inferiore ai 30 ha.

Il progetto unitario planovolumetrico definirà i tipi edilizi e le altre caratteristiche di fabbricazione, i tracciati stradali, parcheggi, i servizi pubblici e di uso pubblico, i parchi pubblici, che dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune, secondo i seguenti parametri:

indice di fabbricazione territoriale mc/mq 0,25 di cui:

50% per residenze stagionali;

30% per alberghi e residences;

20% per attrezzature commerciali, ricreative e sportive;

superficie fondiaria 25%

superficie per verde pubblico e attrezzato, servizi pubblici e parcheggi 60%

superficie per sedi viarie 15%

altezza max dovrà essere contenuta entro le inclinate di visuale panoramiche che stabilirà la competente Soprintendenza ai Monumenti del Lazio.

I nuclei residenziali dovranno essere localizzati secondo le indicazioni della stessa Soprintendenza.

Dovranno essere rigorosamente conservate e destinate a verde pubblico le aree boschive. Dovrà essere inoltre mantenuto nelle altre zone l'attuale indice di piantumazione.

#### Art. 19 - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI (nuovo articolo)

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) la terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi, da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agrosilvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno osservare le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico vigente all'interno del quale ricadono.

#### Art. 20 - AREE BOScate (nuovo articolo)

1. Ai sensi dell'articolo 1, lettera g), della Legge 431/85 sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, i terreni, anche privi di vegetazione soggetti a vincolo di rimboschimento nonché quelli che, per intervento non autorizzato dell'uomo, siano temporaneamente privi della preesistente vegetazione forestale arborea.
3. Si considerano boschi:
  - a) i terreni coperti da vegetazione arborea governata ad alto fusto, a ceduo, a ceduo composto e a castagneto da frutto, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo, con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50% della superficie boscata;
  - b) i terreni a vegetazione arborea rada o a normale densità, contenenti larghe e radure;
  - c) gli appezzamenti alberati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a metri 20 dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20% della superficie boscata.
4. Sono esclusi dalla categoria di beni paesistici di cui al comma 1
  - a) gli impianti di colture legnose a rapido accrescimento di origine esclusivamente artificiale e realizzati con finalità produttive;
  - b) le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche, nonché quelli di riconoscimento valore storico;
  - c) le piantagioni arboree dei giardini;
  - d) i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il 50% della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboschimento.

5. In casi di errata o incerta perimetrazione il Comune certifica le presenze così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento.
6. Non è richiesta autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della l.1497/1939 nei territori boscati per i seguenti interventi eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia.
  - a) interventi previsti nei piani di assestamento forestale approvati dalla Regione;
  - b) taglio colturale, inteso quale taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperiente sottomessa e/o sovrannumerara e delle piante danneggiate e colpite da attacchi parassitari;
  - c) forestazione, ovvero costituzione di nuove superfici boscate, ricostituzione di patrimoni boschivi tagliati o comunque distrutti, rinfoltimento di soprassuoli radi;
  - d) opere di bonifica volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e viabilità forestale;
  - e) opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, prese d'acqua, sentieristica, viabilità e punti d'avvistamento;
  - f) opere connesse all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.
7. E' in ogni caso soggetto all'autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato, intendendo come tale i popolamenti che abbiano superato di due volte e mezzo il turno minimo indicato dalla prescrizione di massima e di polizia forestale di cui al Capo II del regio decreto 16 maggio 1926, n.1126.
8. Nei territori boscati, di cui al precedente articolo, sono consentiti soltanto interventi per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentati allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

#### Art. 21 - ZONA DI RISPETTO (variato)

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

#### Vincolo di rispetto della viabilità principale (variato)

Limitazioni stabilite dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 così come modificato dal D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147.

Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie (introdotto)

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie si applicano le limitazioni dettate dal D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 ed in particolare dall'art. 49. E' pertanto *“vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza di m 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia”*.

Vincolo di rispetto cimiteriale (invariato)

limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/54 n.1265.

Vincolo archeologico e paesistico (variato)

Limitazioni stabilite da:

R.D.L. n. 3267/23 e D.P.R. n. 616/77 che disciplinano l'uso dei terreni gravati da vincolo idrogeologico,

Leggi n. 1497/39 e R.D. n. 1357/40 che precisano cosa riguarda la protezione delle bellezze naturali e la Legge n. 431/85 che estende il vincolo di interesse paesaggistico ad alcune categorie di immobili e di aree,

Legge n. 984/77 che detta norme per la tutela della flora, della fauna e di particolari ecosistemi,

Legge n. 979/82 che assoggetta le fasce costiere marine ad uno specifico regime di tutela da disciplinare a mezzo di un Piano generale di difesa del mare e delle coste,

Legge n. 183/89 che detta norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo,

Legge n. 36/94 che detta disposizioni in materia di risorse idriche e di tutela ambientale delle aree demaniali di fiumi, torrenti, canali e laghi,

Legge n. 447/95 in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico,

Legge n. 1089/39 per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, e da tutte le Leggi Regionali in materia ed in particolare da:

Legge Regionale n. 13 del 16 marzo 1983, contenente disposizioni in materia di protezione delle bellezze naturali,

Legge Regionale n. 74 del 18 novembre 1991, contenente disposizioni in materia di tutela ambientale,

Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998, Piano Territoriale Paesistico,

Legge Regionale n. 29 del 6 ottobre 1997, Parco Regionale dei Monti Aurunci, di cui si intendono qui espressamente richiamati tutti gli articoli.

Vincolo di elettrodotto (invariato)

Nelle zone interessate dal passaggio dell'elettrodotto gli edifici debbono essere distanziati dall'asse di m10, se l'elettrodotto è di potenza non superiore a 60

KW, e di m 15, se l'elettrodotto è di potenza superiore a 60 KW, o distanze superiori secondo le leggi vigenti.

#### Art. 22 - RISCHIO GEOLOGICO (nuovo articolo)

Tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nella Relazione e nelle Tavole redatte dal prof. geol. Ernesto Cravero fanno parte integrante delle presenti Norme.

Le fasce riportate nelle tavole G.5, G5.1, G 5.2 *dell'Instabilità Potenziale del Territorio* relative a:

- vecchi fronti di cava - Possibile disgaggio di materiale lapideo - fascia di rispetto 20 m,
- fascia pedemontana potenzialmente soggetta a collassi detritici e distacco di materiali lapidei - fascia di rispetto di 10 m,
- alveo potenzialmente esondabile - fascia di rispetto minimo 20 m,

costituiscono limite di arretramento all'edificazione e contribuiscono al calcolo del volume edificabile e della superficie copribile con gli indici previsti per le zone e sottozone indicate nelle tavole 2.1, 2.2, 3.0, 3.1 e 3.2 della Variante di Salvaguardia ed Adeguamento.

Per la fascia pedemontana potenzialmente soggetta a collassi detritici e distacco di materiali lapidei la dimensione di cui sopra è puramente indicativa; all'atto della presentazione dell'istanza di Concessione Edilizia è richiesta, per le aree interessate dalla suddetta fascia, un'indagine geologica di dettaglio asseverata per accertare l'esistenza locale del rischio e definire la profondità più idonea della stessa.

Per la restante parte del territorio, non ancora oggetto di indagine geologico-sismica di dettaglio, entro le fasce:

- lungo gli alvei torrentizi e i canali di impluvio di fondovalle, non arginati o parzialmente arginati, di m 50 per lato dalla linea di mezzeria,
- lungo gli alvei torrentizi ed i canali di impluvio di fondovalle arginati, di m 20 per lato dalla linea di mezzeria,
- lungo i canali di impluvio scoscesi, di larghezza pari a quella ottenuta conducendo la normale a ciascun punto della linea di massimo impluvio fino ad incontrare, su ciascun lato, un punto con dislivello maggiore di m 10 rispetto al primo,

è vietata la realizzazione di nuovi edifici, fatti salvi gli interventi già autorizzati e regolarmente iniziati alla data di adozione della presente Variante. Sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sui manufatti esistenti alla data di adozione della presente Variante.

### Art. 23 – NORMA TRANSITORIA

Dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della presente Variante, il Sindaco può sospendere ogni determinazione in ordine alle domande di concessione presentate, qualora il progetto sia in contrasto o possa pregiudicare la realizzazione della Variante, inoltre, può fare richiesta alla Regione di ordinare la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà fondiari che possano compromettere o rendere più onerosa la realizzazione della stessa o che ricadono in aree a rischio idrogeologico e sismico.

Sempre a partire dalla data di cui sopra e fino alla data di approvazione definitiva della Variante, nel rilascio delle concessioni andranno seguite le prescrizioni più restrittive fra quelle della Variante e quelle attualmente vigenti, sempre che esse non compromettano la realizzazione della stessa.

Per soddisfare concrete ed attuali esigenze di espansione produttiva di aziende esistenti, cui sono correlate problematiche di natura occupazionale, è consentita, a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della presente Variante, l'edificazione sulle aree che, in base ad essa, hanno assunto la destinazione industriale in estensione e completamento della stessa destinazione propria del comprensorio in cui ricadono. Trattasi delle aree che, già soggette a vincoli di rispetto ed arredo stradale in funzione di una previsione viaria del vigente P.R.G., sono state sottratte a tale regime vincolistico dalla presente Variante.

Nelle suddette aree l'edificazione dovrà avvenire sulla base della vigente normativa di P.R.G. relativa alle zone industriali non interessate dalla suddetta Variante.

## INDICE:

Art. 1 - ZONA A – SOTTOZONA A1 (invariato)	2
Art. 2 - ZONA A – SOTTOZONA A2 (variato)	2
Art. 3 - ZONA A - SOTTOZONA A3 (nuova sottozona)	3
Art. 4 - ZONA B - SOTTOZONA B1 ex ZONA B (invariato salvo la precisazione in corsivo)	3
Art. 5 - ZONA B - SOTTOZONA B2 parte della precedente sottozona C1 (nuovo articolo)	4
Art. 6 - ZONA B - SOTTOZONA B3 (nuovo articolo)	5
Art. 7 - ZONA C - SOTTOZONA C1 (soppresso)	5
Art. 8 - ZONA C - SOTTOZONA C2 (variato)	6
Art. 9 - ZONA D – SOTTOZONA D1 ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (corrisponde alla zona D del P.R.G. - recepisce la norma del Piano Particolareggiato e norma le attività assimilabili)	7
Art. 10 - ZONA D – SOTTOZONA D2 INDUSTRIALE, COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI FATTO (nuovo articolo)	8
Art. 11 - ZONA E (nuovo articolo)	8
Art. 12 - ZONA E - SOTTOZONA E1 (invariato)	8
Art. 13 - ZONA E - SOTTOZONA E2 (invariato)	9
Art. 14 - ZONA E - SOTTOZONA E3 (nuovo articolo)	9
Art. 15 - ZONA E - SOTTOZONA E4 (nuovo articolo)	10
Art. 16 - ZONA G – ATTREZZATURE DI SERVIZIO (invariato)	10
Art. 17 - ZONA H – VERDE PUBBLICO (invariato)	10
Art. 18 - ZONA F – ZONA DI SVILUPPO TURISTICO (invariato)	10
Art. 19 - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI (nuovo articolo)	11
Art. 20 - AREE BOScate (nuovo articolo)	12
Art. 21 - ZONA DI RISPETTO (variato)	13
Art. 22 - RISCHIO GEOLOGICO (nuovo articolo)	15
Art. 23 - NORMA TRANSITORIA	16