



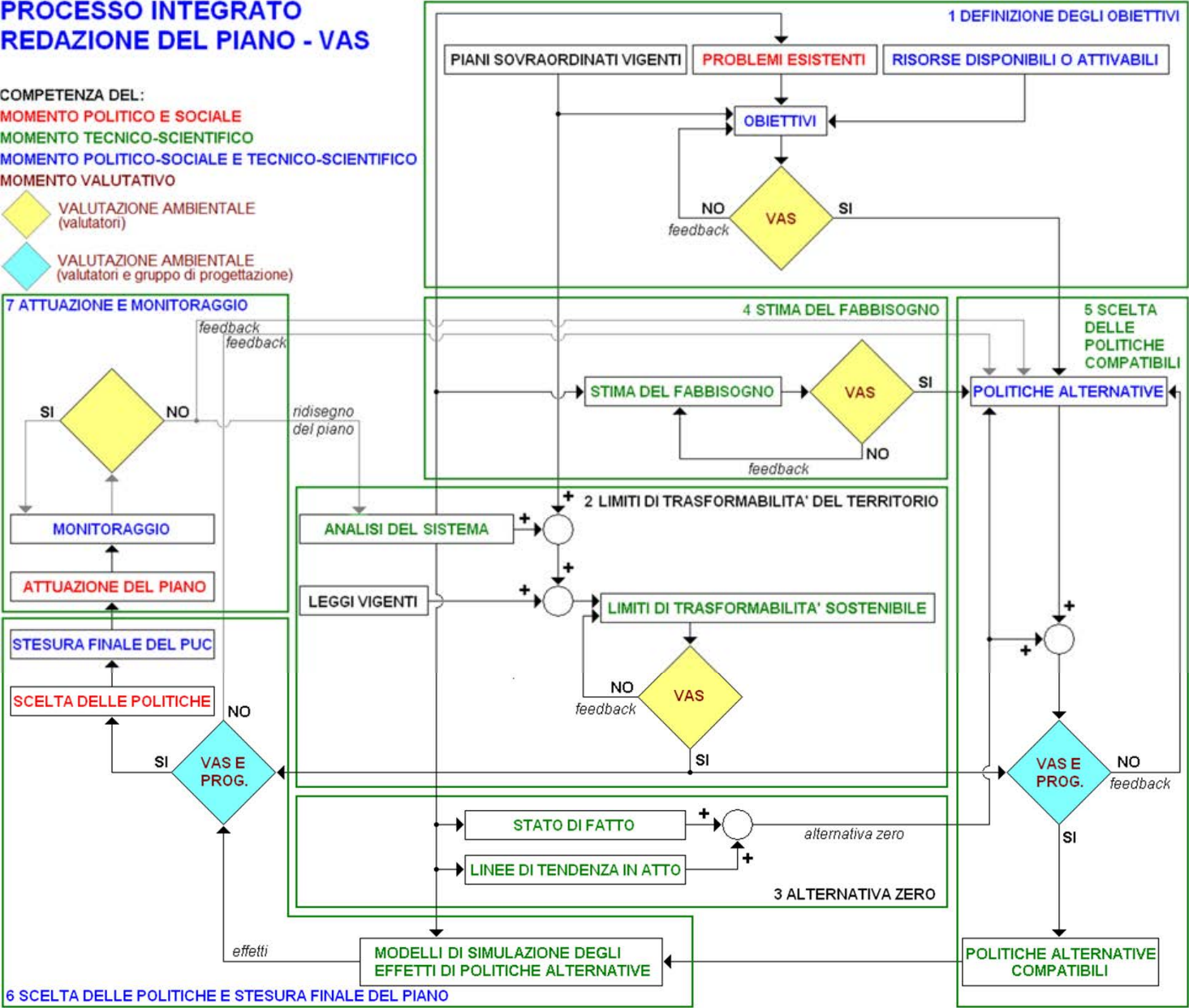
COMUNE DI ITRI
per la Variante Generale al
PRG

RIUNIONE PUBBLICA del 13/11/2014

**PROCESSO INTEGRATO
REDAZIONE DEL PIANO - VAS**

COMPETENZA DEL:
MOMENTO POLITICO E SOCIALE
MOMENTO TECNICO-SCIENTIFICO
MOMENTO POLITICO-SOCIALE E TECNICO-SCIENTIFICO
MOMENTO VALUTATIVO

VALUTAZIONE AMBIENTALE
(valutatori)
VALUTAZIONE AMBIENTALE
(valutatori e gruppo di progettazione)



Il processo di formazione della Variante Generale al PRG tiene conto dei dettami della L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38, *“Norme sul governo del territorio”* e dei Decreti Legislativi n. 152/2006, n. 4/2008 e n. 128/2010 relativi alla procedura di VAS. Per la redazione del piano si è assunto il principio del piano-processo, con l'intenzione di delineare tanto la visione strategica (di lungo periodo), quanto quella operativa (di breve e medio periodo).

GLI OBIETTIVI DEL PIANO

Per quanto riguarda la definizione degli obiettivi, si è tenuto conto di:

- le indicazioni della Legge Regionale del Lazio n. 38/1999;
- il quadro di indirizzi che si è andato formulando in ambito internazionale e nazionale nel corso dello sviluppo del dibattito sulle problematiche ambientali;
- gli indirizzi e degli obiettivi dei piani sovraordinati vigenti e della proposta di PTPG della Provincia di Latina;
- le indicazioni del momento politico.

LA L.R. n. 38/1999 E GLI OBIETTIVI DEL PIANO

L'art. 2 della L.R. precisa che *“le attività di governo del territorio sono finalizzate alla realizzazione della tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio stesso, nonché al miglioramento qualitativo del sistema insediativo ed all'eliminazione di squilibri sociali, territoriali e di settore, in modo da garantire uno sviluppo sostenibile della Regione”*.

L'art. 3 della L.R. chiarisce che lo strumento per perseguire le suddette finalità è il metodo della pianificazione territoriale e urbanistica che deve garantire (comma 2):

- a) *la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali, culturali e sociali del territorio;*
- b) *la prevenzione e la riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse;*
- c) *la riqualificazione degli insediamenti storici aggregati e puntuali come definiti dall'articolo 60 ed il recupero del patrimonio edilizio, culturale, infrastrutturale, insediativo, ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;*
- d) *la riqualificazione degli insediamenti periferici e delle aree di particolare degrado al fine di eliminare le situazioni di svantaggio territoriale.*

IL QUADRO DI INDIRIZZI RELATIVO ALLE PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Nella definizione degli obiettivi di sviluppo sostenibile del piano si è fatto in particolare riferimento ai dieci criteri di sostenibilità espressi nella Conferenza mondiale delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo (Conferenza di Rio de Janeiro, 1992).

Esempi di settori prioritari	Dieci criteri chiave per la sostenibilità	Descrizione
Agricoltura Silvicoltura Risorse idriche Ambiente Industria Turismo Territorio	5 Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche	Il suolo e le acque sono risorse naturali rinnovabili essenziali per la salute e la ricchezza dell'umanità, e che possono essere seriamente minacciate a causa di attività estrattive, dell'erosione o dell'inquinamento. Il principio chiave consiste pertanto nel proteggere la quantità e qualità delle risorse esistenti e nel migliorare quelle che sono già degradate
Turismo Ambiente Industria Trasporti Territorio	6 Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali	Le risorse storiche e culturali sono risorse limitate che, una volta distrutte o danneggiate, non possono essere sostituite. In quanto risorse non rinnovabili, i principi dello sviluppo sostenibile richiedono che siano conservati gli elementi, i siti o le zone rare rappresentativi di un particolare periodo o tipologia, o che contribuiscono in modo particolare alle tradizioni e alla cultura di una data area. Si può trattare, tra l'altro, di edifici di valore storico e culturale, di altre strutture o monumenti di ogni epoca, di reperti archeologici nel sottosuolo, di architettura di esterni (paesaggi, parchi e giardini) e di strutture che contribuiscono alla vita culturale di una comunità (teatri, ecc.). Gli stili di vita, i costumi e le lingue tradizionali costituiscono anch'essi una risorsa storica e culturale che è opportuno conservare.
Ambiente (urbano) Industria Turismo Trasporti Energia Risorse idriche Territorio	7 Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale	Nel contesto del presente dibattito, la qualità di un ambiente locale può essere definita dalla qualità dell'aria, dal rumore ambiente, dalla gradevolezza visiva e generale. La qualità dell'ambiente locale è importantissima per le aree residenziali e per i luoghi destinati ad attività ricreative o di lavoro. La qualità dell'ambiente locale può cambiare rapidamente a seguito di cambiamenti del traffico, delle attività industriali, di attività edilizie o estrattive, della costruzione di nuovi edifici e infrastrutture e da aumenti generali del livello di attività, ad esempio da parte di visitatori. È inoltre possibile migliorare sostanzialmente un ambiente locale degradato con l'introduzione di nuovi sviluppi. Cfr. anche il criterio n. 3 relativo alla riduzione dell'impiego e del rilascio di sostanze inquinanti.
Trasporti Energia Industria Territorio	8 Protezione dell'atmosfera	Una delle principali forze trainanti dell'emergere di uno sviluppo sostenibile è consistita nei dati che dimostrano l'esistenza di problemi globali e regionali causati dalle emissioni nell'atmosfera. Le connessioni tra emissioni derivanti dalla combustione, piogge acide e acidificazione dei suoli e delle acque, come pure tra clorofluocarburi (CFC), distruzione dello strato di ozono ed effetti sulla salute umana sono stati individuati negli anni Settanta e nei primi anni Ottanta. Successivamente è stato individuato il nesso tra anidride carbonica e altri gas di serra e cambiamenti climatici. Si tratta di impatti a lungo termine e pervasivi, che costituiscono una grave minaccia per le generazioni future.
Ricerca Ambiente Turismo Territorio	9 Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale	Il coinvolgimento di tutte le istanze economiche ai fini di conseguire uno sviluppo sostenibile è un elemento fondamentale dei principi istituiti a Rio (Conferenza delle Nazioni Unite sull'ambiente e lo sviluppo, 1992). La consapevolezza dei problemi e delle opzioni disponibili è d'importanza decisiva: l'informazione, l'istruzione e la formazione in materia di gestione ambientale costituiscono elementi fondamentali ai fini di uno sviluppo sostenibile. Lì si può realizzare con la diffusione dei risultati della ricerca, l'integrazione dei programmi ambientali nella formazione professionale, nelle scuole, nell'istruzione superiore e per gli adulti, e tramite lo sviluppo di reti nell'ambito di settori e raggruppamenti economici. È importante anche l'accesso alle informazioni sull'ambiente a partire dalle abitazioni e nei luoghi ricreativi.
Tutti	10 Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile	La dichiarazione di Rio (Conferenza delle Nazioni Unite sull'ambiente e lo sviluppo, 1992) afferma che il coinvolgimento del pubblico e delle parti interessate nelle decisioni relative agli interessi comuni è un cardine dello sviluppo sostenibile. Il principale meccanismo a tal fine è la pubblica consultazione in fase di controllo dello sviluppo, e in particolare il coinvolgimento di terzi nella valutazione ambientale. Oltre a ciò, lo sviluppo sostenibile prevede un più ampio coinvolgimento del pubblico nella formulazione e messa in opera delle proposte di sviluppo, di modo che possa emergere un maggiore senso di appartenenza e di condivisione delle responsabilità.

LA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

n. 83/2007

Il Consiglio Comunale, con la Deliberazione n. 83 del 20 dicembre 2007, definì un primo set di interventi finalizzati a perseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile sopra indicati e in particolare:

1. Definire, anche con procedure di Progetti di Finanza e con accordi pubblico-privato, il complesso delle aree da destinare a parcheggio;
2. Definire i tracciati e le relative aree di servizio della viabilità di aggiramento del Centro Storico e delle alternative all'asse di Via Civita Farnese; procedere al Recupero Naturalistico del Torrente Rio Torto in località S.Gennaro e avviare i lavori di mitigazione del rischio geologico e idrogeologico del versante Ovest delle Rave Rosse;
3. Completare l'iter di approvazione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale Commerciale di Pagnano e avviare le procedure per la esecuzione delle opere relative al potenziamento del centro intermodale della Stazione ferroviaria;
4. Definire gli strumenti tecnico-finanziari per la realizzazione ex novo e la ristrutturazione edilizia dei centri sportivo-didattici e dei centri direzionali e di servizio da ubicarsi in località S.Elmo - Cisternino, nel quadrilatero tra via S.Apollonia – via Don Morosini – via Matteotti – via della Repubblica, nell'area comunale dei Cappuccini, nell'area dell'attuale Campo sportivo e circostanti;
5. Favorire, anche a mezzo di Variante ad hoc, la immediata realizzazione di Piani per l'Edilizia Residenziale Pubblica come importante e fondamentale mezzo per calmierare i prezzi delle abitazioni;
6. Rilevare e circoscrivere tutti i nuclei edilizi sparsi al fine di predisporre una corretta destinazione d'uso, anche a fini turistici, e una idonea rete di urbanizzazione primaria e secondaria;
7. Predisporre a zonizzare le superfici già destinate ad oliveti e vigneti e quelle potenzialmente vocate a tale destinazione, prevedendo per esse alte misure di tutela e favorendone il pieno recupero.

OBIETTIVI SPECIFICI

Si sono inoltre individuati quattro macrosistemi e per ciascuno di essi e per i loro sottosistemi si sono definiti ulteriori indirizzi ed obiettivi riportati nel Rapporto Preliminare della procedura VAS.

Macrosistema	Sottosistemi costituenti
Territorio	Centro storico, Ambiente urbano preesistente, Aree di sviluppo urbano, Monumenti e manufatti di interesse storico-architettonico al di fuori del Centro storico, Aree e manufatti di interesse archeologico, Ambiente naturale, Aree agricole;
Settori produttivi	Industria, Agricoltura, Turismo;
Infrastrutture e servizi	Viabilità, Sottoservizi, Aree a standard;
Sociale	Giovani, Anziani.

VINCOLI E LIMITI DI TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO

La seconda fase di redazione del piano ha riguardato l'individuazione dei vincoli e dei limiti di trasformabilità del territorio, ossia del quadro delle regole da seguire nell'individuazione delle politiche alternative di uso del suolo, pensate per conseguire il quadro degli obiettivi posti alla base del piano, e dei limiti di arretramento da rispettare nell'edificazione.

L'individuazione dei vincoli e dei limiti di trasformabilità è passata attraverso due step successivi:

- l'analisi e la ricognizione dei vincoli e dei limiti di trasformabilità del territorio;
- la sintesi dei limiti di trasformabilità.

VINCOLI E LIMITI DI TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO

Detta analisi riguarda i vincoli ed i limiti di trasformabilità del territorio:

- imposti dai piani sovraordinati vigenti o dalle misure di salvaguardia dei piani adottati:
 - il “*Piano Territoriale Paesaggistico Regionale*” (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98;
 - il “*Piano per l'Assetto Idrogeologico*” (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, i cui elaborati sono aggiornati alla data del 4/10/2011, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n. 35);
 - il “*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico*” (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno, approvato con D.P.C.M. il 12 dicembre 2006;
- imposti dalle leggi vigenti;
- derivanti dalle analisi di dettaglio poste alla base del piano:
 - analisi storica degli insediamenti e dei manufatti edilizi finalizzata ad individuare le parti storiche del tessuto comunale e a perimetrare la zona territoriale omogenea A;
 - indagine geolitologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica (D.M. 11 marzo 1988 punto H);
 - indagine sull'uso attuale del suolo ai fini agricoli e forestali;
 - analisi paesaggistica di dettaglio, nel rispetto del comma 6 dell'art. 131 e del comma 3 dell'art. 133 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e integrazioni.



Coordinatore degli Studi di Ingegneria "Eridania 87"
Centro di Ricerca e Sviluppo Innovativo S.p.A.
progettisti: Luigi Perinetti
arch. Maria Caputo
ing. Vittorio Salvaggio
arch. Roberto Marini

LEGENDA

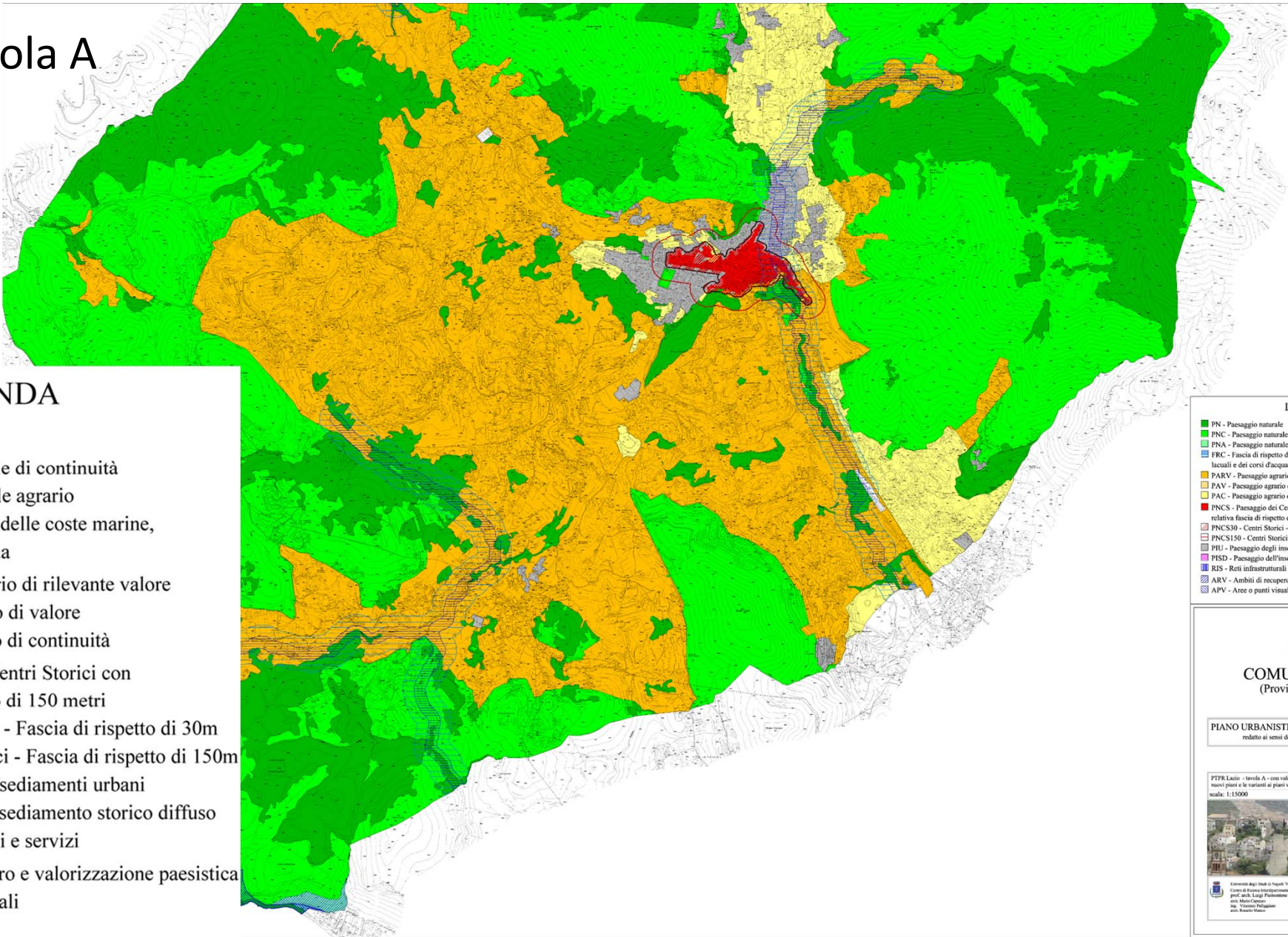
- PN - Paesaggio naturale
- PNC - Paesaggio naturale di continuità
- PNA - Paesaggio naturale agrario
- FRC - Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
- PARV - Paesaggio agrario di rilevante valore
- PAV - Paesaggio agrario di valore
- PAC - Paesaggio agrario di continuità
- PNCS - Paesaggio dei Centri Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
- PNCS30 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 30m
- PNCS150 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 150m
- PIU - Paesaggio degli insediamenti urbani
- PISD - Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
- RIS - Reti infrastrutturali e servizi
- ARV - Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
- APV - Aree o punti visuali

PTPR – Tavola A

LEGENDA

- PN - Paesaggio naturale
- PNC - Paesaggio naturale di continuità
- PNA - Paesaggio naturale agrario
- FRC - Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
- PARV - Paesaggio agrario di rilevante valore
- PAV - Paesaggio agrario di valore
- PAC - Paesaggio agrario di continuità
- PNCS - Paesaggio dei Centri Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
- PNCS30 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 30m
- PNCS150 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 150m
- PIU - Paesaggio degli insediamenti urbani
- PISD - Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
- RIS - Reti infrastrutturali e servizi
- ARV - Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
- APV - Aree o punti visuali

PTPR – Tavola A



LEGENDA

- PN - Paesaggio naturale
- PNC - Paesaggio naturale di continuità
- PNA - Paesaggio naturale agrario
- FRC - Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
- PARV - Paesaggio agrario di rilevante valore
- PAV - Paesaggio agrario di valore
- PAC - Paesaggio agrario di continuità
- PNCS - Paesaggio dei Centri Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
- PNCS30 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 30m
- PNCS150 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 150m
- PIU - Paesaggio degli insediamenti urbani
- PISD - Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
- RIS - Reti infrastrutturali e servizi
- ARV - Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
- APV - Aree o punti visuali

LEGENDA

- PN - Paesaggio naturale
- PNC - Paesaggio naturale di continuità
- PNA - Paesaggio naturale agrario
- FRC - Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
- PARV - Paesaggio agrario di rilevante valore
- PAV - Paesaggio agrario di valore
- PAC - Paesaggio agrario di continuità
- PNCS - Paesaggio dei Centri Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
- PNCS30 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 30m
- PNCS150 - Centri Storici - Fascia di rispetto di 150m
- PIU - Paesaggio degli insediamenti urbani
- PISD - Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
- RIS - Reti infrastrutturali e servizi
- ARV - Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
- APV - Aree o punti visuali



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

PTPR Latio - tavola A - con valenza progettuale e di indirizzo per i nuovi piani e le varianti ai piani vigenti
scala: 1:15000 aggiornamento: 05/11/2013



TAV. 1.18

Commissione Reg. Studi e Opere "Urbanistica II"
Comitato di Esperti Interdisciplinari (C.E.I.)
prof. arch. Luigi Padellaro
arch. Massimo Caputo
arch. Roberto Valsecchi

PAU Piani e Progetti s.r.l.
Ing. Francesco Pisanò
arch. Roberto Valsecchi



Coordinati degli Enti di Ricerca "Prestazioni" e "PAP Piani e Progetti" a.s.l.
Coordinati degli Enti di Ricerca "Prestazioni" e "PAP Piani e Progetti" a.s.l.
Coordinati degli Enti di Ricerca "Prestazioni" e "PAP Piani e Progetti" a.s.l.

LEGENDA

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Ricognizione delle aree tutelate per legge

costa del mare
corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 50m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 150m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
montagne sopra i 1200 metri
parchi e riserve naturali
aree boscate
università agrarie e uso civico
ambiti di interesse archeologico già individuati
beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

Insediamenti urbani storici e territori contermini
beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo - buffer 50mt
aree urbanizzate del PTPR

PTPR – Tavola B

LEGENDA

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

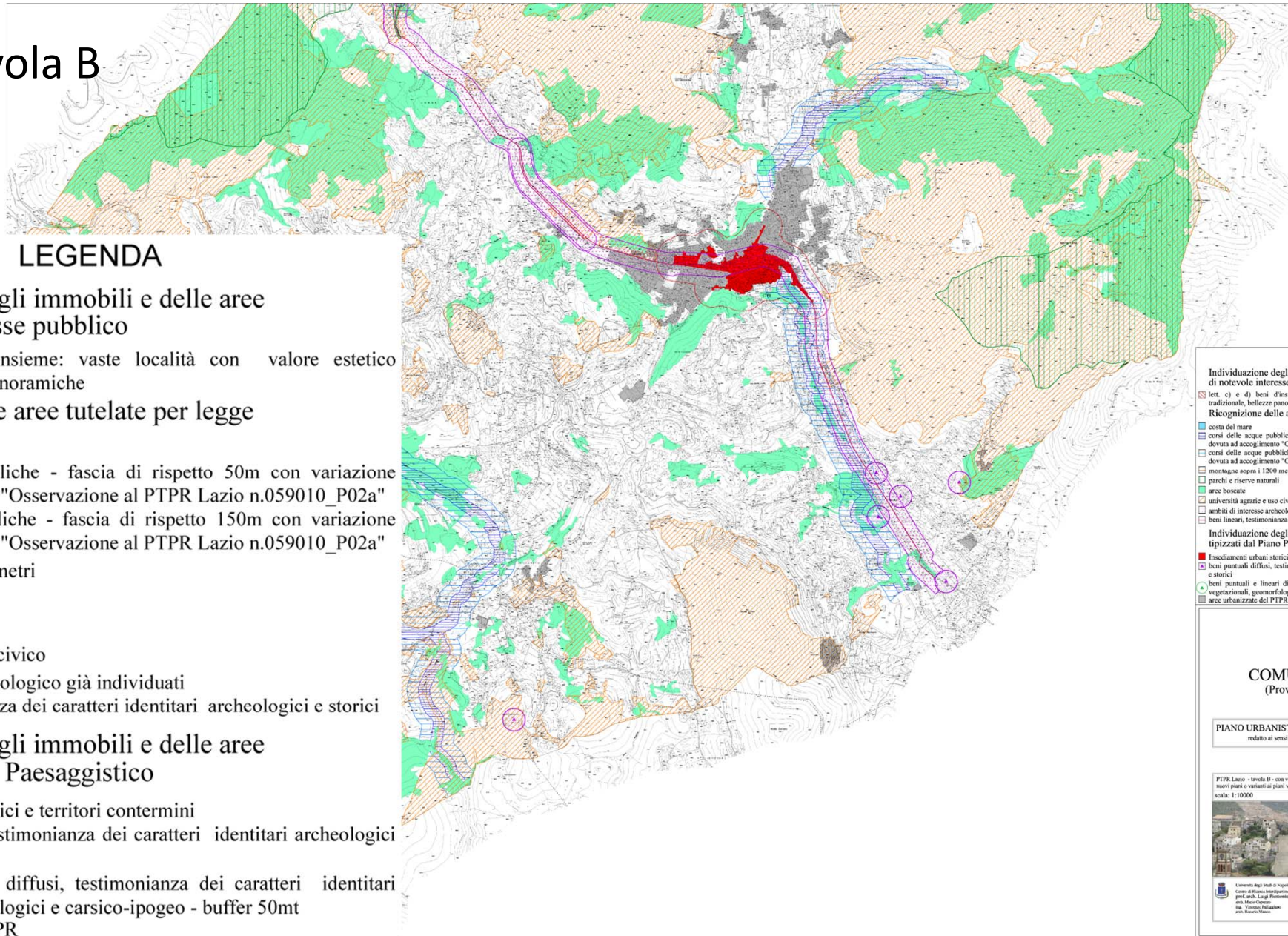
Ricognizione delle aree tutelate per legge

costa del mare
corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 50m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 150m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
montagne sopra i 1200 metri
parchi e riserve naturali
aree boscate
università agrarie e uso civico
ambiti di interesse archeologico già individuati
beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

Insediamenti urbani storici e territori contermini
beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo - buffer 50mt
aree urbanizzate del PTPR

PTPR – Tavola B



LEGENDA

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Ricognizione delle aree tutelate per legge

- costa del mare
- corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 50m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
- corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 150m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
- montagne sopra i 1200 metri
- parchi e riserve naturali
- aree boscate
- università agrarie e uso civico
- ambiti di interesse archeologico già individuati
- beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

- Insedimenti urbani storici e territori contermini
- beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
- beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo - buffer 50mt
- aree urbanizzate del PTPR

LEGENDA

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Ricognizione delle aree tutelate per legge

- costa del mare
- corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 50m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
- corsi delle acque pubbliche - fascia di rispetto 150m con variazione dovuta ad accoglimento "Osservazione al PTPR Lazio n.059010_P02a"
- montagne sopra i 1200 metri
- parchi e riserve naturali
- aree boscate
- università agrarie e uso civico
- ambiti di interesse archeologico già individuati
- beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

- Insedimenti urbani storici e territori contermini
- beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
- beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo - buffer 50mt
- aree urbanizzate del PTPR



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

PTPR Lazio - tavola B - con valenza prescrittiva anche in assenza di nuovi piani o varianti ai piani vigenti
scala: 1:10000
aggiornamento: 05/11/2013



Comune di Itri - Studi e Progetti "Urbanisti"
Centro di Ricerca Urbanistica L.R.P.
proj. arch. Luigi Pizzarello
arch. Maurizio
arch. Roberto Vanni
Ing. Francesco Pizzarello
arch. Roberto Vanni



- art. 136**
- Punti geomorfologici tipizzati
 - A1- Corrispondente alla parte alta della città
 - A2- Corrispondente al borgo storico lungo l'antica via Appia
 - A3- Corrispondente ai singoli beni diffusi nel resto del territorio comunale - area di attenzione
 - Individuazione e perimetrazione dei beni
 - Numero identificativo dei beni
 - lett. c) e d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

LEGENDA

- art. 142**
- Costa del mare
 - Corpi idrici
 - Sorgenti
 - Montagne sopra i 1200 metri
 - ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08) ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M. Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del 16/05/2008
 - SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
 - Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat) del 21/05/92
 - Parco Naturale Regionale dei Monti Aurunci, (L.R. n. 29 del 6/10/97)
 - Zone boscate
 - Usi civici
 - Ambiti di interesse archeologico già individuati
 - Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
 - Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

Beni artt. 136 e 142 D.Lgs. 42/2004

art. 136

- Punti geomorfologici tipizzati
- A1- Corrispondente alla parte alta della città
- A2- Corrispondente al borgo storico lungo l'antica via Appia
- A3- Corrispondente ai singoli beni diffusi nel resto del territorio comunale - area di attenzione
- Individuazione e perimetrazione dei beni
- Numero identificativo dei beni
- lett. c) e d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

art. 142

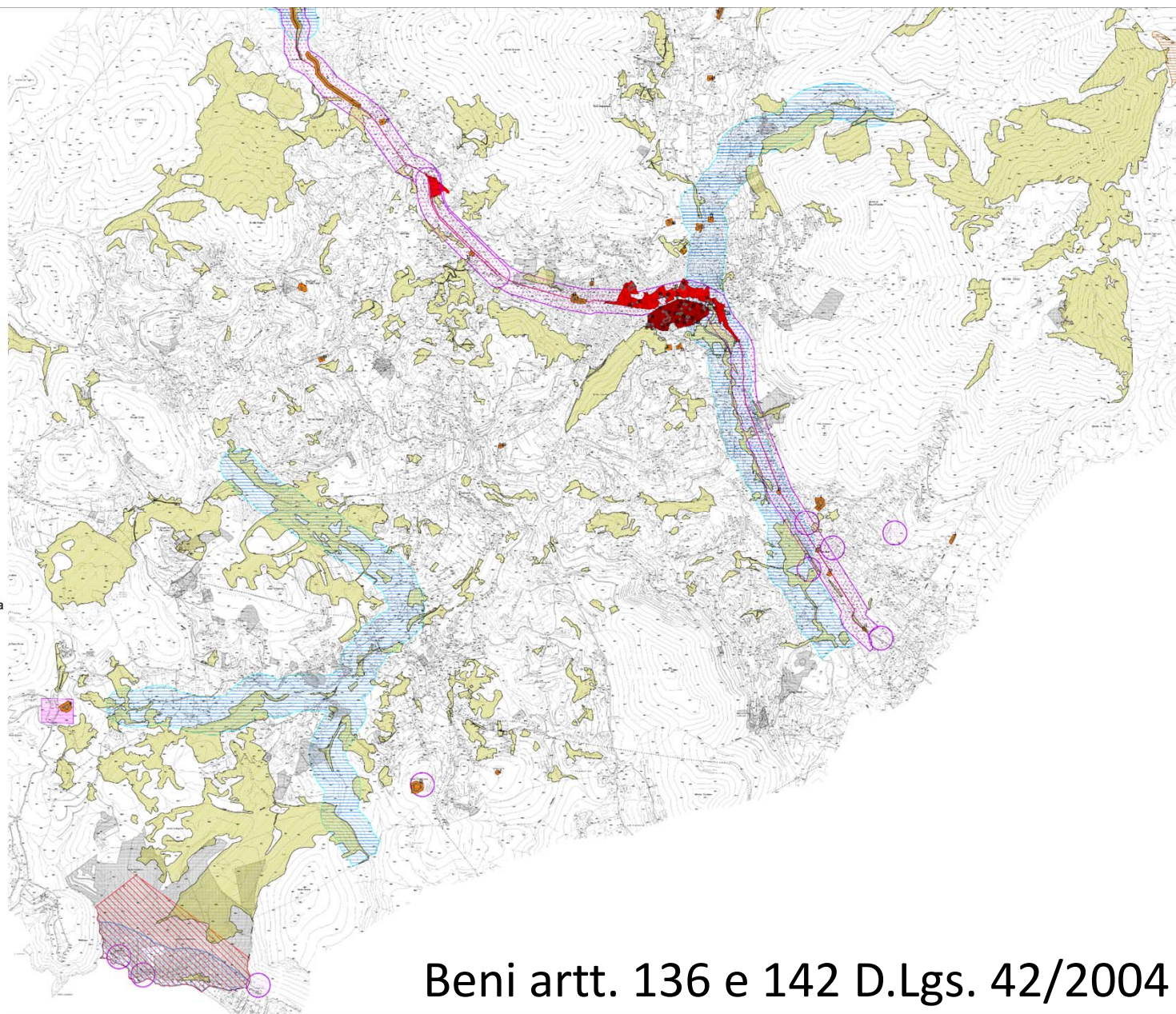
- Costa del mare
- Corpi idrici
- Sorgenti
- Montagne sopra i 1200 metri
- ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08) ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M. Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del 16/05/2008
- SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
- Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat) del 21/05/92
- Parco Naturale Regionale dei Monti Aurunci, (L.R. n. 29 del 6/10/97)
- Zone boscate
- Usi civici
- Ambiti di interesse archeologico già individuati
- Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
- Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

art. 136

- Punti geomorfologici tipizzati
- A1- Corrispondente alla parte alta della città
- A2- Corrispondente al borgo storico lungo l'antica via Appia
- A3- Corrispondente ai singoli beni diffusi nel resto del territorio comunale - area di attenzione
- Individuazione e perimetrazione dei beni
- Numero identificativo dei beni
- lett. c) e d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

art. 142

- Costa del mare
- Corpi idrici
- Sorgenti
- Montagne sopra i 1200 metri
- ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08) ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M. Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del 16/05/2008
- SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
- Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat) del 21/05/92
- Parco Naturale Regionale dei Monti Aurunci, (L.R. n. 29 del 6/10/97)
- Zone boscate
- Usi civici
- Ambiti di interesse archeologico già individuati
- Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
- Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici



LEGENDA

- art. 136
- Punti geomorfologici tipizzati
- A1- Corrispondente alla parte alta della città
- A2- Corrispondente al borgo storico lungo l'antica via Appia
- A3- Corrispondente ai singoli beni diffusi nel resto del territorio comunale - area di attenzione
- Individuazione e perimetrazione dei beni
- Numero identificativo dei beni
- lett. c) e d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- art. 142
- Costa del mare
- Corpi idrici
- Sorgenti
- Montagne sopra i 1200 metri
- ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08) ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M. Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del 16/05/2008
- SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
- Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat) del 21/05/92
- Parco Naturale Regionale dei Monti Aurunci, (L.R. n. 29 del 6/10/97)
- Zone boscate
- Usi civici
- Ambiti di interesse archeologico già individuati
- Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici
- Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

Beni artt. 136 e 142 D.Lgs. 42/2004



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Inventario dei beni presenti nel territorio di Itri ai sensi del D. LGS. 42/2004 e s.m.i. con valenza propositiva
scale: 1:10000



Elaborazioni degli studi di Paolo Tassinari & C. s.r.l. e della Ing. Paola Tassinari s.r.l. s.p.a. con la collaborazione dell'Ing. Massimo Tassinari e dell'Ing. Roberto Tassinari

TAV.
1:40



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 30/1999 e ss. mm. ii.

Usi civici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
scala: 1:10000

TAV.
1.7a



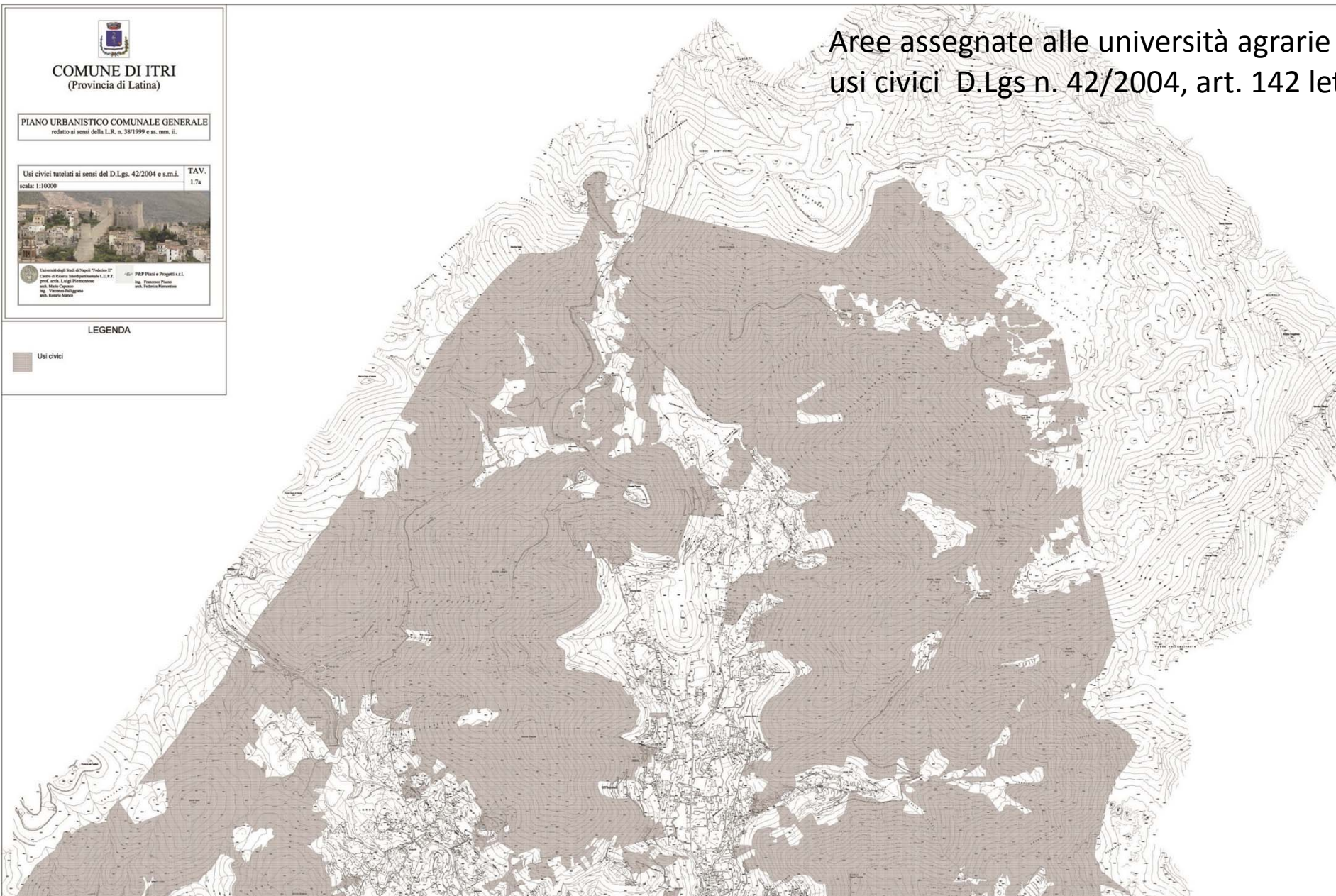
Elaborazioni degli Studi di Napoli "Urbanistica 21"
Gruppo di Ricerca e Progettazione U.R.P.
prof. arch. Luigi Prevedenti
arch. Maria Caputo
ing. Vincenzo Pellegrino
arch. Roberto Marini

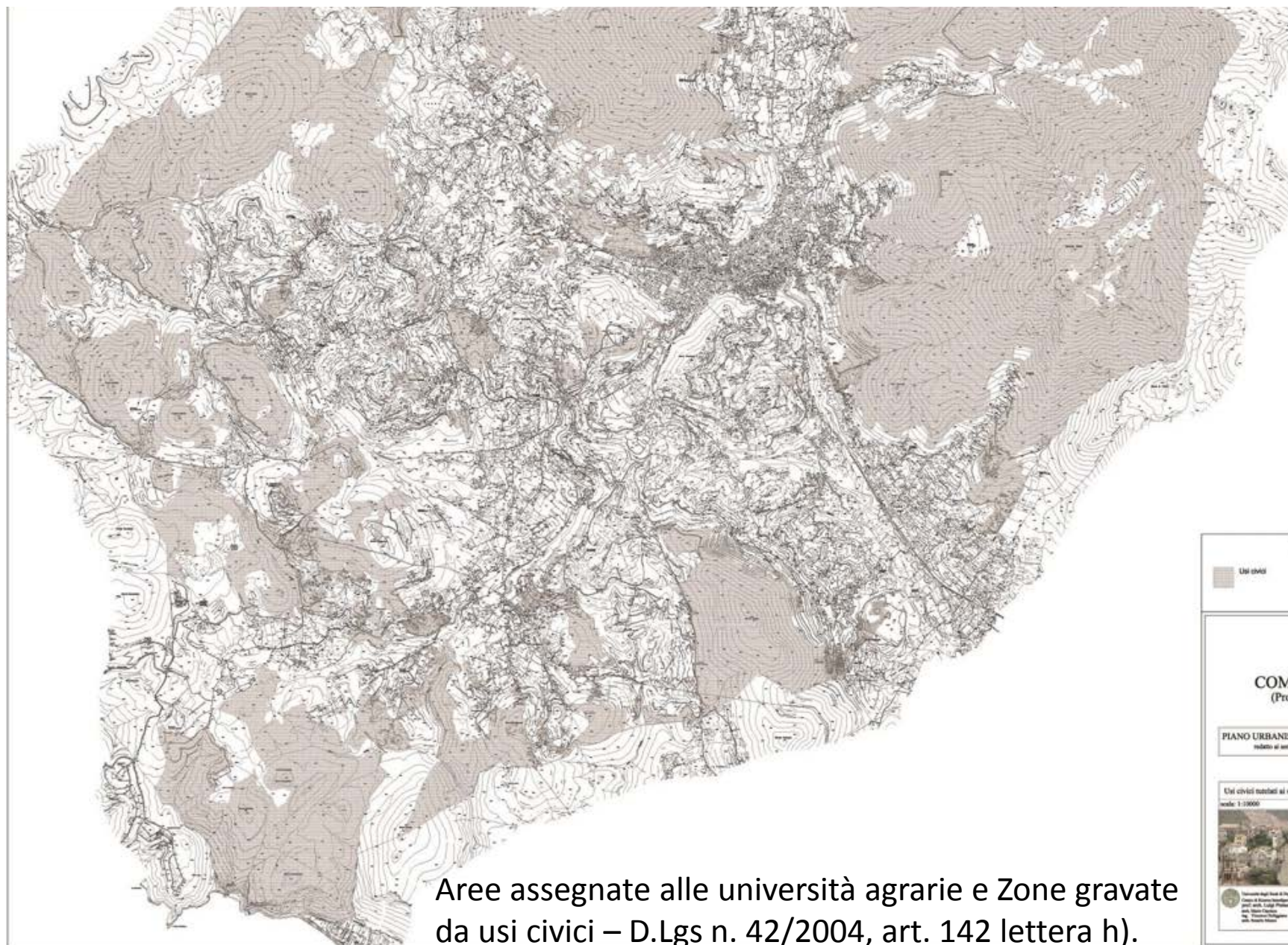
GRUPPO P&P Piani e Progetti s.r.l.
ing. Vincenzo Piani
arch. Federica Pizzarello

LEGENDA

Usi civici

Aree assegnate alle università agrarie e Zone gravate da
usi civici D.Lgs n. 42/2004, art. 142 lettera h).





Aree assegnate alle università agrarie e Zone gravate da usi civici – D.Lgs n. 42/2004, art. 142 lettera h).

LEGENDA

Usi civici


COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 30/1999 e ss. mm. ii.

Usi civici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
scala: 1:10000

TAV.
1.76



Comune di Itri - Via del Municipio 10
Ufficio di Urbanistica e Territorio - L. 10/10
Arch. Mario Caputo
Tel. 0773/450000
Fax 0773/450001
Web: www.comune.it

Progetto Urbanistico e Territoriale
Arch. Mario Caputo
Arch. Mario Caputo
Arch. Mario Caputo



Disegnato dagli Studi di Napoli "Urbanistica 07"
Centro di Ricerca Urbanistica e Ambientale L.I.P.T.
proff. arch. Luigi Perugini
arch. Maria Caputo
ing. Vincenzo Pellegrino
arch. Riccardo Marini

Per P.A.P. Progetti e Progetti s.r.l.
ing. Francesco Pizzini
arch. Federica Pizzini

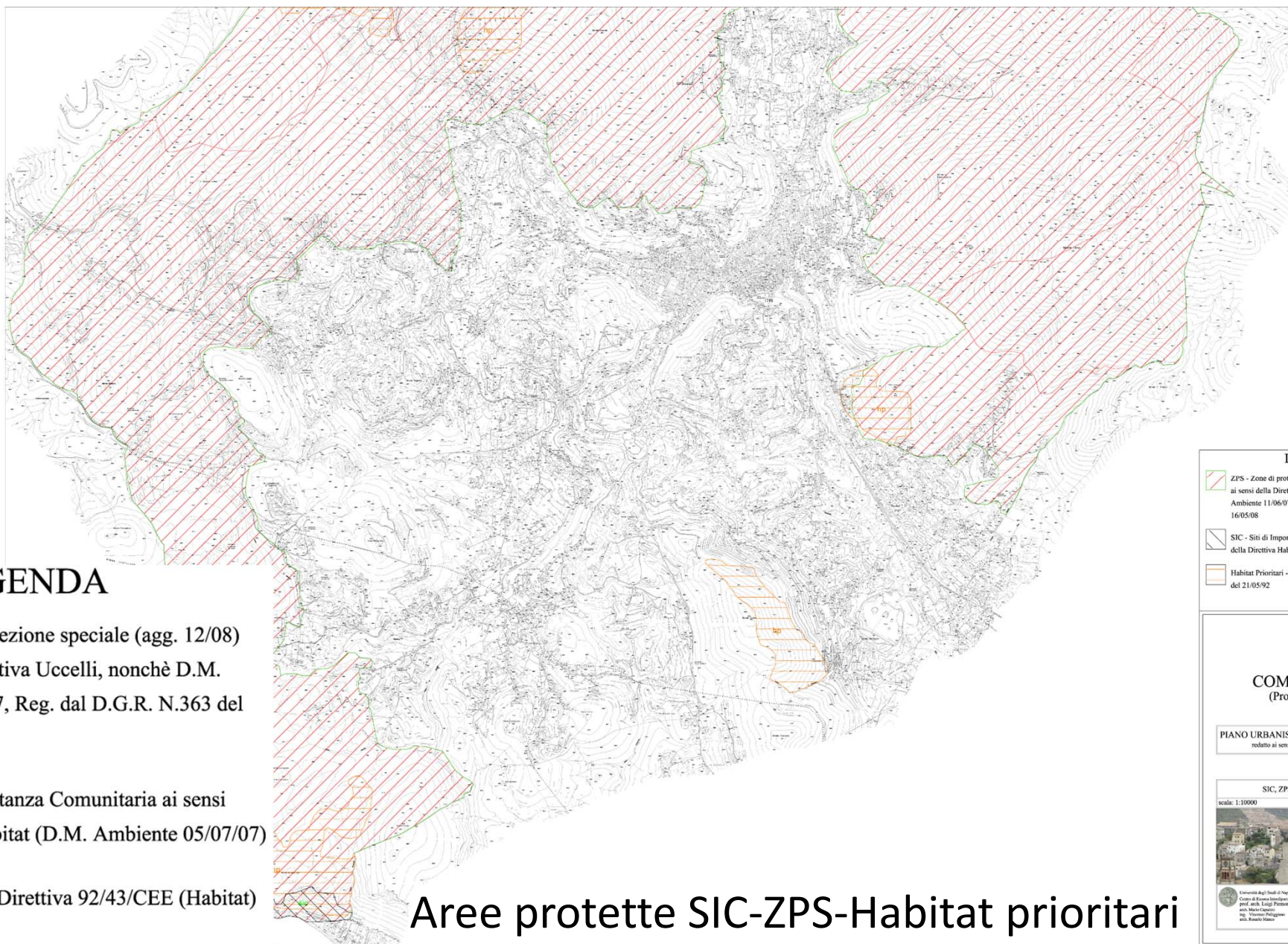
LEGENDA

-  ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08)
ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M.
Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del
16/05/08
-  SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi
della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
-  Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat)
del 21/05/92

Aree protette SIC-ZPS-Habitat prioritari

LEGENDA

-  ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08)
ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M.
Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del
16/05/08
-  SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi
della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
-  Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat)
del 21/05/92



LEGENDA

-  ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08)
ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M.
Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del
16/05/08
-  SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi
della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
-  Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat)
del 21/05/92

Aree protette SIC-ZPS-Habitat prioritari

LEGENDA

-  ZPS - Zone di protezione speciale (agg. 12/08)
ai sensi della Direttiva Uccelli, nonché D.M.
Ambiente 11/06/07, Reg. dal D.G.R. N.363 del
16/05/08
-  SIC - Siti di Importanza Comunitaria ai sensi
della Direttiva Habitat (D.M. Ambiente 05/07/07)
-  Habitat Prioritari -Direttiva 92/43/CEE (Habitat)
del 21/05/92



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

SIC, ZPS e Habitat prioritari



scala: 1:10000

Università degli Studi di Napoli "Parthenon"
Centro di Ricerca Urbanistica e Territoriale
prof. Maria Caputo
arch. Vincenzo Caputo
arch. Renato Siano

15/11/2011 P&P Piani e Proprietà s.r.l.
ing. Francesco Piana
arch. Tiziana Piana

TAV.
1.8b



Tabella sintetica categorie intervento edilizio P.A.I. -
A.B.R. Lazio -

Codice zona	Articolo NTA	C_intervento
rischio_frane R4	16	RS
rischio_frane R3	17	RS_mAV
rischio_frane R2	18	NC*
pericolosità_A	16	RS
pericolosità_B	17	RS_mAV
Att_geomorfológica	19	NC*
Att_cave	19	NC*
A_i	23	RS
B1	24	RE
C_i	26	NC

Tabella sintetica categorie intervento edilizio
P.A.I. - fiumi Liri Garigliano e Volturno -

Codice zona	Articolo NTA	C_intervento
R4_lvg	3	RS
RPb_lvg	12	NC

Legenda

AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO E
RISCHIO DI FRANA E D'INONDAZIONE NEL P.A.I.
DELL'AUT. DEI BACINI REGIONALI DEL LAZIO

■ Aree a rischio di frana molto elevato R4

■ Aree a rischio di frana elevato R3

■ Aree a rischio di frana lieve R2

■ Aree a pericolo di frana molto elevato A

■ Aree a pericolo di frana elevato B

■ Fascia di attenzione A

■ Aree di attenzione geomorfologica

■ Aree di attenzione per presenza di cavità naturali o artificiali soggette a crolli

■ Aree a pericolo di inondazione A1

■ Aree a pericolo di inondazione B1

■ Aree a pericolo di inondazione C

AREE SOTTOPOSTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO NEL
P.A.I. DELL'AUT. DI BACINO DEI FIUMI LIRI VOLTURNO
E GARIGLIANO

■ Area a rischio molto elevato R4

■ Area a rischio potenzialmente basso RPb

Tabella sintetica categorie intervento edilizio P.A.I. - A.B.R. Lazio -

Codice zona	Articolo NTA	C_intervento
rischio_frane R4	16	RS
rischio_frane R3	17	RS_mAV
rischio_frane R2	18	NC*
pericolosità_A	16	RS
pericolosità_B	17	RS_mAV
Att_geomorfológica	19	NC*
Att_cave	19	NC*
A_i	23	RS
B1	24	RE
C_i	26	NC

RC = restauro e risanamento conservativo

RS = ristrutturazione edilizia -
demolizione senza ricostruzione

RE = ristrutturazione edilizia

mAV = modesto aumento di volume

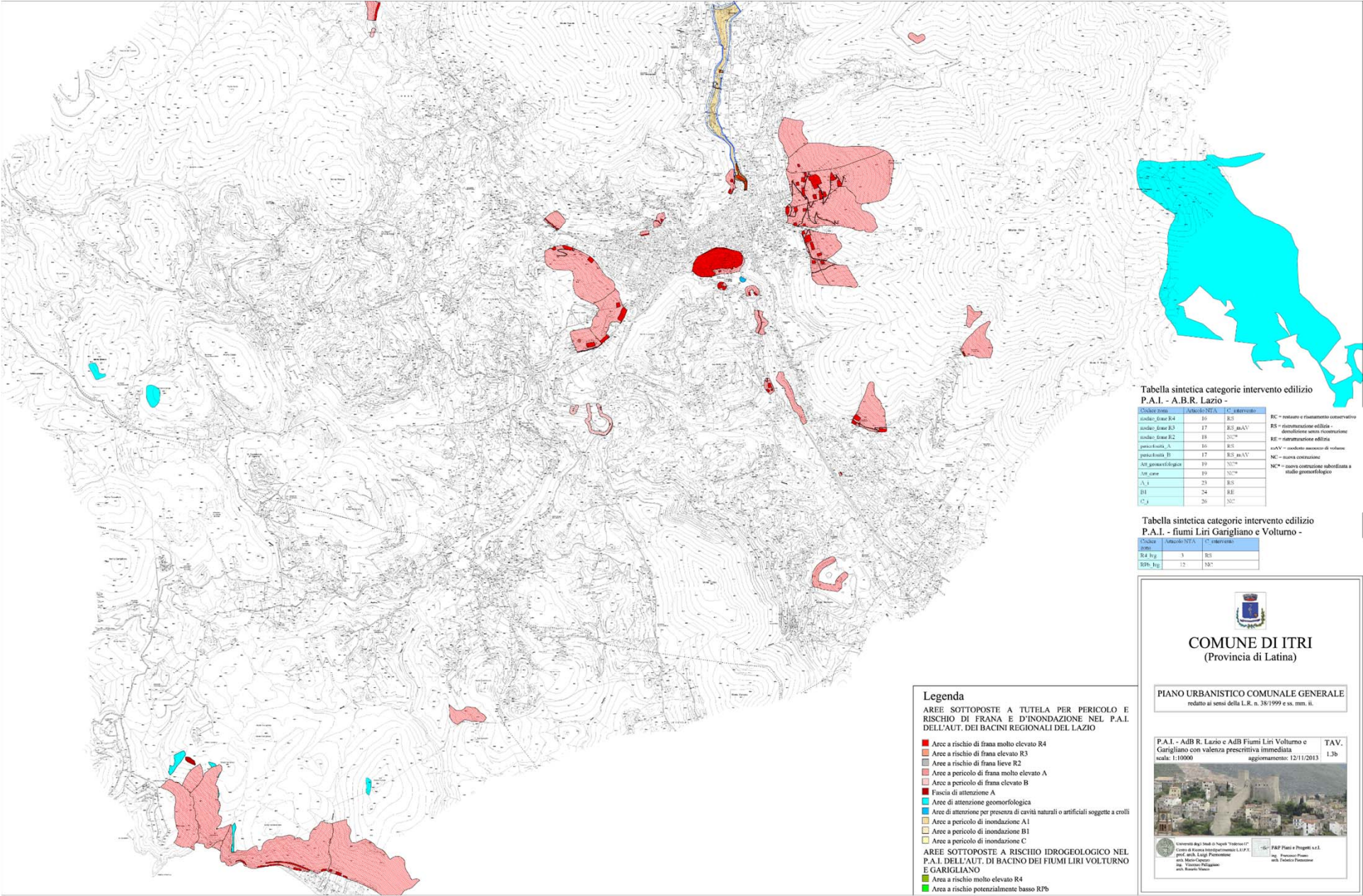
NC = nuova costruzione

NC* = nuova costruzione subordinata a
studio geomorfologico

Tabella sintetica categorie intervento edilizio P.A.I. - fiumi Liri Garigliano e Volturno -

Codice zona	Articolo NTA	C_intervento
R4_lvg	3	RS
RPb_lvg	12	NC

P.A.I.





Legenda

AREE NON IDONEE (Inedificabilità assoluta)

-  Aree di rispetto delle principali linee di drenaggio superficiale (10 m)
-  Aree di rispetto delle scarpate morfologiche (15m)
-  Cavità carsiche
-  Sorgenti (area di tutela assoluta - buffer 10m)
-  Aree con pendenza uguale o superiore a 25° (manutenzione,rimboschimento,sistemi di difesa dagli incendi)

AREE IDONEE CON PRESCRIZIONE

-  Zone stabili suscettibili di amplificazione sismica locale individuate nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
-  Aree con presenza di coperture con spessore presunto inferiore di 10 m
-  Aree endoreiche
-  Aree salvaguardia sorgenti

CAVE

-  Cave attive
-  Ampliamento cava

Indagine Geologica

Legenda

AREE NON IDONEE (Inedificabilità assoluta)

-  Aree di rispetto delle principali linee di drenaggio superficiale (10 m)
-  Aree di rispetto delle scarpate morfologiche (15m)
-  Cavità carsiche
-  Sorgenti (area di tutela assoluta - buffer 10m)
-  Aree con pendenza uguale o superiore a 25° (manutenzione,rimboschimento,sistemi di difesa dagli incendi)

AREE IDONEE CON PRESCRIZIONE

-  Zone stabili suscettibili di amplificazione sismica locale individuate nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
-  Aree con presenza di coperture con spessore presunto inferiore di 10 m
-  Aree endoreiche
-  Area salvaguardia sorgenti

CAVE

-  Cave attive
-  Ampliamento cava

Indagine Geologica

Legenda

AREE NON IDONEE (Inedificabilità assoluta)

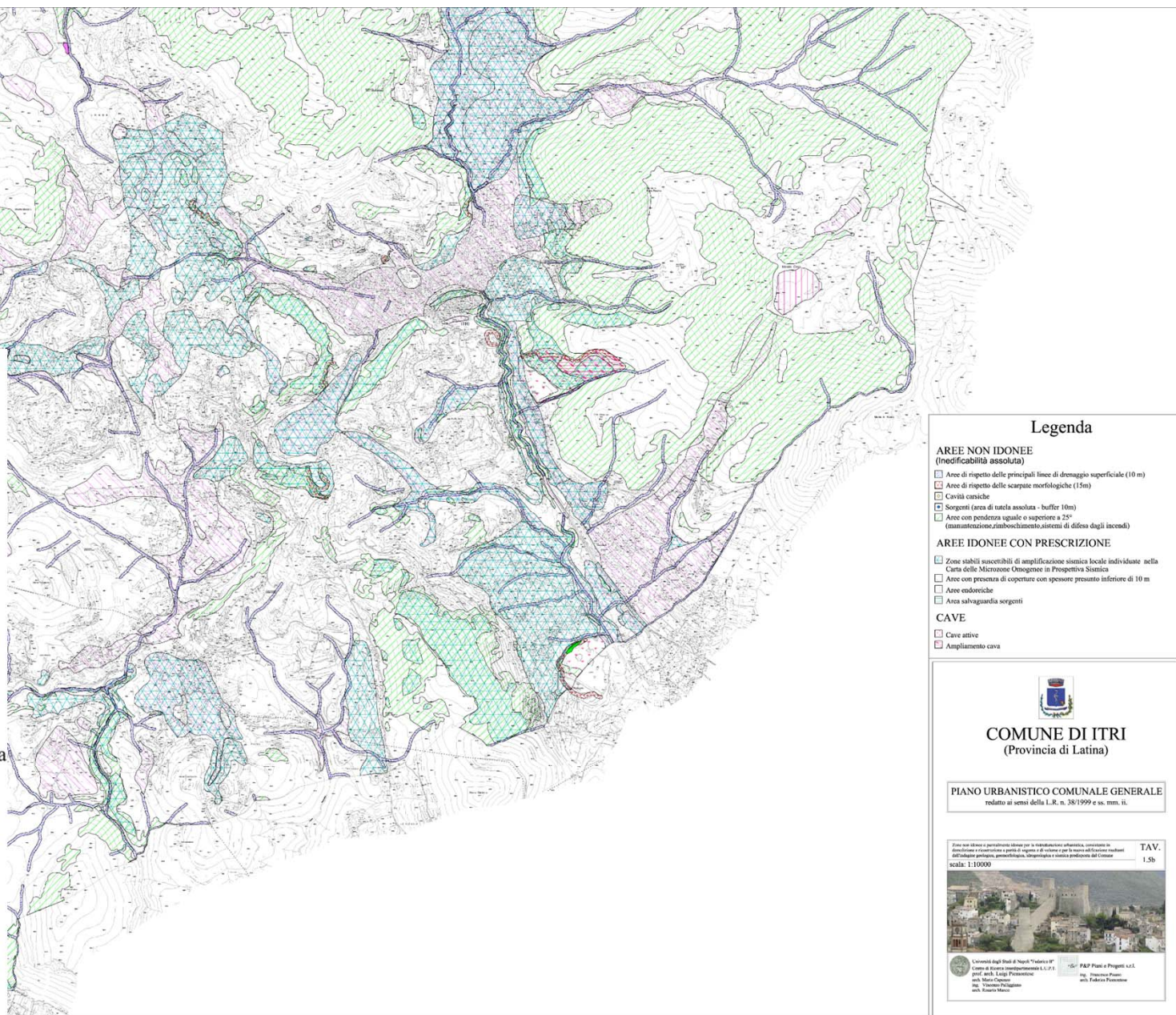
- Aree di rispetto delle principali linee di drenaggio superficiale (10 m)
- Aree di rispetto delle scarpate morfologiche (15m)
- Cavit  carsiche
- Sorgenti (area di tutela assoluta - buffer 10m)
- Aree con pendenza uguale o superiore a 25 
(manutenzione,rimboschimento,sistemi di difesa dagli incendi)

AREE IDONEE CON PRESCRIZIONE

- Zone stabili suscettibili di amplificazione sismica locale individuate nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- Aree con presenza di coperture con spessore presunto inferiore di 10 m
- Aree endoreiche
- Area salvaguardia sorgenti

CAVE

- Cave attive
- Ampliamento cava



ALCUNI RILIEVI FRA LIMITI DI TRASFORMABILITA' DA PTPR E ANALISI DI BASE PER IL PIANO

A seguito delle analisi svolte si è inteso sottoporre alla Regione Lazio due considerazioni di merito relative:

- alla perimetrazione del Centro Storico e delle relative fasce di tutela;
- alla ricognizione delle «*aree boscate*», di cui all'art. 10 della L.R. n. 24/1998;

così come riportate nella tavola B del PTPR, rispetto alla perimetrazione del Centro Storico risultante dall'analisi del tessuto storico e dei beni storico-architettonici presenti nel territorio comunale e rispetto alla Carta della Copertura del Suolo predisposta dall'agronomo Paolo Marciano.

La Regione non ha a tutt'oggi aderito ad un confronto critico fra i suddetti elaborati.



COMUNE DI ITRI (Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Confronto tra perimetrazione Centro storico PTP della Regione
Lazio e PUCG di Itri
scala: 1:2500

TAV.
2.2



Università degli Studi di Napoli "Federico II"
Centro di Ricerca Interdipartimentale L.U.P.T.
prof. arch. Luigi Picromontese
arch. Mario Capuzzo
ing. Vincenzo Palligiano
arch. Rosario Marco

LEGENDA

— Variante Generale al PRG proposta - perimetrazione del centro storico

- - - Variante Generale al PRG proposta - buffer centro storico mt 30

— Variante Generale al PRG proposta - buffer centro storico mt 150

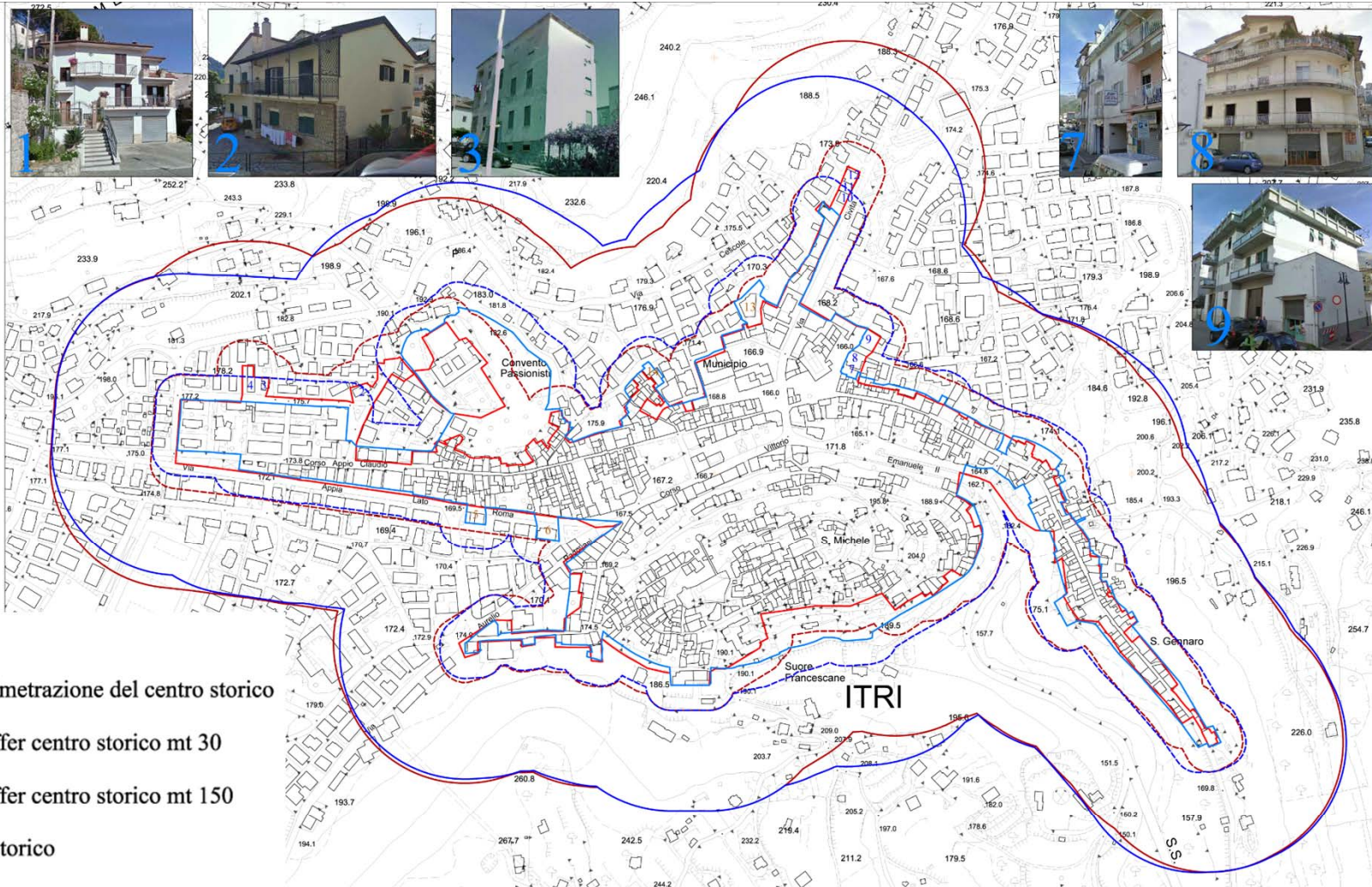
— PTPR Lazio - perimetrazione del centro storico

- - - PTPR Lazio - buffer centro storico mt 30

— PTPR Lazio - buffer centro storico mt 150

4 edificio escluso dal c.s. rispetto alla perimetrazione del PUCG

4 edificio incluso nel c.s. rispetto alla perimetrazione del PUCG





COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Area boscata vincolata ai sensi del D.L. ps. 42/2004 e s.m.i., e aree con colture di pregio da tutelare decise dall'indagine agromontica e forestale predisposta dal Comune

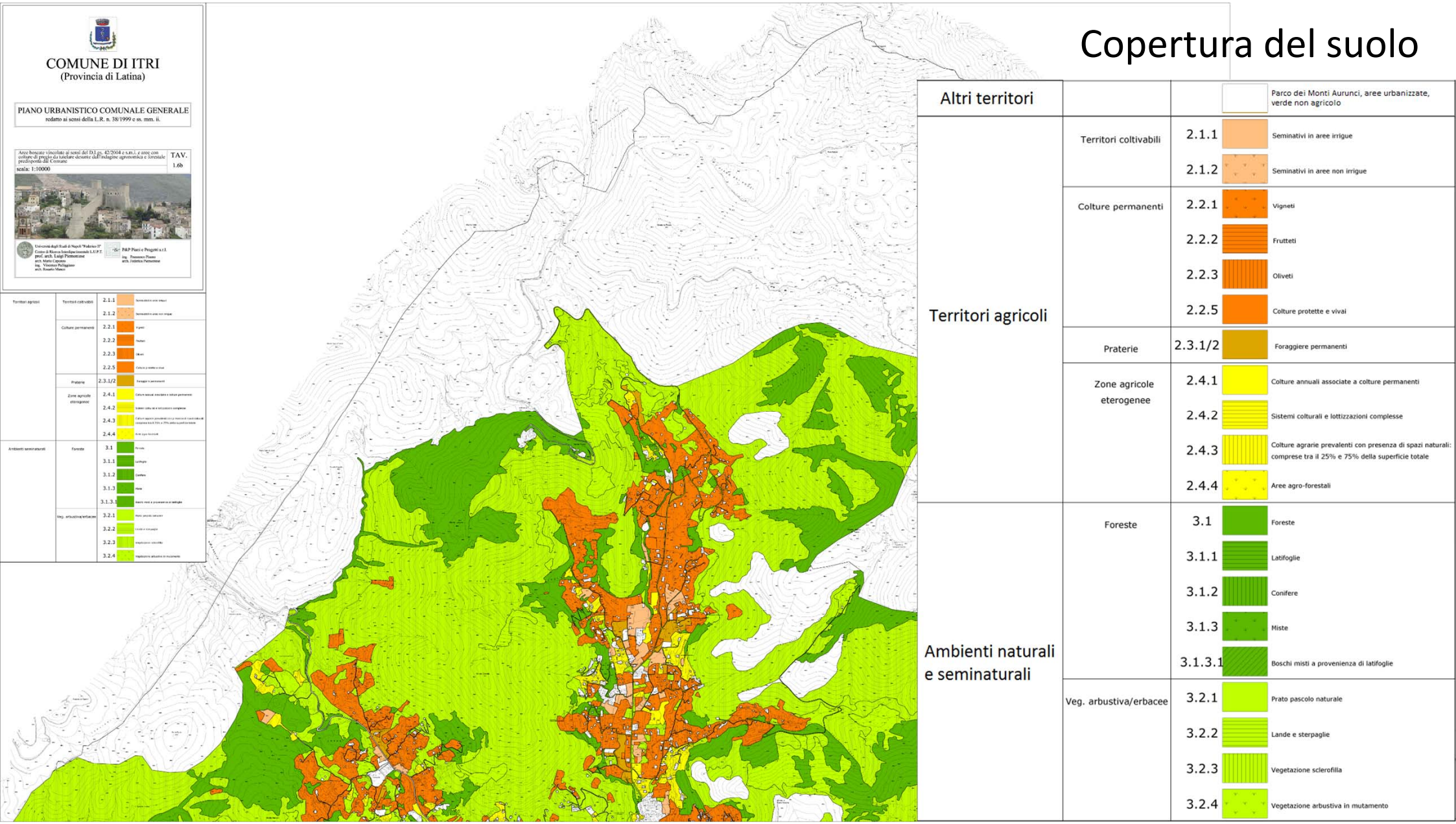
TAV.
1:600



Disegnato dagli Studi di Napoli "Urbanis 01"
Centro di Ricerca Interdisciplinare I.R.P.T.
proff. arch. Luigi Portinaro e
arch. Mario Caputo
Ing. Vincenzo Pellegrino
arch. Roberto Marini

GR P&P Piani e Progetti s.r.l.
Ing. Francesco Piana
arch. Federica Pannofino

Territori agricoli	Territori coltivabili	2.1.1		Seminativi in aree irrigue
		2.1.2		Seminativi in aree non irrigue
		2.2.1		Vigneti
		2.2.2		Frutteti
		2.2.3		Oliveti
	Colture permanenti	2.2.5		Colture protette e vivai
		2.3.1/2		Foraggiere permanenti
	Praterie	2.4.1		Colture annuali associate a colture permanenti
		2.4.2		Sistemi colturali e lottizzazioni complesse
		2.4.3		Colture agrarie prevalenti con presenza di spazi naturali: comprese tra il 25% e 75% della superficie totale
		2.4.4		Aree agro-forestali
Ambienti seminaturali	Foreste	3.1		Foreste
		3.1.1		Latifoglie
		3.1.2		Conifere
		3.1.3		Miste
		3.1.3.1		Boschi misti a provenienza di latifoglie
	Veg. arbustiva/erbacea	3.2.1		Prato pascolo naturale
		3.2.2		Lande e sterpaglie
		3.2.3		Vegetazione sclerofilla
		3.2.4		Vegetazione arbustiva in mutamento



Copertura del suolo

Altri territori				Parco dei Monti Aurunci, aree urbanizzate, verde non agricolo
Territori agricoli	Territori coltivabili	2.1.1		Seminativi in aree irrigue
		2.1.2		Seminativi in aree non irrigue
	Colture permanenti	2.2.1		Vigneti
		2.2.2		Frutteti
		2.2.3		Oliveti
		2.2.5		Colture protette e vivai
	Praterie	2.3.1/2		Foraggiere permanenti
	Zone agricole eterogenee	2.4.1		Colture annuali associate a colture permanenti
		2.4.2		Sistemi colturali e lottizzazioni complesse
		2.4.3		Colture agrarie prevalenti con presenza di spazi naturali: comprese tra il 25% e 75% della superficie totale
		2.4.4		Aree agro-forestali
Ambienti naturali e seminaturali	Foreste	3.1		Foreste
		3.1.1		Latifoglie
		3.1.2		Conifere
		3.1.3		Miste
		3.1.3.1		Boschi misti a provenienza di latifoglie
	Veg. arbustiva/erbacea	3.2.1		Prato pascolo naturale
		3.2.2		Lande e sterpaglie
		3.2.3		Vegetazione sclerofilla
		3.2.4		Vegetazione arbustiva in mutamento

CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI E DEI LIMITI DI TRASFORMABILITA'

La carta di sintesi dei vincoli e dei limiti di trasformabilità del territorio è il prodotto dell'overlay di unione delle zonizzazioni derivate dalle diverse fonti e dell'attribuzione, a ciascuna entità geografica risultante, delle norme più restrittive fra quelle attribuite agli areali originari.

Sono state prodotte due carte di sintesi:

- A. quella conforme al PTPR,
- B. quella che tiene conto di alcuni dei rilievi effettuati (perimetrazione del Centro Storico e difformità nell'uso dei suolo di aree limitrofe al centro urbano).

Questa seconda non è stata fin'ora accolta dalla Regione e molto probabilmente non potrà esserlo fino all'approvazione finale del PTPR.



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Curia di sintesi desunta dai piani sovraordinati e dal quadro legislativo vigente
scala: 1:10000

TAV.
3.1a



Coordinati degli Enti di Mappe "Urbanistica"

Comitato di Ricerca Interdisciplinare L.I.P.T. (L.I.P.T. - L.I.P.T. - L.I.P.T.)
arch. Mario Caputo
ing. Vincenzo Pellegrini
arch. Roberto Marini

"S.P. Piani e Progetti" s.r.l.
ing. Francesco Rossi
arch. Federico Pannofino
arch. Roberto Marini

Legenda

■

RC

■

RC - aut. paesistica

■

RC - aut. paesistica-P.U.A.

■

RC - P.U.A.

■

RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione

■

RE - aut. paesistica-parere Sovrint.

■

RE - aut. paesistica

■

RE - S.I.P.-aut. paesistica-parere Sovrint.

■

RE - S.I.P.-aut. paesistica

■

RE - S.I.P.

■

RE

■

NC - sub. temporale

■

NC - valut. incidenza-sub. temporale

■

NC - valut. incidenza

■

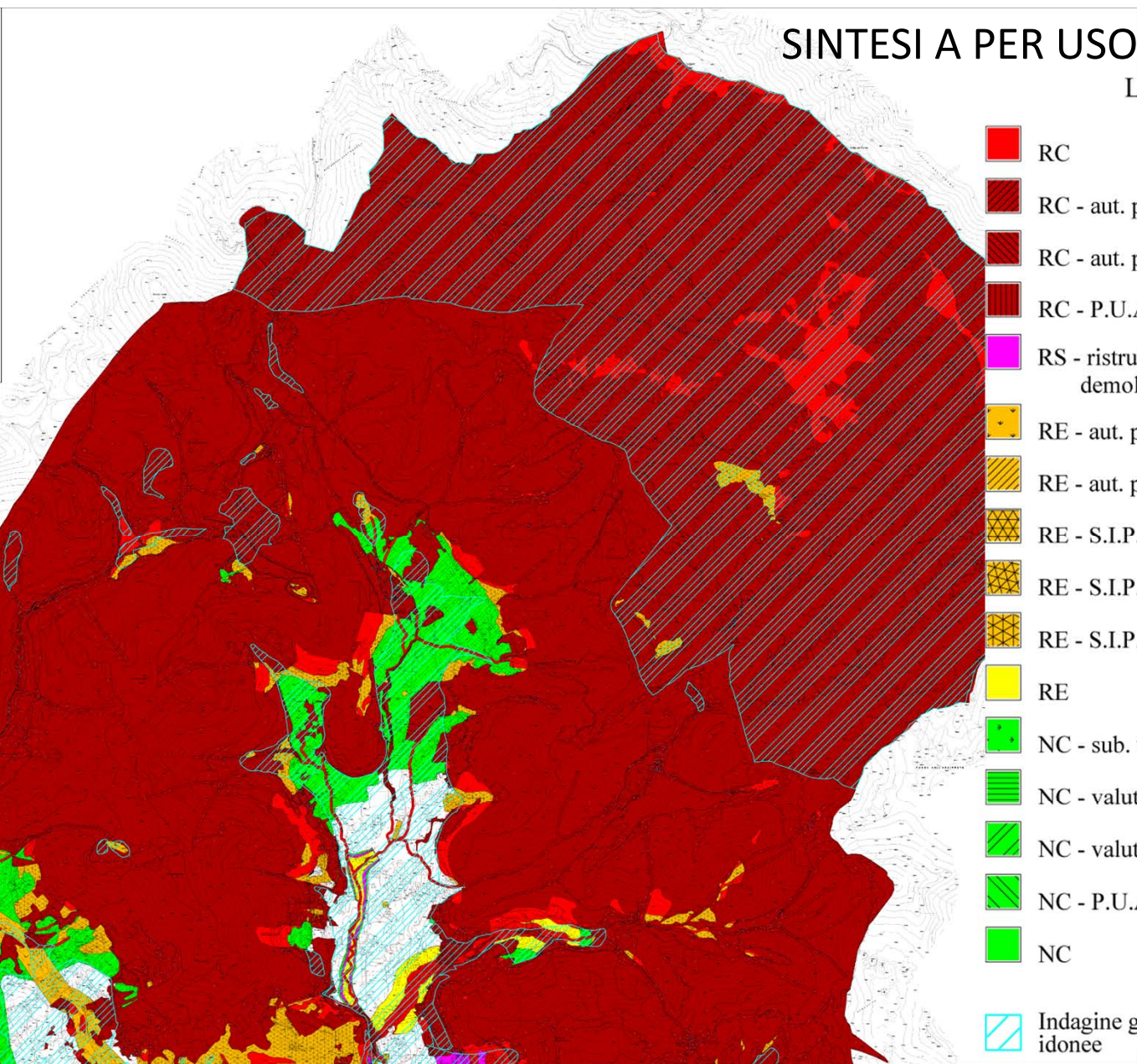
NC - P.U.A.-valut. incidenza

■

NC

■

Indagine geologica - zone parzialmente idonee



SINTESI A PER USO RESIDENZIALE

Legenda

■

RC

■

RC - aut. paesistica

■

RC - aut. paesistica-P.U.A.

■

RC - P.U.A.

■

RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione

■

RE - aut. paesistica-parere Sovrint.

■

RE - aut. paesistica

■

RE - S.I.P.-aut. paesistica-parere Sovrint.

■

RE - S.I.P.-aut. paesistica

■

RE - S.I.P.

■

RE

■

NC - sub. temporale

■

NC - valut. incidenza-sub. temporale

■

NC - valut. incidenza

■

NC - P.U.A.-valut. incidenza

■

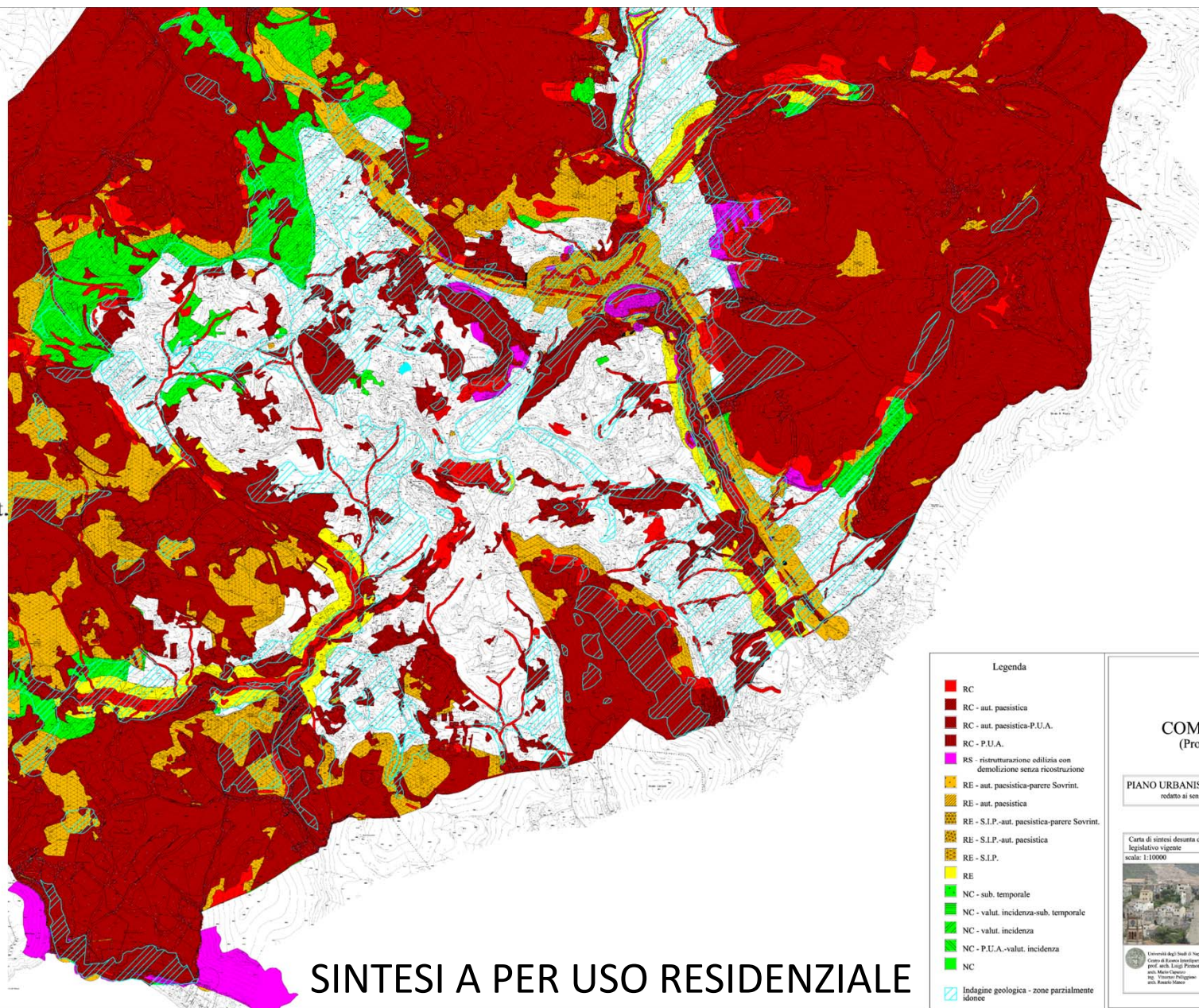
NC

■

Indagine geologica - zone parzialmente idonee

Legenda

- RC
- RC - aut. paesistica
- RC - aut. paesistica-P.U.A.
- RC - P.U.A.
- RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione
- RE - aut. paesistica-parere Sovrint.
- RE - aut. paesistica
- RE - S.I.P.-aut. paesistica-parere Sovrint.
- RE - S.I.P.-aut. paesistica
- RE - S.I.P.
- RE
- NC - sub. temporale
- NC - valut. incidenza-sub. temporale
- NC - valut. incidenza
- NC - P.U.A.-valut. incidenza
- NC
- Indagine geologica - zone parzialmente idonee



SINTESI A PER USO RESIDENZIALE

Legenda

- RC
- RC - aut. paesistica
- RC - aut. paesistica-P.U.A.
- RC - P.U.A.
- RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione
- RE - aut. paesistica-parere Sovrint.
- RE - aut. paesistica
- RE - S.I.P.-aut. paesistica-parere Sovrint.
- RE - S.I.P.-aut. paesistica
- RE - S.I.P.
- RE
- NC - sub. temporale
- NC - valut. incidenza-sub. temporale
- NC - valut. incidenza
- NC - P.U.A.-valut. incidenza
- NC
- Indagine geologica - zone parzialmente idonee



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Carta di sintesi derivata dai piani sovraordinati e dal quadro legislativo vigente
scala: 1:10000

TAV.
3.1b



Università degli Studi di Napoli "Federico II"
Centro di Ricerca Urbanistica (C.R.U.)
prof. arch. Luigi Piccinini
arch. Massimo Caputo
ing. Vittorio Di Giuseppe
arch. Renato Valsecchi

PGP Piani e Progetti s.r.l.
ing. Francesco Piana
arch. Valter Pannofino



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Carta di sintesi qualora fossero accolte le proposte di modifica ai limiti imposti dal PTPR
scale: 1:10000

TAV.
3.2a

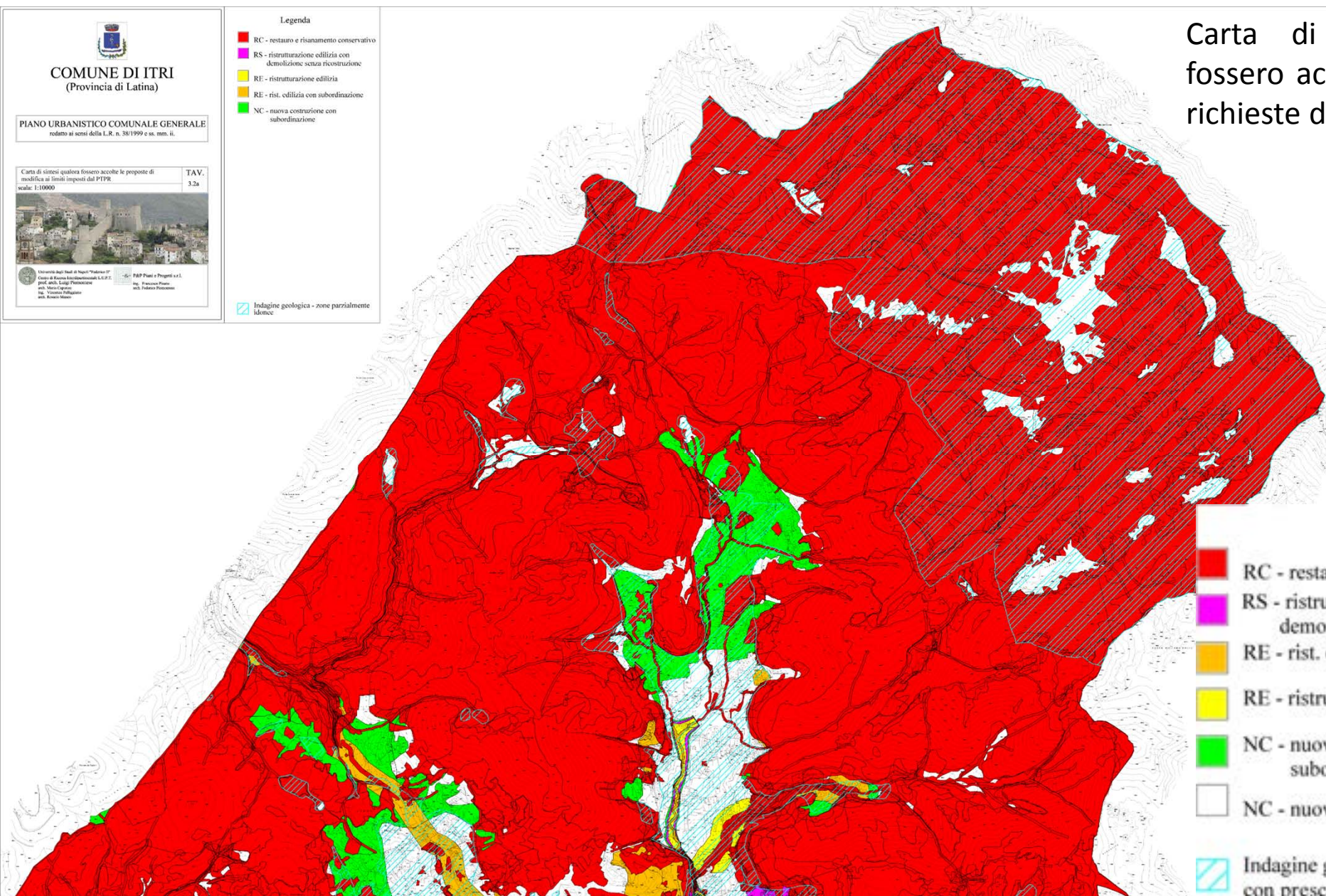


Autore: Dario Di Napoli "Urbanistica 02"
Coordinatore: Roberto Invernizzi "Urbanistica 02"
Progettista: Luigi Perugini
Ing. Vincenzo Fabbiani
Arch. Roberto Marini

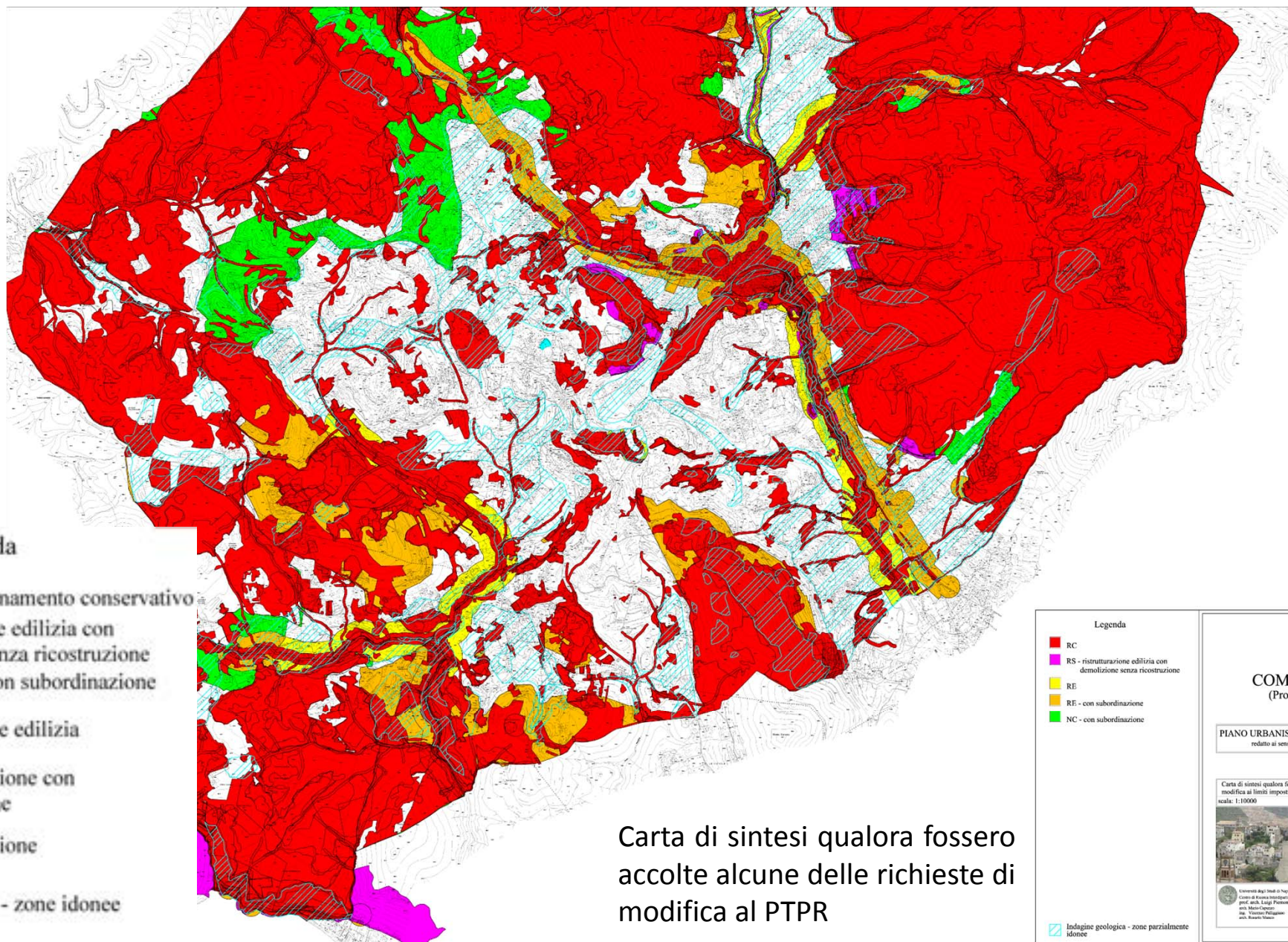
PTPR Progetti e Progetti s.r.l.
Ing. Francesco Piro
Arch. Federico Perugini

- Legenda**
- RC - restauro e risanamento conservativo
 - RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione
 - RE - ristrutturazione edilizia
 - RE - rist. edilizia con subordinazione
 - NC - nuova costruzione con subordinazione
 - Indagine geologica - zone parzialmente idonee

Carta di sintesi qualora fossero accolte alcune delle richieste di modifica al PTPR



- Legenda**
- RC - restauro e risanamento conservativo
 - RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione
 - RE - rist. edilizia con subordinazione
 - RE - ristrutturazione edilizia
 - NC - nuova costruzione con subordinazione
 - NC - nuova costruzione
 - Indagine geologica - zone idonee con prescrizione



Legenda

- RC - restauro e risanamento conservativo
- RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione
- RE - rist. edilizia con subordinazione
- RE - ristrutturazione edilizia
- NC - nuova costruzione con subordinazione
- NC - nuova costruzione
- ▨ Indagine geologica - zone idonee con prescrizione

Carta di sintesi qualora fossero accolte alcune delle richieste di modifica al PTPR

Legenda

- RC
- RS - ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione
- RE
- RE - con subordinazione
- NC - con subordinazione
- ▨ Indagine geologica - zone parzialmente idonee



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Carta di sintesi qualora fossero accolte le proposte di modifica ai limiti imposti dal PTPR
scala: 1:10000



TAV.
3.2b

Art. 10 della Legge Quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000

1. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Art. 10 della Legge Quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000

2. I comuni provvedono ... a censire, tramite apposito catasto, i soprassuoli già percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, **avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo forestale dello Stato**. Il catasto è aggiornato annualmente. L'elenco dei predetti soprassuoli deve essere esposto per trenta giorni all'albo pretorio comunale, per eventuali osservazioni. Decorso tale termine, i comuni valutano le osservazioni presentate ed approvano, entro i successivi sessanta giorni, gli elenchi definitivi e le relative perimetrazioni. E' ammessa la revisione degli elenchi con la cancellazione delle prescrizioni relative ai divieti di cui al comma 1 solo dopo che siano trascorsi i periodi rispettivamente indicati, per ciascun divieto, dal medesimo comma 1.
4. **Nel caso di trasgressioni al divieto di realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive su soprassuoli percorsi dal fuoco** ai sensi del comma 1, si applica l'articolo 20, primo comma, lettera c), della legge 28 febbraio 1985, n. 47. **Il giudice, nella sentenza di condanna, dispone la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile.**
8. In ogni caso si applicano le disposizioni dell'articolo 18 della legge 8 luglio 1986, n. 349, sul **diritto al risarcimento del danno ambientale**, alla cui determinazione concorrono l'ammontare delle spese sostenute per la lotta attiva e la stima dei danni al soprassuolo e al suolo.



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Arce percorse dal fuoco dal 2004 ad oggi e relativi limiti
temporali e non di trasformabilità d'uso
scala: 1:10000

TAV.
1.9a



Coordinatore degli Studi di Napoli "Roberto D'Amico"
Coordinatore di Ricerca Interdisciplinare L.I.I.P.T.
prof. arch. Luigi Portinaro
arch. Maria C. Caputo
ing. Vincenzo Pellegrino
arch. Roberto Marini

CoP P.A.P. Piani e Progetti s.r.l.
ing. Francesco Pisanò
arch. Federica Pannofino

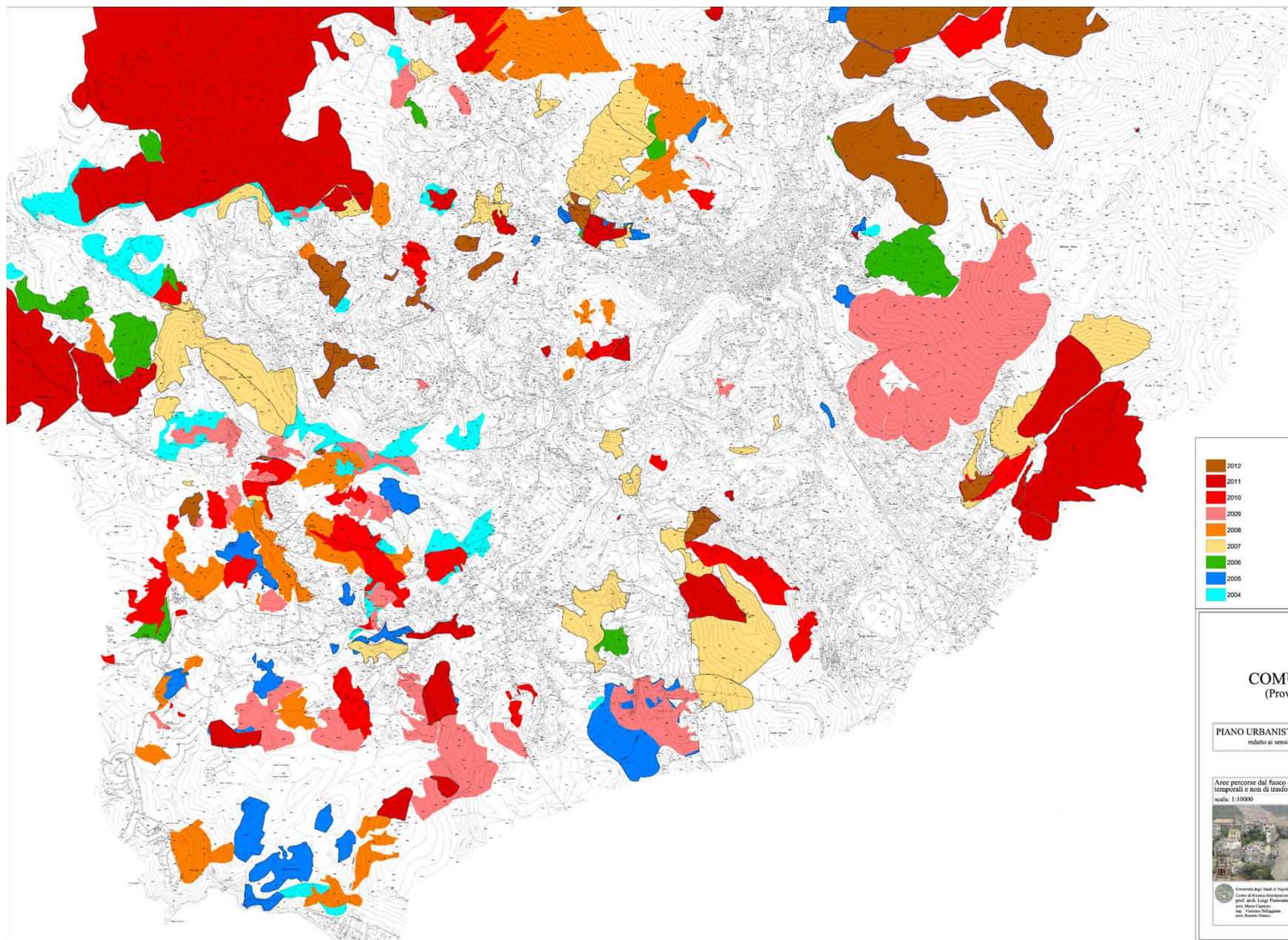
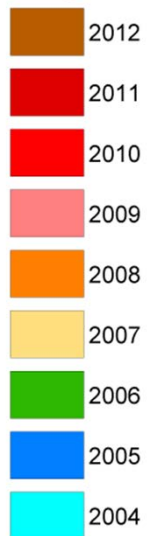
Legenda

2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005
2004

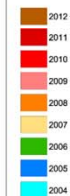
Legenda

2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005
2004

Legenda



Legenda



COMUNE DI ITRI
(Provincia di Latina)

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
redatto ai sensi della L.R. n. 38/1999 e ss. mm. ii.

Area percorsa dal fuoco dal 2004 ad oggi e relativi limiti
temporali e non di trasformabilità d'uso

scala: 1:10000



Comune di Itri - Sede di "Aspetti Urbani"
Centro di Ricerca Urbanistica - L.R. n. 38/1999
pro. arch. Luigi Petronio
arch. Massimo Caputo
arch. Roberto Vianini

FAP Piani e Progetti s.r.l.
Ing. Francesco Petronio
arch. Roberto Vianini

TAV.
196

STIMA DEL FABBISOGNO

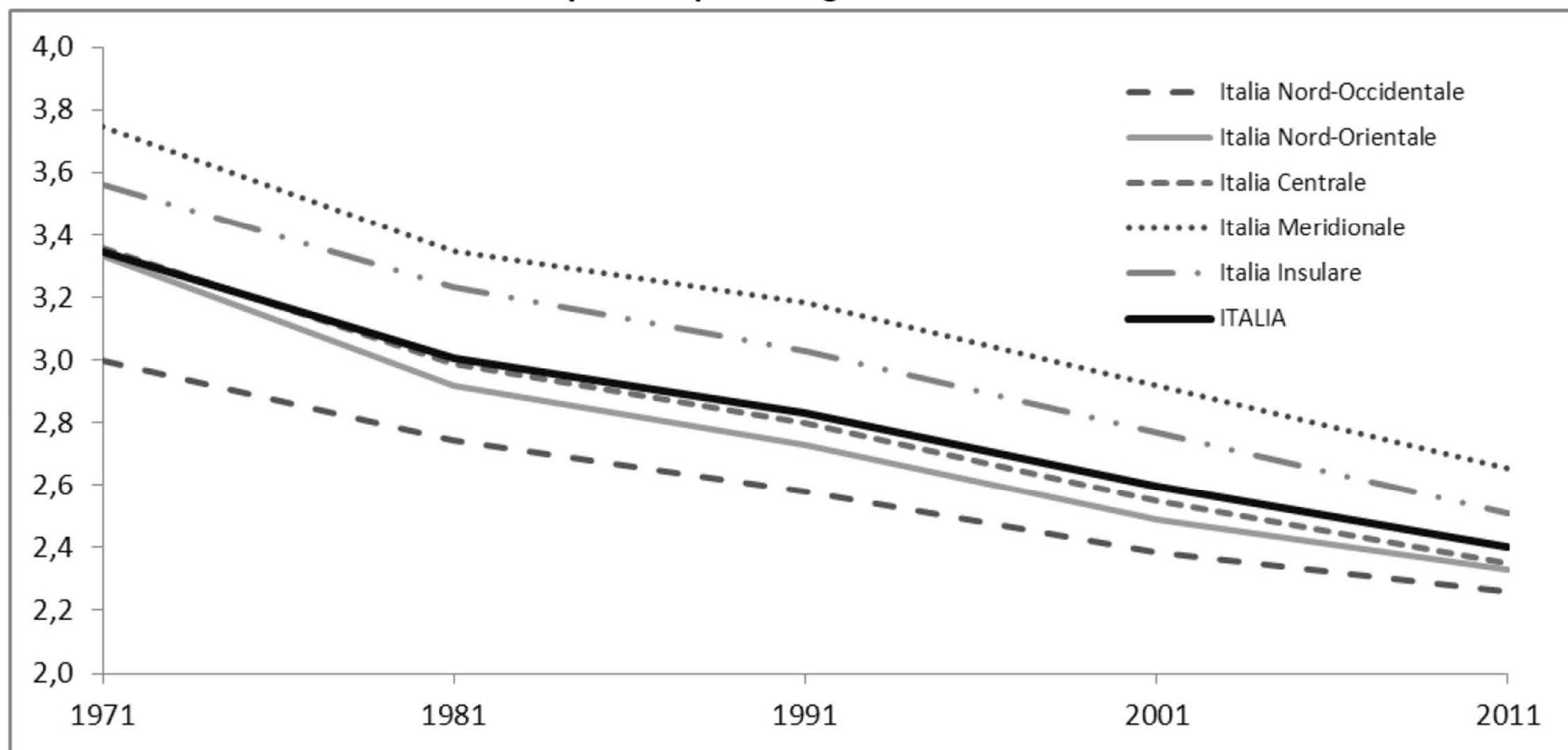
L'analisi demografica è essenziale per un adeguato dimensionamento del piano, sia per la stima del fabbisogno abitativo, sia per quella del fabbisogno di standard.

Nel nostro paese si è registrata una crescita percentuale del numero delle famiglie molto superiore rispetto alla crescita della popolazione residente dovuta ad un progressivo invecchiamento della popolazione, alla riduzione del numero di figli per coppia ed alla tendenza verso una progressiva frammentazione dei nuclei familiari. In particolare:

- il numero medio di componenti per famiglia è sceso dai 3,30 del 1971 ai 2,40 del 2011;
- la percentuale di famiglie composte da un componente sul totale delle famiglie è salita dal 24,9% del 2001 al 31,2% del 2011,
- le famiglie con uno o due componenti hanno superato il 50% nel 2001 e il 51,96% nel 2011.

Quanto sopra ha portato oggi a stimare la domanda abitativa non più in termini di vani ma di alloggi in quanto, pur in presenza di una popolazione residente stabile, la domanda di alloggi potrebbe risultare in crescita, per effetto della crescita del numero delle famiglie.

Numero medio di componenti per famiglia. Censimenti dal 1971 al 2011



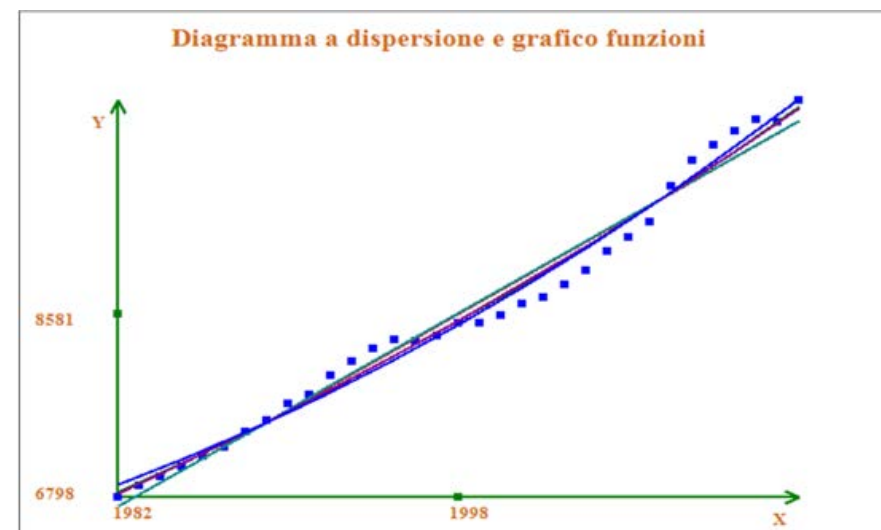
CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Per stimare il fabbisogno abitativo si è proceduto come segue:

- Si è stimata la popolazione residente totale, quella in convivenza e quella in famiglia all'orizzonte temporale del piano (2024),
- Si è stimata la dimensione media delle famiglie in termini di componenti al 2024;
- Si è calcolato il numero delle famiglie al 2024 dividendo la popolazione residente per il numero dei componenti medi delle famiglie stimati, entrambi, alla stessa data (domanda abitativa in termini di alloggi);
- Si è calcolato il numero degli alloggi strettamente necessari al 2024 (offerta) e lo si è incrementato del 3% nell'ipotesi che detta percentuale corrisponda al patrimonio edilizio residenziale sottratto dal mercato;
- Si è predisposta una anagrafe edilizia finalizzata ad una stima del numero di alloggi presenti nel centro urbano di Itri;
- Si è calcolato il fabbisogno di nuovi alloggi sottraendo dal patrimonio edilizio occorrente in termini di alloggi quelli occupati da residenti nel 2011.

Anno	Popolazione Residente al 31 dicembre
1982	6798
1983	6911
1984	7004
1985	7098
1986	7205
1987	7290
1988	7440
1989	7555
1990	7717
1991	7795
1992	7988
1993	8128
1994	8245
1995	8331
1996	8328
1997	8372
1998	8501
1999	8502
2000	8573
2001	8684
2002	8741
2003	8869
2004	9007
2005	9198
2006	9328
2007	9485
2008	9836
2009	10084
2010	10229
2011	10369
2012	10479
2013	10457
2014	10658

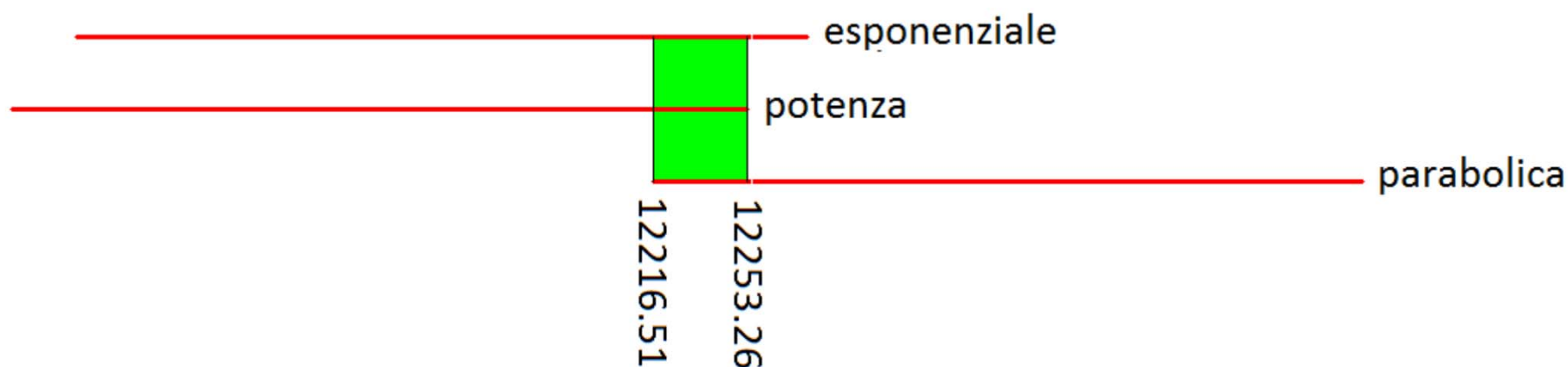
ANALISI DELLA REGRESSIONE E CORRELAZIONE PER LA STIMA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE ALL'ORIZZONTE TEMPORALE DEL PIANO (2024)



	Regressione:	Funzione di regressione				
4	Lineare	$PR_i = -225586,034313725 + 117,201203208556 \text{ anno}_i$				
2	Esponenziale	$PR_i = 1,20848914611942E-08 (1,01374736285637)^{\text{anno}_i}$				
5	Logaritmica	$PR_i = -1770697,16242346 + 234119,045270403 * \ln(\text{anno}_i)$				
3	Potenza	$PR_i = 7,86372245081782E-87 (\text{anno}_i)^{27,278218426741}$				
1	Parabolica	$PR_i = 4720184,00027929 - 4833,6319958 \text{ anno}_i + 1,238947247 \text{ anno}_i^2$				
	Regressione:	Indice di Correlazione	Errore medio dalla stima	Stima Popolazione residente al 2024:		
				minima	media	massima
4	Lineare	0,9889167	172,8684	11456,33	11629,2010	11802,07
2	Esponenziale	0,9925371	141,9806	11992,78	12134,7648	12276,75
5	Logaritmica	0,9887256	174,3437	11437,23	11611,5702	11785,91
3	Potenza	0,9924502	142,8021	11967,66	12110,4584	12253,26
1	Parabolica	0,9931903	137,8890	12216,51	12354,3981	12492,29

STIMA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2024

Si sono considerate le tre funzioni di regressione che presentano l'indice di correlazione più alto ($>0,99$) e l'errore medio dalla stima rettificato a seconda dei gradi di libertà più basso (<143) e precauzionalmente si è assunta come stima della popolazione residente al 2024 quella media dell'intervallo di stima comune alle tre funzioni:



stima popolazione residente al 2024 = 12235

STIMA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Il secondo approccio seguito per la stima della popolazione residente è stato quello di mettere a punto un modello demografico del tipo:

$$\left\{ \begin{array}{l} P_t = P_{t-1} + N_t + M_t \\ N_t = f(P_{t-1}, t) \\ M_t = f(P_{t-1}, t) \\ SN_t = N_t - M_t \\ SM_t = f(t) \end{array} \right.$$

dove:

- P_t è la popolazione residente al primo gennaio dell'anno t
- N_t è il numero di nati nell'anno t
- M_t è il numero di morti nell'anno t
- SN_t è il saldo naturale nell'anno t
- SM_t è il saldo migratorio nell'anno t

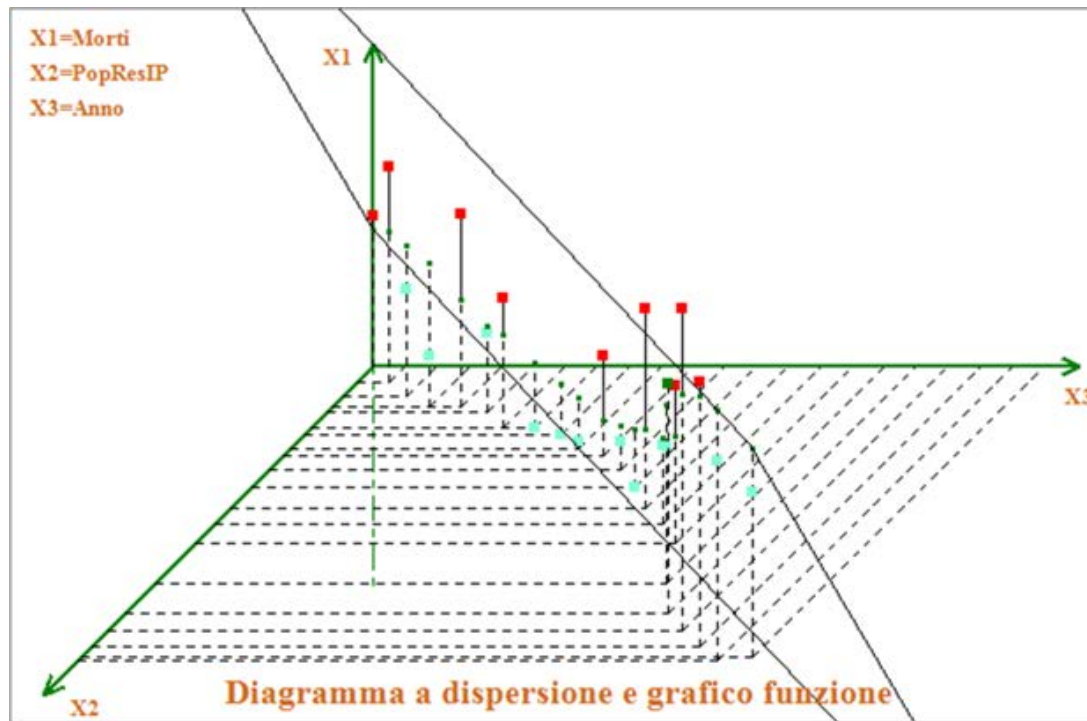
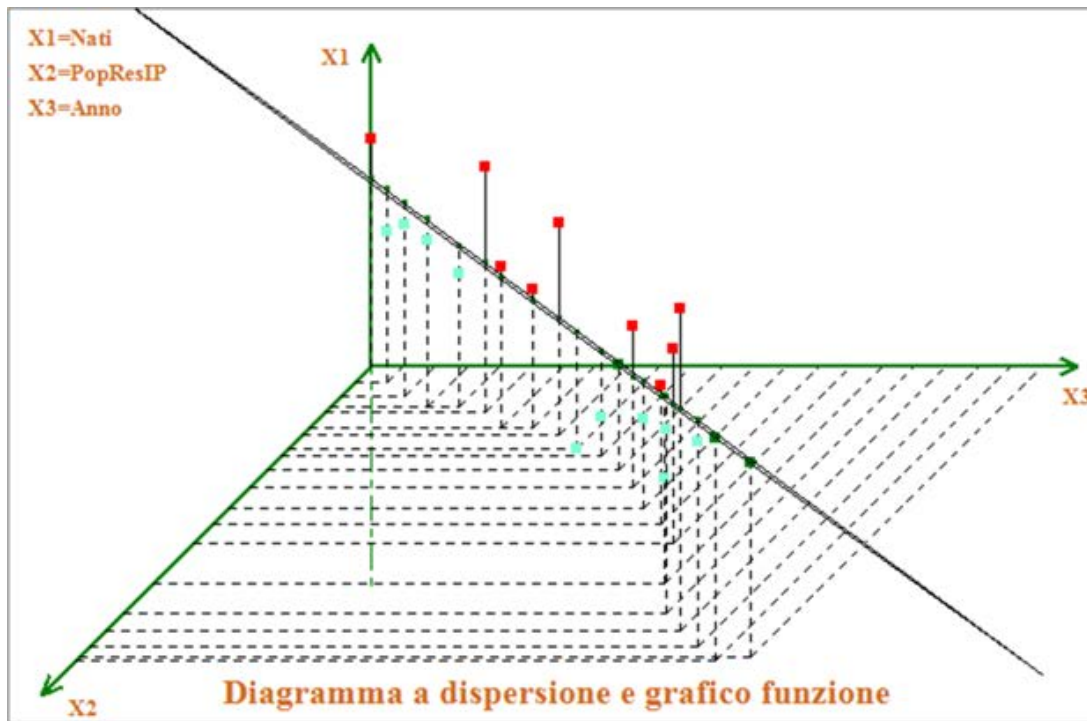
ANALISI DELLA REGRESSIONE MULTIPLA 3 VARIABILI

$$N_t = 8247,306 + 0,03672546 P_{t-1} - 4,240973 t$$

Indice di correlazione multipla= 0,5898612

$$M_t = 9153,106 + 0,04444452 P_{t-1} - 4,735953 t$$

Indice di correlazione multipla= 0,7761438



IL MODELLO DEMOGRAFICO

Il modello risultante è il seguente:

$$PR_t = PR_{t-1} + SN_t + SM_t$$

$$N_t = 8247,306 + 0,03672546 PR_{t-1} - 4,240973 t$$

$$M_t = 9153,106 + 0,04444452 PR_{t-1} - 4,735953 t$$

$$SN_t = N_t - M_t$$

$$SM_t = -9915,136646 + 5,00451722 t$$

$$PR_{t-1} = 7785 \text{ anno iniziale} = 1991$$

Applicandolo anno per anno dal primo gennaio 1992 al primo gennaio 2014 è possibile stimare l'indice di correlazione del modello, applicandolo poi anno per anno dal primo gennaio 2014 è possibile stimare la popolazione residente al 2024.

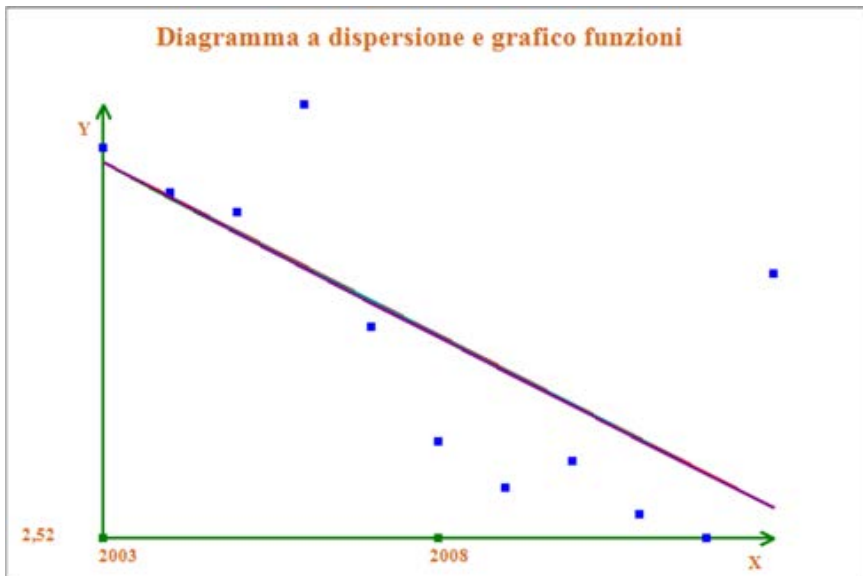
Anno	Nati	Morti	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Popolazione Residente
1992	85,1955	65,0882	20,1073	53,8617	7859
1993	83,6711	63,6398	20,0313	58,8662	7938
1994	82,3276	62,4104	19,9173	63,8707	8022
1995	81,1638	61,3983	19,7655	68,8752	8110
1996	80,1782	60,6020	19,5762	73,8797	8204
1997	79,3694	60,0196	19,3498	78,8842	8302
1998	78,7362	59,6496	19,0865	83,8888	8405
1999	78,2770	59,4904	18,7866	88,8933	8513
2000	77,9906	59,5402	18,4504	93,8978	8625
2001	77,8757	59,7975	18,0782	98,9023	8742
2002	77,9309	60,2607	17,6702	103,9068	8864
2003	78,1549	60,9282	17,2267	108,9113	8990
2004	78,5464	61,7984	16,7480	113,9159	9120
2005	79,1041	62,8697	16,2344	118,9204	9256
2006	79,8268	64,1407	15,6861	123,9249	9395
2007	80,7131	65,6096	15,1034	128,9294	9539
2008	81,7618	67,2752	14,4866	133,9339	9688
2009	82,9716	69,1357	13,8359	138,9384	9840
2010	84,3413	71,1897	13,1516	143,9430	9997
2011	85,8697	73,4358	12,4340	148,9475	10159
2012	87,5556	75,8723	11,6832	153,9520	10324
2013	89,3976	78,4980	10,8997	158,9565	10494

Indice di correlazione
del modello = 0,984354

La stima della popolazione residente al 2013 è pari a 10494 abitanti contro i reali 10457 il che mostra la notevole capacità del modello di spiegare l'andamento reale della popolazione residente.

Anno	Nati	Morti	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Popolazione Residente
2014	90,0245	79,6530	10,3715	163,9610	10631
2015	92,1860	82,6652	9,5208	168,9656	10810
2016	94,5000	85,8620	8,6380	173,9701	10992
2017	96,9654	89,2419	7,7235	178,9746	11179
2018	99,5810	92,8037	6,7773	183,9791	11370
2019	102,3456	96,5458	5,7998	188,9836	11565
2020	105,2582	100,4669	4,7913	193,9881	11763
2021	108,3175	104,5656	3,7518	198,9927	11966
2022	111,5224	108,8406	2,6818	203,9972	12173
2023	114,8718	113,2903	1,5814	209,0017	12383
2024	118,3646	117,9137	0,4509	214,0062	12598

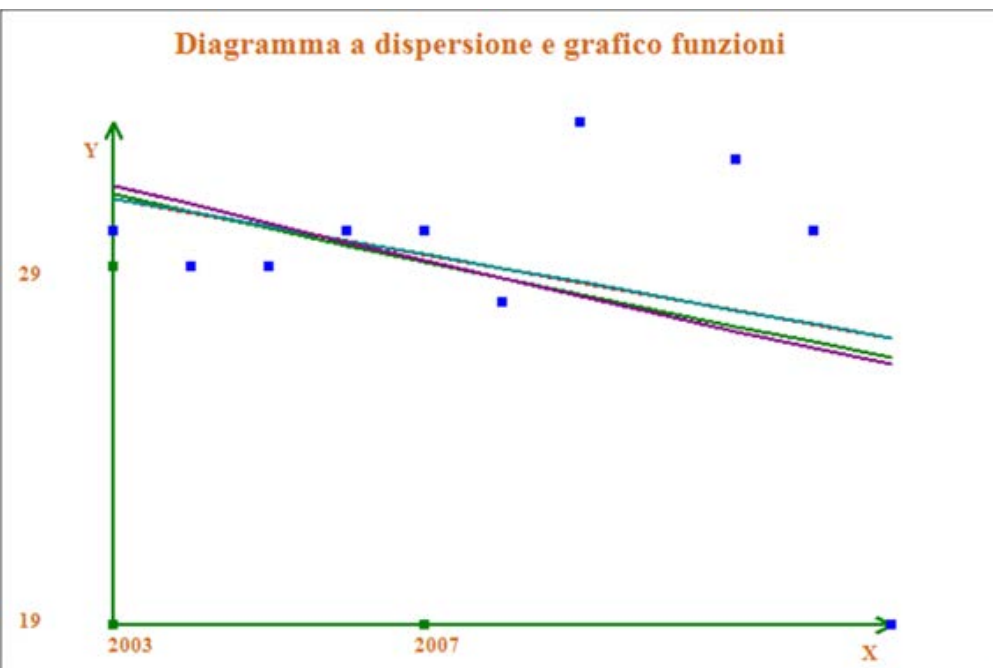
Il modello stima al 2024 una popolazione pari a 12598 residenti, valore leggermente maggiore di quello stimato in precedenza pari a 12235 residenti. Il modello conferma pertanto l'andamento crescente della popolazione residente e l'ordine di grandezza della stima della popolazione effettuata in precedenza che viene assunta come base del dimensionamento del piano.



STIMA DEL NUMERO MEDIO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA AL 2024

La funzione che presenta l'indice di correlazione più alto e l'errore medio dalla stima più basso è la funzione potenza per cui si assume al 2024 la stima ottenuta con essa pari a 2,385 componenti medi per famiglia.

Anno	Numero medio componenti per famiglia		Regressione:	Funzione di regressione				
		4	Lineare	$CM_i = 31,6798571076456 - 0,0144786389492161 \text{ anno}_i$				
2003	2,686	2	Esponenziale	$CM_i = 178883,203296721 * 0,99446919629117^{\text{anno}_i}$				
2004	2,667	5	Logaritmica	$CM_i = 223,778985848603 - 29,082885025378 * \ln(\text{anno}_i)$				
2005	2,659	3	Potenza	$CM_i = 1,62233464209137E+37 * \text{anno}_i^{-11,1404201664924}$				
2006	2,704							
2007	2,611							
2008	2,563							
2009	2,543							
2010	2,555							
2011	2,532							
2012	2,522							
2013	2,633							
			Regressione:	Indice di Correlazione	Errore medio dalla stima	Stima numero componenti per famiglia al 2024:		
						minima	media	massima
		4	Lineare	0,7219297	0,04851688	2,327	2,375	2,424
		2	Esponenziale	0,7245792	0,04832233	2,336	2,385	2,433
		3	Logaritmica	0,7221738	0,04849903	2,327	2,376	2,424
		1	Potenza	0,7248155	0,04830490	2,337	2,385	2,434



STIMA DEL NUMERO DEI CONVIVENTI

La funzione che presenta l'indice di correlazione più alto è la funzione logaritmica, quella che presenta l'errore medio dalla stima più basso è la funzione linerare. Con tutte le funzioni di ottiene una stima molto simile per cui si assume al 2024 la stima di 22 conviventi.

	Regressione:	Funzione di regressione				
4	Lineare	$CV_i = 808,543560606061 - 0,388257575757576 \text{ anno}_i$				
2	Esponenziale	$CV_i = 2,00834239965231E+15 * 0,984248169915389^{\text{anno}_i}$				
1	Logaritmica	$CV_i = 5951,99168518385 - 778,849765582409 * \ln(\text{anno}_i)$				
3	Potenza	$CV_i = 1,51701932142064E+117 * \text{anno}_i^{-35,0386074566663}$				

	Regressione:	Indice di Correlazione	Errore medio dalla stima	Stima Popolazione residente al 2024:		
				minima	media	massima
4	Lineare	0,3499292	3,776265	18,9339	22,7102	26,4865
2	Esponenziale	0,4320756	3,812864	18,3987	22,2116	26,0245
1	Logaritmica	0,4494452	3,776802	18,9632	22,7400	26,5168
3	Potenza	0,4231131	3,830787	17,8452	21,6760	25,5068

STIME FINALI

- In sintesi si ha il quadro seguente:

SIMBOLO	VARIABILE	STIMA AL 2024
PR	Popolazione residente	12235
CV	Popolazione residente in convivenza	22
PF	Popolazione residente in famiglia	12213
CM	Numero di componenti medi per famiglia	2,385
FA	Famiglie (PF/CM)	5121
AL	Alloggi strettamente occorrenti (FA*1,03)	5275

ANAGRAFE EDILIZIA

- Per la stima dell'offerta edilizia esistente in area urbana a fine 2010 si è proceduto alla perimetrazione del centro abitato ed alla predisposizione di una anagrafe edilizia di tutti i fabbricati presenti al suo interno.
- Si è poi operata la sgrondatura della cartografia alla scala 1:5000, al fine del calcolo della superficie coperta da ciascun corpo di fabbrica, e, a partire dal numero dei piani per ciascun corpo di fabbrica e dall'altezza interpiano rilevati, alla stima, sulla base dell'anagrafe edilizia predisposta, dei volumi edificati per uso e totali.
- I risultati sono riportati nella tabella seguente.
- Attualmente è in atto un aggiornamento dell'anagrafe edilizia al 2014.

Uso	Volume
abbandonato	47745.65
att_artigianale	52686.94
att_commerciale	143083.39
att_industriale	78842.53
att_professionale	54344.02
att_ricettiva	4471.78
attr_amministrativa	11925.13
attr_culturale	26373.37
attr_religiosa	37822.67
attr_sanitaria	21089.50
attr_sportiva	1966.87
box_auto	6888.69
deposito	11475.85
ed_costr	57327.51
istruzione	27767.54
misto	60737.09
pubbl_esercizio	14587.59
pubbl_serv	12751.66
residenziale	1924805.52
rudere	37.00
vol tecnico	1111.56

La cubatura residenziale risultante risulta pari a 1924805.52 mc.

Se si assume che essa non sia aumentata in modo considerevole dalla fine del 2010 ad oggi si ha una cubatura media per abitante al 2014 pari a 180,59 mc, ben al di là dei valori minimi di 100 mc per ogni abitante insediato o da insediare previsti dal D.M. 1444/68.

Quanto sopra evidenzia come non sia più plausibile, in un paese basato sul mercato, dimensionare il piano sulla base del parametro 1 abitante 1 vano perché il consumo di mc dipende dalla domanda di spazio delle famiglie in relazione al prezzo del bene sul mercato.

Si consuma più o meno spazio, in luoghi più o meno idonei, a seconda dei bisogni e dei desiderata individuali in relazione al prezzo del bene ed alla capacità di farvi fronte. Date queste considerazioni si è proceduto alla stima del fabbisogno futuro in base alle condizioni reali del mercato edilizio.

CENSIMENTO POPOLAZIONE E ABITAZIONI 2011

Il Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 ha censito ad Itri 4136 abitazioni occupate da residenti. Di queste 81 sono composte da un solo vano e 429 da due vani e, quindi, non sono idonee per una famiglia di dimensione media pari a quella stimata al 2024 di 2,385 componenti. Inoltre 11 abitazioni non sono dotate di gabinetto, 25 di doccia o vasca da bagno e solo il 76,11% delle abitazioni è servita dall'acquedotto. Dalle analisi svolte si deve ritenere che circa un 10% delle abitazioni esistenti non sia idonea per cui queste vanno ristrutturate e rese di dimensioni idonee il che richiede un incremento ulteriore delle nuove abitazioni.

Valori:	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
assoluti	81	429	926	1263	989	448	4136
percentuali	1,96	10,37	22,39	30,54	23,91	10,83	100,00

	uno	due o più	nessuno	Abitazioni
Gabinetto	1801	2324	11	4136
Doccia e/o vasca da bagno	2301	1810	25	4136

Acqua potabile				Impianto di riscaldamento					Acqua calda	
Totale	Acquedotto	Pozzo	Altra fonte	Totale	Centralizzato	Autonomo	Apparecchi singoli fissi		Totale	da riscaldamento
							Intera abitazione	Parte abitazione		
3736	3148	471	131	3875	322	3272	622	810	4050	3278
90,33%	76,11%	11,39%	3,17%	93,69%	7,79%	79,11%	15,04%	19,58%	97,92%	79,26%

NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE

I criteri adottati per la stima dei nuovi volumi da edificare per le residenze e per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze sono i seguenti:

- “*una famiglia una abitazione*”, piuttosto che “*un residente una stanza*”;
- 100 mc per ogni abitante insediato o da insediare per scopi residenziali, per l’offerta privata,
- 90 mc per ogni abitante insediato o da insediare per scopi residenziali, per l’offerta pubblica,
- 20 mc per ogni abitante insediato o da insediare per il fabbisogno di destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze;
- una quota di abitazioni aggiuntiva calcolata sulla base della percentuale di quelle normalmente o attualmente sottratte dal mercato e di quelle necessarie per la ristrutturazione delle abitazioni esistenti (5%).

NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE

Applicando i criteri di cui sopra si ricava il quadro seguente dove, ad esempio, il nuovo volume per l'edilizia privata è dato dal prodotto fra abitazioni private, numero di componenti medi per famiglia e 120 mc per componente.

Numero di componenti medi per famiglia	2,385
Famiglie (FA)	5121
Abitazioni occorrenti (FA*1,05) = (AO) =	5377
Abitazioni esistenti (AE)	4136
Fabbisogno di abitazioni al 2024 (AO-AE) = (FA)=	1241
Abitazioni private 70% di FA = (AP) =	869
Abitazioni sociali 30% di FA = (AS) =	372
Nuovo volume edilizia privata mc	248707,8
Nuovo volume edilizia sociale mc	97594,2
Volume residenziale realizzabile mc	346302,0

NOTA

Si è in attesa della pubblicazione del dato delle abitazioni totali, occupate e non, da parte dell'ISTAT, e dell'aggiornamento dell'anagrafe edilizia che potrebbero portare ad una cubatura in parte inferiore a quella in precedenza stimata.

FABBISOGNO DI STANDARD

Per il calcolo del fabbisogno di standard si è tenuto conto:

- dell'art. 3, comma 2, del D.M. 1444/1968;
- del fatto che, specie nei comuni medio-piccoli di impianto storico, le attrezzature religiose finiscono pressoché per esaurire lo standard previsto dal decreto per le attrezzature di interesse comune con il risultato di non dotare questi comuni delle attrezzature necessarie;
- del fatto che il decreto non prevede attrezzature specifiche per la terza età il cui peso percentuale, sul totale dei residenti, è notevolmente aumentato negli ultimi decenni. Occorre anche tenere conto che i modelli comportamentali sono notevolmente cambiati per cui la famiglia non sopperisce più del tutto ai bisogni degli anziani.

FABBISOGNO DI STANDARD

	STANDARD	mq
1	mq 4,50/ab x 12500 ab di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo:	55058
2	mq 2,00/ab x 12235 ab di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre:	24470
3	mq 9,00/ab x 12235 ab di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade:	110115
4	mq 2,50/ab x 12235 ab di aree per parcheggi:	30588
5	1mq /10 mc * 346302 mc di superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765	34630
6	1 mq/ab x 12235 ab per attrezzature religiose	12235
7	1 mq/ab x 12235 per attrezzature per la terza età	12235
	TOTALE mq	279331

NOTA

A queste quantità vanno aggiunte le superfici occorrenti a soddisfare il fabbisogno di standard e di servizi espresso dal notevole flusso turistico interessante Itri, in particolare nei mesi estivi, quanto meno in termini di aree per attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e per parcheggio. Tale calcolo va effettuato sulla base delle notevoli cubature presenti in zona agricola per uso turistico di fatto.

NUOVI OBIETTIVI DEL PIANO

L'amministrazione comunale si è posta come ulteriore obiettivo quello di realizzare, attraverso il piano, una **equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla trasformazione del territorio**, cercando di porre in essere meccanismi in grado di contrastare la sostanziale ingiustizia esistente nella diversità di valore fra **terreni edificabili** e **terreni aventi le stesse condizioni ma soggetti a vincoli di inedificabilità perché destinati a fini pubblici o a previsioni comportanti limiti edificatori**.

Questo anche in relazione ai **suoli liberi, non più edificabili, nel centro urbano di Itri**, che, per il vantaggio di tutti, possono essere utilizzati per soddisfare il fabbisogno di standard nell'interesse di tutta la collettività.

PEREQUAZIONE E PREMIALITA'

Il P.R.G. assume il principio della perequazione urbanistica al fine di:

- garantire un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce;
- migliorare la qualità del tessuto urbano storico e consolidato e dell'ambiente;
- dotare il territorio delle infrastrutture e dei servizi occorrenti per tutti i cittadini, eliminando e/o riducendo le sperequazioni esistenti.

Il P.R.G. attribuisce un diritto edificatorio spendibile nelle aree edificabili:

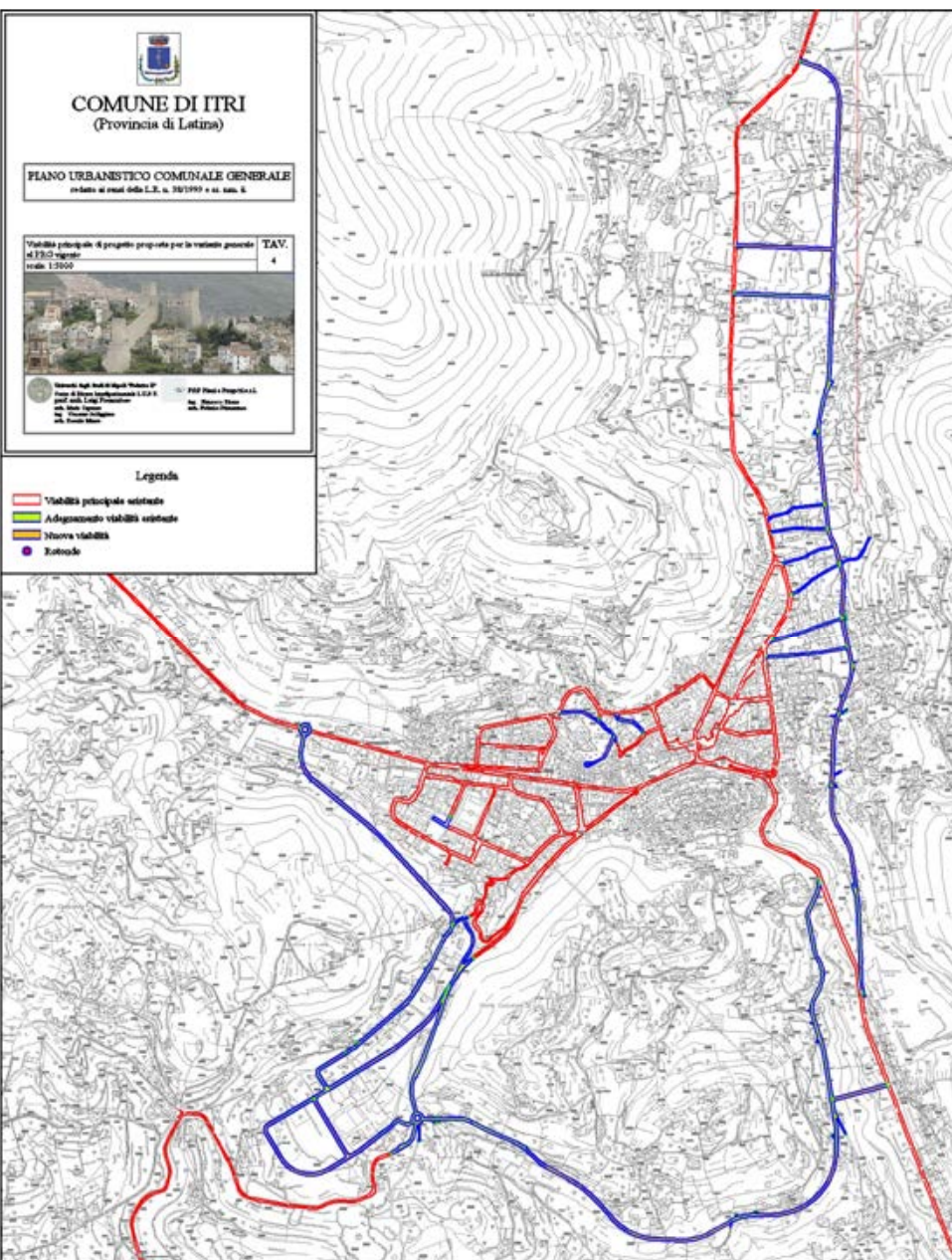
- alle aree libere, di idonea superficie, ricadenti nelle ZTO: A “*Centro Storico*” e B “*Insedimento consolidato non trasformabile*”, in cambio della loro cessione gratuita e della realizzazione di attrezzature e servizi che non richiedono la realizzazione di nuovi volumi edificati,
- a chi esegue interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree più critiche del territorio comunale.

IL COMPARTO

A tal fine il P.R.G. individua i comparti edificatori entro i quali si applica la perequazione, costituiti da aree limitrofe e non ricadenti in aree trasformabili, in zona C, e non trasformabili, nelle ZTO A e B, ma utilizzabili per attrezzature e servizi che non richiedano nuova edificazione, e da aree e immobili degradati o incongrui, che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica (demolizione senza ricostruzione) e ambientale (sistemazione dell'area).

IL COMPARTO

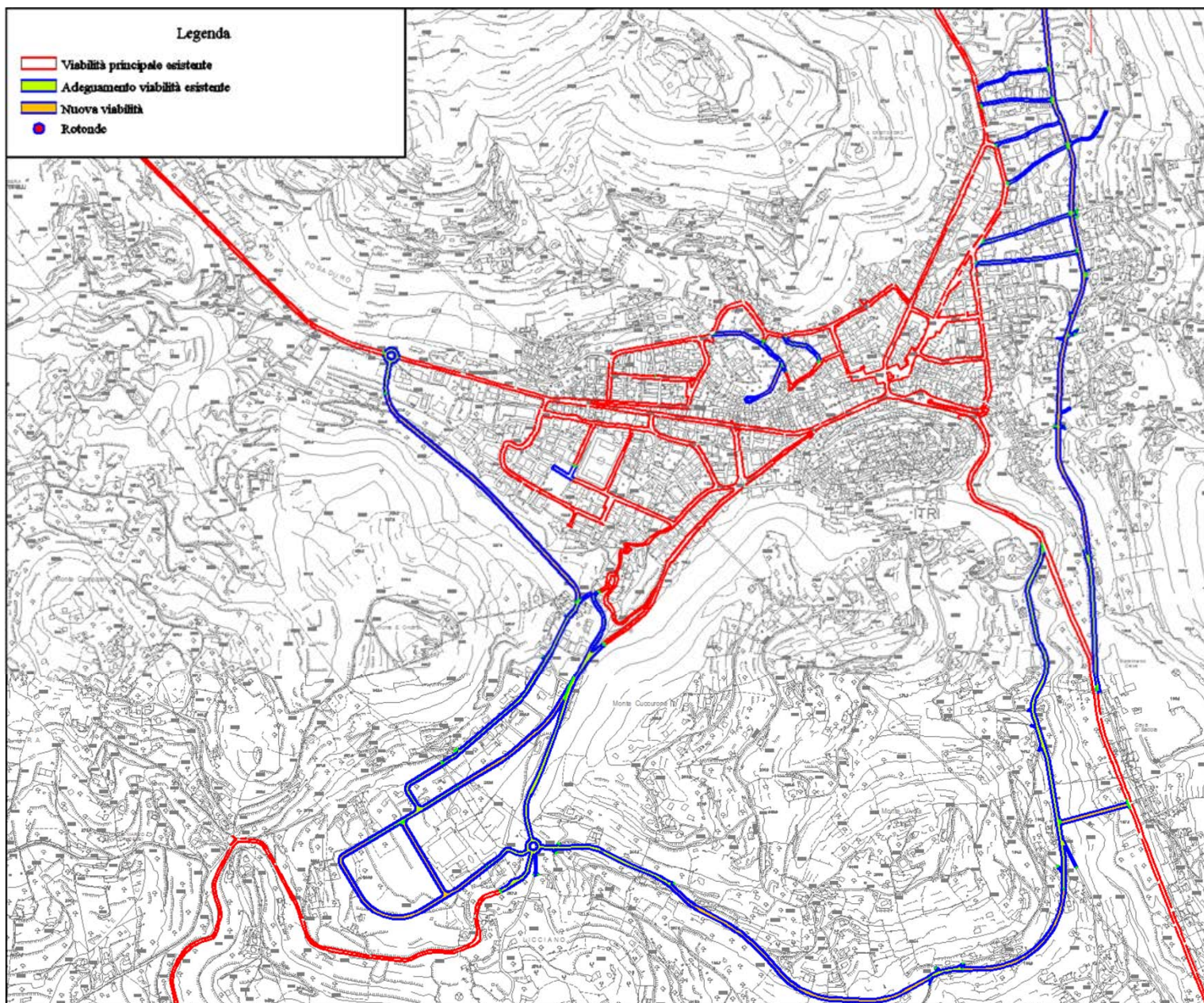
- Il P.R.G. indica per ciascun comparto individuato:
 - un indice di fabbricabilità territoriale convenzionale relativo alle aree trasformabili indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso;
 - un credito edilizio espresso in mc/mq per la cessione al Comune di aree non trasformabili in zona A e B, ma utilizzabili per attrezzature e servizi che non richiedano nuova edificazione;
 - un credito edilizio espresso in mc/mq per interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale con cessione delle aree e delle opere realizzate al Comune;
 - un indice di fabbricabilità territoriale massimo da non superare per effetto dell'applicazione dei crediti edilizi di cui sopra;
 - la superficie da destinare ad insediamento da rispettare in ogni caso ai fini del Piano Operativo, della pianificazione urbanistica attuativa e del rilascio dei titoli abilitativi;
 - gli eventuali obblighi di cessione al comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e, in genere, di opere pubbliche.



NUOVA VIABILITA'

La nuova viabilità prevista:

- Tiene conto della viabilità principale esistente,
- Cerca di aggirare il centro storico per non gravare ulteriormente la via Appia del flusso merci che attraversa il comune e del flusso diretto a mare e la via Civita Farnese della gran parte del flusso urbano,
- Cerca di servire il polo industriale di Licciano senza passare necessariamente per il centro urbano di Itri nelle direzioni Fondi, Formia e Sperlonga,
- Crea una alternativa alla viabilità esistente per servire le zone trasformabili del territorio comunale.



NUOVA VIABILITA'

Grazie per l'attenzione

nel prossimo incontro il tema è:
«Il piano zero in mancanza di nuove
scelte e la proposta di zoning del nuovo
piano»