



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13/09/2005

=====

ADDI' 13/09/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Brachetti

DELIBERAZIONE 783

Oggetto:

Comune di Ischia di Castro (VT). Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 2 del 06/02/1998 e D.C.C. n. 10 del 28/02/2001. Approvazione.





783

1000

Oggetto: Comune di Ischia di Castro (VT).

Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 2 del 06/02/1998 e D.C.C. n. 10 del 28/02/2001.

Approvazione.



La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

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

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1;

PREMESSO:

CHE il Comune di Ischia di Castro (VT) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 38 del 14/01/1982;

VISTA la deliberazione consiliare n. 2 del 06/02/1998 con la quale il Comune di Ischia di Castro (VT) ha adottato la Variante Generale al vigente P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni in ordine alle quali il Comune di Ischia di Castro ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera C.C. n. 37 del 24/06/1998.

VISTA la delibera C.C. n. 10 del 28/02/2001 con la quale il citato Comune ha integrato la precedente D.C.C. n. 2/1998 adottando i seguenti elaborati: "nuova zonizzazione in variante al P.R.G. in scala 1:10.000"; "nuova zonizzazione del centro abitato in scala 1:2.000"; "nuove norme tecniche di attuazione del P.R.G.", in sostituzione degli analoghi elaborati adottati con la predetta D.C.C. n. 2/1998.

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni in ordine alle quali il Comune di Ischia di Castro ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera C.C. n. 31 del 31/07/2001;

CHE direttamente a questa direzione sono pervenute n. 3 osservazioni;

VISTA la delibera C.C. n. 13 del 27/02/2002 di integrazione alla delibera C.C. n. 31/01, con la quale il Comune ha adottato le modifiche degli artt. 28 punto 6 e 29 punto 3 delle norme tecniche di attuazione della Variante generale di che trattasi, in quanto a causa di un refuso gli stessi articoli cambiavano totalmente di contenuto;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla delibera C.C. n. 23 del 25/06/2002.

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante Generale 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. 81/1 reso nella seduta del 20/01/2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la lettera 39855 del 16/03/2005 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al Comune di Ischia di Castro le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Handwritten marks and initials on the left margin, including a large 'V' and several circular stamps.

VISTA la delibera consiliare n. 2 del 08/04/2005, con la quale il Comune di Ischia di Castro (VT) ha preso atto integralmente del parere di cui al citato voto del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTA la nota n. 704 del 29/01/1998 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della Legge 02/02/1974 n. 64 alla Variante Generale di Piano Regolatore a condizione che:

- Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegare alla relazione di cui all'art. 17 della Legge 02/02/1974 n. 64 da presentarsi al Comune ed al settore decentrato opere e favori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;
- Le opere fondazionali insisteranno su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione;

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche.

VISTA la nota n. 3952/11/F/1 del 25/07/2001 con la quale la Regione Lazio Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla Variante al P.R.G. del Comune di Ischia di Castro (VT), in quanto le previsioni urbanistiche, pur interessando terreni di demanio collettivo, sono finalizzate ad interventi di preminente interesse pubblico, a condizione che:

1. Sia inserito d'Ufficio nelle N.T.A. il seguente articolo: "AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI", integralmente riportato nell'allegato A del presente provvedimento;
2. Il comune ottenga, prima della deliberazione della Giunta regionale del Lazio di approvazione della Variante al Generale al P.R.G., l'autorizzazione al mutamento di destinazione delle terre, in forza del dispositivo di cui al 5° comma dell'art. 2 della L.R. 03/01/1986 n. 1, delle seguenti aree:

Foglio	Particelle
13	3 - 4
42	C - G
43	62
41	46 - 75 - 150 - 180 - 240 - 557
42	10 - 339
43	348 - 349 - 350
43	150 - 151 346
42	617 - 618
43	347 - 351
42	56
43	345



VISTA la determina n. 892 del 17/09/2001 con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha autorizzato il Comune di Ischia di Castro al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio collettivo identificati al catasto del medesimo Comune al Fg. 42 partt. C - G per una superficie di mq. 4269 in zona "cimitero", Fg. 43 partt. 62, per una superficie di mq. 8940 in zona "verde pubblico", Fg. 43 partt. 150 - 151 - 346, per una superficie di mq. 644 in zona "impianti sportivi", Fg. 43 partt. 347 - 410 - 435 - 436 - 437, Fg. 42 partt. 617 - 618 per una superficie di mq. 1371 a zona "servizi pubblici", Fg. 42 partt. 56 per una superficie di mq. 480 a zona "servizi privati", Fg. 43 partt. 345 a "sede stradale".

Alla alienazione di terreni di demanio collettivo qualora non ricadano nell'applicazione dell'art. 1 della L.R. n. 57/96, identificati al catasto al Fg. 43 partt. 348 - 349 - 350, Fg. 42 partt. 10 - 399, Fg. 41 partt. 46 - 75 - 150 - 180 - 240 - 557, per una superficie di mq. 7366, con destinazione a zona verde privato.

783 13 SET. 2005 *lee*


VISTE le note del 13/01/99 e del 26/06/2000 con le quali il Ministero per i Beni Culturali e Ambiente - Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale ha espresso parere di massima alla Variante Generale di Piano Regolatore condizionato all'esecuzione dei sondaggi preventivi necessari per verificare la situazione archeologica dei terreni oggetto di variante.

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (Allegato A) di cui costituisce parte integrante;

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

1. Di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Ischia di Castro (VT) con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 06/02/1998 e n. 10 del 28/02/2001, con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 81/1 del 20/01/2005 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;
2. Il progetto è vistato dal Direttore della direzione Regionale Territorio Urbanistica nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati allegati alle delibere consiliari di adozione n. 2 del 06/02/1998 e n.10 del 28/02/2001:

Relazione

Norme tecniche

Individuazione territorio comunale

scala 1:2.000

Zonizzazione previsioni P.R.G.

scala 1:2.000

Zonizzazione - insediamenti edilizi realizzati

scala 1:2.000

Zonizzazione (Zona urbana) - nuova zonizzazione in variante al P.R.G.

scala 1:2.000

Zonizzazione (Le Cantonate) - nuova zonizzazione in variante al P.R.G.

scala 1:2.000

Zonizzazione Zone Agricole - nuova zonizzazione in variante al P.R.G.

scala 1:10.000

Catastale - nuove aree di espansione

scala 1:2.000

Dati numerici quantitativi e statistici

Tavola comparativa P.T.P. - rilievo dei vincoli

scala 1:2.000

Tavola comparativa P.T.P. - classificazione delle aree ai fini di tutela

scala 1:25.000

Studio geomorfologico

Indagine geofisica - relazione tecnica

Indagine geofisica - Tav. n. 1

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

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

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

13 SET. 2005

IL VICE SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

IL DIRETTORE
(Arch. Antonino Bianco)

ALLEG. alla DELIB. N. 783
DEL 13 SET. 2005

Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A



La Commissione relatrice

Arch. Marco Rocchi

Arch. Orazio Campo

ADUNANZA DEL 20/012005

VOTO n°81/1

OGGETTO: Comune di Ischia di Castro (VT)
Variante generale al Piano Regolatore Generale
Deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 06/02/98

Vista la nota n°221682 del 21/12/04 con la quale l'Area 4 di questa Direzione ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art.14 della L.R.43/77, gli atti tecnico amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati.

Sentita la Commissione relatrice.

PREMESSO

Vista la nota n°4562 del 29/10/98 (ns. prot. n°10580 del 03/11/98) con la quale il Comune di Ischia di Castro chiedeva l'esame della Variante Generale al P.R.G., inviando i relativi atti tecnico amministrativi.

Vista la nota n°5298 e 5296 del 14/12/98 (ns. prot. n°12034 del 16/12/98) con la quale lo stesso Comune inviava l'attestazione comunale in materia di usi civici e n°3 tavole di analisi del P.R.G. In pari data richiedeva il parere ai sensi dell'art.7 della L.R.59/95 all'allora Assessorato Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale.

Vista la nota n°334 del 09/02/99, con la quale l'allora Settore Amministrativo dell'Assessorato Urbanistica e Casa trasmetteva gli atti di cui sopra all'allora Settore tecnico per la Pianificazione Comunale, indicando che aveva provveduto all'accertamento della regolarità formale.



Vista la successiva nota del 08/03/99 con la quale detto Settore Tecnico trasmetteva al Comune un dettagliato elenco circa la carenza documentale e alcune imprecisioni sulla documentazione presentata.

Vista la nota n°704 del 11/02/00 con la quale il Comune trasmetteva ulteriore documentazione integrativa consistente nell'analisi territoriale dell'intero territorio comunale e nella certificazione comunale in materia di usi civici con allegati gli elaborati tecnici e la D.C.C.n°2/00. In data 03/03/00 provvedeva ad inviare la documentazione all'allora Assessorato Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale per il rilascio del parere di competenza.

Vista la nota n°1137 del 03/03/00 (ns. prot. n°3321 del 10/03/00) con la quale lo stesso Comune provvedeva all'invio di ulteriore documentazione integrativa, all'allora Settore 44 Ufficio IV dell'Assessorato Regionale Urbanistica e Casa, consistente in copia delle N.T.A., delle delibere consiliari, degli allegati al parere di cui all'art.13 della L.64/74, dell'analisi demografica e volumetrica nonché della dichiarazione circa l'inesistenza di fabbricati o nuclei edilizi abusivi.

Viste le note n°7185/A del 17/10/00 e n°12939 del 10/06/02 con le quali si sollecitava il Comune a voler provvedere all'integrazione della documentazione ancora carente per l'inizio dell'esame istruttorio alla quale lo stesso Comune provvedeva con note n°2938 del 07/06/02 (ns. prot. n°13695 del 20/06/02) e n°3749 del 23/07/02 (ns. prot. n°16923 del 29/07/02).

Vista la nota n°4643 del 15/09/03 (ns. prot. n°141301 del 22/09/03) con la quale il Comune trasmetteva la D.C.C. n°27 del 04/08/03 relativa ad una osservazione d'ufficio.

In ultimo, vista la nota n°6373 del 11/12/03 (ns. prot. n°194654 del 17/12/03) con la quale il Comune trasmetteva copia della tavola di zonizzazione del P.R.G. vigente, copia della tavola del P.E.E.P. vigente e di quello adottato, nonché una nota dell'Ufficio Tecnico con la proposta di osservazioni al P.R.G. adottato.

Viste le n°3 osservazioni presentate alla Regione Lazio e pervenute in data 07/01/99 prot. n°27, 23/09/03 prot. n°142581 e 04/11/03 prot. n°168099.

Vista la nota n°6323 del 11/12/03 a firma del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale contenente una precisazione circa la grafia usata sugli elaborati di progetto del Piano.

Il comune di Ischia di Castro, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°30 del 14/01/82, ha adottato la variante generale al P.R.G. con D.C.C. n°2/98.

A seguito della pubblicazione dello strumento urbanistico sono state presentate n°4 osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale si è espresso con la D.C.C. n°37 del 24/06/98.

Con nota n°4562 del 29/10/98 il comune di Ischia di Castro ha trasmesso la documentazione tecnico amministrativa all'Assessorato Urbanistica e Casa della Regione Lazio per l'iter approvativo.



Con nota n°334 del 08/03/99 l'allora Ufficio IV del Settore 44 di questa Regione invitava il Comune a regolarizzare gli atti trasmessi e a voler fornire dei chiarimenti circa il calcolo delle cubature.

Con deliberazione n°39 del 23/07/99 il comune di Ischia di Castro ha confermato la volontà di pervenire ad una conclusione del P.R.G.

Con deliberazione di Consiglio comunale n°10 del 28/02/01 il comune di Ischia di Castro ha provveduto ad integrare il P.R.G. adottato con la precedente D.C.C.2/98 con i seguenti elaborati:

- nuova zonizzazione in variante al P.R.G. in scala 1:10000
- nuova zonizzazione del centro abitato in scala 1:2000
- nuove norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Con tale deliberazione, anche se non esplicitamente indicato nel dispositivo, il Comune ha inteso i summenzionati elaborati come sostitutivi dei precedenti adottati con D.C.C.2/98.

A seguito della pubblicazione della D.C.C. sopra citata sono state presentate n°4 osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale si è espresso con la D.C.C. n°31 del 31/07/01.

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n°13 del 27/02/02 il comune di Ischia di Castro ha provveduto alla modifica degli artt.28 punto 6 e 29 punto 3 delle N.T.A. del P.R.G.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n°23 del 25/06/02 il Comune ha preso atto che nei termini di legge non sono state presentate osservazioni alla precedente delibera.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n°27 del 04/08/03 il comune di Ischia di Castro ha approvato l'osservazione dell'Ufficio Tecnico circa l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario delle Zone D2

Il progetto di Variante Generale al P.R.G. di Ischia di Castro si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n°2 del 06/02/98 di adozione della variante generale al P.R.G.;
- D.C.C. n°37 del 24/06/98 di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito della D.C.C.2/98;
- D.C.C. n°39 del 23/07/99 risposta alle osservazioni della Regione Lazio;
- D.C.C. n°10 del 28/02/01 di integrazione alla D.C.C.2/98;
- D.C.C. n°31 del 31/07/01 di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito della D.C.C.31/01;
- D.C.C. n°13 del 27/02/02 di integrazione alla D.C.C.31/01;
- D.C.C. n°23 del 25/06/02 di presa d'atto mancata presentazione osservazioni alla precedente D.C.C.13/02;
- D.C.C. n°27 del 04/08/03 con la quale si è recepita l'osservazione d'ufficio indicante l'errore materiale circa l'i.f.f. della Zona D, Sottozona D2.
- avviso di pubblicazione e deposito della variante generale al P.R.G.;
- Foglio Annunzi Legali n°16 del 03/03/98 della Provincia di Viterbo;
- Gazzetta Ufficiale, foglio delle inserzioni, n°84 del 10/04/01;
- certificato attestante il regolare deposito degli atti;



- copia delle quattro osservazioni presentate a seguito della D.C.C.2/98 e quattro presentate a seguito della D.C.C.10/01;
- parere favorevole a condizione rilasciato dal Dipartimento sviluppo agricolo e mondo rurale di questa Regione in data 25/07/01 con prot. n°3952/11/F/1 in materia di uso civico;
- determinazione n°0369 del 04/04/00 del Dipartimento sviluppo agricolo e mondo rurale di questa Regione con la quale si autorizza il mutamento di destinazione d'uso di un terreno, destinato a complessi campeggistici, di demanio collettivo;
- determinazione n°892 del 17/09/01 del Dipartimento sviluppo agricolo e mondo rurale di questa Regione con la quale si autorizza il mutamento di destinazione d'uso di vari terreni di demanio collettivo;
- parere di massima favorevole rilasciato dalla Soprintendenza archeologica per l'Etruria meridionale rilasciato in data 26/06/00 con prot
- parere favorevole rilasciato ai sensi dell'art.13 della L.64/74 dall'Assessorato Utilizzo, tutela e valorizzazione delle risorse ambientali con prot. n°704 del 29/01/98 in materia di zone sismiche

- Tav. 1 Relazione
- Tav. 2 Norme tecniche
- Tav. 3 Individuazione territorio comunale scala 1:2000
- Tav. 4 Previsioni di P.R.G. scala 1:2000
- Tav. 5 Zonizzazione – insediamenti edilizi realizzati scala 1:2000
- Tav. 6 Zonizzazione (Zona urbana) – nuova zonizzazione in variante al P.R.G. scala 1:2000
- Tav. 7 Zonizzazione (Le Cantonate) – nuova zonizzazione in variante al P.R.G. scala 1:2000
- Tav. 8 Catastale – nuove aree di espansione scala 1:2000
- Tav. 9 Dati numerici quantitativi e statistici
- Tav. 10 Tavola comparativa P.T.P. – rilievo dei vincoli scala 1:2000
- Tav. 11 Tavola comparativa P.T.P. – classificazione delle aree ai fini della tutela scala non indicata

ERRORI DI SCALA: è da segnalare che sulla Tav.3 e sulla Tav.10 è indicata, erroneamente, la scala del disegno 1:2000 che in realtà risulta essere 1:25000, mentre sulla Tav.11 non è indicata e risulta essere 1:25000.

- Studio geomorfologico
- Indagine geofisica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Ischia di Castro misura un'estensione territoriale di Ha 10.473, è composto dal solo centro urbano, ha un'altitudine di circa mt 400 s.l.m. e confina con i comuni



di Farnese, Valentano, Piansano, Cellere, Canino e nella Provincia di Grosseto, con i comuni di Manciano e Pitigliano. E' collegato dalla S.P. del Lamone e dalla S.P. Doganella ed è ricompreso nel P.T.P. n°1.

POPOLAZIONE

Nel territorio del comune di Ischia di Castro risultava insediata una popolazione di 2514 abitanti, censiti al 29/02/2000 (fonte comunale). Gli abitanti risultano concentrati per il 95,07% nel capoluogo e per il restante 4,93% in case sparse. Per quanto riguarda la struttura abitativa è rilevabile che il patrimonio edilizio al 2000 ammonta a 1278 abitazioni per 5167 stanze, delle quali 4021 occupate.

Il fabbisogno edilizio decennale del P.R.G., valutato in base all'ipotizzabile incremento demografico risulta stimato in **967 abitanti**. Per far fronte a questa esigenza il piano prevede un insieme di aree destinate all'espansione residenziale considerate come zone omogenee di tipo C - sottozone C1, C2, C3 (turistica, non concorre al fabbisogno abitativo decennale) considerando al contempo le capacità residuali delle zone omogenee B di completamento.

Il calcolo dimensionale che si elenca appresso, partendo da una popolazione residente di 2514 unità prevede un incremento di 967 unità, risultando pari ad un incremento percentuale del **38,46%**, leggermente superiore a quella determinata dalla L.R. 72/75 e fissata nella misura massima del 30%.

Le Zone B di completamento incidono in misura pari al 3,11% (30ab.) dell'incremento totale, le Zone C in misura del 83,76% (810ab.) e le Zone A, relativamente al recupero edilizio, in misura del 13,13% (127 ab.).

Zona	S.T.	S.Libera	I.F.T.	I.F.F.	VOLUMETRIA		ABITANTI	
					Esistente	Di progetto	Attuali	Di progetto
A1	33.350				59.541		251	127
A2	82.250				121.341		505	
B1	21.000		2,00	4,00	78.852		360	satura
B2	17.500		1,80	3,00	?		196	satura
B3	79.500	12.180		3,80	93.548	4.628	580	30
C1	156.973		0,45	0,60	9.042	70.637	30	464
C2	18.295		1,20	1,50		21.954		144
C2	25.700	compl vigente	1,20	1,00		30.840		202
C1A1	30.520		0,75	1,00	22.890		214	satura
C2A2	38.300		1,20	1,50	45.980		270	satura
TOT	500.378				431.174	128.219	2.406	967

La Zona T - Turistica con un'estensione territoriale di mq109.620 ed un indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,25, a cui corrispondono 274 abitanti, non rientra nel calcolo generale.

Il calcolo generale è stato eseguito considerando un volume per abitante pari a circa mc 130, comunque inferiore allo standard locale. Volendo però considerare una cubatura di 100 mc/ab e un incremento demografico nel decennio pari al 30%, a fronte di 2514 abitanti attuali si avrebbe un incremento di 755 abitanti ed una volumetria corrispondente di 75.500 mc.



STANDARDS DI PIANO

In ragione di quanto sopra, il P.R.G. di Ischia di Castro, che risulta dimensionato per un fabbisogno residenziale calcolato su una popolazione complessiva di 3481 unità (2514 abitanti al 2000 + 967 di piano), destina ai fini degli standards urbanistici mq 199.195 di superficie assicurando una dotazione pro capite pari a 57,22mq/ab e così distribuiti:

- | | | |
|---------------------------------|------------|---------------|
| • per l'istruzione | mq 20.000 | (mq/ab 5,75) |
| • per il verde pubblico e sport | mq 131.023 | (mq/ab 37,63) |
| • per le attrezzature | mq 25.000 | (mq/ab 7,18) |
| • per i parcheggi | mq 23.172 | (mq/ab 6,66) |

ALTRE PREVISIONI

Oltre a ciò il Piano prevede:

- aree da destinare ad attività produttive;
- aree da destinare ad attività turistico – residenziale e campeggistico;
- aree per impianti tecnologici;
- un testo di norme tecniche di attuazione composto da 41 articoli.

Circa gli usi civici il comune di Ischia di Castro ha ottenuto con nota n°3952/11/F/1 del 25/07/01 il parere favorevole alla variante generale al P.R.G. rilasciato dal competente Assessorato regionale con la prescrizione di inserire nel testo delle N.T.A. l'articolo "Aree di demanio collettive e private gravate da usi civici" che si riporta appresso.

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 di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";*
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";*
- d) "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. 32 della stessa legge 1766/27";*
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".*



"Le 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 agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n° 1 del 03/01/1986"

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, 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°. 1 del 03.01.1986".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza."

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico il territorio in argomento risulta variamente vincolato ai sensi della L.431/85 art.1 lett. c), g), m) e l.1497/39. Tuttavia tale sistema vincolistico non pregiudica l'impostazione del piano nel suo complesso con l'unica eccezione dell'area destinata a Zona F3 – Complessi ricettivi campeggiatici, localizzata sulla S.P.del Lamone. Per quanto riguarda il vincolo di uso civico tale ultima destinazione è stata ritenuta ammissibile con la condizione che laddove dovesse venire a cessare lo scopo legato all'autorizzazione, il terreno torni all'originaria destinazione. Per quanto attiene il sistema vincolistico, ai sensi della L.R.24/98, è da evidenziare che su tale area insiste un vincolo ex lege 1497/39 e un'area boscata.

Da un confronto tra le previsioni zonizzative della variante generale al P.R.G. e i suddetti vincoli appare la compatibilità di tutela del territorio.

Per quanto attiene l'eventuale presenza di insediamenti abusivi il Comune non ne ha certificato la presenza e, pertanto, si ritiene che il fenomeno non infici le conclusioni progettuali.



CONSIDERATO

La variante generale al Piano Regolatore Generale del comune di Ischia di Castro sembra redatto in conformità a quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

DIMENSIONAMENTO

Riguardo al dimensionamento si deve rilevare che a fronte di una popolazione residente di 2514 abitanti al 2000, la previsione insediativa prevista dal P.R.G. e desunta dalla documentazione, quantificata in 967 abitanti per una corrispondente volumetria edilizia pari a mc 128.219 su di una superficie impegnata di Ha 50,37880, risulta leggermente esuberante rispetto ai limiti fissati dalla L.R.72/75 (30%).

Si osserva al riguardo che nel calcolo proposto si fa riferimento alle zone omogenee di tipo B – Completamento e di tipo C – Espansione residenziale senza considerare le volumetrie abitative nelle zone produttive classificate D – Artigianato e piccola industria, l'eventuale possibile recupero edilizio del Centro Storico perimetrato ed infine, la capacità edificatoria, ancorchè contenuta, in zona agricola.

Ciò posto si ritiene che il nuovo fabbisogno abitativo nell'arco decennale 2000 2010 possa essere condivisibile nella misura indicata negli elaborati e quantificata in 967 abitanti complessivi nelle zone omogenee "B" e "C".

COMPLETAMENTO

Le previsioni relative alla zona omogenea "B" di completamento edilizio, suddivisa in quattro sottozone, sono da ritenersi in linea di massima ammissibili in quanto interessano aree in gran parte edificate ed urbanizzate, rispondenti ai requisiti di Zona B indicati nel D.M.1444/68.

ESPANSIONE

Le previsioni relative alle zone di espansione "C" sono da ritenersi in linea di massima ammissibili sia per giacitura che per localizzazione. Alcune perplessità potrebbero sorgere per la Sottozona C1-1 e C1-2 "San Vincenzo" riguardo la collocazione piuttosto decentrata rispetto alle altre previsioni che però al contempo si configurano come aree di ricucitura tra la zona turistica in località San Vincenzo e le aree destinate a servizi già presenti nello strumento urbanistico vigente.

ZONE PRODUTTIVE

Per quanto riguarda l'individuazione delle zone D destinate ad attività produttive e suddivise in D1- Centri commerciali, direzionali e mostre permanenti di mercato, D2- Artigianato e piccola industria, D3- Estrattiva e D4- Aree di pertinenza ai centri commerciali, le previsioni contenute nel P.R.G. sono da considerarsi accettabili in considerazione che alcune di esse sono già presenti in adiacenza a quelle proposte ed altre sono già presenti nello strumento urbanistico generale vigente e vengono, con il presente Piano, riconfermate.



ZONE AGRICOLE

Per la trattazione delle zone agricole, seppur condividendo l'impostazione data che suddivide tali zone in quattro sottozone, si rimanda alle normative contenute nella Legge Regionale n°38 del 22/12/99, modificata dalla Legge Regionale n°8 del 17/03/03, e successive modifiche ed integrazioni.

SERVIZI e VIABILITA'

Circa le aree previste dal P.R.G. da destinare ad attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, nonché per la viabilità, si ritiene che le stesse possano considerarsi ammissibili sia per localizzazione che per dimensionamento. Si richiama il rispetto delle norme contenute nella L.R. n°13 del 16/02/90 – Interventi regionali per favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico.

VINCOLI

Per ciò che riguarda l'aspetto dei vincoli paesistici il territorio di Ischia di Castro, ricompreso nel P.T.P. n°1, approvato con L.R.24/98 – Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico – è soggetto a vincolo ai sensi della L.1497/39 (ora D.Lgs.42/04), per gli effetti della L.431/85 art. 1 lett. c), g) ed m).

Da un esame comparativo dettagliato per la verifica di conformità – compatibilità tra le proposte zonizzative dello strumento urbanistico e le aree classificate ai fini della tutela, si può rilevare che grande rilievo assume la presenza dei corsi d'acqua pubblica che, insieme ai vincoli boschivi, rappresentano la maggior parte dei beni diffusi che compongono il sistema paesaggistico di riferimento. Le nuove zonizzazioni appaiono comunque rispettose del sistema vincolistico presente con l'unica esclusione della *Sottozona F3- Complessi ricettivi campeggiatici* in località "Le Cantonate" che risulta, dal confronto con gli elaborati di P.T.P., sottoposta a vincolo ex lege 1497/39 e ex lege 431/85 art.1 lett.g). Su tale area si applicano le modalità di tutela previste dagli artt.16, 20 e 28 del T.C., approvato con D.G.R.4469/99, delle N.T.A. del P.T.P. n°1. Tale normativa all'art.20, prevede la *Zona D di tutela, Sottozona Di – Tutela integrale* e all'art.28, prevede la *Zona O – Area di rispetto delle strade panoramiche*, inibendo di fatto ogni opera che alteri il naturale stato dei luoghi. L'area prevista ad attività campeggistiche, pertanto, non potendo beneficiare di quanto previsto dall'art.10, comma 8bis della L.R.24/98, né da quanto previsto dall'art.22 della L.R.18/04, è da ritenersi stralciata, e di conseguenza assumerà la destinazione di *Zona E3 – Agricola boschiva* come le aree circostanti o, in alternativa, e previa certificazione ai sensi dell'art.10, comma 8 della L.R.24/98, potrà assumere la destinazione di *Zona E2 – Agricola speciale*.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Riguardo al testo delle Norme Tecniche di Attuazione, composto da n°41 articoli, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico – edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche ed integrazioni:

ART.6 Altezze inclinate

Il primo comma va eliminato perché in contrasto con i successivi commi.

ART.10 ZONA A



Al secondo comma le parole "In tale sottozona" vanno sostituite con: "In tale Zona".

ART.27 Zona E

Condizione vincolante per l'applicazione di tutto quanto riportato per le zone agricole è il rispetto del Capo II della L.R. 38/98 e s.m.i. Laddove ci sia contrasto tra quanto riportato negli artt.28 (Zona E), 29 (Sottozona E1 agricola normale), 30 (Sottozona E2 agricola speciale) e 31 (Sottozona E3 agricola boschiva e di particolare valore paesaggistico e archeologico) e la L.R.38/98, prevale quest'ultima salvo eventuali restrizioni imposte dalle N.T.A. del P.R.G..

ART.28 Sottozona E1 – agricola normale

Alla lettera b), dopo la parola "serre" va aggiunto ", in conformità alla L.R.36/96,".

ART.32 Sottozona F1 – Servizi generali e pubblici

Il numero 8) va sostituito con la parola "Cimiteri".

ART.40 – Aree sottoposte a vincolo di rispetto

Alla voce *Aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale* l'ultimo capoverso va sostituito con il seguente: "La costruzione degli impianti di carburante è subordinata alla redazione ed approvazione del piano carburanti ai sensi della D.Lgs. 32/98 D.Lgs. 346/99 e Circ. Pres. Giunta 2191 del 26/04/99".

ART.41 Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Il titolo del presente articolo va sostituito con il seguente: "Norme riguardanti l'accessibilità; la visitabilità e l'adattabilità delle attrezzature e delle strutture edilizie".

Dopo le parole D.P.R. 27-04-78 n°384 va aggiunto: "sostituito dal D.P.R. 24 luglio 1996 n°503".

Inoltre alle N.T.A. del P.R.G. deve essere aggiunto il seguente articolo:

ART.42 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 di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) *"le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";*
- d) *"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. 32 della stessa legge 1766/27";*
- e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".*

"Le 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 agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n° 1 del 03/01/1986"

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, 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°. 1 del 03.01.1986".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza."

Per quanto riguarda la legenda della tavola di Zonizzazione è stata rilevata una discrepanza con quanto riportato nelle N.T.A. relativamente alle Sottozone G1, G2 e G3. Sull'elaborato grafico la Sottozona G1 contrariamente indicata come *Verde pubblico* si ritiene debba intendersi come *Verde pubblico attrezzato* (art.36 N.T.A.); la Sottozona G2 indicata come *Verde privato*, deve intendersi classificata come Sottozona G3 *Verde privato vincolato*; la Sottozona G3 indicata come *Impianti sportivi*, deve invece intendersi come Sottozona G2 *Impianti sportivi*.

OSSERVAZIONI

Per quanto concerne le osservazioni al P.R.G., si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

1. Per l'osservazione presentata da Seccavigne Silvia, Gavazzi Simona e Gavazzi Sonia (ns. prot. n°27 del 07/01/99) e successivamente ripresentata identica nei contenuti (ns. prot. n°142581 del 23/09/03) si ritiene possa essere accoglibile e pertanto la particella n°616 del foglio 42 dovrà assumere la stessa classificazione urbanistica delle particelle adiacenti, ossia la B3.



2. Per l'osservazione presentata da Carletti Santino e Monaco Donatella (ns. prot. n°168099 del 04/11/03) si ritiene poter esprimere l'identica determinazione della precedente osservazione e, pertanto, la particella n°793 (ora parte della 551 del foglio 42) dovrà assumere la stessa classificazione urbanistica delle particelle adiacenti, ossia la B3.
3. In conformità alle controdeduzioni comunali, espresse con D.C.C.37/98, si esprime concorde avviso nel respingere l'osservazione di Mezzabarba Giovanni, l'osservazione di Scipioni Giovanni e Celestini Santa e l'osservazione di Baragliu Chiara, Rocchi Enrico e Rocchi Giuseppe.
4. Per quanto riguarda l'osservazione di Federici Federico, controdedotta con D.C.C.37/98, questa non trova applicazione in quanto superata dalla D.C.C.10/01 con la quale è stata integrata la precedente Deliberazione Comunale di adozione del Piano.
5. In conformità alle controdeduzioni comunali, espresse con D.C.C.31/01, si esprime concorde avviso nell'accogliere l'osservazione di Mosconi Antonio.
6. Per quanto riguarda l'osservazione dell'Ufficio tecnico depositata con prot. n°3182 del 08/06/01 e controdedotta con D.C.C.31/01 si ritiene condivisibile la determinazione assunta dal Consiglio Comunale con l'eccezione che al punto 22) – *Localizzazione area per parcheggio pubblico*, le particelle n°114, 115, 116 e 117 mantengano la zonizzazione prevista.
7. In conformità alle controdeduzioni comunali, espresse con D.C.C.31/01, si esprime concorde avviso nel respingere l'osservazione di Metalli Giuseppe e Metalli Lucia e l'osservazione di Contorni Achille.
8. Per quanto riguarda l'osservazione dell'ufficio tecnico comunale a firma del responsabile, ing. Sante Bocci, si ritiene che la stessa, essendo volta ad una corretta lettura degli elaborati tecnici e relative N.T.A., sia ammissibile e, pertanto, gli artt.32, 33, 36 e 38 si applicano anche per quelle aree classificate come Sottozona F1, F2, G1 e G2 inserite nelle aree classificate come Sottozona A1, A2 e B3. Si ritiene altresì che detta Sottozona G2 debba intendersi come *Verde privato vincolato* e non *Parco privato* come indicato sull'elaborato grafico.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alla Variante generale al P.R.G. del comune di Ischia di Castro, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 06/02/98 ed integrata con deliberazione di Consiglio Comunale n°10 del 28/02/01, con le modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 6 agosto 1967 n°765.

F.to Il segretario del C.R.T.
(Arch. Lucio Zoppini)



F.to Il presidente del C.R.T.
(Arch. Antonino Bianco)