

Giunta Regionale del Lazio

REGIONE LAZIO

006575 28 DIC. 76

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ALL'ASSETTO DEL TERRITORIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA

DEL 14 SETTEMBRE 1976

Addì quattordici settembre millenovecentosettantasei, alle ore 11,45, nella Sede della Regione Lazio, in Roma, Via della Pisana 1301, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

FERRARA MAURIZIO	Presidente	PANIZZI GABRIELE	Assessore
BERTI MARIO	V. Presidente	RANALLI GIOVANNI	>
COLOMBINI LEDA	Assessore	SARTI GUALTIERO	>
DELL'UNTO PARIS	>	SPAZIANI ARCANGELO	>
DE MAURO TULLIO	>	VARLESE GUIDO	>
DI SEGNI ALBERTO	>		

Assenti: Assessori Berti e Varlese.

Assiste il Vice Segretario dott. Aldo Bucarelli.

(o m i s s i s)

DELIBERAZIONE N. 4174

Comune di Isola Liri (FR). Approvazione del Piano Regolatore Generale.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

VISTA la domanda, in data 4 giugno 1973, con la quale il Sindaco del Comune di Isola del Liri (Frosinone) — in base alla deliberazione consiliare 21 marzo 1973, n. 2, vistata dalla competente Sezione di controllo sugli atti degli Enti Locali nella seduta del 17 aprile 1973, verbale n. 9700 — ha chiesto l'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune medesimo;

RITENUTO che il procedimento di adozione del piano di cui trattasi è regolare;

CHE, a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 61 osservazioni — di cui due fuori termine — in ordine alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare 27 novembre 1973, n. 93, vistata dalla Sezione di Controllo di Frosinone in data 8 gennaio 1974, con verbale n. 859;

CHE gli atti e gli elaborati del piano di cui trattasi, presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione, sono stati da questo sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica Regionale;

CHE la citata Sezione, con parere n. 1147, emesso in data 16 gennaio 1975, ha manifestato l'avviso che il progetto di piano presentato sia meritevole di approvazione con le modifiche specificate nel parere medesimo e con la prescrizione che per gli impianti industriali esistenti su aree cui il piano dà una destinazione di zona diversa da quella industriale, venga adottata una opportuna normativa che consenta ad essi il proseguimento dall'attuale tipo di attività industriale fino a quando non trovino diversa ubicazione nell'ambito delle aree di sviluppo industriale previste dal piano stesso;

CHE con il medesimo parere la Sezione Urbanistica si è pronunciata anche in merito alle osservazioni presentate avverso il piano, esprimendo, al riguardo, avviso parzialmente difforme da quello formulato dal Comune in sede di controdeduzioni;

CHE le modifiche come sopra richieste dalla Sezione Urbanistica comprendenti anche quelle relative alle determinazioni sulle osservazioni da assumere in difformità dalle controdeduzioni comunali e introducibili tutte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 sono state, dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica, comunicate all'Amministrazione Comunale di Isola del Liri, con lettera n. 239 del 7 febbraio 1975, perché l'Amministrazione stessa controdeducesse al riguardo a norma dello stesso, succitato art. 3;

VISTA la deliberazione consiliare 21 febbraio 1975, n. 17 — vistata dalla Sezione di controllo sugli atti degli Enti Locali di Frosinone nella seduta del 25 marzo 1975, numero speciale 9482 — con la quale il Comune di Isola del Liri ha deliberato di non adottare controdeduzioni alle modifiche richieste dalla Sezione Urbanistica Regionale, intendendo, con ciò, accettare integralmente le modifiche stesse;

VISTA la deliberazione consiliare 15 settembre 1975, n. 98 — vistata dalla competente Sezione di Controllo sugli atti degli Enti Locali nella seduta dell'11 ottobre 1975, numero speciale 31364 — con la quale il predetto Comune ha adottato per gli impianti industriali già esistenti nel territorio comunale, la specifica normativa richiesta dalla Sezione Urbanistica Regionale con la citata relazione n. 1147, ed ha inoltre apportato alcune altre modifiche alle norme di attuazione;

VISTO il parere della predetta Sezione n. 5662, del 31 luglio 1976;

CONSIDERATO che il progetto di piano regolatore generale adottato dal Comune di Isola del Liri appare redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo sostituito dall'art. 1 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, e che le previsioni in esso contenute possono ritenersi, in linea di massima, ammissibili, e, quindi, meritevoli di approvazione;

CHE la sua impostazione generale appare corretta ed in armonia con gli obiettivi e gli indirizzi programmatici fino ad oggi deliberati dagli organismi regionali competenti;

CHE, peraltro, pur non disconoscendo l'importanza che lo sviluppo della funzione residenziale ha per il Comune di Isola del Liri, si ritiene che il dimensionamento previsto dal piano sia eccessivo in rapporto all'attuale fase di sviluppo industriale del Comune stesso;

CHE, pertanto, si ritiene necessario un suo alleggerimento tramite l'abbassamento a 1 mc/mq dell'indice di edificabilità nella frazioni agricole di Selve Capitino e Carnello;

CHE, inoltre,, appare opportuna una limitazione delle aree da destinare all'edificazione al fine, anche, di salvaguardare zone verdi che potranno, comunque, costituire riserva per una successiva utilizzazione a scopo edilizio che tenga conto delle esperienze nel frattempo acquisite e, quindi, delle nuove e più precise esigenze che potranno essersi manifestate;

CHE, in particolare, senza pregiudizio all'equilibrio generale del piano, vanno sottratte alla edificazione e destinate a verde agricolo — zona A1 — le seguenti aree:

a) in località Montemontano, la zona delimitata dalla ferrovia, dal nuovo asse di quartiere, dalla strada comunale di Carnello e a nord della zona agricola A4;

b) in frazione Selva, la zona a nord dell'incrocio tra le strade comunali della Valledonna e di Selva;

c) in località Zamponette Cortina, la zona compresa tra la S.S. 124 ed il confine della zona a servizi a ovest del nuovo asse stradale di quartiere;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la viabilità, che il piano tiene conto di quella generale, a scala regionale, in corso di definizione e ne assicura la connessione con la città

mediante il raccordo stradale attrezzato tra l'asse proveniente da Ceprano ed il nuovo collegamento industriale per le zone di Castelliri e Sora a sud del centro urbano;

CHE la localizzazione industriale proposta dal P.R.G. appare sufficientemente valida in relazione ai vincoli esistenti e se si tiene conto dello stato di fatto;

CHE, al riguardo, si ritiene che la modifica apportata al piano a seguito dell'accoglimento della osservazione Cartiere Riunite Donzelli e Meridionali - Milano (n. 28) non costituisce miglioramento del piano, e va, pertanto, respinta, in quanto comporterebbe:

- 1) l'interruzione nella continuità del verde che costituisce una dei cardini del P.R.G.;
- 2) l'estensione verso sud dell'area industriale in un punto nodale di estrema importanza per la struttura della città, ove convergono il fiume ed il sistema infrastrutturale già reso complesso per l'attraversamento della ferrovia;
- 3) l'interferenza, data la centralità dell'area rispetto al centro abitato, colle previsioni di P.R.G. che prevede in quei luoghi destinazioni d'uso per attività di servizio a livello urbane territoriale;

CHE, inoltre, l'area compresa tra il fiume e la S.S. 82 da S. Domenico alle Cartiere Meridionali, non fa parte dell'agglomerato industriale previsto dall'ASI essendo stata riconosciuta in quella sede esclusivamente la necessità e la possibilità di razionalizzazione degli impianti esistenti;

CHE a tali esigenze di razionalizzazione, data l'importanza sotto il profilo occupazionale degli impianti produttivi interessati, dovrà farsi fronte, senza modificare la zonizzazione del piano, nell'ambito dell'area attualmente interessata dai suddetti impianti, elevando opportunamente l'indice di fabbricabilità che, comunque, non dovrà, per le precedenti considerazioni, superare il limite massimo di 4,5 mc/mq fermo restando l'indice di 3,2 previsto per le altre zone;

CHE tale area, come previsto dalla legge 17 agosto 1967, n. 765, dovrà essere oggetto di più approfondito studio tramite piano planavolumetrico particolareggiato;

CONSIDERATO che il vincolo di rispetto dei corsi d'acqua quale risulta modificato con la delibera di controdeduzione alle osservazioni non è ammissibile, e va invece mantenuto secondo le previsioni originarie del piano, in quanto la fascia di rispetto determinata dal vincolo stesso costituisce elemento determinante ai fini della qualificazione e protezione del fiume;

CHE resta ferma la computabilità di detta fascia ai fini della fabbricabilità;

CHE per le zone a servizi non si ha nulla da eccepire, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, in quanto le relative aree appaiono dimensionate tenendo conto dei minimi inderogabili prescritti;

CONSIDERATO, per quanto riguarda la normativa tecnica di attuazione del piano, che è necessario inserire in essa il seguente articolo:

« — Barriere architettoniche — Per tutti gli edifici ed in particolare per quelli pubblici e per le attrezzature pubbliche dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "barriere architettoniche". Si dovranno perciò perseguire soluzioni tecniche e progettuali che facilitino l'uso di tali edifici anche agli invalidi ed alle persone anziane ».

CHE le integrazioni delle norme relative alle zone industriali, adottate con deliberazione consiliare 15 settembre 1975, n. 98, sono meritevoli di approvazione nel testo proposto dal Comune, in quanto rispondenti alle esigenze per le quali furono richieste dalla Sezione Urbanistica;

CONSIDERATO che per la zona agricola la predetta Sezione — con la citata relazione n. 1147 — aveva richiesto al Comune di « chiarire maggiormente che non è possibile rea-

lizzare costruzioni sparse oltre a quelle necessarie alla conduzione agricola dei fondi » e ciò in relazione alle specifiche disposizioni contenute negli artt. 2.2.1. e 2.2.2. delle norme che, invece, tale possibilità consentono;

CHE il Comune di Isola del Liri con la citata delibera n. 98, non ha provveduto a rettificare i suddetti punti della normativa;

CHE si ritiene di dover confermare che nelle zone agricole è consentita soltanto la costruzione degli edifici necessari per la conduzione di fondi agricoli, incluse le eventuali abitazioni degli agricoltori che conducono i fondi stessi, mentre va vietato l'indiscriminato uso residenziale delle zone stesse, per i problemi che ne deriverebbero per l'assetto del territorio comunale dal punto di vista viario, infrastrutturale e dei servizi;

CHE, pertanto, al fine di garantire una migliore disciplina edilizia nelle zone agricole ed un uso più appropriato e misurato delle ampie porzioni di territorio comunale ad esse corrispondenti, i paragrafi 2.2.1., 2.2.2. e 2.2.3. delle norme vanno sostituiti con i seguenti:

« 2.2.1. - Zona A1 - Agricoltura.

Nella zona A1 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola, ivi incluse le eventuali abitazioni degli agricoltori che conducono i fondi.

La cubatura utile massima delle costruzioni non deve superare i 0,08 mc/mq, di cui non più di 0,03 mc/mq per uso residenziale.

Le abitazioni degli agricoltori devono sorgere su lotto di superficie non inferiore a mq. 15.000 e devono avere non più di due piani per un'altezza massima di m. 7,00 ».

« 2.2.2. - Zona A2 - Agricoltura.

Nella zona A2, comprendente prevalentemente le fasce collinari prospicienti il nucleo storico (Quattro Torri, Caprareccia, Manna, S. Sebastiano, Colle Mazzetti), sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola, ivi incluse le eventuali abitazioni degli agricoltori che conducono i fondi.

La cubatura utile massima delle costruzioni non deve superare i 0,08 mc/mq, di cui non più di 0,03 mc/mq per uso residenziale.

Le abitazioni degli agricoltori devono sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq. 20.000 e devono avere non più di due piani per un'altezza massima di m. 7,00 ».

« 2.2.3. - Limitazioni nelle zone A1 e A2.

La superficie di terreno da asservire alle costruzioni agricole o residenziali per il rispetto delle cubature utili massime e dei limiti di lotto minimo, deve essere costituita interamente da una sola particella catastale o anche da più particelle, purché queste siano fra loro direttamente confinanti.

Con riferimento all'edificio di cui si chiede l'autorizzazione a costruire, le superfici che hanno concorso a determinare la fabbricabilità devono essere sottoposte a vincolo di inedificabilità. Il rilascio della licenza di costruzione deve essere subordinato all'imposizione di tale vincolo che deve essere trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

Nelle zone A1 e A2 le costruzioni, a qualunque uso siano adibite, devono rispettare una distanza minima dai confini di proprietà pari alla loro altezza e comunque non inferiore a m. 10,00 ».

CONSIDERATO, per quanto riguarda la modifica introdotta con la citata deliberazione comunale n. 98 al testo del paragrafo 2.2.4. (Zona A3 - Conservazione Boschi), che essa, mentre appare condivisibile per quanto riguarda la soppressione del divieto di qualsiasi tipo di edificio — che sarebbe stato eccessivamente generico — determina, di fatto,

un'assenza di disciplina urbanistica ed edilizia per la zona A3, consentendo esclusivamente l'installazione di costruzioni non permanenti;

CHE si ritiene, invece, necessario ammettere e disciplinare in detta zona la possibilità di costruire edifici attinenti alla conduzione dei fondi agricoli, con un indice di edificabilità estremamente limitato (0,01 mc/mq), in conformità a quanto prescritto dal Ministero Agricoltura e Foreste con circolare 25 gennaio 1971, n. 64791 - Div XVII, Sez. V;

CHE in relazione a quanto sopra, i primi due commi del paragrafo 2.2.4., vanno sostituiti dai seguenti:

« 2.2.4. - Zona A3 - Conservazione boschi.

Nella zona A3, allo scopo di proteggere i caratteri ambientali e paesistici e di assicurare la funzione di protezione idrogeologica del bosco, è prescritta la conservazione assoluta delle attuali alberature.

Nel rispetto della vegetazione esistente, è consentita la costruzione dei soli edifici necessari per la conduzione dei fondi con una cubatura utile massima di 0,01 mc/mq e con altezza massima di m. 3,50.

Può essere consentita, inoltre, l'installazione di attrezzature non permanenti e di piccola entità, necessarie allo svolgimento di attività turistiche e di svago (attrezzature di sosta e ristori, ecc., con esclusione di campeggi, roulotte e case mobili).

Nella installazione dei suddetti impianti deve essere evitato l'abbattimento ».

CONSIDERATO, per quanto attiene la integrazione del punto 3.1.9. adottata con la medesima deliberazione n. 98, che la stessa appare ammissibile e, quindi, meritevole di approvazione;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso le previsioni del piano, che, pur non sussistendo per l'Amministrazione l'obbligo giuridico di pronunciarsi su di esse, in quanto, a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce, si ravvisa, tuttavia, l'opportunità di prenderle in esame come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del piano;

CHE le seguenti osservazioni vanno respinte in conformità alle controdeduzioni comunali e per i motivi nelle stesse esposti, che si condividono: Bortolomucci Clemente (1); Vicalvi Vincenza (2); Miacci Fernando (4); Ferranti Liberato (5); Chiesa Parrocchiale S. Lorenzo Martire (7); Palleschi Ilde (8); Viscogliosi Anna (9); Saccucci Vincenzo (10); Lombardi Sisto ed Aurelio (13); Vona Luciano (14); Ruzza Luigi e Rea Anna (15); Gasparini Giorgio (16); Mancini Maria ved. Poggi (17); Mancini Vinicio (18); Mancini Ines ved. Roatta (19); Viscogliosi Delia (20); Viscogliosi M. Pia (22); Ferrera Berenice ed altri (23); Di Carlo Antonio e Ferrera Berenice (24); Palleschi Francesco, Elena e Franca (25); Catallo Erminia (26); Mazzetti Giulio e Caponna Livia (31); Soc. Cartoni Liri (32); Sardellitti Giulio (34); Spalvieri Annita (35); Mastroianni Pietro (36); Mastroianni Pietro e Spalvieri Annita (37); Mancini Clara Tecla (38); Coppola Giuseppe (39); Marconi Alfonso (40); Marchione Rosa ed eredi Rea Giovanni (41); Quagliari Emilio (42); Cellupica Egidio (43); Tomaselli Armando (44); Martini Antonio ed altri (46); Quadrini Anselmo ed altri (47); Villa Antonia (48); Di Legge Luigi e Fiorelli Paola (49); Di Giovanni Giuseppa (50); Viscogliosi Carlo (51); Porretti Attilio, Domenico e Giuseppe (52); Iafrate Ottavio e Di Palma Lina (54); Trombetta Erminio (55); Trombetta Silvio (56); Venditti Egidio e Trombetta Anna (57); Peticca Loreta (58); Mancini Lidio (59); Paesani Pietro (60/1);

CHE, in conformità alle controdeduzioni comunali, vanno accolte le osservazioni Pisani Eustacchio (12) e Mazzetti Virginia (33);

CHE, in difformità dalle controdeduzioni comunali, che ne propongono parziale accoglimento, l'osservazione Cartiere Riuniti Donzelli e Meridionali - Milano (28) va totalmente respinta per i motivi illustrati nei considerati relativi alle zone industriali;

CHE le osservazioni Mardella Maria (21) e Antonelli Virginia, Lecce Lucio ed altri (60/2) non danno luogo a provvedere in questa sede, in quanto prospettano problemi particolari che potranno essere esaminati in sede di formazione del piano particolareggiato;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni Venafro Elpidio (3); Feltrificio sul Liri (6); Taglione Elvira ed altri (11); Sellesi Licio (27); Forze Idrauliche del Liri (29 e 30); Cartiera Laziale Giuseppe Costantini (45) e Officina Meccanica Fonderia « Mancini Generoso e Fratelli » (53) tutte concernenti aree occupate da impianti industriali, che le stesse vanno respinte dovendosi confermare le previsioni di piano adottate dal Comune;

CHE, peraltro, appare ammissibile il proseguimento dell'attuale tipo di attività industriale svolta in detti impianti fino a quando non si troverà per essi diversa ubicazione nell'ambito delle zone destinate dal piano all'industria;

CHE la particolare normativa all'uopo adottata dal Comune di Isola del Liri con la citata deliberazione consiliare 15 settembre 1975, n. 98, è da ritenere idonea alla soluzione del problema;

VISTE le relazioni della Sezione Urbanistica Regionale 16 gennaio 1975 n. 1147 e 31 luglio 1976, n. 5662/75;

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica;

DELIBERA

all'unanimità, con le modifiche, le prescrizioni di cui alle premesse è approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Isola del Liri (Frosinone), vistato dall'Assessore Regionale all'Urbanistica in una relazione, in un testo di norme tecniche di attuazione, in una planimetria in scala 1:10.000 (rete viaria principale e uso del suolo del territorio comunale); in una planimetria in scala 1:2.000 (uso del suolo nel centro urbano); in una planimetria in scala 1:2.000 (uso del suolo nei centri abitati di Carnello e Capitino); in una planimetria in scala 1:2.000 (uso del suolo nel centro abitato di Selva); in una planimetria in scala 1:2.000 (indicazione delle aree da sottoporre a studio di piano particolareggiato); in una planimetria in scala 1:2.000 (zone sottoposte a vincolo panoramico ai sensi della legge n. 1497 del 29 giugno 1939); in una planimetria in scala 1:1.000 (zonizzazione del nucleo storico secondo la prestabilita graduazione di vincolo); nella deliberazione del Consiglio Comunale di Isola del Liri 27 novembre 1973, n. 93, contenente le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso le previsioni del piano adottato e pubblicato nella deliberazione dello stesso Consiglio Comunale 15 settembre 1975, n. 98, contenente integrazioni e modifiche alle norme tecniche di attuazione.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto stabilito nelle premesse.

La presente delibera verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

(o m i s s i s)

IL V. SEGRETARIO

F.to: Dott. ALDO BUGARELLI

IL PRESIDENTE

F.to: MAURIZIO FERRARA

Copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

COMMISSIONE DI CONTROLLO

sull'Amministrazione Regionale del Lazio

Verbale N. 268 bis/5 Seduta del 7-12-1976

Si consente l'ulteriore corso.

IL PRESIDENTE

F.to Ancora

PER COPIA CONFORME

Roma, li 21-12-1976 Il Funzionario Addetto

[Handwritten signature]