

DELIBERAZIONE DEL Consiglio Comunale n.99 del 18/04/1974
(con integrazioni introdotte a seguito della deliberazione C.C. n.76 del 27/1/1975 e con Deliberazione n. 3068 del 10/7/1979 di approvazione da parte della Regione Lazio)

OGGETTO: Variante Generale al Piano Regolatore della Città

N O R M E T E C N I C H E

ART. 1

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- ZONA A1 – Centri storici (art. 5)
- ZONA A2 – Complessi di interesse storico e ambientale (art. 6)
- ZONA B – Completamento e ristrutturazione edilizia (art. 7) suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - I. SOTTOZONA B1 – Conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie
 - II. SOTTOZONA B2 – Ristrutturazione edilizia
 - III. SOTTOZONA B3 – Saturazione e sostituzione edilizia
 - IV. SOTTOZONA B4 – Saturazione e sostituzione edilizia delle frazioni
- ZONA C – Nuovi complessi insediativi (art. 8) suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - I. SOTTOZONA C1 – Espansione urbana
 - II. SOTTOZONA C2 – Espansione urbana
 - III. SOTTOZONA C3 – Espansione urbana
 - IV. SOTTOZONA C4 – Espansione urbana
 - V. SOTTOZONA C5 – Espansione urbana
 - VI. SOTTOZONA C6 – Espansione urbana
 - VII. SOTTOZONA C7 – Espansione urbana
 - VIII. SOTTOZONA C8 – Espansione urbana
 - IX. SOTTOZONA C9 – Espansione urbana

- X. SOTTOZONA C10 – Espansione urbana
- XI. SOTTOZONA C11 – Espansione urbana
- XII. SOTTOZONA C12 – Espansione delle frazioni
- XIII. SOTTOZONA C14 – Comprensorio residenziale
- XIV. SOTTOZONA C15 – Comprensorio residenziale alberghiero
- XV. SOTTOZONA C16 – Comprensorio turistico
- XVI. SOTTOZONA C17 - Comprensorio residenziale

- ZONA D1 – Insediamenti industriali ed artigianali (art.9)
- ZONA D2 – Insediamenti artigianali (art. 10)
- ZONA E – Zona agricola (art. 11) suddivisa nelle seguenti sottozone:

- I. SOTTOZONA E1 – Boschi E foreste
- II. SOTTOZONA E2 – Bosco ceduo e aree vegetazionali
- III. SOTTOZONA E3 - Zona agricola vincolata
- IV. SOTTOZONA E4 – Zona agricola normale

- ZONA F1 – Servizi ed attrezzature pubblici a livello territoriale (art. 12)
- ZONA F2 – Servizi ed attrezzature pubblici a livello locale (art. 13)
- ZONA F3 – Servizi ed attrezzature pubblici, tecnologici, e specializzati (art. 14)
- ZONA F4 – Servizi ed attrezzature private (art. 15)
- ZONA F5 – Servizi per l’industria (art. 16)
- ZONA F6 – Parco pubblico (art. 17)
- ZONA F7 – Verde pubblico attrezzato (art. 18)
- ZONA G – Zone direzionali (art. 19) suddivise nelle seguenti sottozone:

- I. SOTTOZONA G1 – Zona direzionale a livello territoriale
- II. SOTTOZONA G2 – Zona direzionale a livello urbano

- VINCOLO DI INEDIFICABILITA’ ASSOLUTA PER MOTIVI NATURALISTICI O PAESISTICI (art. 20)
- PERIMETRO DI VINCOLO ARCHEOLOGICO (art. 21)
- RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO (art. 22)
- RISPETTO CIMITERIALE (art. 23)
- PERIMETRO DI VINCOLO IDROGEOLOGICO (art. 24)
- PERIMETRO DI VINCOLO PAESISTICO (art. 25)

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata nelle tavole del Piano Regolatore Generale in scala 1:10.000, 1:4.000, 1:2.000, mediante differenti grafie.

ART. 2

COMPENSORI DENSITA' COMPENSORIALE DISTRIBUZIONE E PERCENTUALE DELLE AREE.

Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G., che sono dovuti per legge, e nei piani di lottizzazione planovolumetrica oggetto di future convenzioni con il Comune di Viterbo, debbono essere osservate le prescrizioni del D.M. 1444 dell'aprile 1968, relativi agli standards, con le attribuzioni delle aree da lasciare a verde, servizi, ecc. Le zone residenziali sono raggruppate in compensori, cioè Unità Urbane di una certa entità che siano suscettibili di rendere utili e godibili gli spazi previsti dal D.M. stesso.

Per ogni zona o compensorio sono indicati i limiti massimi (o minimi) da rispettare in conformità agli indici di uso tecnico, che compongono la tabella "A". Nella determinazione degli indici tabellari si è tenuto conto di vari elementi, quali: numero di abitanti per ettaro, aree per servizi, aree per le strade, per verde, ecc., e dell'assegnazione dei seguenti parametri :

I) – metri cubi lordi per abitante: - 100 mc/ab

II) – superficie lorda edificabile per
abitante: - 30 mq/ab

La progettazione urbanistica dei compensori deve avere carattere unitario e rispettare le distribuzioni percentuali previste dalla tabella "A" così composta:

COLONNA I – DENSITA' COMPENSORIALE – ABITANTI PER ETTARO

Rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero compensorio espressa in ettari.

COLONNA II– INDICE DI FABBRICABILITA' COMPENSORIALE mc/mq:

Rapporto fra il volume lordo massimo degli edifici ad uso residenziale e la superficie dell'intero compensorio. Il rapporto fra indice di fabbricabilità e indice di densità compensoriale sarà uguale ai mc. attribuiti per ogni abitante.

COLONNA III–INDICE DI UTILIZZAZIONE COMPENSORIALE mq/mq:

Rapporto fra la superficie lorda abitabile e la superficie compensoriale. La superficie lorda abitabile corrisponde alla superficie coperta¹ degli edifici moltiplicata

¹ Per superficie coperta degli edifici si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, incluse le parti aggettanti come balconi ,pensiline, sporti di grondaie, ecc.

Per i piani per l'edilizia economica e popolare debbono, inoltre, essere tenute presenti le prescrizioni e le definizioni di cui alla Legge n. 513/1977 nel caso fossero più restrittive di quelle riportate nelle precedenti norme;

che il Comune, in sede di controdeduzioni, ha fatto presente che la precisazione relativa alla puntualizzazione di quanto si intende per " superficie coperta ", fino a comprendervi la proiezione nel piano orizzontale di tutte indistintamente le parti aggettanti appare eccessivamente fiscale;

che le controdeduzioni adottate dall'Amministrazione di Viterbo non possono essere condivise e che, pertanto appare opportuno confermare la definizione sopra riportata di superficie coperta al fine di evitare che aggetti,

per il numero dei piani fuori terra ed è pari a 30 mq per abitante.

COLONNA IV – AREE PER LA RESIDENZA %:

E' determinata dal rapporto in percentuale fra la superficie fondiaria e la superficie comprensoriale.

Tale rapporto costituisce il valore massimo ammissibile.

COLONNA V – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDARIA MEDIA mc/mq:

Rappresenta i metri cubi di costruzione lorda riferiti ad ogni mq. di superficie edificabile (aree per la residenza).

COLONNA VI – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDARIA MEDIA mq/mq:

Rappresenta il numero di mq. di area lorda abitabile riferita ad ogni mq. di superficie edificabile definita sotto voce: area per la residenza.

COLONNA VII – AREE PER I SERVIZI %

COLONNA VIII–AREE PER STRADE, PARCHEGGI, PIAZZE IN %

COLONNA IX – AREE PER VERDE ED ATTREZZATURE SPORTIVE IN %

COLONNA X – AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA' %

Le ultime quattro colonne rappresentano il rapporto in percentuale tra la superficie ad esso destinata e la superficie comprensoriale (valori minimi).

Le aree per le strade, parcheggi, piazze (colonna VIII della tabella "A") sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad essa destinata e la superficie comprensoriale. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo. Le percentuali di cui alla colonna VIII della tabella "A" riguardano i parcheggi pubblici; pertanto le aree da riservarsi a parcheggi privati vanno computate secondo i minimi previsti dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765, ad eccezione di quelli relativi agli edifici privati, a carattere non residenziale, per i quali va assunto l'indice di 1,00 mq. ogni 8,00 mc. di costruzione lorda. I parcheggi relativi agli edifici di interesse generale e di carattere pubblico vanno computati secondo l'indice di 1,00 mq. ogni 5,00 mc. di costruzione lorda.

progettati con intenti meramente compositivi, vadano nel tempo chiusi, spesso arbitrariamente, deturpando la fisionomia degli immobili ed aumentandone illegittimamente la volumetria.

TABELLA “A”

ZONE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Densità Comprensoriale	Indice fabbricabile comprensoriale	Indice utilizzazione comprensoriale	Area per le residenze	Indice fabbricazione fondiaria media	Indice utilizzazione fondiaria media	Area servizi	Area parcheggi e strade	Area verde	Area inedificabile
	Ab/ha	mc/mq	mq/mq	%	mc/mq	mq/mq	%	%	%	%
C1	126,000	1,260	0,373	36,00	3,500	1,050	14,00	9,50	40,50	-----
C2	81,000	0,810	0,243	54,00	1,500	0,450	6,00	10,00	30,00	-----
C3	164,600	1,645	0,493	47,00	3,500	1,050	11,20	11,20	30,60	-----
C4	60,000	0,600	0,180	20,00	3,000	0,900	5,50	3,90	69,90	0,70
(°) C5	ZONA E 4									
C6	120,000	1,200	0,360	40,00	3,000	0,900	7,30	11,00	41,20	-----
C7	72,800	0,728	0,218	56,00	1,300	0,390	5,50	8,80	27,70	2,00
C8	102,000	1,020	0,306	34,00	3,000	0,900	6,70	9,30	50,00	-----
C9	114,000	1,140	0,342	38,00	3,000	0,900	7,50	7,50	17,00	-----
(+) C10	ZONA E 4									
(^) C11	30,000	0,300	0,090	25,00	1,200	0,360	1,95	3,75	55,50	13,80
(*) C12	30,000	0,300	0,090	60,00	0,500	0,150	5,00	15,00	20,00	-----
C13 A C13 B	SOTTOZONE E3 con deliberazione n. 99 del 18/04/1974									
C14	90,000	0,900	0,270	60,00	1,500	0,450	8,40	13,40	18,20	-----
(°) C15	ZONA E 4									
C16	13,000	0,130	0,039	13,00	1,000	0,300	2,75	2,00	76,00	6,25
C17	54,000	0,540	0,162	36,00	1,500	0,450	10,60	6,75	46,65	-----
C18	50,000	0,500	0,150	40,00	1,250	0,375	5,50	4,50	50,00	-----

(.) C5 = stralciato

(+) C10 = stralciato

(^) C11 = condizionato

(*) C12 = a sud del centro storico della Quercia è stato stralciato e trasformato a zona (F6) parco pubblico

(°) C15 = ridotto con variante al P.R.G. a 30 ha

TABELLA "B"

DESTINAZIONE	Quartieri fino a 5.000 Abitanti	Quartieri oltre 5.000 ab. e fino a 10.000 ab.	Quartieri di oltre 10.000 ab.
	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Scuole materne	0,70 (superficie minima mq. 2.000)	0,70	0,70
Scuole elementari	1,35 (superficie minima mq. 5.000)	1,35	1,35
Scuole di 1° grado	0,90	0,90	0,90
Scuole superiori	-----	-----	0,70
Chiese e centri parrocchiali	1,00 (superficie min. mq. 5.000)	0,80 (superficie min. mq. 5.000)	0,80
Centri commerciali e mercati	0,70	0,50	0,50
Centri culturali ed assistenziali	(superficie minima mq. 2.500)	0,50	0,50
Centri sanitari	0,20	0,20	0,30
Centri amministrativi	-----	-----	0,20
TOTALE: aree per edifici collettivi (a)	4,85	4,95	6,25
Aree Verdi per Gioco	2,00	2,50	2,50
Attrezzature sportive	1,30	2,20	2,50
Parco pubblico	2,00	2,50	4,00
TOTALE: verde pubblico (b)	5,30	7,20	9,00
TOTALE: aree servizi e verde (a + b)	10,15	12,15	15,25

ART. 3

LOTTIZZAZIONE E PIANI DI ESECUZIONE CONVENZIONATI – COMPARTI DI ESECUZIONE DEL P.R.G

- LOTTIZZAZIONE E PIANI DI ESECUZIONE

Agli effetti di quanto riguarda la concessione delle licenze edilizie deve intendersi come “lottizzazione” qualsiasi utilizzazione del suolo comunale che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevede la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale o misto, e conseguentemente comporta l’esigenza di predisporre le opere di urbanizzazione per le necessità primarie e secondarie dell’insediamento.

Nessuna licenza edilizia potrà comunque essere rilasciata per fabbricati ricadenti nell’ambito delle aree oggetto di lottizzazioni qualora non venga garantita l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria .

I nuovi piani di lottizzazione di terreni a scopo edilizio e i piani plano-volumetrici convenzionati (semprechè siano conformi al P.R.G. approvato) possono essere autorizzati dal Comune previa la stipula di una convenzione tra Il Comune e gli interessati, trascritta a cura degli stessi, che prevede quanto precisato ai commi 5 e 6 dell’art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e i vincoli di cui all’art. 17 e successive disposizioni.

Il Sindaco, dopo l’approvazione del P.R.G. anche se non si è proceduto alla formazione dei relativi PP.PP. – ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle varie zone a presentare, entro sei mesi dall’invito, un progetto di lottizzazione o un piano plano-volumetrico delle aree suddette.

Qualora detti proprietari non adempiano, si provvederà alla compilazione d’ufficio a spese e a danno degli inadempienti.

Il progetto di lottizzazione e il plano-volumetrico (approvato con le modificazioni che l’Autorità comunale e le Autorità tutorie abbiano ritenuto apportarvi) sarà notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con l’invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, la loro accettazione. Ove manchi tale accettazione, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all’espropriazione delle aree.

Nei piani di lottizzazione redatti a cura ed iniziativa dei privati - così come in quelli d’iniziativa comunale - devono chiaramente essere indicati e determinati i seguenti elementi:

- a) – La rete stradale comprese le strade pedonali nonché i parcheggi pubblici e parcheggi privati.
- b) – I dati altimetrici naturali e le quote di progetto di ciascuna zona e dei nuovi manufatti.
- c) – Le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze.
- d) – Gli spazi riservati ad opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico.

- e) – Gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia e risanamento conservativo.
- f) – La suddivisione dell’intera area e dei singoli isolati in lotti fabbricabili secondo le individuazioni di Piano e con l’indicazione della densità fondiaria, dell’altezza massima e dei fabbricati in ogni lotto e dei distacchi obbligatori tra gli edifici e tra questi e i confini dei lotti.
- g) – La profondità delle zone laterali ad opere pubbliche la cui occupazione serve ad integrare la finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future, le aree di rispetto, i distacchi obbligatori, gli allineamenti, gli arretramenti, i portici, ecc.
- h) – Le sistemazioni esterne e a verde, i piantamenti e le attrezzature e i servizi particolari quali: chioschi, stazioni di servizio, etc.
- i) – Le sezioni- tipo delle strade e gli schemi degli impianti e dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, fognature, etc.).
- l) – Le particolari prescrizioni tecniche e normative ad integrazione dei quanto sopra e la normazione relativa alle destinazioni d’uso e alla tipologia edilizia.
- m)– Gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare, da cedere al Comune o da vincolare, una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi e una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l’attuazione del piano e la loro ripartizione tra i vari interessati.

Oltre a quanto sopra i Piani plano-volumetrici dovranno individuare la volumetria e le masse di tutti i fabbricati compresi nel perimetro del Piano o recare una indicazione di massima dei caratteri architettonici dei fabbricati.

Quando si tratti di complessi edilizi unitari e delimitati e anche nel caso in cui si sia provveduto alla formazione di un P.P. di esecuzione il Sindaco ha la facoltà di procedere alla attuazione di detto piano mediante la costituzione dei comparti edificatori di cui all’art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 ovvero mediante convenzioni da stipulare, anche separatamente, con i proprietari di immobili compresi in singoli isolati.

In tal caso ogni proprietario, oltre ad impegnarsi all’elaborazione dei progetti esecutivi da sottoporre all’approvazione delle competenti autorità comunali e tutorie per la corretta attuazione degli interventi previsti dal P.P. relativamente alla sua proprietà, dovrà anche impegnarsi:

- a) Alla cessione gratuita delle aree eventualmente destinate ad uso pubblico.
- b) Alla accettazione delle eventuali servitù necessarie al migliore ordinamento e funzionamento del complesso.
- c) All’assunzione degli oneri e spese per l’urbanizzazione primaria per l’attrezzature e l’allacciamento ai pubblici servizi specificatamente relativi al suo immobile, nonché di una aliquota proporzionale, in relazione all’entità e alle caratteristiche dell’immobile, degli oneri e spese necessari all’intero P.P. (scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, etc.).

- d) All'ultimazione, entro un termine non superiore a tre anni, delle opere di cui ai precedenti paragrafi e al deposito di una congrua garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti.
- e) Alla costituzione, insieme a tutti gli altri interessati od aventi causa, di un consorzio per la gestione e manutenzione del complesso ed all'inserimento del relativo impegno a clausola in tutti gli atti di passaggio degli immobili interessati.

- COMPENSORI DI ESECUZIONE DEL P.R.G.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicati con tratteggi diversi i perimetri delle zone la cui fabbricazione, secondo le presenti norme, è subordinata alla formazione del PP.PP. ovvero di Piani Plano-volumetrici da convenzionare.

All'atto della redazione dei PP.PP. ovvero dei Piani plano-volumetrici da convenzionare, i limiti dei compensori interessati, nello ambito dei quali si dovranno formare i Consorzi tra i proprietari, dovranno essere stabiliti tenendo fermi i seguenti criteri:

- a) L'estensione della superficie dei compensori dovrà essere tale da rendere possibile la partecipazione ai benefici della iniziativa edilizia da parte dei proprietari i cui suoli debbano essere vincolati al verde pubblico ovvero alle fasce di rispetto previste dal Piano attorno ai nuovi insediamenti.
- b) L'estensione della superficie dei Compensori che si verrà così a determinare non dovrà influire sul calcolo delle superfici territoriali o fondiariale allo scopo di non modificare il volume edificabile e il numero degli abitanti previsti dal P.R.G. per i vari insediamenti e indicati nella tabella riportata nella Relazione e relative alla verifica della capienza del Piano e al rispetto degli standards di cui al D.M. 2 Aprile 1968.
- c) nota 1 bis

ART. 4

NORME DI CARATTERE GENERALE

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel

c) 1 bis « I limiti dei compensori potranno essere frazionati in sub-compensori di estensione comunque non inferiore ai due ettari - comprensiva sia delle aree da destinare alle residenze che delle aree da destinare ai servizi - in relazione alla possibilità di attuare i sub-compensori attraverso l'iniziativa dei singoli proprietari o di consorzi di proprietari che dovrà essere espressa su istanza dei medesimi rivolta all'amministrazione comunale. I sub-compensori dovranno essere attuati sulla base di un progetto di lottizzazione planovolumetrico nel quale dovranno essere tassativamente rispettate tutte le rimanenti prescrizioni dell'art. 3 »;

che la Sezione urbanistica regionale ha ritenuto indispensabile che all'articolo di che trattasi vengano aggiunti i seguenti comma:

«Per superficie coperta degli edifici si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, sporti di grondaie, ecc.

Per i piani per l'edilizia economica e popolare debbono, inoltre, essere tenute presenti le prescrizioni e le definizioni di cui alla legge n. 513/1977 nel caso fossero più restrittive di quelle riportate nelle precedenti norme »;

territorio comunale deve corrispondere alle seguenti norme generali.

La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata (sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti) nei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere autorizzati su motivata richiesta del proprietario, previo parere della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia.

In caso di abusivo mutamento e destinazione, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali.

“ Il volume delle costruzioni va computato geometricamente dallo spiccatto sul terreno a sistemazione avvenuta alla copertura esclusi i volumi tecnici (cabine idriche, bucatari, extra ascensori, scale) che in ogni caso non potranno superare 1/8 dell'area dell'ultimo piano stabilito altezza massima di m. 2,50 ”².

“ Per i locali interrati, purchè non eccedenti la superficie coperta della costruzione, il volume, ai fini della determinazione dell'indice di edificabilità, si calcola in misura pari al 25% del volume complessivo dell'interrato per ogni lato accessibile dall'esterno. Il volume delle parti eccedenti la superficie coperta, purchè non trattasi di intercapedine di larghezza inferiore ad 1 m., si valuta invece integralmente. ” ”

“ Nel caso di mansarde o sottotetti abitabili la superficie utile lorda complessiva non può superare i 2/3 della superficie coperta ed il volume relativo, per la determinazione dell'indice di edificabilità, si calcola convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda per l'altezza media dei locali abitabili ” ”.

L'altezza massima abitabile per le singole zone va calcolata dalla quota media delle strade prospicienti il terreno, ove queste esistano e, in caso contrario, dalla quota media del piano campagna del lotto.

Eventuali costruzioni che risultassero fuori del piano campagna, anche se al di sotto, della quota media delle strade prospicienti il lotto, sono da considerarsi a tutti gli effetti ai fini del computo della massima cubatura consentita.

“ Nelle costruzioni coperte a tetto l'altezza dovrà essere computata alla quota superiore della linea di gronda (per i tetti con pendenze non superiori al 30%) e ad una distanza dal filo della facciata non maggiori di ml. 1,00 se trattasi di aggetti ad esso superiori.

segue 1 bis che il Comune, in sede di controdeduzioni, ha fatto presente che la precisazione relativa alla puntualizzazione di quanto si intende per " superficie coperta ", fino a comprendervi la proiezione nel piano orizzontale di tutte indistintamente le parti aggettanti appare eccessivamente fiscale; che le controdeduzioni adottate dall'Amministrazione di Viterbo non possono essere condivise e che, pertanto, appare opportuno confermare la definizione sopra riportata di superficie coperta al fine d'evitare che aggetti, progettati con intenti meramente compositivi, vadano nel tempo chiusi, spesso arbitrariamente, deturpando la fisionomia degli immobili ed aumentandone illegittimamente la volumetria.

² - Che appare accettabile concordare, per quel che concerne il calcolo del volume delle costruzioni, con quanto stabilito al quinto capoverso dell'articolo in esame circa l'esclusione dei volumi tecnici, a condizione però che quello di questi ultimi che si riferisce alle scale sia da intendersi limitatamente alla parte di tale struttura che fuoriesce dal piano della copertura dell'edificio (torrino scala);

Qualora il tetto abbia pendenza maggiore del 30% l'altezza del fabbricato sarà calcolata dal punto del terreno adiacente la costruzione a quota più bassa, ai 2/3 della misura intercorrente tra il filo superiore della linea di gronda e il colmo del tetto " ".

I locali seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, negozi, uffici, pubblici esercizi³.

Gli ambienti provvisti di copertura ma privi di pareti di tamponamento quali porticati, terrazze coperte, verande, balconi non vanno computati nel volume dell'edificio purchè all'atto del rilascio delle licenze di costruzione sia costituito e trascritto regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura degli spazi suddetti.

La sagoma dei fabbricati per tutte le zone individuate nel Piano regolatore Generale deve essere contenuta (ove non indicato diversamente) nella inclinata avente l'ascissa eguale all'ordinata (1/1).

Nell'ascissa vanno computati i distacchi minimi dei lotti adiacenti: la larghezza delle strade e piazze va considerata nella sezione in senso trasversale, salvo diversa esplicita determinazione.

In tutte le zone di P.R.G (salvo diverse prescrizioni delle presenti norme) deve essere riservata a parcheggio la superficie di 1,00 mq. per ogni 20 cm. di costruzione destinata a residenza, per ogni 15 mc. con destinazione non residenziale per ogni 7,5 mc. per gli uffici pubblici o privati. La superficie dei parcheggi dovrà essere aumentata di 0,14 mq per mq di superficie di vendita di esercizi commerciali, uffici pubblici o privati e destinazioni alberghiere.

I bow-windows vanno computati agli effetti della determinazione dei volumi e delle superfici copribili e non debbono comunque invadere le zone di minimo distacco.

L'altezza netta interna degli ambienti non può essere inferiore a ml. 3,00 ad eccezione di locali destinati ad ingressi corridoi, gabinetti, ripostigli e degli ambienti abitabili sotto-tetto che possono essere autorizzati nelle nuove costruzioni sempre che l'altezza media dei medesimi non sia inferiore a ml. 2,50, ferma restando l'altezza minima di tali ambienti non inferiore a ml. 2,00.

Nei progetti presentati all'Amministrazione Comunale di Viterbo per il rilascio della licenza di costruzione, dovranno essere riportate tutte le destinazioni d'uso degli ambienti, nonché le piantagioni di pregio che è fatto obbligo inserire negli spazi verdi.

La visita di abitabilità per tutte le costruzioni deve essere effettuata solo a completamento totale di tutte le opere di finitura, di impianti, servizi, allacci, recinzioni,

³ - Considerato per quanto concerne l'art. 4, che il nono comma appare ingiustificatamente restrittivo, in quanto inibisce l'uso dei locali seminterrati ad attività che comunemente in tali locali vengono svolte con opportuni accorgimenti tecnici che, nell'eccezione corrente, e nel rispetto delle leggi igieniche e sanitarie vigenti sono considerati del tutto ammissibili;

che appare opportuno, pertanto, che la limitazione prescritta dal comma in esame venga considerata efficace solo nei riguardi dei locali seminterrati destinati ad abitazione e che negli altri casi contemplati (negozi, uffici, e pubblici esercizi) l'uso dei locali seminterrati possa essere consentito purchè tra il terreno e le pareti dell'edificio interessato venga realizzata idonea intercapedine con cunetta più bassa del pavimento del locale, ponendo il pavimento medesimo su idoneo vespaio, del quale sia assicurata la ventilazione e munendo, altresì, i locali stessi di adeguati impianti di ventilazione e condizionamento d'aria;

che, inoltre, il volume dei locali seminterrati, per la parte che risulta completamente entro terra e destinata a negozi, uffici o pubblici esercizi, dovrà essere computato, ai fini del calcolo della volumetria complessiva ammissibile, in misura pari al 50% di quella effettiva a partire dalla quota di calpestio dei locali medesimi mentre sono da considerarsi esclusi dal calcolo di tale volumetria i locali destinati a servizi, depositi, cantine ed autorimesse a carattere condominiale, nonché i locali adibiti alla lavorazione dei prodotti ad uso familiare.

sistemazione a verde; al benessere di competenza di tutti gli organi di controllo; delle imposte dovute a termine di legge, nonché al benessere scritto del progettista e del direttore dei lavori.

La dimensione di un lotto privato edificabile è da computarsi, a tutti gli effetti, sempre al netto di qualsiasi spazio pubblico o privato limitrofo (strada, piazza, marciapiedi, verdi pubblici).

ART. 5

ZONA A1 – CENTRI STORICI⁴

Comprende i nuclei antichi del centro urbano e delle frazioni nei quali gli interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo sono demandati alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati ovvero dei Piani di attuazione per comparti unitari, da attuarsi mediante convenzioni tra il Comune ed i proprietari singoli o consorziati, secondo i perimetri e le indicazioni metodologiche che risulteranno da un Piano Quadro Generale esteso all'intero perimetro del Centro Storico interessato. In attesa dell'approvazione dei suddetti PP.PP, ovvero dei Piani di attuazione convenzionati, saranno ammesse solo operazioni di consolidamento e di normale manutenzione edilizia secondo quanto indicato ai seguenti punti:

- a) rifacimenti di intonaci interni, pavimenti, tinteggiature;
- b) rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, mantenendo i tipi originari con divieto di aprire nuovi vani, di modificare le attuali aperture di porte esterne e finestre, nonché le relative cornici, soglie e riquadrature; di modificare i tipi preesistenti di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni;
- c) rifacimento di solai di calpestio e di coperture fatiscenti, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche dei manti di copertura ed i comignoli e con il divieto di incrementare la superficie utile e di modificare la quota di imposte dei solai stessi;

⁴ Considerato per quel che concerne le zone A, che le medesime comprendono tutte le aree centrali della città racchiuse nelle antiche mura, ed i vecchi originari nuclei di Bagnaia, San Martino al Cimino e Madonna della Quercia;

che per le aree citate la variante in esame prevede interventi di restauro conservativo e riqualificazione strutturale mediante l'applicazione del concetto di " monumento complessivo ", con un ridimensionamento della loro attuale densità di popolazione e la individuazione della dislocazione dei futuri dipartimenti dell'Università e delle residenze degli studenti;

che appare ammissibile la suddivisione operante dalla variante generale della citata zona A nelle due sottozone A1 e A2;

che per quanto concerne la zona A1 appare opportuno raccomandare al Comune di Viterbo di stabilire precise norme riguardanti le caratteristiche relative ai materiali da impiegare negli interventi ammessi nelle zone A1, al loro trattamento, alle finiture esterne ed a tutti gli altri elementi, che concorrono in sede costruttiva, alla conservazione dell'ambiente.

- d) esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici (per i quali, in deroga al R.E si ammette la ventilazione artificiale), con divieto di modificare la struttura muraria esistente.

Indipendentemente dall'approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi interventi di restauro su edifici di grande interesse storico ed artistico, previa approvazione da parte della Sovrintendenza ai Monumenti.

Il rilascio della licenza è condizionato all'impegno di eliminare eventuali superfetazioni (quali gabinetti pensili, verande, ballatoi, manufatti sulle coperture e simili) che in ogni caso non sono computate nel calcolo dei volumi e delle superfici utili preesistenti.

Il dimensionamento e la localizzazione dei parcheggi, saranno determinati in sede di piani particolareggiati.

In ogni caso le operazioni di manutenzione, ovvero le operazioni di restauro, risanamento conservativo o trasformazione che saranno previste dai PP.PP, ovvero dai Piani di attuazione convenzionati dovranno essere effettuate in modo tale che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico. Per le eventuali nuove costruzioni nonché per le operazioni di ristrutturazione e trasformazione la densità edilizia fondiaria non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona relativa all'intera zona A1 ed, in nessun caso i 5,00 mq/mc e l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico salva eventuale di versa indicazione dei PP.PP.

Per le eventuali nuove costruzioni dovranno essere osservati i limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro l'inclinazione partente dalla base dell'edificio antistante e individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di detta altezza.

Nell'ambito di tutta la zona A1 nelle operazioni di restauro e di risanamento conservativo non sarà consentito superare le altezze degli edifici attuali, computato senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

In ogni caso nell'intera zona A1, le distanze tra gli edifici ovvero tra i corpi diversi dello stesso edificio non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

La distanza tra pareti finestrate e pareti opposte all'interno degli isolati e nei cortili verranno stabilite secondo le norme del R.E. vigente al momento dell'approvazione dei relativi progetti.

Destinazione d'uso:

nell'ambito dell'intera zona A1 non sarà ammesso il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali (o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti oltre i limiti sottoindicati):

- 1) Uffici pubblici e privati con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di 500 mq.
- 2) Grandi magazzini di vendita di superficie maggiore a 500 mq.

- 3) Alberghi e pensioni della capacità superiore a 70 letti.
- 4) Autorimesse e autoasili per più di 50 auto.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano la zona A1 dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza e i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare soprattutto negli esterni e nelle coperture.

Dovrà inoltre prevedersi la conservazione integrale, il ripristino e la bonifica, di tutte le aree libere, con particolare riguardo ai giardini e alle aree verdi, l'eliminazione di costruzioni posticce, accessorie e non antiche degradate igienicamente, nonché la creazione di portici, anditi e spazi liberi all'interno degli isolati e la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne.

ART. 6

ZONA A2 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE⁵

Comprendono edifici, ovvero complessi edilizi, ovvero parti del territorio che rivestono carattere storico, archeologico, artistico, ovvero di particolare interesse ambientale o testimoniale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti; nonché le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento conservativo.

Ferme restando le modalità relative alla normale manutenzione già indicata per la Zona A1, saranno consentite operazioni di risanamento conservativo e di bonifica edilizia, nonché il ripristino, restauro e bonifica dalle aree inedificate, a condizione che non venga in alcun modo alterato il carattere storico del complesso, non vengano in alcun modo modificati i volumi e le strutture originarie senza tener conto delle superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente prive di valore artistico e storico, ed alla condizione che il relativo progetto, che dovrà essere redatto con le modalità di cui agli ultimi due capoversi della normativa relativa alla zona A1 ed esteso all'intera area catastale di pertinenza e a quella già indicata nella tavola di zonizzazione nella scala 1: 4.000 e 1: 2.000, riporti il preventivo parere favorevole di una Commissione nominata dal Sindaco che durerà in carica 4 anni e così composta:

- | | | |
|--|---|------------|
| 1) Sindaco o da un Assessore da lui delegato | - | Presidente |
| 2) Capo della Ripartizione Tecnica del Comune
o Funzionario Tecnico da lui delegato | - | Componente |
| 3) Sovrintendente ai Monumenti del Lazio o un
suo delegato | - | Componente |
| 4) 4 membri designati dal Consiglio Comunale | | |

⁵ Le zone indicate col simbolo A2 l'amministrazione comunale dovrà disporre in prosieguo di tempo, una obiettiva verifica delle zone stesse sulla base di una precisa e concreta metodologia di ricerca, da concertare con gli organi regionali competenti alla salvaguardia ambientale e, se del caso, con la Soprintendenza ai monumenti.

tra i cittadini particolarmente esperti di storia
e di arte cittadina

- Componenti

Il parere della suddetta Commissione è indipendente da quello che dovrà esprimere la Commissione Edilizia a norma di legge.

Potrà essere richiesta agli effetti dell'eventuale approvazione del progetto una speciale documentazione storica e fotografica nonché l'effettuazione a cura e spese dei proprietari e sotto il controllo delle suddette Sovrintendenze, di scavi e sondaggi preventivi allo scopo di riconoscere l'eventuale consistenza delle strutture e delle permanenze storiche ed archeologiche oggi non visibili.

ART. 7

ZONA B - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA⁶

Comprende aree già in gran parte edificate e destinate alla integrazione e completamento degli attuali tessuti urbani secondo le norme delle successive sottozone B1, B2, B3, B4.

All'interno delle zone B, delimitate dai perimetri relativi all'obbligatoria formazione dei Piani Particolareggiati ovvero ai Piani di Attuazione Convenzionati, gli interventi di nuova edificazione ovvero di ristrutturazione edilizia saranno subordinati alla preventiva approvazione dei suddetti Piani.

All'interno dei perimetri di Piano Particolareggiato, da ritenersi vincolanti, dovranno comunque essere rispettate le indicazioni delle tavole di progetto relative al verde, ai servizi etc.

In sede di redazione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione, e come condizione per il rilascio delle licenze di costruzione, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella proporzione minima di mq. 1,00 ogni 100 mc. di costruzione, in aggiunta a quelli privati di cui all'art. 41 sexti della legge 1150 del 17/08/42 oltre alle eventuali aree per strade e piazze indicate delle tavole del P.R.G.

⁶ Considerato, in merito all'art. 7, che appare opportuno precisare che nelle sottozone B2, B3 e B4 sono ammissibili concessioni edilizie per singoli fabbricati, sempre che essi ricadano su lotti interclusi di dimensioni non superiori a quella media dei lotti già edificati compresi nell'isolato di appartenenza mentre, in caso diverso, le nuove costruzioni o ricostruzioni da realizzare nelle tre sottozone debbono essere comprese in un progetto di piano particolareggiato, d'iniziativa pubblica o privata, esteso almeno all'intera superficie dell'isolato di appartenenza a meno che non compreso in uno dei parametri comprensoriali già individuati negli elaborati della variante;

che deve inoltre essere precisato che solo per la sottozona B1 è da intendersi completamente escluso il ricorso agli strumenti attuativi.

Considerato, per quel che concerne le zone B di completamento e ristrutturazione edilizia che le medesime comprendono aree già in gran parte edificate e destinate alla integrazione e completamento degli attuali tessuti urbani di formazione relativamente recente, in possesso delle caratteristiche statuite dalla lettera b) dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

che la variante in esame prevede la suddivisione della citata zona B nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1 - destinata alla conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie;
- sottozona B2 - destinata alla ristrutturazione edilizia;
- sottozona B3 - destinata alla saturazione ed alla sostituzione edilizia nel centro capoluogo;
- sottozona B4 - destinata alla saturazione ed alla sostituzione edilizia nelle frazioni.

“ “ *Nell’ambito della zona B, oltre al rispetto della distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, verranno osservati i limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguale ai 2/3 dell’altezza del fabbricato più alto e limiti di distanza minimi dai confini interni di almeno di 5 m. In ogni caso la sagoma di ingombro dai nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un’inclinata partente dalla base dell’edificio antistante ed individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell’edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza ” ”.*

Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole del P.R.G.) e semprechè risultino rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente.

La Zona B è divisa nelle seguenti sottozone:

- I Sottozona B1 – Conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie
- II Sottozona B2 – Ristrutturazione edilizia
- III Sottozona B3 – Saturazione e sostituzione edilizia
- IV Sottozona B4 – Saturazione e sostituzione edilizia nelle frazioni

- I SOTTOZONA B1⁷ – CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Comprende edifici o complessi edilizi per i quali si consente la demolizione e ricostruzione allo scopo di provocare il rinnovamento e il riordino strutturale, funzionale, ed igienico ed anche la riqualificazione architettonica alla condizione che non vengano modificati il volume e le misure massime attuali di ingombro dell’edificio nonché le caratteristiche tipologiche degli immobili con particolare riferimento al tipo della copertura e ai valori cromatici.

Le suddette operazioni di rinnovamento edilizio non dovranno in ogni caso provocare aumenti delle superfici utili computate al netto dei servizi e dei locali accessori.

- II SOTTOZONA B2⁸ – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

⁷ Che, in particolare la sottozona B1 comprende edifici o complessi edilizi dei quali si consente la demolizione e ricostruzione, allo scopo di provocarne il rinnovamento ed il riordinamento strutturale ed igienico, ed anche la riqualificazione architettonica, alla condizione che non vengano modificati il volume, le misure massime attuali d’ingombro e le caratteristiche tipologiche;

che le previsioni relative a tale sottozona appaiono attendibili , in quanto rispondenti ad una reale situazione di fatto e, pertanto, sono da ritenersi ammissibili;

che, peraltro, le predette operazioni di rinnovamento edilizio non dovranno in ogni caso provocare aumenti delle superfici utili computate al netto dei servizi e dei locali accessori.

⁸ Che la sottozona B2 riguarda aree già interamente edificate la cui consistenza edilizia e destinazione d’uso deve esser ristrutturata allo scopo di rendere possibile una riqualificazione dell’esistente tessuto urbano;

che, peraltro, la variante in esame prevede solo per una parte delle aree ricadenti in tale sottozona l’obbligo del piano particolareggiato, che, indubbiamente appare lo strumento più efficace per pervenire in maniera corretta alla predetta riqualificazione, ingenerando un ingiustificato diverso e più favorevole trattamento per quelle aree che, sebbene in possesso delle stesse caratteristiche, non vengono assoggettate alla preventiva disciplina dello strumento in questione;

che, pertanto, appare opportuno prescrivere che per tutte le aree ricadenti nella citata sottozona B2 ogni qualsiasi intervento di nuova costruzione sia subordinato all’approvazione del piano particolareggiato indipendentemente dai parametri riportati negli elaborati grafici della variante in esame;

Riguarda aree già interamente edificate la cui consistenza edilizia e destinazione d'uso deve essere ristrutturata allo scopo di rendere possibile una riqualificazione del tessuto edilizio delle zone già edificate.

L'edificazione avverrà mediante l'utilizzazione di licenze già concesse prima della adozione del P.R.G., ovvero mediante la concessione di nuove licenze da parte del Comune a progetti i quali rispettino le presenti norme di P.R.G. per quanto riguarda la volumetria, l'altezza, l'inclinata, i distacchi e le normali libere.

Nessuna licenza di sopraelevazione o ampliamento fabbricati esistenti potrà essere concessa nei casi in cui la parte da edificare ex novo non rientri nelle sagome-limite ammesse dalle norme generali di edificazione.

Fermo restando la conservazione degli attuali volumi edilizi potrà essere consentita la ristrutturazione di gruppi di fabbricati ovvero di fabbricati singoli con nuove tipologie diverse dalle attuali per quanto possibile continue ed in ogni caso con un'altezza massima non eccedente i ml. 14,5 (a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra).

Nel caso in cui tale ristrutturazione preveda modificazioni della rete stradale esistente, la concessione di licenze edilizie per nuovi fabbricati sarà subordinata all'impegno, da parte del proprietari frontisti, di cedere gratuitamente al Comune le aree eventualmente destinate a strade, piazze o parcheggi pubblici, ovvero nel caso in cui il P.R.G. prevede l'abolizione di strade o piazze esistenti, all'impegno di acquisizione delle relative aree di risulta.

- III SOTTOZONA B3⁹ – SATURAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIE

Riguarda zone già in parte edificate e nelle quali è ammessa :

- a) la costruzione di fabbricati nei lotti liberi;

che la Sezione urbanistica regionale con la relazione n. 910 ha chiesto che per le sottozone B2 in ogni caso non debba essere superato l'indice fondiario di 3,00 mc/mq;

che il Comune, in sede di controdeduzioni, ha fatto presente che la prescrizione per le sottozone B2 circa l'insuperabilità dell'indice fondiario di 3,00 mc/mq, appare in contrasto con la normativa generale di detta zona e può ingenerare confusione a seconda della densità edilizia esistente nell'ambito dei comprensori destinati a B2;

che le controdeduzioni comunali non possono essere accolte in quanto non basate su valide motivazioni;

che, pertanto, appare opportuno confermare che per le sottozone B2, nel caso di interventi su singoli fabbricati, l'Amministrazione comunale non debba rilasciare, comunque, concessioni che consentano di superare la densità fondiaria di 3,00 mc/mq - salva l'applicazione degli altri parametri stabiliti per la sottozona - in quanto ciò è tassativamente prescritto del resto del comma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

che, peraltro, ai sensi del medesimo sesto comma dell'art. 17, la prescrizione di cui sopra perde la sua efficacia in presenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, regolarmente approvata nel rispetto di tutti i parametri che governano l'utilizzazione della sottozona ai fini di una sua razionale e completa ristrutturazione.

⁹ Che la sottozona B3 comprende aree libere facenti parte di isolati e complessi edilizi già in parte edificati contemplando la possibilità di un loro completamento che come per la precedente sottozona B2, in alcuni casi soltanto viene subordinato alla formazione dello strumento attuativo;

che la previsione dell'obbligo del piano particolareggiato solo per alcune delle citate aree appare ingiustificato, in quanto aree con identiche caratteristiche vengono assoggettate a diverso regime urbanistico;

che, pertanto, sarebbe stato necessari, come richiesto dalla Sezione urbanistica regionale, che il Comune di Viterbo approfondisse ulteriormente le caratteristiche delle aree libere ricadenti nella sottozona B3 e motivasse in maniera esauriente le ragioni che l'hanno indotto a differenziarne l'utilizzazione;

che non avendo il Comune effettuato tale approfondimento, appare necessario prescrivere che le aree ricadenti nella sottozona B3 siano tutte assoggettate a piano particolareggiato;

- b) la costruzione di fabbricati nei lotti edificati in modo inidoneo o precario dal punto di vista funzionale strutturale o igienico edilizio;
- c) la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di migliore livello architettonico e funzionale.

“ “ *Nel caso di sostituzione o ristrutturazione edilizia dovranno essere rispettate la norma relativa alla sottozona B2; nel caso invece della saturazione delle aree libere del capoluogo l'edificazione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e l'indice di edificabilità fondiaria degli edifici circostanti e non dovrà essere in ogni caso superata la densità fondiaria massima di 3,00 mc/mq e la altezza di ml. 14,50 (cui corrisponde un numero massimo 4 piani).*

Nella sottozona B3 della località di Grotte S.Stefano , Fastello, Tobia, Roccalvecce, S. angelo, Vallebona e Montecalvello, l'altezza massima limitata a m. 10,50 ” ”.

IV SOTTOZONA B4¹⁰ – SATURAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA NELLE FRAZIONI

Riguarda aree in tutto simili a quelle della precedente sottozona B3 localizzata peraltro nelle frazioni per le quali verranno osservate le norme del precedente articolo con l'eccezione della densità di fabbricazione fondiaria che non dovrà superare i 1,50 mc/mq e l'altezza massima di ml. 10,50 (cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori terra).

“ “*Per la sottozona B4 della frazione di S. Martino l'altezza massima non dovrà invece superare ml. 7,50 (cui corrisponde un numero massimo di 2 piani fuori terra).*””

“ “*Nella località di Grotte S. Stefano, Fastello, Tobia, Roccalvecce, S. Angelo, Vallebona e Montecalvello, in caso di ristrutturazione e di risanamento igienico edilizio delle costruzioni attualmente esistenti è consentito un aumento di cubatura del 25% rispetto a quello esistente.*””

ART. 8

ZONA C – NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

Comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per la Zona B.

¹⁰ Che la sottozona B4 concerne aree del tutto simili a quelle della sottozona B3 localizzate nelle frazioni;

che appare ammissibile che, in sede di controdeduzioni delle osservazioni presentate durante la pubblicazione della variante in esame, il Comune abbia modificato la densità di fabbricazione fondiaria della zona elevandola dallo 0,50 mc/mq originariamente prevista all'1,50 mc/mq - fermo restando l'indice dello 0,10 mc/mq nel comprensorio . <<Case Rosse>> - in quanto in massima parte, la zona in questione è già impegnata da costruzioni realizzate sulla base dell' 1,50 mc/mq, che rappresenta in ogni caso, un indice compatibile con lo stato dei luoghi;

che appare opportuno prescrivere altresì, che per la sottozona B4 della frazione di S. Martino ferma restante l'altezza massima degli edifici stabilita in ml. 7,50 con la delibera consiliare 27 gennaio 1975, n. 76, la densità di fabbricazione fondiaria deve essere pari all' 1,50 mc/mq. (in conformità di quanto stabilito dal consiglio comunale con l'accoglimento delle osservazioni n. 109, n. 277 e n. 295);

L'intera zona C è destinata esclusivamente alle residenze con tipologia edilizia libere, salva diversa indicazione, ai relativi servizi e ad attività commerciali di interesse giornaliero.

Le Zone C sono individuate nelle tavole di piano nelle scale 1:10.000; 1:4.000; 1:2.000; da perimetri comprensoriali entro i quali sono state delimitate le aree per la residenza, quelle per i servizi, i parcheggi e le zone verdi; all'interno di tali perimetri le suddette delimitazioni sono da considerarsi indicativi.

All'interno dei perimetri comprensoriali delle Zone C potranno essere sviluppati i nuovi complessi residenziali secondo gli indici di utilizzazione edilizia stabiliti nella tabella "A", di cui all'art. 2.

Per la realizzazione delle aree destinate a parco pubblico (F6) ed ai servizi pubblici (F2) valgono le norme di cui ai relativi articoli.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà per iniziativa comunale a mezzo di piani particolareggiati, o per iniziativa privata a mezzo di piani di attuazione convenzionati, entrambi elaborati nella forma plano-volumetrica.

Nel primo caso, il Comune, redatto il piano particolareggiato, ove non ritenga avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano particolareggiato a costituire, entro un termine prefissato, un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare il nucleo abitativo distribuendo in misura proporzionale alle rispettive proprietà gli oneri ed i vantaggi della urbanizzazione. Il Consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene luogo della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art. 9 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nel secondo caso l'attuazione del nucleo abitativo avverrà mediante progetti lottizzazione plano-volumetrica convenzionati tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in Consorzio, e il Comune di Viterbo, secondo quanto stabilito dall'art. 8 della legge 6 agosto, n. 765.

Le previsioni dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comprensori così come delimitati nelle planimetrie di piano.

Eccezionalmente e in relazione alle effettive possibilità di costituire i Consorzi dei proprietari, potrà essere consentita la realizzazione dei nuclei per entità minori di quelle indicate dal perimetro comprensoriale, ma non inferiori a 4,00 ha, alla condizione che sia stato preventivamente redatto un Piano-Quadro generale esteso all'intero perimetro comprensoriale, corredato da un piano di fattibilità, e che tutti i singoli impegnati, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, al rispetto delle indicazioni urbanistiche e delle modalità di attuazione stabilite dai suddetti Piani, allo scopo di garantire la loro attuazione soprattutto per quanto riguarda la ripartizione tra tutte le proprietà ricadenti nell'intero perimetro comprensoriale degli oneri e dei vantaggi dell'urbanizzazione.

La Zona C si articola nelle seguenti sottozone:

A) – **ESPANSIONI URBANE** – SOTTOZONE C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11.

Riguarda aree libere adiacenti a zone già interamente edificate e di alta utilizzazione edilizia perchè facilmente strutturabili nel contesto generale urbanistico del centro abitato di Viterbo.

Le sottozone di espansione urbana sono le seguenti:

- I SOTTOZONA C1 – Individuata nelle planimetrie di piano del perimetro e di piano del perimetro a punti (.) a cui corrispondono la densità comprensoriale massima di 126,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di mt. 14,50 a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.
- II SOTTOZONA C2 – Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a tratti (- - - - -) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 81,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 10,50, a cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori terra.
- III SOTTOZONA C3 – Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a un tratto e un punto (- . - . -) a cui corrisponda la densità comprensoriale massima di 164,5 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 14,50 a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.
- IV SOTTOZONA C4 – Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a due tratti ed un punto (--.--.--.--) a cui corrisponde la densità comprensoriale massime di 60 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 14,50 a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.
- V SOTTOZONA C5¹¹ – Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a due tratti a due tratti e due punti (--.--.--.--) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 120,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 14,50 a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.
- VI SOTTOZONA C6 – Individuata nella planimetria di piano del perimetro a un tratto e tre punti (-...-...-...) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 120,0 ab/ha. In tale sottozona, l'altezza massima consentita è di mt. 14,50 cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.

¹¹ Compensorio C5, è stato stralciato, in quanto ricadente in massima parte nella fascia di 500 metri ritenuta indispensabile per l'attuabilità dell'asse infrastrutturale complesso previsto dai documenti programmatici regionali.

Il compensorio C5 potrà essere reinserito in tutto od in parte nella variante generale in esame subordinatamente all'eventuale spostamento più a nord rispetto a quello previsto dalla variante del tracciato esecutivo della superstrada Civitavecchia-Viterbo-Orte e, quindi, dalla relativa fascia di rispetto, tenuto conto che l'incremento di cubatura che esso comporta è compatibile con le necessità strettamente legate allo sviluppo della popolazione locale; tale reinserimento, peraltro, giacché legato al citato spostamento della superstrada da effettuarsi - come detto in precedenza a proposito della viabilità - a mezzo di apposita variante, per la quale appare opportuno esprimere in questa sede il rituale preventivo assenso alla sua formazione.

- VII SOTTOZONA C7 – Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a tre tratti e un punto (---.---.---.) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 54,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 14,50 a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.
- VIII SOTTOZONA C8 – Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a tre tratti e tre punti (---...---...---) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 102,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 14,50 a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.
- IX SOTTOZONA C9 – Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a due tratti e tre punti (--...--...--...) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 114 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 14,50 cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.
- X SOTTOZONA C10¹²– (Stralciato) Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a tre tratti e due punti (---...---.---) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 42,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 10,50 cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori terra.
- XI SOTTOZONA C11¹³– (Condizionato) Individuata nella planimetria di piano dal perimetro a quattro tratti e due punti (----...-----..-----) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 30,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 14,50 a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra.

B) – **ESPANSIONI DELLE FRAZIONI** – SOTTOZONA C12¹⁴

Riguarda le aree libere adiacenti a zone già intensamente edificate delle frazioni.

Tale SOTTOZONA C12 è individuata nella planimetria di piano dal perimetro a un tratto e quattro punti (-.....-.....-.....) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima

¹² Il comprensorio C10 è stato stralciato in quanto ubicato lungo la strada statale Teverina e perciò foriero di trasformare la strada stessa in un ammissibile asse urbano di espansione.(Zona E4).

¹³ Il comprensorio C11 può essere reinserito nella variante generale in esame a condizione che in sede attuativa le aree destinate alla residenza vengano il più possibile allontanate dalla sede ferroviaria e dall'anello di scorrimento esterno della città;

¹⁴ Che, sempre per quanto concerne le zone di espansione la Sezione urbanistica ha richiesto che anche l'area del piccolo comprensorio C12 della "Madonna della Quercia" ubicata a sud del Centro Storico entro il limite del vincolo paesistico, sia stralciata e destinata a parco pubblico (F2) al fine di consentire il completamento della zona di rispetto dell'antico agglomerato, la cui commistione con un nuovo tessuto edilizio è assolutamente da evitare.

di 30,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 10,50 a cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori terra.

Nelle zone di espansione non perimetrata della frazione di Grotte S. Stefano indicate come aree residenziali estensive, si applicano le norme previste per la sottozona B4.

Nella zona di espansione non perimetrata della frazione di San Martino in località "Casalone" indicata come area residenziale estensiva bassa e sulle aree ricadenti nel perimetro del consorzio obbligatorio fra i proprietari delle "Case Rosse" in data antecedente al 13/03/1973, anche se non indicate nella zonizzazione in scala 1:10000 si applicano le stesse norme di cui al comma precedente della presente lettera "B" dell'art. 8, fatta eccezione per l'indice fondiario che non deve superare 0,10 mc/mq.

C) – COMPENSORIO RESIDENZIALE – SOTTOZONA C14

E' individuata nella planimetria di piano dal perimetro a quattro tratti ed un punto (---.----.----.) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 90 ab/ha. In tale sottozona è consentita un'altezza massima di ml. 10,50 cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori terra.

D) – COMPENSORIO TURISTICO ALBERGHIERO – SOTTOZONA C15¹⁵ (Ridotto e modificato)

Riguarda un'area libera destinata alla costruzione di un complesso integrato comprendente attrezzature alberghiere, turistiche, termali, commerciali e per il tempo libero. Tale sottozona C15 è individuata nella planimetria di piano dal perimetro da un tratto e tre punti (-...-...-...-) a cui corrisponde un indice di fabbricabilità comprensoriale massimo di 1,00 mc/mq. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 18,50 a cui corrisponde un numero massimo di 5 piani fuori terra.

E) – COMPENSORIO TURISTICO – SOTTOZONA C16

E' individuata nella planimetria di piano dal perimetro a due tratti a quattro punti (---.----.----.----.) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 13,0 ab/ha. In tale

¹⁵ Si concorda sui motivi che hanno indotto la Regione a ridurre gli indici di edificabilità del comprensorio C15 in conformità alla legge regionale n. 72/75, ridimensionando l'insediamento a meno della metà degli abitanti previsti, ma si ravvisa la opportunità di un ridimensionamento anche territoriale del suddetto comprensorio che si ritiene di poter indicare in 30 ha circa per ricondurlo in limiti accettabili e ragionevoli al fine di un organico e razionale intervento;

il comprensorio C15 può essere ridotto a circa 30 ettari, in quanto la richiesta riduzione appare del tutto ammissibile e compatibile con un razionale ed organico intervento; tale riduzione dovrà essere operata dal comune attraverso una variante al piano regolatore generale da formare nei modi e forme di legge, mancando al momento ogni indicazione atta ad individuare nell'ambito del comprensorio quelle parti di esso, corrispondenti ai 30 ettari succitati, che meglio si prestano (per caratteristiche geomorfologiche, esposizione, copertura del suolo ecc.) al tipo d'insediamento che s'intende realizzare.

sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 10,50 cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori terra.

F) – **COMPENSORIO RESIDENZIALE – SOTTOZONA C17**

E' individuata nella planimetria di piano dal perimetro a tre tratti e quattro punti (---.....) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 54,0 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 10,50 a cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori terra.

G) – **ESPANSIONE URBANA – SOTTOZONA C18**

“”E' individuata nella planimetria di piano dal perimetro ad un tratto e 5 punti (-.....-.....-.....) a cui corrisponde la densità comprensoriale massima di 50,00 ab/ha. In tale sottozona l'altezza massima consentita è di ml. 10,50 cui corrisponde un numero massimo di 3 piani fuori da terra.””

ART.9

ZONA D1 – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Comprende le zone già occupate da insediamenti industriali ed artigianali o da destinare allo sviluppo di attività esistenti e all'impianto di nuovi complessi.

In tali zone verrà concessa la licenza di costruzione per l'ampliamento di impianti esistenti e per l'installazione di nuovi impianti alle conseguenti condizioni:

- a. che il proprietario si impegni, con l'atto d'obbligo, regolarmente trascritto e versando all'uopo una congrua cauzione, alla costruzione e allacciamento, a sua cura e spese, di tutte le opportune infrastrutture e impianti necessari al buon funzionamento dell'impianto senza aggravio per il Comune e senza danno per i terzi;
- b. che il proprietario contribuisca, secondo un accordo da stabilire con l'Amministrazione Comunale, ad una quota proporzionale delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e per l'attrezzatura e funzionamento dei servizi pubblici;
- c. che venga assicurata mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una congrua cauzione; l'adozione di adeguate precauzioni per:
 - 1) evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque;
 - 2) assicurare lo smaltimento dei rifiuti;
 - 3) garantire la disponibilità di acqua e di energia elettrica.

Nell'ambito delle zone di D1 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- 1) i singoli lotti non potranno avere una superficie minore di 2.000mq.;

- 2) il rapporto massimo tra area coperta ed area di ogni singolo lotto non dovrà superare il 40%;
- 3) l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i 15,00 ml. E da tale altezza potranno derogare solo eventuali attrezzature tecniche;
- 4) la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale all'altezza dei fabbricati e comunque non inferiore a 8,00 ml.

NORME TRANSITORIE

Per complessi od edifici industriali od artigiani attualmente esistenti che al momento della formazione del Piano non ricadano nella zona D1 e sempre che non siano ubicati nella zona A e B, saranno consentite le opere di manutenzione ed eventuali opere di ristrutturazione in misura non eccedente i limiti previsti per le zone D1 purchè la licenza venga rilasciata entro 10 anni dall'approvazione della Variante al P.R.G.

Per detti complessi ed edifici è tuttavia vietato il cambiamento di tipo di attività svolta sino al momento attuale, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 10

ZONA D2 – INSEDIAMENTI ARTIGIANALI¹⁶

Riguarda insediamenti destinati a raccogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie leggere, a carattere non nocivo, e, negli stessi lotti, edifici residenziali destinati ad accogliere alloggi unifamiliari per gli addetti alle attività artigianali ed industriali suddette, nella misura massima di un alloggio unifamiliare per ogni lotto.

Nell'ambito delle zone D2 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- a) – la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,84 mc/mq. per ogni metro quadrato di area territoriale e quella fondiaria l'indice di 1,20 mc/mq. per ogni metro quadrato di area fondiaria;

¹⁶ (ZONA ARTIGIANA TEVERINA)

Che appare opportuno reintegrare la zona artigianale che, in conseguenza degli stralci predetti, non sarebbe più in grado di far fronte alle necessità locali del settore;

che, pertanto, appare necessario prescrivere che siano destinate a tal fine le aree ricadenti nella zona agricola vincolata E3 tra la Teverina, la sede ferroviaria, la superstrada Civitavecchia-Viterbo-Orte e la strada di collegamento con la zona direzionale - con l'eccezione della sola area impegnata attualmente dal vivaio - nonché le aree agricole in proseguo di quella artigianale fatta salva, e per la stessa profondità, in fregio alla predetta strada di collegamento e sino all'incrocio con l'arteria di accesso all'area carceraria;

che dette aree possono essere disciplinate, senza alcuna difficoltà, dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione della variante in esame che regola l'utilizzazione delle zone D2 destinate agli insediamenti artigianali, in quanto questi, se in esse realizzati, non mutano in alcun modo, linee e gli indirizzi della variante stessa.

- b) – la superficie fondiaria non potrà superare il 70% della superficie territoriale; il restante 30% dovrà essere destinato alla viabilità ai parcheggi e al verde pubblico;
- c) – la cubatura degli edifici destinati alla residenza non dovrà superare il 25% di quella totale, cioè l'indice di 0,21 mc. su ogni mq. di area fondiaria;
- d) – i singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1.500 mq.;
- e) – il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il limite del 40%;
- f) – l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml. 8,00 e da tale altezza potranno derogare solo le eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio della attività produttiva (ciminiere ,elevatori, ponti, gru, serbatoi);
- g) – la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale a ml. 6,00.

ART.11

ZONA E – ZONA AGRICOLA

Tale zona comprende la parte di territorio comunale attualmente destinata all'agricoltura di diverse specie.

Tale funzione si intende conservare in considerazione sia del carattere paesistico di tale zona, che nella coltura che vi si praticano.

All'interno della Zona E¹⁷ è ammesso il risanamento delle case coloniche attualmente esistenti e non ricadenti nella zona A2, con la possibilità di aumentare la cubatura esistente nella massima misura del 20%.

¹⁷ Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione di trasformazione colturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sia finalizzato, per quanto possibile, all'attuazione delle direttive della Comunità Economica Europea per la riforma dell'agricoltura di cui alle leggi nazionali n. 153/1975 e n. 352/1976, recepite dalla legge regionale 27 settembre 1978, n. 63.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente alla approvazione della variante generale al vigente piano regolatore qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione alla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

In questo caso l'atto d'obbligo va esteso soltanto al lotto, con riferimento al frazionamento catastale attuale su cui insiste l'edificio.

“ *L'edificazione in tale zona potrà essere consentita alle seguenti dizioni:*

- a) l'altezza massima del fabbricato non potrà essere superiore a mt. 7,50 a cui corrisponde un numero massimo di 2 piani fuori terra;*
- b) i distacchi da tutti i confini del lotto non dovranno essere inferiore a ml 15,00 ;*

In deroga alle norme suddette e previo parere favorevole della G.C. (Giunta Comunale) nella zona E, con esclusione delle sottozone E1 delle aree interessate da bosco ceduo delle sottozone – E2 potranno essere consentite costruzioni ad un solo piano connesse con l'esercizio dell'attività agricola (stalle, serre, silos, ecc.) a condizioni che:

- 1) i distacchi dai confini del lotto non siano inferiori all'altezza del fabbricato e comunque non inferiori a ml. 6;*
- 2) che l'indice di edificabilità non sia superiore a 0,07 mc/mq Tale indice si somma a quello proprio della sottozona agricola in cui ricade l'area interessata.*

Le zone E sono divise nelle seguenti 4 sottozone:

1°) SOTTOZONA E 1 - BOSCHI E FORESTE¹⁸

Per le cave eventualmente esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentita la ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

Nella zona E è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del decreto ministeriale 12 febbraio 1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto nel piano regolatore generale vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

¹⁸ Descrizione relativa alla prima sottozona E1 - boschi e foreste- deve essere sostituita con:

“Comprende le aree boscate o da sottoporre a rimboschimento e le aree di valore naturalistico, essa deve essere meglio definita dall'Amministrazione Comunale in accordo con l'Assessorato all'Agricoltura e Foreste della Regione sulla base dei piani provinciali predisposti ai sensi dell'art. 1 della legge 1à marzo 1975 , n.47 e del perimetro del Parco dei Cimini. Tali aree possono essere o meno vincolate ai sensi dell' art.1 della legge n. 3267/23 e dell'art. 5 del Regio Decreto 13 febbraio 1933, n. 215, nonché della legge n. 1497/39.

In tale sottozona si applicano oltre alle disposizioni delle succitate leggi n. 3267/23, n. 215/33, n. 47/75 e n. 1497/39 anche quelle della legge regionale n. 5/75.

Nelle aree boschive della sottozona E1 è vietata la realizzazione di ogni forma di costruzione e di trasformazione della consistenza forestale esistente; nelle aree della sottozona che non fossero attualmente utilizzate a bosco, tale utilizzazione dovrà essere assicurata comunque, al momento di una eventuale trasformazione culturale.

Nelle aree attualmente destinate a colture boscate da frutto è consentita la costruzione di manufatti di servizio (deposito dei prodotti, delle scorte, ecc.) con superficie massima pari a 60 mq. e altezza massima pari a 3 mI. purchè la superficie dell'azienda, per parti destinata a colture boscate da frutto, non sia inferiore a 3 Ha., nel suo complesso ed il manufatto venga realizzato sul lotto più grande.

Per le necessità dell'attività forestale è consentita la realizzazione di manufatti prefabbricati per il deposito degli attrezzi in aree non boscate, con un indice, pari a 0,001 mc/mq. ed una cubatura massima pari a 45 mc.

L'attività forestale deve, comunque, essere regolamentata dagli uffici regionali competenti.

2°) SOTTOZONA E 2 – BOSCO CEDUO ED AREE VEGETAZIONALI^{18bis}

3°) SOTTOZONA E 3 – ZONA AGRICOLA VINCOLATA

In tale sottozona l'indice di fabbricabilità non potrà essere superiore a 0,03 mc/mq.

(N.B. In assenza totale di indicazioni e prescrizioni da parte della Giunta Regionale in sede di approvazione della V.G. al P.R.G. , l'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Viterbo , con circolare n. 869 del 25/2/1984, stabiliva di assimilare la normativa delle sottozone E3 alla normativa delle sottozone E4)

4°) SOTTOZONA E 4¹⁹

Nelle aree di particolare valore naturalistico-paesaggistico della sottozona per una maggiore tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario, si impone una disciplina particolarmente rigorosa. In tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterarne l'attuale assetto naturale del suolo.

^{18bis} L'indice di fabbricabilità territoriale della sottozona E2 - bosco ceduto ed aree vegetazionali deve intendersi ridotto a 0,01 mc/mq non ritenendosi idoneo quello previsto a salvaguardare le aree stesse;

¹⁹ "Tale sottozona è destinata all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura.

In tale sottozona sono consentite:

- a) case rurali e fabbricati rustici annessi a servizio dell'agricoltura;
- b) stalle, porcili, e in genere, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- e) allevamenti industriali.

Nella sottozona in questione si applicano i seguenti parametri di

Utilizzazione .

- distacco minimo delle costruzioni dai confini: ml. 20,00;
- altezza massima per le residenze rurali: ml. 7,00;
- distacco minimo dal ciglio delle strade: secondo quanto previsto dal decreto interministeriale n. 1404/1968;
- l'indice di utilizzazione fondiaria delle sottozone E4 può essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale;
- la superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale può fissarsi in mq. 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6 luglio 1977, n. 24;
- può essere annullata la prescrizione relativa alla cubatura massima realizzabile per ogni azienda da destinare a residenza rurale;

per le attività consentite alle lettere d) ed e) i parametri di utilizzazione devono essere rapportati al tipo dell'azienda ed alle attività che si vogliono impiantare, tenendo conto delle leggi regionali e nazionali, e relativi regolamenti, e la relativa concessione deve essere subordinata al nulla-osta della Regione (ERSAL, Ass. Agricoltura e Foreste e Ass. Urbanistica).

In tale sottozona, infine, è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefono che devono, però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto sulle planimetrie dello strumento urbanistico. Nell'ambito della sottozona E1 possono essere realizzate strade rurali di interesse locale a servizio di uno o più fondi".

Per la sottozona E4, infine, tenuto conto della necessità che frequentemente si appalesa di far fronte a richieste di miglioramento delle abitazioni rurali già esistenti prima dell'adozione della variante in questione, per comprovate necessità di risanamento igienico e di sovraffollamento, non compatibili con la dimensione del lotto asservito alle abitazioni stesse, appare opportuno che possa ammettersi, nel rispetto dei distacchi prescritti, l'ampliamento " una tantum " nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30%, con un massimo di mc. 100, per unità abitative di superficie lorda minore a 90 mq;

Per le zone E il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla trascrizione e sottoscrizione di apposito atto d'obbligo che vincoli la dimensione totale del lotto a servizio del relativo edificio.

Inoltre per le sottozone E1 e E2 il relativo atto d'obbligo dovrà essere esteso al mantenimento delle alberature esistenti. Il rilascio della licenza per due sottozone E1 e E2 è subordinato alla presentazione del rilievo delle alberature esistenti e di una documentazione fotografica.

ART. 12

ZONA F1²⁰ – SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICI A LIVELLO TERRITORIALE

Comprende aree già occupate o da occupare con attrezzature o impianti ad uso generale pubblico, realizzati o da realizzare quali:

- 1) campus scolastico
- 2) gerontocomio
- 3) ospedale generale
- 4) ospedale psichiatrico

-
- incremento di volume pari al 20%, con un massimo di mc. 75, per unità abitative di superficie lorda compresa tra i 90,01 ed i 110 mq.;
 - incremento di volume pari al 10% con massimo di mc. 50, per unità abitative di superficie lorda compresa tra i 110,01 ed i 130 mq.;
 - nessun aumento di volume è ammissibile, in difetto della dimensione del lotto asservito, per unità abitative di superficie lorda superiore ai 130 mq.,

Che, in particolare, non appare indispensabile il previsto doppio collegamento della zona carceraria, da un lato con la Teverina e dall'altro con l'asse che collega quest'ultima con il centro direzionale a livello territoriale e le zone industriali;

che, pertanto, appare opportuno prescrivere che sia eliminato il primo collegamento stradale e che le aree impegnate dallo stesso vengano restituite alla loro originaria destinazione agricola e sottoposte, quindi, alla disciplina della IV sottozona E4.

²⁰ che pertanto, appare necessario prescrivere che la zona F1 destinata all'attrezzatura di che trattasi (campus scolastico) venga contenuta nelle dimensioni massime di 400.000 mq. tenuto anche conto dell'opportunità che lo standard minimo dell'1,50 mq./abitante da servire sia elevato a 3 mq./abitante, per le necessità certamente più complesse del campus medesimo;

ART. 13

ZONA F2²¹ – SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICI A LIVELLO LOCALE

Comprende le aree destinate ai servizi locali di quartiere.

In esso troveranno sede i servizi che debbono essere contigui alle residenze e direttamente proporzionali alla popolazione dei singoli quartieri e precisamente:

- 1) scuole materne ed asili (S.A.), scuole elementari (S.E.) e medie inferiori (S.M.);
- 2) centri di culto e relativi annessi (C.C.);
- 3) mercati e centri commerciali locali (C.M.);
- 4) centri locali destinati ad attività sociali, sanitari, assistenziali ed amministrative (C.S.);

Ai fini della formazione dei PP.PP. e dei piani di lottizzazione o planovolumetrici da convenzionare dovranno essere riservati in ogni nuovo insediamento residenziale spazi destinati ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico nella seguente misura minima per ogni abitante insediato o da insediare:

- mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole elementari;
- mq 2,5 di aree per i parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 5 oltre agli spazi destinati alle serie viarie);
- mq. 2,00 di aree per attrezzature ed interesse comune: religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi ed altro.

TOTALE: mq. 9,00 per abitante.

²¹ " Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree comprese in zone F2 non deve superare l'indice di fabbricabilità di mc. 2 per ogni metro quadrato della superficie fondiaria e la conformazione e la distribuzione dei corpi di fabbrica deve essere tale da consentire all'interno dei lotti la sistemazione di spazi alberati ".

Che il Comune in sede di controdeduzioni, ha fatto presente che il richiesto indice di edificabilità di 2,00 mc/mq per le zone F2 tenuto conto delle attrezzature da ubicare in dette zone (chiese, ecc.), sembra mal conciliarsi con la peculiarità delle attrezzature stesse che non possono essere considerate la stregua e soggiacere quindi ai criteri degli interventi di edilizia residenziale a che, comunque, può ovviarsi a quanto sopra introducendo la possibilità di deroga da concedersi previo parere del Consiglio Comunale;

che le richieste comunali appaiono in parte accettabili;

che, pertanto, mentre appare opportuno confermare l'indice di edificabilità per le zone F2 in 2,00 mc/mq in quanto tale indice appare, di massima, compatibile con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi in cui le zone stesse risultano ubicate, si ritiene che l'articolo in questione debba essere completato, così come richiesto dal Comune di Viterbo, della facoltà dell'esercizio del potere di deroga, per gli uffici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, giusta il disposto dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in quanto è possibile che in base al predetto indice di 2,00 mc/mq alcune specifiche attrezzature, pur rispettando le misure minime di superficie stabilite dal medesimo art. 13 delle norme tecniche di attuazione abbiano bisogno, per essere correttamente realizzate, di una volumetria maggiore di quella ammessa dall'applicazione dell'indice fondiario sopraindicato.

Dovranno essere altresì riservati per ogni abitante insediato o da insediare mq. 9,00 per aree di spazi pubblici attrezzati e parco e per il gioco e lo sport (art. 3 D.M. 2/4/1968).

ART. 14²²

ZONA F3 – SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICI TECNOLOGICI E SPECIALIZZATI

Comprende le aree occupate o destinate attrezzature ed impianti realizzati o da realizzare quali impianti ed installazioni tecnologiche e specializzate del tipo:

- cimitero
- mattatoio
- mercati generali
- carcere
- centrale del latte
- centrali del gas
- inceneritori delle immondizie
- autoasili

ART. 15

ZONA F4 – SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE

Comprende zone già occupate e da destinare ad attrezzature o impianti di interesse generale realizzati o da realizzare da privati quali:

- Nuovi impianti termali
- College annesso al seminario e centro studi religiosi
- Attrezzature di ristoro
- Centro commerciale termale

Le caratteristiche di edificazione per ogni singola attrezzatura o impianto sono le seguenti: -

²² Considerato, per quel che concerne l'art. 14, che appare opportuno prescrivere che le superficie coperte degli edifici e degli impianti previsti non possono superare un terzo dell'area fondiaria ad essi relativa;

Considerato che non sempre la soppressione di destinazione di alcune aree operata dal Comune di Viterbo in sede d'adozione definitiva della variante generale in esame (deliberazione 18 Aprile 1974, n. 99) coincide con una nuova destinazione.

- Densità di edificazione fondiaria 1,50 mc/mq
- Altezza massima consentita di ml. 10,50, a cui corrispondono 3 piani fuori terra.

NORME TRANSITORIE

“” Per le attività alberghiere e di ristoro attualmente esistenti, che al momento della formazione del piano non ricadono nella zona F4, saranno consentite le opere di manutenzione ed eventuali opere di ristrutturazione ed ampliamento in misura non eccedente i limiti previsti per la zona F4, purchè la licenza venga rilasciata entro 10 anni dall’approvazione alla variante al P.R.G.

In caso di ristrutturazione o ampliamento la cubatura complessiva non potrà comunque superare il 50% della cubatura esistente.

Per detti complessi ed edifici è vietato il cambiamento del tipo di attività svolta fino al momento attuale, senza la preventiva autorizzazione dell’Amm.ne Comunale.

La presente norma transitoria troverà applicazione solo nel caso in cui l’area già asservita alla costruzione oggetto della licenza edilizia a suo tempo rilasciata, conservi la propria destinazione a prescindere da eventuali diverse previsioni dalla variante al P.R.G.. ””

ART. 16

ZONA F5 – SERVIZI PER L’INDUSTRIA

Nell’ambito delle zone destinate all’attività dell’industria e artigianali sono specificate ed indicate le aree da destinare ai servizi locali privati (asili, scuole materne, centri culturali, ricreativi, centri commerciali e distributivi, impianti tecnologici privati, etc.), le aree destinate a verde attrezzato e sportivo, nonché le necessarie aree di rispetto e di distacco tra le varie installazioni e tra queste e le strade e quelle destinate alla viabilità ed ai parcheggi comuni.

Nell’ambito di tale Zona F5 la densità di edificazione fondiaria sarà limitata a 1,6 mc/mq e l’altezza massima a 2 piani.

NOTA
22 bis

^{22 bis} per quanto concerne in particolare le Zone F4 e F5 rispettivamente destinate ai servizi ed alle attrezzature del complesso termale e degli insediamenti industriali, appare necessario prescrivere che tali zone vengano sviluppate sulla base di studi planovolumetrici da comprendere negli strumenti urbanistici da formare per l’attuazione dei complessi e degli insediamenti alla cui funzionalità esse sono indispensabili;

ART. 17

ZONA F6²³ – PARCO PUBBLICO

Comprende aree destinate nella creazione di parchi pubblici di interesse locale, cittadino e territoriale.

In tale zona potranno essere previste attrezzature quali campi da gioco per bambini; potranno essere altresì previste costruzioni per particolari attività che abbiano carattere di pubblica iniziativa e di pubblico interesse (biblioteca, musei, ecc.).

Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità ed al godimento e agibilità del parco da parte dei cittadini, né danneggiare le alberature esistenti ed avere comunque altezze limitate ad un solo piano e volumetria ridotta ed in ogni caso non eccedente i mc. 0,40 su ogni mq.di area pertinente.

Nella sottozona F6 sono anche comprese le aree destinate alla costituzione del futuro parco della Palanzana.

ART. 18

ZONA F7 – VERDE SPORTIVO ATTREZZATO

Riguarda aree destinate alla creazione di centri sportivi.

“ *In questa zona potranno pertanto essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici o di interesse pubblico* ” ”.

ART.19

ZONA G – ZONE DIREZIONALI

Riguarda le aree destinate ad accogliere insediamenti per le principali attività amministrative, economiche, commerciali, distributive ed i nuovi centri d'affari d'interesse territoriale o cittadino, nonché i servizi privati di interesse collettivo (motels, autoasili, autoporti, autostazioni, banche, ecc.) e le attrezzature tecnologiche private ivi comprese le piccole officine ammesse alle rappresentanze o punti di vendita.

Gli insediamenti da realizzare nelle zone G dovranno essere attuati mediante interventi unitari ed omogenei, previa la approvazione del relativo PP., d'iniziativa comunale ovvero dei Piani di attuazione convenzionati.

Qualora non si sia provveduto alla formazione del PP., il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, comprese in ogni complesso unitario, come appresso definito per ogni sottozona, a presentare, entro sei mesi dall'invito un Piano

²³ Considerato, per quel che concerne le aree previste a parco-zona F6 - tra la nuova Cassia ed il centro direzionale a livello territoriale - che le medesime non si ritengono ammissibili per quanto innanzi rappresentano circa le necessità della istituzione di un parco pubblico nell'ambito del centro direzionale medesimo per cui le aree medesime debbono essere stralciate della variante in esame restituendole alla loro originaria vocazione agricola mediante l'applicazione ad esse, della norma che governa le zone E4;

plano-volumetrico di esecuzione da convenzionare che sarà redatto ed approvato secondo le modalità e l'iter amministrativo stabiliti dall'art. 3.

Le aree da destinarsi a parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli privati per le residenze, di cui all'art. 41 sexties della legge 1150 del 17/08/1942 dovranno avere la misura minima di 20,00 mq. per ogni 100,00 mq. di superficie lorda della somma dei pavimenti destinati ad uffici, rappresentanze, attività commerciali, istituti finanziari, attrezzature turistiche e per spettacoli, etc.

Le Zone G sono le seguenti:

ZONA G1²⁴ – ZONA DIREZIONALE A LIVELLO TERRITORIALE

Nella zona dovranno essere rispettati seguenti indici e limiti:

- a) la densità di fabbricazione comprensoriale non potrà superare l'indice di 1,50 mc. per ogni mq. di area territoriale e quella fondiaria l'indice di 2,75 mc. su ogni mq. di area fondiaria;
- b) la superficie fondiaria non potrà superare il 55% della superficie territoriale; il restante 45% sarà destinato per il 25% a strade e parcheggi e per il 20% a verde pubblico;
- c) l'altezza massima degli edifici non potrà superare i 24,00 ml. cui corrisponde il numero massimo di 7 piani.

²⁴ Considerato, in particolare, per quanto riguarda la zona G1 ubicata a nord-ovest del centro storico ed destinata alla realizzazione di un centro direzionale a livello territoriale che le dimensioni volumetriche dello stesso in base alla densità di fabbricazione comprensoriale adottata (1,50 mc/mq) si aggirano intorno ai 915.000 mc.;

che la predetta consistenza volumetrica discende esclusivamente da ipotesi empiriche non suffragate da elementi chiaramente attendibili sulla base dei quali formulare un approccio concreto alle necessità operative del centro stesso e suscita, nel complesso, perplessità che vengono rafforzate se la consistenza stessa viene poi posta a raffronto nelle debite proporzioni, con quella di altri centri con funzioni analoghe, previsti o già realizzati in altre città;

che, pertanto, appare opportuno, in mancanza di una probativa convalida delle prospettate necessità, un maggiore contenimento delle previsioni edificatorie nel centro direzionale previsto, anche allo scopo di perseguire un recupero all'uso agricolo di alcune aree adiacenti destinate a parco pubblico che appaiono di difficile fruizione e che possono invece più convenientemente ricercarsi nella stessa zona del centro direzionale;

che, al fine di ottenere il citato contenimento, appare necessario prescrivere per la predetta zona G1 - oltre alla riduzione della superficie da impegnare, conseguente la già rappresentata necessità di ampliamento della fascia di rispetto della superstrada Civitavecchia-Viterbo-Orte - anche la riduzione della densità di fabbricazione territoriale da 1,50 mc/mq a 1,24 mc/mq e la concentrazione del volume ad essa corrispondente con l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto (2,75 mc/mq che appare ammissibile, sul 45% dell'intera area comprensoriale;

che, in conseguenza di quanto sopra, la capacità insediativa della zona viene a ridursi a 740.000 mc. circa tenuto conto che per il predetto rispetto stradale le dimensioni della stessa rimangono di circa 60 ettari;

che, inoltre, appare opportuno prescrivere che alla riduzione della superficie fondiaria corrisponda una maggiorazione dell'aliquota territoriale da destinare a verde pubblico, da fissare nella misura del 30% dell'intero comprensorio, per dar luogo alla formazione di un parco della estensione di oltre 18 ettari, capace di compensare quello che la variante prevede tra il tracciato della nuova strada statale Cassia ed il centro direzionale che, come innanzi rappresentato, non appare giustificato e che comunque produce una inutile riduzione delle attività agricole che, al contrario, è necessario sostenere e potenziare.

La possibilità di costruire all'interno della Zona G1, anche alloggi residenziali sarà limitata al 15% della volumetria globale realizzabile a cioè a 0,225 mc al mq di area comprensoriale.

ZONA G2 - ZONE DIREZIONALI A LIVELLO CITTADINO

In tale zona saranno ubicati i centri per l'Amministrazione pubblica, gli uffici PP.TT. etc.

Nella Zona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 2,4 mc. su ogni mq. di area territoriale a quella fondiaria;
- b) la superficie fondiaria non potrà superare il 60% della superficie territoriale; il restante 40% sarà destinato per il 25% a strade e parcheggi e per il 15% a verde pubblico;
- c) l'altezza massima degli edifici non potrà superare di 24,00 mt. Cui corrisponde un numero massimo di 7 piani.

La possibilità di costruire all'interno della zona G2, anche alloggi residenziali sarà limitata al 20% della volumetria globale realizzabile, cioè a 0,48 mc. per ogni mq. di area comprensoriale.

ART. 20

VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA PER MOTIVI NATURALISTICI O PAESISTICI

Riguarda zone che per motivi di pubblico interesse devono essere mantenute assolutamente inedificate.

In relazione a tale motivi il vincolo di non edificabilità interessa aree da salvaguardare come bellezza paesistica.

Il vincolo interessa aree che per caratteri propri, siano da considerarsi DI PUBBLICO INTERESSE COME BELLEZZA NATURALE O PAESISTICA (e siano quindi da vincolare agli effetti del rispetto paesistico) e le quali inoltre, per la loro particolare posizione, costituiscano la naturale od insostituibile integrazione paesistica di zone monumentali di particolare interesse.

Nelle zone sottoposte al vincolo di non edificabilità non sarà ammessa, in relazione alla sentenza n. 56 del 1956 della Corte Costituzionale, la costruzione di manufatti di alcun genere e le modificazioni dell'andamento e dell'aspetto naturale dei luoghi.

Saranno consentiti la sola coltivazione delle colture tipiche e caratteristiche, lo sfruttamento delle eventuali risorse naturali (purchè non comporti alterazione dell'aspetto paesistico e naturale dei luoghi) e gli interventi necessari della sola manutenzione e conservazione della vegetazione delle opere agricole e degli eventuali fabbricati esistenti.

Nel caso in cui dette aree siano incluse all'interno dei comprensori di cui all'art. 8 la loro superficie potrà essere conglobata come area edificabile agli effetti del calcolo corrispondente ai comprensori su cui è imposto il vincolo.

Negli altri casi dette superfici potranno essere computate come aree edificabili secondo le indicazioni delle rispettive zone immediatamente adiacenti.

ART. 21

PERIMETRO VINCOLO ARCHEOLOGICO

Nelle aree interessate del presente perimetro di vincolo archeologico indicate nelle tavole del piano ed in ogni caso ad una distanza minore di 30 metri da ogni monumento, radure, o altro elemento di interesse storico archeologico, anche se non visibile e non indicato nelle tavole del piano e comunque in un altro modo individuato e reperito, non sarà consentita la costruzione di nuclei edilizi, organizzati né di altri insediamenti di qualsiasi tipo, e non sarà in particolare ammesso alcun intervento che comporti la modificazione dell'assetto e dell'andamento naturale dei luoghi, quale l'abbattimento e la sostituzione con diverse essenze delle alberature esistenti, l'esecuzione di sbancamenti, scavi o reinteramenti, la costruzione di alti muri di sostegno e di recinzione l'apertura o lo sfruttamento di cave che non sarà inoltre consentito l'impianto di attrezzature o impianti tecnologici visibili né la posizione di insegne luminose o cartelli pubblicitari.

Tutti gli interventi di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti, o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contingue ai suddetti, o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità del Ministero della P.I. In sede di esame di progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari, anche più restrittivi di quelli previsti dalla normativa delle relative zone.

In deroga ai limiti minimi di distanza sopra indicati e nei limiti di quanto sarà concesso dalle competenti autorità del Ministero della P.I. e dal Comune, potranno eventualmente essere autorizzati interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria anche all'interno delle aree di rispetto solo nel caso in cui accurate indagini ricerche e documentazioni svolte sotto la responsabilità di esperti abbiano chiaramente individuato la forma e la natura dei reperti archeologici e dimostrato, a giudizio dei competenti organi del Ministero della P.I. e del Comune la possibilità di attuare i suddetti interventi edilizi senza danneggiare o alterare i valori e la godibilità dei reperti stessi.

La superficie delle aree incluse nel perimetro di vincolo archeologico possono essere computate come aree edificabili agli effetti del calcolo corrispondente alle zone su cui è imposto il rispetto, e considerata agli effetti dei distacchi obbligatori.

ART.22

RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO²⁵

Sono aree da mantenere libere per garantire la funzionabilità e le efficienza funzionale di opere ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse (strade, ferrovie).

Salve le maggiori distanze eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G. dovranno osservarsi nella modificazione le distanze minime indicate dal presente articolo per manufatti di qualsiasi tipo adiacenti a ferrovie e strade.

Le distanze minime di cui sopra, da misurarsi in proiezioni orizzontali sono riferite alla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie, sia pedonali che veicolari, ivi incluse le banchine e le altre infrastrutture laterali alla predetta sede, quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle, simili).

Nel caso di sedi ferroviarie e tranviarie le suddette distanze sono riferite al limite della zona pertinente all'attrezzatura ivi inclusi eventuali argini, rilevati, stradelli di servizio ecc.

Per le nuove infrastrutture di progetto le distanze sono fissate nelle tavole del piano.

Al di fuori dei centri abitati e dei nuovi insediamenti previsti dal P.R.G. agli effetti dell'applicazione delle presenti norme, le strade in rapporto alla loro natura, alle loro

²⁵ Che, in particolare, il tracciato della superstrada Civitavecchia-Viterbo-Orte-Rieti, laddove attraversa il territorio viterbese, corrisponde a quello proposto dalla ANAS, per il primo tratto Civitavecchia-Viterbo ed a quello in via di realizzazione, a cura della stessa ANAS, nel secondo tratto Viterbo-Orte;

che, pertanto,, la Sezione urbanistica regionale nella sua realizzazione n. 910 in data 4 agosto 1978, ha richiesto che l'intero tracciato della superstrada venga inserito in una fascia di rispetto che non scenda al di sotto di 500 metri di larghezza complessiva avente come mediana la prevista infrastruttura stradale anche se quest'ultima non dovesse coincidere, in futuro per via del suo assetto definitivo, con la mediana;

che, inoltre, la medesima Sezione ha richiesto che tutte le aree ricadenti nell'ambito di detta fascia siano sottoposte alla disciplina stabilita dall'art. 22 delle norme tecniche di attuazione della variante generale in esame;

che le motivazioni adottate dal Comune di Viterbo non appaiono accettabili in quanto la fascia di rispetto di 500 ml. di larghezza complessiva appare indispensabile per assicurare la realizzazione del " fascio infrastrutturale complesso " già previsto nella " ipotesi di assetto territoriale del Lazio " approvata dal C.R.P.E. e fatta propria dalla Regione con deliberazione 3 agosto 1974, n. 331, e costituisce un elemento di salvaguardia territoriale irrinunciabile ai fini dell'avvio di un processo di sviluppo per direttrici postulato nei predetti documenti regionali;

che, pertanto, sino a quando non si avrà la documentata certezza che a promuovere il processo di cui sopra è sufficiente la sola superstrada la fascia di rispetto richiesta dalla Sezione urbanistica regionale va confermata per cui una sua eventuale riduzione di ampiezza potrà essere presa in considerazione solo in un secondo momento ossia quando potrà escludersi in maniera indiscutibile ogni suo ulteriore impegno, totale o parziale, ai fini predetti;

che appare, comunque, opportuno precisare che la fascia in questione svolge solo funzioni di salvaguardia per evitare che nel suo ambito possano effettuarsi opere di trasformazione del territorio a scopi edificatori per cui, sebbene regolata dall'art. 22 delle norme di attuazione della variante, essa ubbidisce al dettato dell'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765 nel senso che stabilisce le distanze da rispettare nell'edificazione, distanze che, per i motivi di cui sopra, si ritiene opportuno ampliare rispetto ai minimi fissati dal citato articolo 19;

che, a tale scopo, il Comune di Viterbo dovrà adottare una variante al vigente piano regolatore generale sulla base del progetto esecutivo della superstrada, affinché l'asse di quest'ultima venga a coincidere con quello della fascia, nelle cui parti libere dall'impianto stradale potrà continuare a svolgersi, senza alcuna limitazione la normale attività agricola;

che con la variante di cui al precedente considerato il Comune di Viterbo potrà altresì riproporre in tutto o in parte - in relazione agli eventuali spostamenti del tracciato esecutivo più a nord rispetto a quello indicato nella variante attuale - il comprensorio C5 tenuto conto che l'incremento di cubatura che esso comporta è compatibile con le necessità strettamente legate allo **sviluppo** della popolazione locale.

caratteristiche e le relative distanze, vengono così distinte secondo quanto disposto dal D.M. 1/4/1968 di applicazione della legge 6/8/1967, n. 765 :

- A) AUTOSTRADE: autostrade di qualunque tipo (legge 7/2/1961 n. 59 art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade, strade di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19/10/1965 n. 1197 e legge 24/7/1961 n. 729 art. 9): distanza minima mt. 60.
- B) STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE O DI TRAFFICO ELEVATO: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16/3/1956, n. 371 allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24/7/1961 n. 729 art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade scorrimento veloci (in applicazione della legge 26/6/1965 n. 717 art. 7); distanza minima mt. 40.
- C) STRADE DI MEDIA IMPORTANZA: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente, strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10, distanza minima mt. 30.
- D) STRADE DI INTERESSE LOCALE: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente: distanza minima mt. 20,00.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

DISTANZE IN CORRISPONDENZA DI INCROCI

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinata dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nei precedenti commi afferenti alla rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente e due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti, ITINERARI INTERNAZIONALI (legge 16/3/1956 n. 371 allegato 2).

Nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone omogenee C, D, F, le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici), saranno così stabilite:

- strade con larghezza inferiore a mt. 7,00 uguale a mt. 5,00
- strade con larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00 uguale a mt. 7,5
- strade con larghezza superiore a mt. 15,00 uguale a mt. 10,00

Sono altresì assimilabili ai rispetti stradali e ferroviari quelli relativi agli acquedotti, agli elettrodotti, manodotti, oleodotti, ecc. anche se non individuabili nelle tavole del piano, per i quali, salvo le eventuali maggiori distanze stabilite dalle norme specifiche di difesa, sarà prescritta una distanza minima di ogni nuovo manufatto pari a mt. 8,00 per parte, rispetto all'asse della condotta.

Art.23

RISPETTO CIMITERIALE

Ove non sia diversamente espresso nelle tavole di piano la distanza di rispetto è da intendersi non inferiore a mt. 200.

La suddetta distanza è riferita al limite della zona pertinente all'attrezzatura ivi inclusi eventuali argini, rilevati, strabelli di servizio, ecc.

Art. 24

PERIMETRO VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle aree sottoposte a regime di vincolo dei terreni per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 31/12/1923 n. 3627, non è consentito nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria, anche se consentito dalle norme del PRG, senza l'autorizzazione preventiva della competente autorità.

Art. 25

PERIMETRO VINCOLO PAESISTICO

L'utilizzazione delle aree ricadenti nel sopradetto perimetro sarà concessa secondo quanto previsto nella zonizzazione relativa.

In ogni caso dovrà essere stabilito il mantenimento e la cura delle alberature, sistemazione a parco esistenti, e degli eventuali resti archeologici, in modo inequivocabile con apposito atto d'obbligo debitamente trascritto.

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria anche se consentito dalle norme del P.R.G. sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle autorità competenti del Ministero della P.I. e della Sovrintendenza ai Monumenti.

Allo scopo di meglio salvaguardare il panorama e il paesaggio naturale in sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere trascritti limiti e vincoli particolari anche se più restrittivi di quelli della normativa delle relative zone territoriali o sottozone interessate.

Art. 26

COMMISSIONE URBANISTICA

Per la formulazione delle direttive da eseguire nella compilazione dei piani particolareggiati, delle lottizzazioni piano – volumetriche convenzionate in esecuzione del Piano Regolatore Generale e per la disciplina per la formazione dei singoli quartieri è costituita una Commissione Urbanistica nominata dal Sindaco e così composta:

- | | |
|--|-------------------|
| 1) – Sindaco o Assessore da lui delegato; | <i>Presidente</i> |
| 2) – Il Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale; | <i>Componente</i> |
| 3) – Sovrintendente ai Monumenti del Lazio o funzionario della Sovrintendenza o suo delegato; | // |
| | // |
| 4) -6) – n.3 Consiglieri Comunali di cui uno della minoranza designato dal Consiglio Comunale; | // |
| | // |
| 7) - 9) – n.3 membri sterna designati dal Consiglio Comunale da scegliersi tra ingegneri, architetti e geometri su terne proposte dai rispettivi ordini professionali. | // |

Un Funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune nominato dal Sindaco svolgerà le funzioni di Segretario della Commissione.

La Commissione dura in carica tre anni.

Art. 27

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'amministrazione Comunale fornirà all'inizio di ogni biennio un "Programma di attuazione del Piano", che dovrà contenere:

- le indicazioni delle opere stradali, dei trasporti e dei parcheggi, delle zone direzionali, dei servizi, delle zone verdi, delle zone industriali e delle opere edilizie da realizzare per iniziativa del Comune e di altri enti pubblici e di eventuali attrezzature intercomunali.
- I Piani Particolareggiati di esecuzione che si intendono studiare ed adottare.
- L'indicazione dei comprensori nei quali si intende autorizzare le convenzioni.

Art. 28

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Tutte le disposizioni del regolamento edilizio attualmente vigente, che risultino in contrasto con le presenti norme, debbono ritenersi abrogate.

“Le licenze di costruzione rilasciate in data antecedente alla adozione della presente variante al PRG ed in contrasto con essa non potranno essere rinnovate dalla loro scadenza e le costruzioni autorizzate dovranno essere ultimate entro 2 anni dall’inizio dei lavori se tale inizio è successivo alla data di adozione della presente variante; in caso contrario i 2 anni decorreranno dalla stessa data di adozione della variante”.

Art. 29

DEROGHE

Per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico potranno essere consentite deroghe alle presenti norme sempre con la osservanza dell’art. 3 della legge 21/12/1955, n. 1357.

— — — — —

Seduta del 27.1.1975

Deliberazione n°

IL SINDACO
F.to Gigli

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to Clementi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Micio

Il presente verbale è conforme all’originale
Viterbo li 1.2.1975

Visto Il Sindaco

Il Segretario Generale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE, 10 luglio 1979, n. 3068
Comune di Viterbo. Approvazione della variante generale al vigente Piano Regolatore Generale
B.U.R.L. n° 25 del 10.09.1979

Ritenuto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate, nei termini stabiliti dall'art. 9 della legge n. 1150, n. 243 osservazioni e fuori detti termini, n. 77 osservazioni, in ordine alle quali il comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni consiliari 22 gennaio 1975, n. 73, 24 gennaio 1975, n. 74 e 27 gennaio 1975, n. 76, approvate dalla competente Sezione di controllo in data 14 febbraio 1975;

Considerato che il medesimo comune con la citata deliberazione 27 gennaio 1975, n. 76, ha, in conseguenza dell'accoglimento di alcune osservazioni, apportato alcune modifiche al progetto di variante generale come sopra adottato;

Ritenuto, che, a seguito della pubblicazione degli atti concernenti tali modifiche, avvenuta nelle forme di legge sono state presentate nei termini stabiliti dall'art. 9 della legge numero 1150, n. 48 osservazioni e fuori dei termini n. 29 osservazioni, in ordine alle quali il comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 402 del 5 luglio 1976, vistata dalla competente Sezione di controllo in data 29 luglio 1976;

considerato che con deliberazione consiliare 22 ottobre 1976, n. 712, il comune di Viterbo ha apportato alcune modifiche alla variante generale in esame, concernenti soprattutto:

- 1) l'adeguamento della cartografia alle esigenze delle cooperative agricole presenti nel territorio urbano;
- 2) la destinazione del bosco di San Valutino, di proprietà comunale, a scopi di turismo sociale;
- 3) l'adeguamento della normativa con l'abolizione della definizione dei sub- comparti fatta in base a dimensioni territoriali;

che, a seguito della pubblicazione degli atti, concernenti tali adeguamenti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

che gli atti e gli elaborati della variante generale di che trattasi, presentati all'assessorato all'urbanistica ed all'assetto del territorio, sono stati da questo sottoposti all'esame della sezione urbanistica regionale;

considerato che la sopraccitata Sezione urbanistica, con relazione n. 910 in data 4 agosto 1978, ha manifestato l'avviso che il progetto in esame sia meritevole di approvazione con le prescrizioni, le integrazioni e le modifiche specificate nella relazione stessa;

che con il medesimo parere la sezione urbanistica si è pronunciata anche in merito alle osservazioni presentate avverso la variante generale, esprimendo, al riguardo, l'avviso parzialmente difforme da quello formulato dal comune in sede di controdeduzioni;

che la stessa Sezione urbanistica ha fatto presente, che le modifiche richieste, ivi comprese queste conseguenti alle determinazioni sulle osservazioni da assumere in difformità dalle controdeduzioni comunali, possono essere introdotte d'ufficio in sede d'approvazione della variante generale, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota 29 settembre 1978, n. 7211, con la quale l'assessorato all'urbanistica ha comunicato le modifiche stesse al comune di Viterbo invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art. 3;

Considerato che il predetto comune ha formulato le richieste controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 491 dell'11 dicembre 1978;

Visto il parere della Sezione urbanistica regionale n. 179 del 13 aprile 1979;

Considerato che il progetto della variante generale del piano regolatore generale vigente nel territorio del comune di Viterbo appare redatto in conformità di quanto prescritto dell'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 dello stesso contenute possono ritenersi in linea di massima ammissibili, e, quindi, meritevoli di approvazione.

Considerato per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso la variante generale che, pur non sussistendo per l'amministrazione l'obbligo giuridico di pronunciarsi su di esse, in quanto, a differenza dell'opposizione, sono da assimilare a semplice denuncia, si ravvisa tuttavia l'opportunità di prenderle in esame come apporto collaborativi

dei cittadini al perfezionamento della variante stessa;
che vanno respinte in conformità alle controdeduzioni comunali e per i motivi in esse indicate, che si condividono, le seguenti osservazioni, anche in quanto nel contenuto delle medesime non si ravvisa alcun elemento che possa considerarsi valido ai fini di un miglioramento, o comunque, di un perfezionamento della variante in esame: Marchini Serafino ed altri (2), Mariani Alessandro (3), Maggini Amedeo (4), Delle Monache Luigi (5), Gotti Giorgio (6), Soc. Magazzini Generali a.r.l. (8), Sezione laziale del Fondo Mondiale della Natura (WWF) (10), Palmucci Angelo e Gabriella Greco (12), Maggini Amedeo (13), Paladini Omero e Cordovani Vincenza in Paladini (14), Ottaviani Luciano e Bruni Ines (15), Di Gaetani Giovanni (16), Di Maria Anna in Scappucci (18), impresa di costruzioni Clementi Domenico (19), ditta Giovanna Traversa (20), Leoni Orlando (23), Ravasi Carlo (24), Rossetti Alpino (25), Ragonesi Diomede (26), Sensi Clementina in Corbucci (27), Francesco Ludovisi ed altri (28), Di Gaetani Giovanni (29), Delle Monache Mario (32), Ludovisi Livia in Marzetti (34), istituto S. Giuseppe Artigiano dei Padri Giuseppini (35), Martinelli Luigi ed altri (36), Pacifici Olga ed altri (37), Isnaldi Carlo, Ida ed Ester (40), Coletta Luigi (41), Boccolini Mauro (43), Grassi Gerarda in Fraiese (44), Menchinelli Eros (45), Consorzio agrario provinciale (47), Carletti Maria ved. Henrici De Angelis (48), Ragonesi Rosa e Maria (49), Buratti Ettore (50), Massana Leonardo e Ferro Crocifissa in Messana (51), Ludovisi Livia in Marzetti (52), Petroselli Alessandro (53), Marcoaldi Mergheb, Amelio ed Emilio (54), eredi Marianello Francesco (56) Esso standard italiana – ufficio di Roma (57), Marinelli Mario (58), Frangipane Giuseppe (59), Terracina Torquato, Maoloni Tommaso e Turchini Claudio (60), Scoppola Pietro (61), Corsero Lanza di Montezemolo Lidia (62), Maoloni Salvatore (63), Catoni Alfiero (68) Giuseppe Siciliano De Gentili, per il tramite della sig.ra Siciliano Maria (69), Marroni Massimo (73), Turchetti Gaetano, Umberto ed altri (74), De Nicola Mario (75), Camilli Nazzareno (76), Garbini Maria Olga in Zanobbi (77), Gioiosi Margherita, Ferdinando, Velia, Sestilio (81), di Gaetani Gilberto ed altri (82), Carletti Angela Maria (83) Carletti Angela Maria (85), Piccinato Aldo per conto dell'AGIP (86),

Associazione tra gli industriali della di provincia di Viterbo (87), Nasoni Salvatore e Angelo (88), Filoscia Mario e Margherita in Guerci e Gamboni Salvatore (89), Morano Teresa e Paolina (90), Carlucci Alfredo (91), Carlucci Alfredo e Paolo (92), Carlucci Paolo (93), Camilli Maria Tilde e Maria Assunta (98), Romanelli Maria vedova Vittori Antisari ed altri (99), Mariani Angelo (100), Costantini Margherita e Rosalba (101); Caccavelli Guerrino (102), Rosati Venturina e Cedoni Giancarlo (104), Belli Mario (105), Zangari Vittorio (106), Primavera Mario (107), Pallucca Giuseppa in Primavera (108), Cioccolo Maria (110), Carletti Angela Maria (111), Ricci Fulvio e Giovanni Battista (112), Gasbarri Anna e Clea (113), Romano Antonio e Bartoloni Antonio (114), Bassetti Apollinare (116), Bassetti Ada (117), Bassetti Alfonso (118), Feliziani Giuseppe (119), Marinelli Elide ed altri (120), Vizzardelli Rodolfo ed altri (121), Montaboldi Mario (122), Franceschini Francesco ed altri (124), Panata Alberto (125), Micci Olga (126), Cencioni Maria ved. Ribeca ed altre (128), Nei Carlo ed altri (135), Giannini Franco ed altri (136), Della Rocca Rina (138), Ricci Goffredo ed Angelo (139), Coco Sofia (141), soc. Colle Fiorito (142), Maggini Armando (143), Mangani Camilli Ettore (144), Ernesti Ferruccio (146), Casini Sebastiano, Schulte Carmela in Casini ed altri (148), Schulte Carmela in Casini (149), Granati Paola e Carlotta (150), Casini Sebastiano (151), Sberna Agostino ed altri (153), Sguazzino Sante e Tobia (155), Mangani Costantino (156), Bazzichelli Elena ved. Mangani (157), Corsi Imola e Macchioni Giuseppe (158), Severini Alessandro (160), Patara Fulvio (161), Boccadoro Luigi (163), Boccadoro Luigi (165), Boccadoro Luigi (166), Boccadoro Luigi (168), Montesi Aldo ed altri (169), Lanciano Domenico (170), Bracciantini Angelo ed altri (171), Pagnanelli Francesco (174), Pagano Clara, anche per i fratelli Anna, Carmela e Gianni (175), Marini Ugo (176), soc. Le Pietrare s.p.a. (179), Pizzi Luigi ed altri (182), Frangipane Giuseppe (183), Ranocchiaro Lucia in Di Marco (184), eredi Fetoni Vincenzo ed altri (185), Ranocchiaro Teresa in Ricci e Bocchino Mario (186), Colozza Filomena ed altri (187), Naldi Luigi ed altri (188), Ascenzi Francesco (189), Vinci Ugo (195), Montaboldi Ugo (196), Bombardieri Giuseppe (197), Medori Fernanda (198), Bacchi Angela Maria (199), Montà Nella (201);

Feliziani Angela (202), Celestini Lorenzo (203), Faccenda Giuseppe ed altri (204), Marinelli Marino (205), Zarletti Orlando e Raschi Maria Stella (206), Micara Ferdinando (207), Cima Gino e Giacomo (208), soc. S.I.V. (209), Micara Gaetano (210), Belli Angelo, Antonio e Sergio (211), Goletti Girolamo e Zei Scipione (212), Goletti Girolamo e Zei Scipione (213), soc. I.T.E.T. p.a. (241), Lucchetti Francesco (216), Mancini Maria (217), soc. arl immobiliare Edilville (218), soc. Immobiliare del Nord (219), Gobattoni Renato e Forieri Anna (222), Guerrini Giulio (223), Dominici Agostino ed altri (227), Coesanti Ida ved. Perugi (228), Sacoil s.p.a. (229), soc. Rebe immobiliare arl (230), Gaetani Rosa e Marcello (223), Sensi Valentino e Falaschi Antonia (236), Bellatreccia Tommaso (237), Prosperoni Mario e Troccoli Rita Francesca (238), Palazzetti Domenico (239), Carbonetti Ettore (242), Carbonetti Ettore (243), Veroni Giannetta ved. Tornabuoni (246), Ranucci Giuseppe (247), Cataudella Giuseppe (248), Rispoli Maria Amelia (249), Peserico Giuseppe (250), D'Agata Pietro e Marina (251), Raichini Leonello ed altri (253), Corradini Remo (254), Scipioni Mario, presidente comitato quartiere Villanova-Palazzina (258), Mariano Salvatore (259), Agnesotti Angiola e Rosa (260), Aquilanti Eugenio (261), Bernabucci Italia (262), Scoppola Menicozzi Francesco (263), Ferdinandi Fernanda (264), Scoppola Menicozzi Clara (265), Menicozzi Maria Adelaide (266), Scoppola Marcella (267), Catanea Delia (268), Sensi Gemma in La Valle (269), Capo Natalia in D'Agata (270), Giannotti Augusto (272), Agostinucci Genoveffa (273), Marcucci Francesco (274), Crispigni Luigi (275), Vantaggi Lucia (276), Marcomeni Nazzareno (278), Chiodo Giovanni (279), Ambrosiani Luigina e Gioia Fernando (281), Ciucciarelli Spartaco ed altri (282), Pallotta Amedeo (283), Palazzetti Mauro (285), Nasoni Salvatore ed Angelo (286), Di Segni Lello (287), D'Agata Pietro e Marina (288), Gasparri Cesare (289), Mattioli Valantino ed altri (290), Delle Monache Luigi (294), Scardozzi Mirella e Franco (298), Chiovelli Giobbe (299), Marini Ugo (301), Sacchi Simone (302), Morucci Gustavo (303), società O.R.G.N.A. arl (304), Neri Elvira e Camilli Franca (310), istituto maestre Pie Venerine di S. Carluccio (317), Onofri Giacomo (318);

Che la Sezione urbanistica regionale con la più volte citata relazione n. 910 ha richiesto che le seguenti osservazioni - in difformità alle

controdeduzioni comunali – siano respinte in quanto le medesime risultano incompatibili con le modifiche apportate alla variante generale ed in quanto tendono a tutelare interessi in contrasto con i principi informativi della variante generale medesima ritenuti ammissibili: Catalani Mirella in Ferrato (42), Unione Provinciale agricoltori (55), Giuseppe Siciliano De Gentili (67), Lucchetti Francesco (70), Lucchetti Francesco (71), Salcini Giovanni (80), Balletti Paolo ed Angela, Ceccariglia M. Luisa e Giuseppina (131), De Pasqualis Silvano e Murri Antonio (137), Trombetta Augusto (154), Porta Vincenzo ed altri (191), Mazzaglia Vittorio ed altri (220), Moltoni Maria Sofia (234), Corbucci Marzia (245), Primavera Tommaso (271), Associazione provinciale coltivatori diretti (291);

che il Comune di Viterbo, in sede di controdeduzioni, ha fatto presente che la definizione delle osservazioni di cui sopra – accolte anche parzialmente dal Comune medesimo e non accolte dalla Sezione urbanistica – dipende dalla formulazione definitiva di tutta la normativa inerente alle zone agricole (E1,E2,E3,E4);

che, peraltro le osservazioni di cui sopra non appaiono da accogliere malgrado le modifiche apportate alla normativa inerente alle zone agricole e la formulazione definitiva della normativa medesima;

che, pertanto, le medesime osservazioni debbono essere respinte in quanto in contrasto con le linee ed i principi posti a base della variante generale e con le modifiche e le prescrizioni ritenute indispensabili allo scopo di rendere la variante medesima conseguente con le disposizioni e le leggi per il corretto uso del territorio agricolo;

che vanno accolte in conformità alle controdeduzioni comunali con le quali si concorda, le seguenti osservazioni, sempre che le richieste in esse contenute non siano in contrasto con le modifiche e le prescrizioni apportate dalla presente delibera alla variante generale: Serafini Giuliva ved. Volpi (1), Istituto suore adoratrici del Preziosissimo Sangue (7), Gemini Carlo e Pasquale e Vocioni Alba (9), Bellucci Mario (11), Di Maria Anna in Scappucci (17), provincia italiana della congregazione delle suore ospitaliere del Sacro Cuore di Gesù (21), Gioiosi Edoardo ed altri (22), Salierno Maria Rita e Manzetti Maria Rosaria (30), Amministrazione provinciale di Viterbo (31), Purgatori Angelo ed altri (33), Gioiosi Esposito

ed altri (38), società Calce-struzzi-Montefiascone (46), Topi Nello e Pia in Fiaschi (65), Troscia Coronato, Simonetti Tranquillo e Persi Agostino (72), Proietti Oddone (78), Mazzaglia Vittorio e Vincenzo (79), Carletti Angela Maria (84), Cencioni Umiliana (94), Vocioni Alba (95), Gemini Pasquale (96), Gemini Carlo (97), Carlucci Ezio (103), Poli Angelo ed altri (109), Ceccheti Olga (115), Capo Natalia in D'Agata (123), Sacoil s.p.a. (127), Ricci Goffredo (140), Bertarelli Laura (145), Consorzio artig. Viterbesi insediamenti prod. (Cavip)(152), Boccadoro Luigi (162), Boccadoro Luigi (164), Boccadoro Luigi (167), Della Posta di Civitella Alessandra in Pocci (173), Ronchino Paolo ed altri (177), Bernini Florio ed altri (178), Ugolini Rosa (180), Ugolini Adalgisa (181), Severi Luigia vedova Pelissier ed altri (190), Soc. Edilnova (192), Miccolis Francesco (193), Soc. Immobiliare Bel Poggio (194), Soc. Fime (215), Cataudella Giuseppe (224), Cataudella Giuseppe (225), Società CO.F.EDIL. (226), SIP – Ag. Di Viterbo (231), SACOIL S.p.a. (232), De Santis Margherita in Sensi (235), Frittelli Adele (240), Materazzini Giotto (241), Ente Comunale di Assistenza (ECA)(252), Topi Nello (255), Topi Pia in Fiaschi (256), Barguini Ludovico ed altri (257), Morucci Candido ed altri (277), CO.F.EDIL S.p.a. di Roma (280), Cimichella Antonio (284), Amm.ne Provinciale di Viterbo (292), Aquilani Bruno ed altri (293), Balletti Angelo ed altri (295), Capelli Isabella (296), Rossi Giorgio (297), Scoponi Massimo ed altri (300), Cristi Vittorio (305), Soc. Edilnova (306), Capelli Isabella (307), De Nicola Mario (308), Milioni Onofrio (309), Turchetti Luigi, presidente coop. Terme Comunali (311), Fanelli Domenico (312), Soc. Le Pietrare S.p.a. di Milano (313), Soc. Le Pietrare S.p.a. di Milano (314), Marcoaldi Fernando (319), Faccenda Giuseppe (320);

che le seguenti osservazioni possono essere accolte nei limiti di cui alle controdeduzioni comunali semprechè non siano in contrasto con le modifiche e le prescrizioni apportate dalla presente delibera alla variante generale: Comitato di frazione di Grotte S.Stefano (39), Rossi Giorgio ed altri (132), Valentini Fernando (133), Ordine degli ingegneri della provincia di Viterbo (147), Ordine dei Geometri della Provincia di Viterbo (221), E.N.E.L. – zona di Viterbo (316);

che la Sezione urbanistica regionale con la più volte citata relazione n. 910, ha proposto

che le seguenti osservazioni – in difformità alle controdeduzioni comunali – siano accolte, in tutto od in parte, in quanto propongono soluzioni che si riconoscono soddisfacenti dal punto di vista urbanistico, e che, oltre a non essere in contrasto con le linee generali della variante, tengono conto dell'effettiva situazione di fatto esistente, oppure rappresentano una convalida degli obiettivi di sviluppo posti a base della variante stessa, laddove questi non sempre appaiono tradotti in previsioni adeguate alle concrete necessità locali: Balletti Paolo ed Angelo (129), in quanto trattasi di un'area di 30.000 mq. circa già in parte impegnata da un albergo di 2^a categoria per 100 posti letto – suscettibile di ampliamento in considerazione della preminente vocazione turistica di S. Martino al Cimino – ed attrezzata con piscina, campi da tennis e parco – che può essere utilizzata con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto dalla lettera b) dell'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, Balletti Paolo ed Angelo e Maria Luisa e Giuseppina Ceccariglia (130), limitatamente alle aree comprese nel foglio 232, part. 128, 130 p. e 132, per mq. 6.500, ed alle part. 140 p. 152, 153, 164, 168 e 282 dello stesso foglio, per mq. 8.200, nonché alle aree comprese nel foglio 251, particelle 52 p. e 54 p, per mq. 6.400, nel senso che per tali aree può ammettersi l'edificazione secondo le norme della zona B4 modificate a seguito dell'accoglimento da parte del consiglio comunale delle osservazioni numeri 109, 277 e 295, Giannotti Sergio, amministratore soc. Sermonaldo (134), nel senso che l'area di 5.000 mq. circa, delimitata da piazza Martiri d'Ungheria, via Monaldo e via S. Giovanni Decollato sia da considerare compresa in zona B2 e disciplinata dalle relative norme, in quanto è impensabile che venga per essa mantenuta la prevista destinazione a parco – dovuta probabilmente ad errore materiale – tenuto conto della entità dei fabbricati che sulla stessa insistono., Patara ing. Fulvio, presidente s.r.l. "Porta Romana" (159, nel senso richiesto con l'obbligo di assoggettare l'intera area (8.900 mq. circa) a piano particolareggiato, d'iniziativa sia pubblica che privata, nel rispetto della normativa della sottozona B3, Rosatini Laura (172), nel senso che le due aree destinate rispettivamente a parco pubblico ed a parcheggio abbiano solo carattere indicativo e che l'intera superficie di terreno di circa mq. 37.000 venga utilizzata a mezzo di piano particolareggiato, d'iniziativa

pubblica o privata con il rispetto dei parametri e dei rapporti fissati per il comprensorio C14 (It 0,90 mc/mq.);

De Rossi Maria Teresa (200), in conformità di quanto stabilito dal consiglio comunale in sede di controdeduzioni per altre osservazioni analoghe (84, 147, 167 e 225);

che il Comune di Viterbo, in sede di controdeduzioni, nell'accettare le determinazioni regionali per quel che concerne le osservazioni Balletti Paolo e Angelo (129), e De Rossi Maria Teresa (200), - che pertanto debbono essere accolte - ha rilevato che l'accoglimento proposto dalla sezione urbanistica per le osservazioni Balletti Paolo ed Angelo (130), Giannotti Sergio (134), Patara Fulvio (159) e Rosatini Laura (172), appare infondato in quanto solo genericamente motivato;

che per le seguenti osservazioni possono essere confermate le proposte della Sezione urbanistica regionale per cui le osservazioni stesse vanno accolte, nei limiti e per i motivi sopra specificati, cui vanno aggiunte le seguenti considerazioni:

- 1) L'osservazione n. 130 di Balletti Paolo ed Angelo, Maria Luisa e Giuseppina Ceccariglia è stata ritenuta parzialmente accoglibile per soli 21.100 mq. contro gli 85.700 mq. che i ricorrenti, con argomentazioni sufficientemente motivate, chiedevano di utilizzare ai fini residenziali in quanto, in linea pregiudiziale, i presupposti sulla base dei quali la variante ha destinato le aree dei ricorrenti a "boschi e foreste" sono apparsi inondati, la destinazione attribuita a tali aree si tradurrebbe difatti in un ingiustificato vincolo, sia per l'inconsistente presenza arborea in ciascuna di esse, sia per le loro modeste dimensioni che mal si prestano ad un eventuale progetto di imboscamento al quale solo l'intervento pubblico potrebbe trovare convenienza assoggettando però le aree medesime ad una onerosa procedura di esproprio.

L'accoglimento parziale dell'osservazione, giustificato anche dalle più che modeste previsioni di sviluppo residenziale della frazione di San Martino, può, al contrario, favorire, attraverso l'obbligatoria formazione dello strumento attuativo, l'acquisizione gratuita dell'uso pubblico di una parte delle aree in questione da destinare al soddisfacimento dello standard urbanistici, commisurati all'entità dell'insediamento che sui 21.100 mq. Ritenuti ammissibili ai fini residenziali, è possibile

realizzare, secondo i parametri fissati per le zone B4 dalle norme della variante.

L'osservazione n. 172 di Rosatini Laura appare fondata ed ammissibile tenuto conto di quanto considerato nei riguardi della possibilità di derogare, in sede di strumento attuativo, delle indicazioni ubicative delle aree pubbliche fornite dalla variante, cosa sulla quale l'amministrazione comunale ha convenuto;

Che per l'osservazione n. 134 di Giannotti Sergio la sezione urbanistica si è così espressa sulla controdeduzione comunale:

"L'osservazione n. 134 di Giannotti Sergio, appare chiaramente conseguente un errore materiale del rilievo dello stato di fatto esistente nell'area di proprietà del ricorrente, la quale è quasi del tutto impegnata da costruzioni.

Appare opportuno confermare, pertanto, che tale area venga destinata a zona B2 di ristrutturazione edilizia, non sussistendo alcun ragionevole motivo a che la medesima rimanga vincolata a parco pubblico, stante, peraltro, la cospicua previsione di zone a parco che la variante ha già operato nell'ambito del territorio cittadino";

che peraltro ritiene la Giunta che, stante il particolare pregio ambientale della zona, inclusa nel centro storico con adiacenze di preesistenza di particolari caratteristiche architettoniche e con prospettive meritevoli di conservazione, appare opportuno salvaguardare gli ambiti rimasti non occupati da fabbricati già destinati a residenza civile e conseguentemente debbasi condividere in parte la controdeduzione comunale nel senso che la zona in questione debba essere conservata nella destinazione a parco pubblico, salvo la parte della medesima già occupata da fabbricati destinati a residenza edificati in base a regolare licenza e relative pertinenze;

che pertanto l'osservazione respinta in conformità alle controdeduzioni comunali, ed accolta limitatamente alla zona già occupata da fabbricati destinati a residenza edificati in base a regolare licenza e relative pertinenze, destinate a zona B/2, con carico al comune di provvedere in sede di strumento attuativo, alla relativa perimetrazione da sottoporre all'approvazione regionale;

che per l'osservazione n. 159 di Patara Fulvio presidente della s.r.l. società "Porta Romana" la sezione urbanistica si è così espressa sulla controdeduzione comunale:

“ L’osservazione n. 159 di Patara Fulvio – Presidente S.r.l. Società “Porta Romana” è apparsa anch’essa accoglibile per gli stessi motivi sopra elencati, esistono difatti sull’area consistenti manufatti edilizi che non la rendono certamente di facile acquisizione ai fini della sua trasformazione in parco pubblico.

La richiesta del Comune appare peraltro apprezzabile atteso che la previsione di un parco pubblico nella zona considerata è utile al fine di salvaguardare, sotto il profilo ambientale, l’ex convento di S. Maria di Gradi attualmente destinato a sede delle carceri. Sembra tuttavia che l’effetto voluto dal Comune possa più validamente e più economicamente realizzarsi prevedendo che un parco a destinazione pubblica, opportunamente identificato in sede di strumento attuativo, in relazione alla predetta finalità, venga realizzato nel contesto di una limitatissima edificazione subordinata ad un progetto di lottizzazione assistito da convenzione nella quale vengano addossati al privato gli oneri di impianto relativi, esonerando in tal modo il Comune dall’espropriazione dell’intero comprensorio e delle sovrastanti costruzioni.

In considerazione di ciò appare opportuno confermare l’accoglimento della osservazione con l’obbligo dello strumento attuativo e con l’osservanza della prescrizione di cui sopra”;

che peraltro ritiene la Giunta che appare opportuno lasciare alla disponibilità di scelta da parte del Comune, in sede attuativa, di raggiungere l’effetto della creazione di un parco pubblico, ritenuto utile al fine di salvaguardare l’ex Convento di S. Maria in Gradi, mediante il modo suggerito dalla Sezione urbanistica ovvero mediante la generale espropriazione dell’area in questione con i manufatti esistenti;

che conseguentemente l’osservazione va respinta in conformità alle controdeduzioni comunali, dandosi peraltro sin d’ora facoltà al comune di proporre ove lo ritenga opportuno in sede attuativa, una variante al piano regolatore generale nei sensi indicati nel soprarichiamato parere della sezione urbanistica;

che l’osservazione presentata dalla società a.r.l. l’Eremo Nuovo (244), non dà luogo a provvedere in quanto le richieste contenute nell’osservazione medesima appaiono soddisfatte già in via di adozione della variante generale;

che l’osservazione presentata dalla soc. Cofedil di Roma (315) non dà luogo a

provvedere in quanto si configura come allegata alla osservazione n. 6;

considerato che le seguenti osservazioni presentate a seguito delle modifiche introdotte nella variante generale in esame con la deliberazione 27 gennaio 1975, n. 76, debbono essere respinte, in conformità alle controdeduzioni comunali, con le quali si concorda, ed anche in quanto in contrasto con gli interessi generali della variante medesima: Poggi Vittoria (2), s.p.a. COFEDIL (6), Rizzi Valeria in Graziosi (10), Tomassini Daniele ed altri (21), Satriani Franco (23), Caccavelli Guerrino (35), Terracini Torquato ed altri (37), Coco Sofia (39), Marcoaldi Fernando (42), Marcoaldi Mergheb Amelio ed Emilia (43), Leoni Giuseppa (54), Palmucci Luigi (71);

che debbono altresì essere respinte in quanto non si riferiscono alle modifiche introdotte nella variante generale con la citata deliberazione 27 gennaio 1975, n. 76, le seguenti osservazioni: Pacifici Olga (1), Matticari Modoaldo e Alfonso (3), Celletti Mauro (4), Venanzi Gaetano e Corrucci Marcella (5), Panichi Gabriella (7), Rosetto margherita (8), Belli Pietro (9), Aquilani Giacinto (11), Ambrosini Luigina (12), Rosetto Armando (13), Ciarpaglini Luigi ed altri (14), Onori Giacomo (16), Ragonesi Rosa e Maria (17), Bellazzi Giuseppina (18), Pasqualini Franco ed Evangelisti Giovanni (19), Soc. Colle Fiorito (20), Mancinelli Osvaldo, Feliziani Giorgio e Pasqualini Antoni (22), Casini Sebastiano, Schulte Carmela ed eredi (24), Guerrini Giulio (25), Onofri Giacomo (26), Pagnanelli Francesco (27), Achilli Giuseppe, Mario e salvatore (28), Granati Paolo e Carlotta (29), Di Gaetani Ginevra (30), Belli Pietro (31), Chiassarini Ilda (32), Di Giambattista Ugo ed altri (33), Dottori Sante (34), Rispoli Maria (36), Bertarelli Laura (38), Pannucci Teresa, Stella ed altri (40), Bruni Giovanni e Oliviero e Ciorba Alberto (41), Camilli Nazzareno (44), Garbi Maria in Zanobbi (45), Bentiveglia Luigi (46), Agnesotti Carlo (47), Di Marco Quirino (48), Speranza Santina (49), Merlani Luigi (50), Siciliano Maria (51), Siciliano Maria (52), Bassetti Apollinare (53), Feliziani Giorgio (55), Signorelli Aurelio e Ezio, eredi di Rossi Filomena (56), Guerrini Dolo (57), Gobattoni Renato e Forieri Maria (58), Prosperosi Mario (61), Rosatini Laura in Santoni (62), Salvatori Nicola, ella veste di sindaco di Tuscanica (63), Bettini Paolo (64), Bettini

Roberto (65), Bartoloni Vando (66), Joppi Mario (67), Peserico Giuseppe (68), Marini Ugo (69), Capobianchi Pietro (73), Primavera Mario, Gannotti Augusto ed altri (74), Merlani Goffredo (75), Anselmi Clelia in Feliziani (76), Vinci Ugo (77);

che l'osservazione presentata dal mons. Sante Bagnaia, parroco di S. Maria Della Quercia (60), pur non riferendosi alle modifiche introdotte nella variante generale con la deliberazione 27 gennaio 1975, n. 76, appare sostanzialmente condivisibile, in quanto la richiesta di ottenere lo scorporo di un'area della borgata "La Quercia" alla periferia del centro storico già impegnata da un edificio costruito in epoca recente e destinato a scuola materna è formulata sostanzialmente a vantaggio dell'interesse pubblico, ed in quanto l'area in questione è destinata ad un servizio indispensabile per la collettività, i cui immediati bisogni di ammodernamento ed ampliamento, se condizionati alla formazione del piano particolareggiato del centro storico, potrebbero rimanere differiti ancora nel tempo con danno per gli abitanti de "La Quercia" medesima;

che, pertanto, in considerazione di quanto sopra l'osservazione di cui sopra va accolta nel senso che l'area in questione assume la destinazione di area per servizi ed attrezzature pubbliche a livello locale governata dalla disciplina prevista dall'art. 13 delle norme tecniche d'attuazione;

che le seguenti osservazioni possono essere accolte in conformità alle controdeduzioni comunali, con le quali si concorda, ed in quanto non in contrasto con i principi generali della variante ritenuti ammissibili: Capiro Natalia in D'Agata (15), Catoni Alfiero (70), Cimichella Antonio (72);

che l'osservazione presentata da Ambrosini Trento (59), concernente la non perfetta coincidenza del tracciato della superstrada Civitavecchia-Viterbo-Terni riportata sugli elaborati della variante con il progetto esecutivo ANAS non dà luogo a provvedere, tenuto conto della necessità progettata nei precedenti considerato di inserire nella variante stessa una fascia di rispetto di 500 metri di larghezza che consenta una notevole flessibilità alla superstrada anche in dipendenza di eventuali necessità attuative;

Considerato che n. 14 osservazioni sono pervenute direttamente a questa Regione fuori

dei termini previsti dall'art. 9 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

che la Sezione urbanistica regionale con la più volte citata relazione n. 910 ha ritenuto di pronunciarsi sulle osservazioni medesime;

che l'avviso espresso dalla stessa Sezione Urbanistica è stato comunicato al Comune di Viterbo – unitamente alle altre modifiche da apportare d'ufficio alla variante generale ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 – con la menzionata nota 20 settembre 1978, n. 7211;

che il Comune non ha adottato al riguardo alcuna controdeduzione;

che, pertanto, le osservazioni di cui sopra vanno decise nel modo seguente:

- 1) le osservazioni presentate da Falcioni Giuliana, da Guerrino Delo, dall'AGIP, da Ranucci Francesco ed altri, da Fatiganti Bruno e da Volpo Luigi potranno in tutto - od in parte - essere prese in considerazione in sede di formazione degli strumenti attuativi delle zone nelle quali le aree degli interessati ricadono, tenuto conto di quanto formulato nei precedenti considerato circa la non inderogabilità dei perimetri indicati negli elaboratori grafici per le aree destinate a spazi pubblici nei vari comprensori d'espansione previsti dalla variante generale;
- 2) le osservazioni presentate da Garbana Adorna e Bordoni Alessandro, da Bordoni Alessandro, da Bordoni Alessandro ed altri, e da alcuni cittadini, concernenti tutte il tracciato della superstrada nel tratto Viterbo-Orte che non è rispondente a quello effettivamente in corso di realizzazione, sono da ritenersi pertinenti e meritano una esatta valutazione e precisazione da parte dell'amministrazione comunale di Viterbo che dovrà entro breve tempo adottare al riguardo una variante d'adeguamento, tenuto conto anche della fascia di rispetto dei 500 metri richiesti allo scopo di non vanificare il fascio infrastrutturale complesso previsto nella ipotesi di assetto territoriale del Lazio a suo tempo fatta propria dalla Regione;
- 3) l'osservazione presentata dalla provincia romana dei Frati Minori Cappuccini,

stante l'indiscutibile ragione sociale, nonché religiosa e morale che la sostiene, appare meritevole di accoglimento, in quanto la destinazione delle aree richieste " verde privato vincolato " è già di per se stessa più restrittiva di quella di – servizi ed attrezzature private – zone F4, che a rigor di logica avrebbe dovuto essere prevista per l'esistente complesso che è sede di uno studentato di teologia, oltre che di un convento e di una chiesa aperta regolarmente al pubblico;

- 4) l'osservazione presentata dalla soc. Sermonaldo non dà luogo a provvedere in quanto riproduce l'osservazione n. 134 presentata nei termini da Giannotti Sergio quale amministratore unico della stessa società, ritenuta meritevole d'accoglimento in sede d'esame delle osservazioni medesime;
- 5) le osservazioni presentate da Siciliano Maria , non danno luogo a provvedere in quanto riproducono le osservazioni n. 51 e 52 presentate dalla stessa Siciliano Maria a seguito della pubblicazione delle modifiche apportate alla variante in esame e respinte in sede d'esame delle osservazioni medesime in quanto non riferentesi alle modifiche citate;

Considerato per quel che concerne le richieste contenute negli esposti presentati dalla Confederazione nazionale coltivatori diretti e dall'Unione provinciale artigiani di Viterbo, che alle prime è stata data piena soddisfazione con le modifiche apportate alle norme della zona agricola mentre alle seconde – qualora ricorrano gli elementi rappresentati – dovrà eventualmente provvedere l'amministrazione comunale di Viterbo servendosi dell'istituto della variante;

Viste le relazioni della Sezione urbanistica regionale n. 910 del 4 agosto 1978 e n. 179 del 13 aprile 1979;

Su proposta dell'assessore regionale all'urbanistica ed all'assetto del territorio;

DELIBERA

all'unanimità:

Con le modifiche e le prescrizioni di cui alle premesse è approvata la variante generale al piano regolatore generale vigente nel territorio del Comune di Viterbo.

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

Il progetto viene vistato dall'assessore all'urbanistica in una relazione illustrativa, nella deliberazione consiliare 18 aprile 1974, n. 99, contenente il testo delle norme tecniche d'attuazione, in quarantadue planimetrie in scala 1:10.000, in diciassette planimetrie in scala 1:4.000, in ventiquattro planimetrie in scala 1:2.000, nelle deliberazioni consiliari 22 gennaio 1975, n. 73, 24 gennaio 1975, n. 74, 27 gennaio 1975, n. 76, relative alle controdeduzioni comunali in ordine alle osservazioni presentate nonché nella deliberazione consiliare 5 luglio 1976, n. 402 , contenente le controdeduzioni comunali in ordine alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione delle modifiche apportate alla variante in esame ed unito al presente provvedimento di cui forma parte integrante.

La presente Delibera verrà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio .

Il Presidente
SANTARELLI

LEGENDA

Note a piè di pagina : integrazioni introdotte dalla Deliberazione n. 3068 del 10/7/1979
di approvazione da parte della Regione Lazio

Note inserite nel testo : integrazioni introdotte a seguito della Deliberazione C.C. n.76 del
27/1/1975

APPENDICE

Deliberazione Giunta Regionale n. 3068 del 10/07/1979

Deliberazione Giunta Regionale n. 2877 del 11/04/1989