



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/02/2009

=====

ADDI' 06/02/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 210 ROMA, S. P. RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTITUITA COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
		Vice			
MORFONO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRA	Bruno	Assessore	MICHELANEGLI	Mario	"
COZZOPOLINI	Anna Salome	"	NIRRI	Enrica	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
GALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGIOLIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
G. STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

ASSENTI: MANCINI - NIRRI - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 64

Oggetto:

Comune di Ischia di Castro (VT). Variante al vigente P.R.G. per insediamento turistico in località Pratascio. D.C.C. n. 13 del 01.06.2005. Approvazione.



64 - 6 FEB. 2009 *M*

Oggetto: Comune di Ischia di Castro (Vt).
Variante al vigente P.R.G. per insediamento turistico in località Prataccio.
D.C.C. n.13 del 01.06.2005.
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;

PREMESSO che il Comune di Ischia di Castro (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 38 del 14.01.1982 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 783 del 13.09.2005;

VISTA la deliberazione consiliare n. 13 del 01.06.2005 con la quale il Comune di Ischia di Castro (Vt) ha adottato la Variante al P.R.G. per l'inserimento di un insediamento turistico in loc. Prataccio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate alla variante in argomento, come si evince dalla D.C.C. n. 26 del 24.07.2006;

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. 139/7 reso nella seduta del 22.05.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 98064 del 04.06.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Ischia di Castro (Vt) copia del suddetto voto n. 139/7/2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

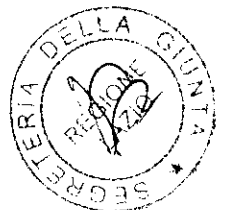
VISTA la deliberazione consiliare n. 27 del 01.07.2008 con la quale il Comune di Ischia di Castro (Vt) ha recepito integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;



64 - 6 FEB. 2009 PS


VISTA la nota n. 046541 del 16.03.2006 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante al Piano Regolatore Generale relativa alla realizzazione di un Insedimento turistico in loc. Prataccio, nel territorio del Comune di Ischia di Castro, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inscrivere nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni, riportate nell'elaborato progettuale "Studio Geomorfologico e Idrogeologico", a firma del Dott. Geol. E. Tozzi allegati all'istanza, con specifico riferimento a quanto indicato nella Carta della Idoneità Territoriale, in scala 1:2.000, che prevede una fascia di rispetto di larghezza di almeno 8 metri dal ciglio della scarpata artificiale verticale del fronte di una vecchia cava (indicata in colore giallo);
2. Nella fase preliminare alla realizzazione degli interventi edificatori, si proceda all'esecuzione di perforazioni geognostiche puntuali, con prelievo di campioni di terreno indisturbato da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio geotecnico o, ove ciò non fosse possibile, all'esecuzione di prove in situ. Tali indagini dovranno essere effettuate al di sotto di ogni singola opera d'arte;
3. I risultati delle indagini geotecniche di cui al precedente punto, saranno utilizzati nella scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche architettoniche delle diverse strutture da realizzare e dei carichi trasmessi al terreno;
4. Le fondazioni dovranno raggiungere i livelli vulcanici più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche, prevedendo l'asportazione della coltre superficiale di depositi di alterazione;
5. Sia realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e il buon drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare, ^{tenendo} ~~tenendo~~ conto delle condizioni pluviometriche del luogo;
6. Le acque provenienti dalle sedi stradali devono essere opportunamente raccolte al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
7. Siano previste, in sede di progettazione degli interventi, tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti, prevedendo l'adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi sul suolo che dovranno essere raccolti e smaltiti nella fognatura comunale, laddove esistente, e in assenza si prescrive l'adozione di sistemi di smaltimento a fito-depurazione che non prevedano smaltimento di liquami direttamente sul terreno;
8. Siano rispettate tutte le indicazioni e le misure previste per evitare e compensare gli effetti negativi del progetto sull'ambiente, riportate nella indagine vegetazionale, a firma del Dott. Agr. P. Pieri;





9. Siano salvaguardate le cenosi vegetali presenti nell'area di intervento, (aree a verde e oliveto);
10. Le eventuali nuove sistemazioni a verde dovranno privilegiare gli aspetti naturali della vegetazione, utilizzando specie compatibili da un punto di vista edafico e fitoclimatico;
11. Nel caso di singoli espianti di ulivi siano preventivamente valutate le condizioni vegetative della pianta per garantire il successo del loro reimpianto;
12. Siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riguardo a quelli ambientali, di tutela e salvaguardia delle risorse idriche, urbanistici, paesistici, storico-archeologici, di usi civici e del Vincolo Idrogeologico.

Ogni intervento dovrà essere comunque eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni *in zone rischio*; 
VISTA la nota n. 90 del 08.11.2006 con la quale la ASL Viterbo – Servizio Igiene Pubblica – Alimenti, ha espresso parere favorevole al progetto edilizio relativo alla variante in argomento subordinato all'adozione della seguente prescrizione: *"a condizione che nell'area oggetto di variante, non siano presenti acquiferi (pozzi) utilizzati per l'approvvigionamento idrico idoneo al consumo umano, da condottare in acquedotto pubblico"*;

VISTA la nota datata 12.12.2006 con la quale il Sindaco del Comune di Ischia di Castro (Vt) ha attestato che nelle aree interessate dalla Variante al PRG di che trattasi non esistono gravami di uso civico;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 139/7 del 22.05.2008 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 la Variante al vigente P.R.G. per insediamento turistico in località Prataccio adottata dal Comune di Ischia di Castro (Vt) con deliberazione consiliare n.13 del 01.06.2005, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 139/7 del 22.05.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità alle prescrizioni ed alla condizione di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- TAV. A Relazione tecnica



64 - 6 FEB. 2009 *PS*

5

- TAV. B Norme tecniche d'attuazione
- TAV. 1 Estratto zonizzazione P.R.G. vigente con individuazione area oggetto di variante scala 1:2.000;
- TAV. 2 Zonizzazione P.R.G. adottato con individuazione area oggetto di variante scala 1:2.000;
- TAV. 3 Zonizzazione P.R.G. adottato con individuazione area oggetto di variante scala 1:10.000;
- TAV. 4 Variante alla zonizzazione del P.R.G. adottato con individuazione area in oggetto scala 1:2.000;
- TAV. 5 Variante alla zonizzazione P.R.G. adottato con individuazione area in oggetto scala 1:10.000;
- TAV. 6 Tavola E/1.2 del P.T.P. – rilievo dei vincoli paesaggistici con individuazione area oggetto di variante scala 1:25.000;
- TAV. 7 Tavola E/3.2 del P.T.P. – classificazione delle aree ai fini della tutela con individuazione area oggetto di variante scala 1:25.000;
- TAV. 8 Catastale con individuazione area oggetto di variante scala 1:2.000;
- TAV. 9 Inquadramento territoriale del comune di Ischia di Castro in relazione alle zone turistiche ed ai siti naturalistici ed archeologici scala 1:100.000;
- TAV. 10 Vincolo idrogeologico con individuazione area oggetto di variante scala 1:25.000;

e nella Carta della Idoneità Territoriale ^{di cui alla} contenuta nello "Studio Geomorfologico e Idrogeologico" allegato alla citata nota n. 046541/2006 dell' Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale. *f*

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

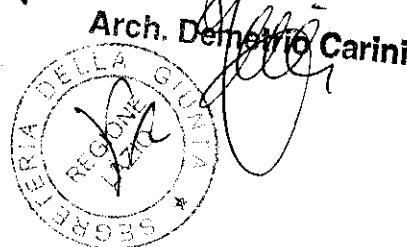


Allegato A

IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 04 MAR. 2009



ALLEG. alla DELIB. N. **64**
= 6 FEB. 2009
DELComitato Regionale per il Territorio
Voto n. 139/7, del 22 Maggio 2008**OGGETTO:** Comune di Ischia di Castro (VT) - L.1150/42
Variante al vigente P.R.G. per insediamento turistico in località Prataccio.
D.C.C. n°13 del 01/06/2005**IL COMITATO**

VISTA la nota n°6441 del 12/12/2006, assunta al nostro protocollo con il n°225699 del 27/12/2006, con la quale il Comune di Ischia di Castro ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla variante in oggetto indicata.

Vista la nota n°91811 del 05/06/2007 con la quale l'Area Amministrativa di supporto di questa Direzione ha trasmesso gli atti a quest'Area per il seguito di competenza, segnalando al Comune la necessità di provvedere ad integrare la documentazione con il parere di cui alla L.R.1/86 e ss.mm.ii.

Preso atto che con nota n°85831/03 del 25/06/2007, indirizzata a tutti i Comuni del Lazio, la Direzione Regionale Agricoltura ha chiarito i casi in cui è obbligatorio il parere in materia di usi civici ed i casi in cui tale parere non va richiesto.

PREMESSO

Il Comune di Ischia di Castro, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n°783 del 13/09/2005, ha adottato con D.C.C. n°13 del 01/06/2005, la "variante al P.R.G. per l'inserimento di un insediamento turistico in loc. Prataccio". Avverso la suddetta variante non sono state presentate osservazioni.

La documentazione relativa al Piano di che trattasi risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- Del. C.C. n°13 del 01/06/2006 di adozione della variante;
- Del. C.C. n°26 del 24/07/2006 di presa d'atto mancate osservazioni;
- Copia Avviso di deposito della Variante presso gli Uffici comunali;
- Certificazione a firma del Segretario Comunale, relativa all'avvenuta pubblicazione della variante ed alla non presentazione di osservazioni;
- Copia del B.U.R.L. su cui è stato pubblicato l'avviso di deposito;

- Parere, favorevole con prescrizioni, reso ai sensi dell'art 89 del DPR 06/06/2001, n°380 (ex art. 13 L. 64/74) e D.G.R. 2649/99 rilasciato dalla Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli, Area 05 prot. n°046541 del 16/03/2006;
- Attestazione a firma del Sindaco circa l'inesistenza di gravami di uso civico sulle aree oggetto di variante;
- Copia parere igienico sanitario, favorevole a condizioni, rilasciato dalla A.S.L. Viterbo sede di Montefiascone con prot. n°90 del 08/11/2006.

Elaborati grafici:

- TAV. A Relazione tecnica
- TAV. B Norme tecniche di attuazione
- TAV. 1 Estratto zonizzazione P.R.G. vigente con individuazione area oggetto di variante scala 1:2.000
- TAV. 2 Zonizzazione P.R.G. adottato con individuazione area oggetto di variante scala 1:2.000
- TAV. 3 Zonizzazione P.R.G. adottato con individuazione area oggetto di variante scala 1:10.000
- TAV. 4 Variante alla zonizzazione del P.R.G. adottato con individuazione area in oggetto scala 1:2.000
- TAV. 5 Variante alla zonizzazione del P.R.G. adottato con individuazione area in oggetto scala 1:10.000
- TAV. 6 Tavola E/1.2 del P.T.P. – rilievo dei vincoli paesaggistici con individuazione area oggetto di variante scala 1:25.000
- TAV. 7 Tavola E/3.2 del P.T.P. – classificazione delle aree ai fini della tutela con individuazione area oggetto di variante scala 1:25.000
- TAV. 8 Catastale con individuazione area oggetto di variante scala 1:2.000
- TAV. 9 Inquadramento territoriale del comune di Ischia di Castro in relazione alle zone turistiche ed ai siti naturalistici ed archeologici scala 1:100.000
- TAV. 10 Vincolo idrogeologico con individuazione area oggetto di variante scala 1:25.000

risultano altresì i seguenti elaborati allegati al parere ex art.13 L.64/74:

- Studio geomorfologico e idrogeologico
- Carta della idoneità territoriale

nonché l'analisi del territorio ai sensi dell'art.3 della L.R.1/86 riguardante i terreni oggetto di variante.

CONSIDERATO

Dalla documentazione trasmessa si evince che l'area oggetto di variante, delimitata a nord dalla strada provinciale del Lamone, a sud da una strada vicinale e ad est e ad ovest confina con aree agricole, è situata all'esterno delle aree urbane sulla strada in direzione Valentano. Tale area, identificata catastalmente al foglio n°38, particelle 187, 227, 271, 279, 280, 281, 283, 284, 285, 286, 340, 341 e 346, si estende per circa Ha3,00 ed è classificata dal P.R.G. vigente come Zona E1 *agricola normale*.

La scelta dell'Amministrazione Comunale, su istanza della proprietà e come si evince dall'elaborato A - *Relazione tecnica*, risiede nelle caratteristiche stesse dell'area che, stante la presenza di un'attività ricettiva già in essere (agriturismo), si presta alla realizzazione di un insediamento turistico. Tale area, benché esterna al nucleo urbano, è relativamente vicina al centro abitato, si presenta con un andamento pressoché pianeggiante ed è situata rispetto all'altra area turistica in loc. San Vincenzo, sulla direttrice opposta di quest'ultima. Potrebbe, pertanto, essere a servizio del turismo lacuale gravitante sul lago di Bolsena oltre a quello più propriamente culturale data la vicinanza con le aree archeologiche documentate dall'elaborato n°9 *Inquadramento territoriale del comune di Ischia di Castro in relazione alle zone turistiche ed ai siti naturalistici ed archeologici*.

Da un confronto con lo *Schema di Piano Territoriale Regionale Generale*, adottato con D.G.R. n°2581 del 19/12/2000, si evince che il progetto presentato appare in conformità all'art.4.1.7 della *Relazione La valorizzazione turistica, la fruizione sociale, lo sviluppo economico* nella parte in cui auspica, oltre a dotare gli insediamenti con servizi e attrezzature, anche la riqualificazione della ricettività esistente. Inoltre, all'art.7 delle N.T.A. dello stesso P.T.R.G., è auspicata la creazione, ampliamento, diffusione e differenziazione dell'offerta turistica come nel caso in esame, che a fronte di una struttura agrituristica esistente tende a differenziarne l'offerta con la creazione di un insediamento turistico nel rispetto della normativa in materia con i parametri dell'art.8 della L.R. 72/75. Con l'applicazione di tale normativa, sull'area in oggetto di circa Ha 3,00, si avrebbe una cubatura di mc 7500.

La vocazione turistica del comune di Ischia di Castro è sottolineata dal Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) della Provincia di Viterbo recentemente approvato dalla Regione nell'ambito della conferenza di copianificazione istituita con la L.R.38/99. All'art.21, c.6. Fra le "azioni di sviluppo" del Piano Provinciale vi è quella di valorizzare ed incentivare la funzione turistica stessa delle aree e dei beni di interesse ambientale e, fra queste, il territorio di Ischia di Castro.

VERIFICA PAESISTICA

Da una verifica con il P.T.P. n°1 - Viterbo è emerso che la zona oggetto di variante non risulta soggetta a vincoli paesaggistici fatta eccezione per la presenza del corso d'acqua denominato fosso Strozzavolpe individuato dalla D.G.R. n°211 del 22/02/2002 ed

identificato con il cod. c056-0447, che interessa solo marginalmente a parte più meridionale dell'area interessata dalla variante.

CONSIDERAZIONI FINALI

La variante urbanistica è stata proposta, come già detto, per rispondere alla richiesta di nuovi insediamenti turistici nel territorio del comune di Ischia di Castro di incremento della esistente Zona T con la normativa che segue:

L'intera Zona T, insediamenti turistici, è soggetta ad obbligo di strumento urbanistico attuativo, il quale può individuare eventuali comparti da realizzarsi in tempi successivi.

La zona T comprende aree per l'edificazione residenziale, alberghiera e relativi servizi ed attrezzature ed aree per la viabilità ed i parcheggi.

La superficie fondiaria per l'edificazione alberghiera non può superare il 10% dell'intera zona T

L'indice di fabbricabilità territoriale per l'edilizia residenziale non può superare 0,25mc/mq, mentre quella alberghiera non può superare 0,50mc/mq.

Il 50% della superficie territoriale di ogni singolo comparto deve essere destinato a spazi pubblici, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport, per parcheggi di uso pubblico.

Le superfici destinate a spazi pubblici devono essere calcolate in rapporto ad un minimo di 30mq/ab.

Le superfici destinate ad attrezzature comuni non possono essere superiori al 15% dell'intero comparto ed avere un indice fondiario superiore a 0,20mc/mq.

Dall'area oggetto di variante dovrà essere esclusa l'esigua porzione interessata dalla fascia di rispetto del corso d'acqua citato che, pertanto, manterrà l'attuale destinazione di Zona agricola, mentre la porzione di terreno interessato dalla fascia di rispetto dal ciglio della scarpata indicata nell'elaborato progettuale *Studio Geomorfologico e Idrogeologico* potrà assumere la destinazione di Zona Turistica e concorrere al calcolo della cubatura ma non potrà essere oggetto di edificazione.

Si ritiene, inoltre, che per una corretta attuazione della nuova Zona Turistica si debba ricorrere alla redazione dello strumento urbanistico preventivo, che per l'esiguità della superficie, dovrà essere esteso all'intera superficie interessata dalla variante; l'indicazione di "...eventuali comparti..." riportato nell'elaborato di variante B *Norme tecniche* dovrà, pertanto, essere esclusa e l'area dovrà assumere, a parziale modifica di quella adottata dall'Amministrazione comunale, la normativa che segue, riproponendo il disposto dell'art8 della L.R. n°72 del 12/06/1975:

L'intera Zona T1 - Prataccio, è soggetta ad obbligo di strumento urbanistico attuativo.

Tale Zona comprende aree per l'edificazione residenziale, alberghiera e relativi servizi ed attrezzature ed aree per la viabilità ed i parcheggi.

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,25mc/mq

L'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non può superare 0,50mc/mq.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi pubblici, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport, per parcheggi di uso pubblico.

L'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%.

Le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planivolumetrico.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" esprime

PARERE FAVOREVOLE

alla "variante puntuale al P.R.G. vigente per variante turistica in località "Prataccio" del Comune di Ischia di Castro (VT) adottata con Deliberazione Consiliare n°13 del 01/06/2005 in variante al PRG vigente con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.
(avv. *Daniela Carraresi*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. *Daniela Iacovone*)

