





437 23 GIU. 2008 lu

**Oggetto:** Comune di Ripi (Fr) – Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 04.11.2005.  
Approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

- VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;  
**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;  
**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;  
**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;  
**VISTO** il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;  
**VISTA** la deliberazione di consiglio comunale n. 34 del 04.11.2005, con la quale il Comune di Ripi (Fr) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;  
**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni in merito alle quali l'amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 5 del 15.02.2006;  
**RILEVATO** che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 136/2 reso nella seduta del 28.02.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il Piano di che trattasi adottato con Deliberazione Consiliare n. 34 del 04.11.2005, sia meritevole d'approvazione, con le modifiche, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 Agosto 1967 n° 765;  
**VISTA** la nota n. 40389 del 04.03.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Ripi (Fr) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 136/2/2008, invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 10 del 14.03.2008 con la quale il Comune di Ripi ha:
- Preso atto del parere meritevole di approvazione del P.R.G., con le modificazioni e condizioni apportate alla Zonizzazione ed alle N.T.A, espresso dal Comitato Regionale per il Territorio con il citato voto n.136/2 del 28.02.2008;
  - Stabilito in ordine alle osservazioni presentate al P.R.G. quanto segue:  
l'osservazione presentata dal Sig. Faustini Paolo è accolta nei termini di cui al parere del C.R.p.T.;





437 23 GIU. 2008 *ly*

tutte le altre osservazioni sono da ritenersi definitivamente respinte, in quanto tese a modificare la destinazione ed i pesi urbanistici del P.R.G.;

- Recepito integralmente il parere ed ogni suo contenuto, quale parte integrante dell'approvando P.R.G.;

VISTA la nota n. 159013/2A/08 del 27.09.2005 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area “2A/08” – Difesa del Suolo, ha espresso *parere positivo, alla previsione urbanistica di che trattasi, con l’obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d’adozione e/o d’approvazione e nelle Norme Tecniche di Attuazione:*

1. *Siano considerate INEDIFICABILI tutte le aree indicate in rosso nell'allegato al seguente provvedimento a causa dell'elevata pendenza;*
2. *Siano considerate INEDIFICABILI tutte le aree agricole ricadenti in zone aventi una pendenza superiore al 50% così come delimitate nell'elaborato D2 denominato "Carta clinometrica". Comunque le edificazioni su tutte le altre aree agricole, dovranno essere sempre supportate da indagini geologiche di dettaglio che, oltre a ricostruire le caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dei terreni di fondazione, individuino le aree ritenute esenti da possibili rischi geologici;*
3. *Sia acquisito il parere dell'Autorità di Bacino del Liri - Garigliano - Volturno per tutti gli interventi ricadenti in quelle zone indicate nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino come aree di rischio e di attenzione. Inoltre, a causa della vicinanza del corso del fosso Moringo con le nuove edificazioni in zona artigianale, del cattivo stato di manutenzione che lo caratterizza e degli interventi antropici già effettuati si prescrive, preventivamente a qualunque nuovo intervento nella zona artigianale, l'acquisizione di un parere idraulico dell'Autorità di Bacino del Liri - Garigliano - Volturno sulla compatibilità degli interventi;*
4. *Sugli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, etc.), dovrà essere acquisito ulteriore parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R. n. 2649/99. Sia posta particolare cura nella redazione del progetto relativo alla zona posta a valle dell'attuale caserma dei carabinieri;*
5. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare, il tipo di fondazione più idoneo e di verificare la stabilità dei versanti;*
6. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che,*





437 23 GIU. 2008 lu

necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1,5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;



7. Allo scopo di limitare i danni dovuti all'azione delle acque dilavanti, si dovranno adottare misure di mitigazione (canalizzazioni per la raccolta delle acque di dilavamento) sulle strade e parcheggi di nuova realizzazione. Si provvederà pertanto alla realizzazione di scoline laterali per il corretto smaltimento delle acque di dilavamento del manto stradale. Si dovrà inoltre provvedere al miglioramento delle condizioni di deflusso e di smaltimento delle acque;
8. Nelle zone a maggiore acclività si eviti quanto più possibile la esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;
9. sia valutata la possibilità di creare " corridoi biologici " tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;
10. nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone ove possibile l'attuazione della tecnica del " pre-verdissement " che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;
11. tutti gli elementi di vegetazione lineare (siepi, filari arborei, fasce frangivento) dovranno, per quanto possibile, essere salvaguardati ed in alcuni casi implementati con nuovi impianti, con particolare riferimento alle fasce frangivento;
12. la vegetazione ripariale dovrà essere oggetto di particolare attenzione e laddove siano previsti interventi migliorativi dovranno essere osservate le indicazioni contenute nella D.G.R. 4340 del 28/5/1996 che prevedono l'utilizzo di tecniche di Ingegneria Naturalistica;
13. in generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze.
14. In generale dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;
15. Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello ( margine del bosco ) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
16. Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;





437 23 GIU. 2008 *ly*

17. *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 65711/D3/06 del 09.05.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi (Fr) a condizione che sia integralmente sostituito l'articolo 9.5 delle Norme Tecniche di Attuazione:

**AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

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

- a) *"le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- e) *"le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
- d) *"le 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. 22 della citata 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 legge 1766/27" .*

*"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-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".*

*"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927" .*

*"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005" .*



437 23 GIU. 2008 lu



*"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005".*

*"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".*

*"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005".*

*"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nei 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 essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza";*

*VISTA la nota n. 2341/05 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Frosinone ha espresso, per quanto di competenza, parere igienico-sanitario favorevole, a condizione che vengano rispettate tutte le Norme Tecniche di Attuazione degli elaborati inviati a questo settore.*

*Per quanto riguarda la superficie utile abitabile, Titolo II° art. 2.1 comma i delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (vedasi pag. 9 della relazione Tecnica allegata alla richiesta), si precisa che l'altezza minima dovrà essere di mt. 2,70";*

*VISTA la nota n. 8576 del 20/10/2005 con la quale l'Autorità di Bacino dei fiumi Liri - Garigliano e Volturno, ha espresso parere favorevole al Piano Regolatore Generale di che trattasi, nel rispetto delle seguenti osservazioni ed indicazioni:*

- A) *nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, oltre a quanto già dettato dalle NTA occorre incentivare:*
  - *la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate, confinanti con le fasce fluviali;*
  - *la conservazione e la gestione della vegetazione presente con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica;*
- B) *nelle zone industriali esistenti ubicate in prossimità del fosso Meringo occorre prevedere nelle aree libere residuali, ove possibile, l'inserimento di opportuna vegetazione, che funga da "tampone" all'eccessiva urbanizzazione del tratto fluviale;*
- C) *nelle zone boschive occorre garantire:*
  - *la conservazione e la gestione degli apparati boschivi, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi in linea con gli orientamenti comunitari;*
  - *la protezione delle aree intorno alle sorgenti e delle zone di captazione per la tutela della acque, evitando potenziali carichi inquinanti.*
- D) *nelle zone agricole vanno sostenute:*



437 23 GIU. 2008

ly

- la manutenzione e la conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali di rilevante interesse conservativo - paesaggistico e di tutela idrogeologica;
- la conservazione dei caratteri strutturanti del paesaggio agrario (colture tradizionali, nuclei rurali e masserie, viabilità rurale, rete irrigua tradizionale);
- la tutela dell'integrità fisica dello spazio rurale, evitando i fenomeni di dispersione insediativi e favorendo modelli di sviluppo accentrati.

E) nelle aree destinate a parcheggio pubblico occorre assicurare:

- la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto, oltre che lungo il perimetro del lotto, anche all'interno dell'area parcheggio nella suddivisione delle zone parking, al fine di attenuare l'impatto visivo ed offrire una apprezzabile protezione dei mezzi in sosta;
- l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 136/2 del 28.02.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;  
**all'unanimità**

### DELIBERA

di approvare il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ripi (Fr) con Delibera Consiliare n. 34 del 04.11.2005, per i motivi, con le modifiche e gli stralci contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 136/2 del 28.02.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto stabilito nell'**Allegato A**.

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 34 del 04.11.2005:

Elab. A	- Relazione Tecnica;	
Elab. B	- Norme Tecniche di Attuazione;	
Elab. C	- Relazione Agropedologica;	
Elab. C1	- Relazione Uso del Suolo;	
Elab. C2	- Carta Agropedologica	1/ 10.000;
Elab. C3	- Carta Uso del Suolo	1/ 10.000;
Elab. D	- Relazione Geologica;	
Tav. D1	- Carta Geomorfologica - Idrogeologica	1/ 10.000;



437 23 GIU. 2008

ly

Tav. D2 - Carta Clinometrica	1/ 10.000;
Tav. 1 - Inquadramento Territoriale	1/ 25.000;
Tav. 2 - Struttura Morfologica del Territorio (C.T.R.)	1/ 10.000;
Tav. 3.1 - Carta della Toponomastica	1/ 10.000;
Tav. 3.2 - Servizi di Rete (Rete Fognaria e Depuratori)	1/ 10.000;
Tav. 3.3 - Servizi di Rete (Metanodotto)	1/ 10.000;
Tav. 3.4 - Servizi di Rete (Illuminazione)	1/ 10.000;
Tav. 3.5 - Servizi di Rete (Rete Idrica)	1/ 10.000;
Tav. 4.1 - Vincoli di Rispetto Acque Pubbliche	1/ 10.000;
Tav. 4.2 - Terreni Boschivi	1/ 10.000;
Tav. 4.3 - Vincoli di Natura Archeologica	1/ 10.000;
Tav. 4.4 - Vincoli L. 226/99 Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Volturno - Garigliano e Vincoli di Natura Idrogeologica	1/ 10.000;
Tav. 5.1 - Proprietà Comunali	1/ 10.000;
Tav. 5.2 - Stato Attuale del Centro Urbano Ubicazione degli Edifici Pubblici e Privati Esistenti Commerciali Artigianali e Professionali	1/ 1.000;
Tav. 5.3 - Ubicazioni Servizi Pubblici e Privati (Commerciali Artigianale e Professionali) Esistenti sul Territorio	1/ 10.000;
Tav. 6A - Zone Territoriali Omogenee (Lato Centro - Nord)	1/ 5.000;
Tav. 6B - Zone Territoriali Omogenee (Lato Centro - Sud)	1/ 5.000;
Tav. 7A - Zone Territoriali Omogenee (Fascia Lato Nord)	1/ 2.000;
Tav. 7B - Zone Territoriali Omogenee (Fascia Centrale)	1/ 2.000;
Tav. 7C - Zone Territoriali Omogenee (Fascia Lato Sud)	1/ 2.000;
Tav. 7D - Zone Territoriali Omogenee (Fascia di Completamento Lato Sud)	1/ 2.000;
Tav. 7E - Zone Territoriali Omogenee (Dettaglio sulla Zona Artigianale)	1/ 2.000;
Tav. 8 - Consistenza Edilizia e Verifica Standard	1/ 5.000;
Tav. 9 - Individuazione del Patrimonio Edilizio da Assoggettare a Piani di Recupero	1/ 1.000;
Tav. 10 - Censimento Patrimonio Edilizio Abusivo	1/ 10.000;
Tav. 11 - Norme Urbanistiche	
Tav. 12 - Tavolo di Raffronto con il PRG Adottato con Delibera C. 49 del 21.07.1986	1/ 10.000;
Tav. 13.a - Carta della Idoneità Territoriale	1/ 5.000;
Tav. 13.b - Carta della Idoneità Territoriale	1/ 5.000;
Elab. 14 - Analisi Territoriale;	
Elab. 15 - Schede riassuntive di dettaglio per singole Zone Territoriali Omogenee; - Rilievo fotografico e con di visuale; - Suggestimenti di mitigazione;	



437 23 GIU. 2008

ly



- Confronto tra l'attuale uso del suolo (tav. C3) e le aree previste con variazione di destinazione d'uso nelle tavole 6.A e 6.B delle Zone Territoriali Omogenee (stralci).

1/ 5000

nel parere n. 159013/2A/08 del 27.09.2005 del il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area “2A/08” – Difesa del Suolo, comprensivo di allegato.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

25 GIU. 2008





# RÈGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

**IL DIRETTORE**  
(Arch. Daniele Iacovone)

ALLEGATO A

## COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 136/2, del 28 Febbraio 2008.

Relatore:  
arch. Alveraldo Scoditti

ALLEG. alla DELIB. N. 437/08  
DEL 23 GIU. 2008

OGGETTO: Comune di Ripi (FR)  
Piano Regolatore Generale  
adottato con delibera consiliare n° 34 del 4.11.2005



## IL COMITATO

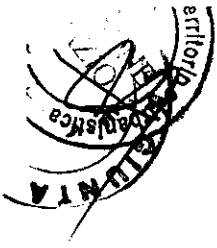
### PREMESSO CHE:

Il Piano Regolatore del Comune di Ripi ( FR ) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio – Assessorato Urbanistica in data 26.1.2005 prot. 10472.

La documentazione a corredo del piano è costituita dai seguenti atti:

a) elaborati tecnici

- |              |   |            |
|--------------|---|------------|
| 1. Elab. A   | - RELAZIONE TECNICA                       |            |
| 2. Elab. B   | - NORNE TECNICHE DI ATTUAZIONE            |            |
| 3. Elab. C   | - RELAZIONE AGROPEDOLOGICA                |            |
| 4. Elab. C1  | - RELAZIONE USO DEL SUOLO                 |            |
| 5. Elab. C2  | - CARTA AGROPEDOLOGICA                    | 1/ 10.000  |
| 6. Elab. C3  | - CARTA USO DEL SUOLO                     | 1/ 10.000  |
| 7. Elab. D   | - RELAZIONE GEOLOGICA                     |            |
| 8. Tav. D1   | - CARTA GEOMORFOLOGICO-IDROGEOLOGICA      | 1/ 10.000; |
| 9. Tav. D2   | - CARTA CLINOMETRICA                      | 1/ 10.000; |
| 10. Tav. 1   | - INQUADRAMENTO TERRITORIALE              | 1/ 25.000; |
| 11. Tav. 2   | - STRUTTURA MORFOLOGICA DEL TERRITORIO    | 1/ 10.000; |
| 12. Tav. 3.1 | - CARTA DELLA TOPONOMASTICA               | 1/ 10.000; |
| 13. Tav. 3.2 | - SERVIZI DI RETE (FOGNARIA E DEPURATORI) | 1/ 10.000; |
| 14. Tav. 3.3 | - SERVIZI DI RETE (METANODOTTI)           | 1/ 10.000; |
| 15. Tav. 3.4 | - SERVIZI DI RETE (ILLUMINAZIONE)         | 1/ 10.000; |
| 16. Tav. 3.5 | - SERVIZI DI RETE (RETE IDRICA)           | 1/ 10.000; |
| 17. Tav. 4.1 | - VINCOLI DI RISPETTO ACQUE PUBBLICHE     | 1/ 10.000; |



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- |                                |  |            |
|--------------------------------|--|------------|
| 18. Tav. 4.2                   | - TERRENI BOSCHIVI   | 1/ 10.000; |
| 19. Tav. 4.3                   | - VINCOLI DI NATURA ARCHEOLOGICA   | 1/ 10.000; |
| 20. Tav. 4.4                   | - VINCOLI L. 266/99 AUTORITÀ DI BACINO DEI<br>FIUMI LIR-VOLTURNO-GARIGLIANO E VINCOLI<br>DI NATURA IDROGEOLOGICA   | 1/ 10.000; |
| 21. Tav. 5.1                   | - PROPRIETÀ COMUNALE   | 1/ 10.000; |
| 22. Tav. 5.2                   | - STATO ATTUALE DEL CENTRO URBANO  | 1/ 10.000; |
| 23. Tav. 5.3                   | - UBICAZIONE SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI<br>ESISTENTI SUL TERRITORIO  | 1/ 10.000; |
| 24. Tav. 6A                    | - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE<br>(LATO CENTRO-NORD)   | 1/ 5.000;  |
| 25. Tav. 6B                    | - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE<br>(LATO CENTRO-SUD)  | 1/ 5.000;  |
| 26. Tav. 7A                    | - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE<br>(FASCIA LATO NORD)   | 1/ 2.000;  |
| 27. Tav. 7B                    | - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE<br>(FASCIA CENTRALE)  | 1/ 2.000;  |
| 29. Tav. 7C                    | - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE<br>(FASCIA LATO SUD)  | 1/ 2.000;  |
| 30. Tav. 7D                    | - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE<br>(FASCIA DI COMPLETAMENTO LATO SUD)   | 1/ 2.000;  |
| 31. Tav. 7E                    | - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE<br>(DETTAGLIO SULLA ZONA ARTIGIANALE)   | 1/ 2.000;  |
| 32. Tav. 8                     | - CONSISTENZA EDILIZIA E VERIFICA<br>STANDARD  | 1/ 5.000;  |
| 33. Tav. 9                     | - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO<br>DA ASSOGGETTARE A PIANI DI RECUPERO  | 1/ 1.000;  |
| 34. Tav. 10                    | - CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ABUSIVO   | 1/ 10.000; |
| 35. Tav. 11                    | - NORME URBANISTICHE   |            |
| 36. Tav. 12                    | - TAVOLO DI RAFFRONTO CON IL PRG ADOTTA-<br>TO CON DELIBERA CC N 49 DEL 21.07.1986   | 1/ 10.000; |
| 37. Tav. 13.a                  | - CARTA DELLA IDONEITÀ TERRITORIALE  | 1/ 5.000;  |
| 38. Tav. 13.b                  | - CARTA DELLA IDONEITÀ TERRITORIALE  | 1/ 5.000;  |
| 39. Elab. 14                   | - ANALISI TERRITORIALE L.R. 1/86-59/95-6/05;   |            |
| 40. Elab. 15                   | - Schede riassuntive di dettaglio per zone territoriali omogenee;  |            |
| 41. D.C.C. n. 34 del 4.11.2005 | di Adozione del PRG;   |            |
| 42.                            | Registro di protocollo delle dieci osservazioni presentate;  |            |
| 43. D.C.C. n. 5 del 03.08.2004 | di controdeduzioni alle osservazioni al P.R.G;   |            |
| 44.                            | localizzazione delle osservazioni presentate Tav 6A1;  |            |
| 45.                            | Certificazioni inerenti la pubblicazione e deposito del piano;   |            |
| 46.                            | Parere della Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi ed Usi Civici<br>n. 65711/D3/06 del 19.9.2006 ai sensi dell’art.7 della legge regionale n. 59/95; |            |
| 47.                            | Parere igienico-sanitario sul PRG prot. 2341/05 del 18.10.2005, rilasciato dalla   |            |



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- A.S.L. di Frosinone;
48. Parere del Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli- Area Difesa del Suolo n.159013/2A/08 del 27.9.2005 ai sensi dell'art. 89 - DPR n. 308/01 e della DGR n. 2649/99;
49. Parere sul PRG dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno n. 8576, del 20.10.2005.

Il Comune di Ripi è sprovvisto di strumentazione urbanistica generale ed è compreso nell'ambito n° 13 del P.T.P., fa parte A.S.L. di Frosinone; confina con i Comuni di Torrice, Boville Ernica, Veroli, Arnara, Pofi, Strangolagalli e Ceprano.

Il territorio comunale esteso 3.142 Ha ha un'orografia collinare priva di forti dislivelli, è attraversato dal "fosso Meringo" che scorre parallelamente alla SS n. 6 Casilina in direzione sud-ovest e dal "fosso Scarafone".

Il capoluogo è situato a nord del proprio territorio, su una piccola dorsale a quota 296,50 slm.

Dall'ultimo rilevamento censuario (ISTAT 2001) la popolazione residente risulta di 5.286 unità.

## SVILUPPO URBANISTICO

Il sistema insediativo, caratterizzato dalla notevole disseminazione degli abitanti sul territorio comunale, risulta sviluppato lungo i principali assi viari posti sui crinali, ove si registra una presenza quasi particellare di piccoli insediamenti in cui risiede circa l'80% della popolazione totale.

Il fenomeno dell'abusivismo, secondo quanto riportato in relazione, è costituito da manifestazioni di piccola rilevanza, non potendo considerare abusi i nuclei sorti spontaneamente lungo gli assi viari in epoca anteriore alla legge 765 del 1967, dal 1986 al 2005 sono stati regolarizzati 538 casi di abusivismo edilizio dei quali:

- il 60% realizzato in difformità di licenze o concessioni che riguardano fabbricati già esistenti al 1967;
- il 20% abuso totale realizzato in assenza di titolo realizzato all'interno dei centri abitati;
- il 15% riguardanti opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Si possono identificare nel territorio comunale, oltre quello storico, cinque nuclei insediativi principali sorti spontaneamente, a valle del primo, lungo la rete infrastrutturale (strada provinciale Ripi-Strangolagalli) dove si ha una concentrazione del 60% dei residenti S. Giovanni, Colle Castagno e Carpine in direzione est; Castello in



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

direzione nord; Santarona in direzione ovest adiacente al bivio della S.S. Casilina ove sono concentrate anche le aree produttive.

## ANALISI DEL PIANO

Dalla sintesi illustrativa del piano emergono le seguenti previsioni:  
conservazione del centro storico limitando la nuova edificazione ad una parte nell'area di completamento intensivo, lasciando alle zone di espansione estensiva il compito di supportare la maggior parte dell'insediamento futuro con l'interposizione di zone destinate a servizi.

Per i "nuclei edilizi sparsi" si è prevista una dotazione di standard attualmente assenti, e si è posta particolare attenzione alle infrastrutture cercando di evitare la confluenza di traffici di natura diversa sullo stesso percorso.

Il piano prevede d'insediare, nell'arco di dieci anni, 1.617 nuovi abitanti con un incremento pari al 30% (massimo consentito dalla LR 72/75) degli attuali 5.286 residenti, distribuiti secondo la seguente tabella:

zona	Destinazione	Ab.
"A"	Centro Storico (per recupero e ristrutturazione di unità abitative)	21
"A1"	Centro Antico	7
"B1"	Completamento intensivo	15
"B2"	Completamento estensivo	462
"C1"	Espansione	586
"C2"	Espansione a bassa densità edilizia	335
"F3"	Quota da destinare alla residenza pari al 15% della volumetria di zona destinata a servizi d'interesse comune	191
Totale		1617

prevedendo indici di edificabilità compresi tra 1,5 (zona di completamento intensivo) e 0,5 mc/mq (zona di espansione).

Per la dotazione di standard si è fatto riferimento al DM 1444/68 prevedendo una quantità pari a 12mq/ab trattandosi di un comune con previsione insediativa inferiore a 10.000 ab.

Il piano prevede otto aree nel centro storico da assoggettare a piani di recupero di cui una comprende la sola zona A1 centro antico e le rimanenti sette alla zona A centro storico.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

Per l'individuazione delle zone B1 si asserisce essere stati adottati i criteri previsti dal DM 1444/68, mentre per le zone di espansione residenziale vengono individuate aree già interessate da edificazione assecondando la tendenza in atto.

La zona B2 comprende invece aree già compromesse da edificazione che non rientrano nei parametri del DM.

Zonizzazione:

Il territorio è stato suddiviso :

Zona "A" – CENTRO STORICO interessa una superficie di 1,7 ha e comprende gli edifici realizzati in data antecedente al catasto gregoriano; le aree circostanti avendo con esso reciproci rapporti di compatibilità di carattere storico ed artistico per un'estensione di circa 2 ha vengono classificate come sottozona "A1" – CENTRO ANTICO; l'attuazione del centro storico viene subordinata all'approvazione di un piano di recupero ~~ed~~ previsto per dette zone un incremento della popolazione pari a 28 unità;

Zona "B" – COMPLETAMENTO interessa aree già edificate o in via di completamento che non presentano particolari valori storico ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione edilizia, da attuarsi con intervento diretto eventualmente accompagnato da convenzione in caso ristrutturazione urbanistica o di progetto unitario che può essere realizzato anche per stralci; inoltre è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale del 20% fino a max 35 mq della superficie utile complessiva ed il cambio delle destinazioni d'uso nella misura del 40% della Superficie Utile Complessiva; prevedendo apposite deroghe per l'adeguamento ai minimi di legge delle altezze dei piani di fabbricati esistenti e dei sottotetti; tale classificazione contempla due sottozone che sostanzialmente si differenziano per l'indice fondiario:

"B1" - COMPLETAMENTO INTENSIVO interessa una superficie di 3,5 Ha

- indice fondiario = 1,5 mc/mq - altezza max = ml. 7,50

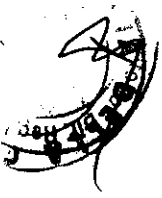
"B2" – COMPLETAMENTO ESTENSIVO per una superficie di 78.8 Ha

- indice fondiario = 0,5 mc/mq - altezza max = ml. 7,50

Zona "C" – ESPANSIONE individua due sottozone:

"C1" – ESPANSIONE ESTENSIVA, interessa una superficie di circa 7,3 Ha non edificata, di cui si prevede l'attuazione in base a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario IF = 1,00 mc/mq  
- distacco confini DC = 5,00 ml  
- altezza max HM = 7,50 ml  
- distacco edifici DF = 10,00 ml  
- distacco strade DS = 10,00 ml  
- lotto minimo per richiesta lottizzazione = 5.000 mq



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

“C2” – ESPANSIONE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA, interessa una superficie di circa 26,5 Ha, di cui si prevede l’attuazione con intervento diretto (permesso a costruire) di aree perimetrale ai sensi dell’art. 56 della LR 38/99 secondo i seguenti indici:

- lotto minimo = mq. 5.000
- indice fondiario IF = 0,05 mc/mq
- distacco confini DC = 5,00 ml
- distacco edifici DF = 10,00 ml
- distacco strade DS = 10,00 ml
- superficie coperta max SC = 500 mq
- altezza massima HM = 7,50 ml

Il comune si riserva, laddove si ritenesse indispensabile, il rilascio del permesso a costruire condizionati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ZONA “D” PRODUTTIVA suddivisa in due sottozone e norma anche con apposita disciplina l’edificazione produttiva esistente sparsa sul territorio :

“D1” – ARTIGIANALE INDUSTRIALE che interessa una superficie di 18,3 Ha ove è già presente un nucleo di prevalentemente di tipo artigianale, si prevede l’attuazione in base ad intervento diretto (permesso a costruire) secondo i seguenti indici :

- indice fondiario max IF = 50% superficie lotto
- distacco confini DC = 7,00 ml
- altezza massima HM = 9,00 ml
- lotto minimo = mq. 2.000
- parcheggi = 0,25 mq/mq
- per ogni unità produttiva è ammessa l’edificazione di un alloggio di volumetria max pari a mc 400.

“D2” – RECUPERO ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO E COMMERCIALI – riguarda il recupero di unità edilizie artigianali lungo l’asse della ex Casilana in loc. Vallicella, da attuarsi con intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- indice fondiario IF = 50% sup. del lotto
- distacco confini DC = 5,00 ml
- altezza massima HM = 6,50 ml
- lotto minimo = mq. 2.500
- distacco strade DS = 20,00 ml
- parcheggio = 40% superficie coperta
- per ogni unità produttiva è ammessa l’edificazione di un alloggio di volumetria max pari a mc 400



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- è consentito un ampliamento max della superficie esistente pari al 25% della SC.

ATTIVITÀ ARTIGIANALI INDUSTRIALI ESISTENTI IN ZONE IMPROPRIE riguarda le attività esistenti al di fuori della zona D1 specifica sparse nel territorio, non cartografate. Per tali attività sono ammessi interventi di adeguamento fino alla demolizione e ricostruzione consentendo l'ampliamento sino al 25% della SC dell'attività esistente, subordinando tali interventi alla dotazione minima di parcheggi pari al 30% della superficie coperta. Si prevede l'attuazione con intervento diretto, permesso a costruire, per i singoli lotti.

ZONA "E" AGRICOLA – suddivisa in due sottozone scaturite dall'analisi sull'uso del suolo, della struttura fondiaria, dall'indirizzo produttivo e dalla determinazione dell'Unità Aziendale Minima secondo gli indirizzi della LR 38/99 :

E1 – AREA AGRICOLA CON SEMINATIVI

E2 – AREA AGRICOLA CON IMPIANTI ARBOREI

Per l'edificazione di tali aree non si fa riferimento alle classificazioni di piano ma alla determinazione dell'unità aziendale minima e ottimale suddivisa in 12 categorie secondo la conduzione del fondo con superfici minime d'intervento comprese, per le unità minime, tra 10.000 mq delle aziende ortive ai 62.000 mq per quelle a pascolo naturale e erborato. Gli indici proposti sia per la nuova edificazione che per interventi sull'esistente sono pressoché coincidenti con quelli contemplati dalla LR 38/99.

ZONA "F" – SERVIZI E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO si prevede l'attuazione della zona sia con iniziativa pubblica che privata attraverso intervento diretto (permesso a costruire) nel rispetto dei parametri di ciascuna sottozona in cui viene suddivisa :

F1 – SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

- l'indice fondiario IF = 2,5 mc/mq
- altezza max ml. 10,50
- realizzazione di parcheggi in misura minima pari a 30 mq/100mq SU

F2 – IMPIANTI SPORTIVI

Scoperti

- verde piantumato = 25% ST
- impianti scoperti = 60% ST
- parcheggi = 15% ST
- attrezzature di servizio agli impianti e ristoro IF = 0.08 mq/mq (max 15% ab. Custode)

Coperti

- verde piantumato = 30% ST
- parcheggi = 40 mq/100mq SU
- indice fondiario = 2,00 mc/mq (max 10% ab. Custode)
- H max = 10,50 ml.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

F3 – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE contempla attività direzionali, palestre, laboratori, attrezzature di servizio zona agricola, autorimesse ecc.

- indice fondiario IF = 1,00 mc/mq
- altezza max HM 0 7,50 ml
- parcheggi = m30 mq/100 mqSU
- lotto minimo = 1.500 mq
- ampliamento max fabbricati esistenti = 25 % della superficie coperta SC

F4 LOCALIZZAZIONE SITO INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO PER TELECOMUNICAZIONI in località "Costa della Mola".

Infine il piano prevede zone a verde pubblico attrezzato (VA) e a verde privato (VP) e parcheggio pubblico e zone a viñolo classificate come R suddivise in nove sottozone.

## PARERI PREVENTIVI

Il territorio comunale risulta interessato dai seguenti vincoli:

- ambientali  
D.Lgs 42/04, Art. 142  
comma 1 lettera c) corsi iscritti nell'elenco delle acque pubbliche con RD del 17.2.1910: "Fosso di Scarafone" e "Fosso Meringio";  
g) boschi;  
h) aree gravate da usi civici;
- idrogeologico e forestale  
R.D. 3267/1923
- zona sismica  
L. 64 del 2.2.74

Il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti pareri :

- A) Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo: che con nota n° 159013/29/08 del 27.9.2005 ha espresso parere favorevole a condizioni e stralciando alcune aree ai sensi dell'art. 13 L.64/74 e DGR 2649/99;
- B) Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno : che con nota n° 8576 del 20.10.2005 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- C) Direzione Regionale Agricoltura – Area 6 Diritti Collettivi e Usi Civici : che con nota n° 65711/D3/06 del 9.5.2006 ha espresso parere favorevole con prescrizioni e con integrale sostituzione dell'art.9.5 delle NTA con quello riportatato nel parere da inserire d'ufficio a garanzia dei diritti civici;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

- D) Azienda Sanitaria Locale di Frosinone Distretto – che con nota n° 2341/05 del 18.10.05 ha espresso parere di favorevole a condizioni ai sensi dell'art. 20 lettera f), legge 833/78;

## CONSIDERATO CHE:

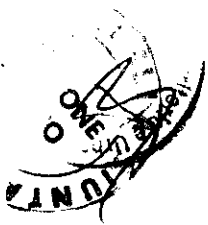
Il piano si concretizza come un riconoscimento dello stato di fatto e tende ad un incremento della popolazione insediabile nel massimo consentito dalla legge regionale 72/75; si rimandano ad “attuazione diretta” quasi tutte le zone edificabili previste confermando la crescita edilizia consolidata, anche quando nelle norme si fa riferimento all'intervento preventivo nei parametri viene riportato solo l'indice fondiario e parte della ~~X~~ viabilità e degli standard di piano vengono localizzati spesso in funzione della futura attuazione con permesso di costruire.

Si riscontra una diffusa carenza delle opere di urbanizzazione esistenti sul territorio e, di fatto manca, qualsiasi intervento teso alla riqualificazione del tessuto urbano ed alla necessaria integrazione degli standard.

Viene trascurata, classificandola come zona agricola, parte della consistenza abitativa esistente nel territorio comunale avente densità edilizie simili alle zone classificate di completamento estensivo B2; a riprova di quanto affermato, nell'elaborato di verifica della consistenza edilizia e degli standard (tav.8) la popolazione insediata risulta inferiore di circa 3.000 unità di quella rilevata nell'ultimo censimento ISTAT. Ne consegue che il piano considera solo parzialmente le aree compromesse al fine di poter disporre, anche se con indici minimali, di superfici edificabili verso la direttrice di sviluppo prescelta sul lato occidentale del comune (tav.12).

Le cosiddette “zone di espansione a bassa densità C2” si rifanno all'art. 56 della LR 38/99 (zone agricole contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiaria) ed interessano una vasta superficie territoriale (pari a tre volte quella della zona C1) costituita da aree contigue e spesso intercluse tra la zona completamento estensivo B2. Per tale zona non risulta applicabile l'intervento preventivo contemplato dall'art. 56 della citata legge a causa dell'esiguità dei comparti coincidenti in alcuni casi con il lotto minimo previsto nelle NTA e costituiti al massimo da quattro lotti. Con tale previsione si tende a saturare le vaste zone B2 di completamento senza tendere alla riqualificazione sia delle prime (B2) che delle seconde (C2).

Per la zona A, seppur comprensibile la necessità di darle attuazione con strumenti “snelli” quali i “piani di recupero” proposti dall'Amministrazione, appare necessario in virtù della delicatezza dei luoghi che vi sia una programmazione globale degli 8 strumenti (PdR) previsti attraverso un piano quadro degli interventi ove il Comune fissi i criteri degli interventi ed individui le zone di degrado, al fine di scongiurare programmazioni settoriali e tra loro scollegate. In detto piano si dovrà



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

prevedere una scrupolosa salvaguardia delle superfici arborate esistenti, in particolare la macchia insistente sul lato nord del capoluogo riconsiderando, in successiva fase, la dislocazione del parcheggio e della viabilità ad esso connessa.

Le zone B2 "completamento estensivo" dovranno assumere la dizione "zone compromesse da edificazione"; fermo restando l'indice fondiario e l'altezza max prevista nelle NTA, si prescrive l'attuazione, per tutti gli interventi di nuova edificazione e per quelli di ristrutturazione edilizia solo attraverso "permesso di costruire" assistito da convenzione al fine di reperire una seppur minimale dotazione di standard di cui la zona è attualmente sprovvista (allargamento della viabilità pubblica e spazi pari a 18mq ogni 100 mc di costruzione).

Nella zona C1 dovrà essere sostituito l'indice fondiario previsto con l'indice territoriale pari a 0,70 mc/mq e l'intervento preventivo dovrà essere esteso ad una superficie minima di 10000 mq o, se minore, all'intera zona prevista nel piano, inoltre andrà introdotto un lotto minimo per l'intervento edilizio pari a mq 1500;

Si può condividere l'attuazione diretta della zona "D1" artigianale industriale, in quanto la superficie territoriale sottesa risulta già compromessa al 50% da edifici produttivi esistenti ed è parzialmente dotata di urbanizzazioni primarie; pur tuttavia al fine di dotare l'area dei necessari standard previsti nel DM 1444/68 si prescrive per i nuovi interventi edificatori, compresi quelli di ampliamento e ristrutturazione edilizia la cessione di aree pari ad 1/10 della superficie del lotto interessato da destinare a spazi pubblici ai sensi dell'art. 5 del citato decreto. Sarebbe anche opportuno che con specifico atto consiliare d'indirizzo l'Amministrazione adotti un piano di settore al fine di regolare gli spazi pubblici necessari.

La zona D2, posta al confine del comune e a ridosso della via Casilina, è destinata ad insediamenti produttivi di tipo misto (direzionale, commerciale e artigianale), con una normativa che prevede, attraverso l'intervento diretto, sia l'ampliamento che l'insediamento di nuove attività. Non si ritiene condivisibile l'attuazione proposta dal piano, sia per l'inesistenza delle opere di urbanizzazione che per la complessa gestione della fase attuativa anche in considerazione delle destinazioni previste e sottese sia a normative nazionali che di settore. Va evidenziato infatti che si potrebbero realizzare interventi che per estensione si collocano come medie strutture di vendita secondo la LR 33/99 (art. 24, 1 comma, lettera b), per le quali vanno applicati parametri ed indici specifici specificati in detta legge.

La zona F3 contempla diverse destinazioni d'uso in aree parzialmente edificate, rendendo artificioso e perseguibile con difficoltà il suo ordinato sviluppo attraverso l'intervento diretto, si prescrive, per problematiche e motivazioni analoghe a quelle della zona D2, un ulteriore livello di approfondimento tipico dello strumento attuativo (P.P. o PdL) non essendo valutabile in questa sede la scelta programmatica proposta.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

## MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Al fine di rendere il piano coerente a quanto stabilito dalla vigente legislazione, al dimensionamento ai pareri espressi appare necessario apportare alcune modifiche alla zonizzazione come segue:

1. venga stralciato il parcheggio previsto sull'area nord nel centro storico (zona A) in quanto interferente con zone interessate da copertura arborea; detta previsione potrà essere adeguatamente ricollocata dall'Amministrazione come variante urbanistica in sede di pianificazione attuativa;
2. siano considerate inedificabili parte della zona B1 e quella destinata a parcheggio riportate nella tavola 7B lungo la vicinale Capera come evidenziato in rosso nel parere rilasciato sul PRG dalla competente struttura regionale Difesa del Suolo;
3. andranno stralciate e classificate agricole, perché non supportate da specifico dimensionamento ed in quanto non rispondenti ai parametri di cui alla legge 38/99, le aree di espansione C 2. Dette aree con successiva variante andranno riclassificate come zone di ristrutturazione urbanistica al fine del reperimento delle necessarie opere di urbanizzazione per esse e per la complementare zona B2 risultando le due zonizzazioni correlate e strettamente funzionali tra loro;
4. andrà stralciata e classificata come agricola, la zona C1, lambita dalla viabilità vicinale Cupera e posta a ridosso del centro storico, a salvaguardia del versante occidentale della collina che presenta ancora integre le caratteristiche del paesaggio agrario connotato dalla presenza di cultura arborea e di visuali verso la parte storica del capoluogo;
5. andrà stralciata e riclassificata agricola, ai sensi dell'art. 27 bis della LR 24/98, la particella n. 244 del foglio n. 15 classificata dal piano come zona "D1 artigianale industriale" in quanto interferente con la fascia di rispetto del Rio Meringio.
6. le zone compromesse da edificazione, insistenti su terreni aventi una pendenza superiore al 50%, individuate nell'elaborato "D2" allegato al parere geologico, ancorché zonizzate come trasformabili dal piano, non potranno essere suscettibili di ulteriore incremento di volumetria

## MODIFICHE ALLA VIABILITÀ

Andrà stralciata dal piano la viabilità di progetto relativa al :

- Collegamento locale di PRG per la parte che connette la zona C1 posta a ridosso di "via Meringio Alto" con "via Canarina S. Giovanni" in quanto in quanto sistema di connessione tra zone edificate già servite da viabilità esistente che interessa "aree di attenzione" evidenziate nel parere dell'Autorità di Bacino .



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- La viabilità di "distribuzione di PRG" proposta a servizio della zona A (centro antico), C1 (espansione) ed F3 (servizi d'interesse comune) in quanto la stessa potrà essere riproposta in maniera più consona in sede di attuazione delle rispettive zone soggette a strumentazione preventiva. In detta fase andrà però reperita equivalente area a parcheggio pubblico prevista per le summenzionate zone dal PRG.

## ADEGUAMENTO AI PARERI RILASCIATI

Si prende atto che, con il parere n. 159013/29/08, fasc. 4651 del 27.9.05 espresso dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della DGR 2649/99, i cui contenuti si intendono completamente recepiti nel presente parere, sono stralciate alcune aree in quanto non ritenute idonee all'edificazione ed in cui si prescrive, tra l'altro, il rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

A seguito del parere favorevole a condizioni, rilasciato sul PRG dalla Direzione Regionale Agricoltura con nota 65711/D3/06 del 9.5.2006, ai sensi della legge regionale 59/95 (Usi Civici), si rende necessario introdurre nelle NTA l'art 9.2 "AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI" riportato nel parere stesso, oltre al rispetto di ulteriori condizioni imposte nel citato parere.

Si prende atto che, con parere n. 8576 del 120.10.05 rilasciato dall'Autorità Di Bacino Liri Garigliano Volturno sul PRG, i cui contenuti s'intendono completamente recepiti nel presente.

## INTEGRAZIONI ALLE MODIFICHE ALLA N.T.A.

Si ritiene necessario integrare e modificare il testo delle NTA, distinto come elaborato "B", come segue:

### ART. 4.2 – ZONA "A" : Interventi nel Centro Storico

Aggiungere dopo il primo periodo il seguente:

**"Tali zone si attuano attraverso la redazione di un piano quadro esteso all'intera zona A ed A1, da approvare in Consiglio Comunale, che fissi i criteri guida degli interventi dei Piani di Recupero previa individuazione delle zone di degrado".**

Il primo allineamento del quarto periodo andrà sostituito come segue:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

**“In attesa dell’attuazione del piano quadro, l’edificato esistente potrà essere interessato da interventi contemplati dall’art. 3, comma 1 lettere a) - b) - c) del DPR 6.6.2001, n. 380, con i limiti di seguito specificati:”**

## ART. 4.3 – ZONA “B” : COMPLETAMENTO

Sostituire la dizione con

### **Art. 4.3 – Zona B Completamento e Riqualificazione Urbanistica**

Il quinto periodo “All’interno dei lotti che risultino parzialmente interessati...” sino a “.....asservito alla nuova iniziativa edilizia” andrà soppresso;

#### 1) COMPLETAMENTO INTENSIVO “B1”

Adranno modificati ed integrati a pag. 27 gli indici proposti come segue:

-indice fondiario = IF mc/mq 1,00

-lotto minimo = 600 mq

#### 2) COMPLETAMENTO ESTENSIVO “B2”

Sostituire a pag. 28 la dizione “Zona B2 – COMPLETAMENTO ESTENSIVO” con : **Zona B2 – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

Adranno integrati a pag. 28 gli indici proposti con:

-lotto minimo = 1000 mq

Sostituire l’ultimo periodo “il Comune si riserva...e/o secondaria” con:

**Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione e nuova costruzione [1° comma -lettere d) ed e) dell’art. 3 DPR 380/01] dovranno essere condizionati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.**

## ART. 4.4 – ZONA C : ESPANSIONE

### 1) – Zona C1 ESPANSIONE ESTENSIVA

Sostituire ed integrare a pag. 29 i seguenti indici:

- indice territoriale = IT 0,70

- lotto minimo = 1500 mq.

Stralciata la dizione “-Lotto Minimo Per la richiesta di lottizzazione convenzionata” e sostituita con : **La richiesta di lottizzazione convenzionata dovrà essere estesa ad una superficie minima di 10000mq o, se minore, all’intera zona prevista nel piano.**

### 2) Zona C2 – ESPANSIONE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA

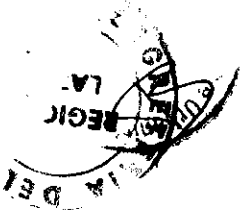
Andrà stralciato a pag. 29 e 30 tutto l’articolo per le motivazioni esposte in istruttoria.

## Art. 4.5 – ZONA D - PRODUTTIVA

### 1) – ZONA “D1” ARTIGIANALE – INDUSTRIALE

Il secondo capoverso andrà sostituito con :

**“Si prevede l’attuazione sulla base di intervento Diretto attraverso Permesso di Costruire assistito da convenzione che preveda la cessione gratuita per**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

aree pubbliche, pari ad 1/10 della superficie interessata dall'intervento. Detta superficie dovrà essere opportunamente sistemata dal richiedente prima della cessione all'AC"

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno essere subordinati alla presenza delle necessarie opere di urbanizzazione.

A pag. 31 modificare i seguenti parametri:

- IF max = 40% superficie del lotto

- Per ogni unità produttiva è ammessa l'edificazione di un alloggio di 60 mq. max per il titolare o il personale di custodia.

## 2) ZONA "D2" - ZONA DI RECUPERO ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO E COMMERCIALI

A pag. 37 del testo delle NTA sostituire il primo con:

Tale sottozona riguarda il recupero di unità edilizie artigianali esistenti lungo l'asse viario della ex Casilina in località Vallicella, per essa si prevede l'attuazione con strumento preventivo esteso all'intera zona (PdL o PP).

A pag. 39 del testo delle NTA andrà stralciato per intero il punto : 2) ATTIVITÀ ARTIGIANALI - INDUSTRIALI ESISTENTI IN ZONE IMPROPRIE, che l'Amministrazione potrà proporre in una successiva variante al piano previa esatta localizzazione di dette attività.

## I - L'USO DEL SUOLO

A pag. 41, sostituire, al terzo capoverso, la dizione "arboree" con "legnose agrarie"

## VI - INDICI EDIFICATORI

A pag. 48 introdurre il seguente primo capoverso:

"Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse."

## VII - FABBRICATI ESISTENTI

A pag. 50 al terzo periodo la dizione : "...dalla legge 5 dicembre 1985.." andrà sostituita con "...dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96..."

## 3) Zone F3 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

A pag. 53 del testo delle NTA ~~de~~ andrà sostituito :

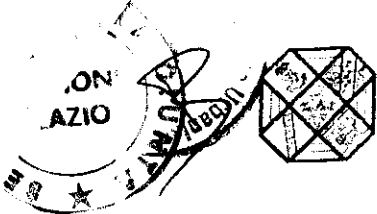
"-IF = 1,00 mc./mq." con IT = 0,75 mc/mq

"- parcheggi ≥ 30 mq./100 mq SU" con - parcheggi ≥ 30 mq. /100 mq SU se maggiori di quelli previsti dalla legge statale o regionale

"- fabbricati esistenti" sostituire con

- fabbricati esistenti

È consentito un ampliamento max, in un'unica soluzione architettonica, sempre che sia stata accertata



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

**l'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione e dei necessari spazi per i parcheggi di pertinenza, per gli usi nell'ambito delle destinazioni di zona, pari complessivamente al 15% della SC. il permesso a Costruire sarà assistito da apposita convenzione.**

Andrà sostituito l'ultimo periodo con :

**“Si prevede l'attuazione attraverso intervento preventivo PP o PdL esteso all'intera area mantenendo la quantità di superfici previste a standard e viabilità dal PRG oltre a quelli di zona previsti dal DM 1444/68”**

A pag. 81 del testo della NTA introdurre integralmente l'articolo riportato nel parere n. 65711/D3/06 della Direzione regionale agricoltura:

## **Art. 9.2 – AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI**

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio.

## **6- OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE**

Entro i termini di pubblicazione del PRG sono pervenute al comune n° 6 osservazioni; oltre i termini sono state presentate n° 4 osservazioni, per un totale di n° 10 osservazioni.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 10 osservazioni presentate nei termini, nonché a quelle pervenute fuori termine.

Inoltre direttamente alla regione sono pervenute 2 osservazioni presentate:

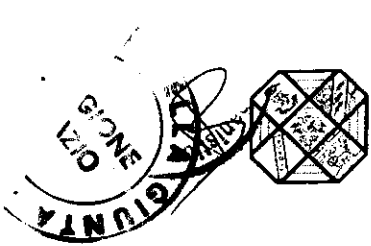
- dalla Sig.ra Crecco Carla (prot. n. 15851 del 31.1.06);
- dal Sig. Faustini Paolo (prot. n. 150773 del 13.9.06);

che nel contenuto si rifanno a quelle presentate dai medesimi soggetti e a cui l'Amministrazione Comunale ha controdedotto.

Esaminate le osservazioni alla luce delle modifiche della presente istruttoria, nonché le possibili incidenze che esse producono sul progetto di PRG si ritiene di dover riconsiderare alcune osservazioni parzialmente accolte dal Comune come segue:

1- Osservazione n° 6 del Sig. Faustini Paolo (prot. 726 del 26.1.06); le particelle n. 58, 460 e 461 del F. 15 direttamente interessate dalla costruzione di un fabbricato siano riclassificate come “Zona B2 – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA” anziché parcheggio e verde pubblico.

Per quanto attiene le osservazioni presentate al progetto di P.R.G. si ritiene che possano essere accolte tutte quelle in linea con la presente relazione istruttoria, mentre vadano respinte tutte le richieste tese a modificare la destinazione ed i pesi urbanistici



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

del piano: il Comune provvederà a tale verifica e ripartizione in sede di controdeduzioni.

## 7- PROPOSTA DI PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai Pareri dei vari Enti, nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio e del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, il "Comitato Regionale per il Territorio" formula il seguente

### Parere

1- Il P.R.G. del Comune di Ripi, adottato con delibera consiliare n° 34 del 4.11.2005, è meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

2- Gli edifici riportati nelle tavole del P.R.G., ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi, ove non si dimostri la legittimità della costruzione, anche ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive integrazioni e variazioni, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniela Iacovone)

