

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 APRILE 1989, N. 2877.

COMUNE DI VITERBO. VARIANTE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVA AL COMPENSORIO RIELLO. APPROVAZIONE.

Su proposta dell'assessore all'urbanistica e tutela ambientale;

Vista la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 5 settembre 1972 n. 8;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 1959 con il quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale di Viterbo;

Vista la delibera di Giunta regionale 10 luglio 1979 n. 3068, con la quale è stata approvata una variante al vigente Piano Regolatore Generale;

Viste le deliberazioni consiliari 14 maggio 1982 n. 173, giugno 1982, n. 178, 11 giugno 1982, n. 179, approvate dalla competente sezione di controllo in data 1° settembre 1982, con le quali il citato comune ha adottato una variante al vigente piano regolatore generale relativa al comprensorio Riello.

Ritenuto che il procedimento seguito è regolare e che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate le sottoelencate n. 11 osservazioni di cui 4 fuori dei termini prescritti, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni consiliari 3 luglio 1984, n. 242 e 6 luglio 1984, n. 243, viste dalla competente sezione di controllo in data 8 agosto 1984;

Franco Giuseppe (1) Terzoli Giacinta (2), Comando 2° Regione Aerea (3), Cassani M. Giuseppina (4), Agostini Assuero (5), Ancillotti Salimi Agnese (6), Bertarelli Franco (7), Gemino Sante (8), Università degli Studi della Tuscia (9), Garofano Giovanna e Maria Armanda (10), Legione Carabinieri Lazio (11):

che, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni sono state apportate alcune modifiche alla variante in esame

indicata nelle citate deliberazioni n. 242 e n. 243 e graficizzate in 4 planimetrie in scala 1:4000 indicate con i numeri 7,8,9 e 11 che sostituiscono quelle di stesso numero adottate con le soprariportate deliberazioni numeri 173, 178, e 179;

che, a seguito della pubblicazione degli atti concernenti le modifiche in argomento non sono state presentate osservazioni:

Considerato che gli atti e gli elaborati della variante in esame presentati all'assessorato all'urbanistica ed all'assetto del territorio sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato tecnico consultivo regionale;

che il sopracitato Comitato tecnico con voto n. 170/1 emesso nell'adunanza del 30 marzo 1988 ha espresso il parere che la variante medesima sia meritevole d'approvazione con le modifiche e le prescrizioni specificate nei "considerato" del voto che qui di seguito integralmente si trascrivono:

La variante in oggetto appare redatta, nel suo complesso, nel rispetto della legge urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni nonché, in linea di principio, nel rispetto dei contenuti della legge regionale n. 72/1975, riguardante i criteri da osservare in sede di formulazione degli strumenti urbanistici comunali.

Di seguito vengono sintetizzate, per punti, le differenti richieste che interessano le varie porzioni di territorio e che sono ricomprese tutte nella variante al Piano Regolatore Generale in esame.

Sotto il profilo metodologico, così come previsto nell'istruttoria tecnica, le proposte di modifica contenute nella variante all'esame, per le quali non vengono di seguito effettuate specifiche considerazioni, si

intendono condivise e pertanto accoglibili nel loro contenuto, per quelle sulle quali vengono svolte specifiche considerazioni in merito, sono state riportate le caratteristiche essenziali oltre che le modifiche e/o integrazioni.

ZONIZZAZIONE

In sede di approvazione della più volte citata variante generale da parte della Regione veniva richiesto per la zona Riello un notevole ridimensionamento della Zona F1, Campus scolastico, un ridimensionamento della Zona G2, zona direzionale a livello urbano, ed un conseguente ampliamento della Zona F6, verde pubblico, per costituire un filtro tra le Zone F1 e G2 e le aree residenziali limitrofe.

Tali modifiche avrebbero dovuto avvenire mediante un "piano quadro" per la organica definizione delle singole zone.

Nella variante al Piano Regolatore Generale in esame la Zona F1 è stata parzialmente ridotta.

Non sono state invece ridotte le aree destinate a Zona G2, zone direzionali a livello urbano, in quanto di queste una parte è già stata impegnata per la costruzione di servizi a livello territoriale (tribunale, ecc.) che di fatto ha ridotto l'entità delle aree destinate a servizi direzionali a livello urbano.

Inoltre la variante di cui si tratta riguarda anche la individuazione dell'ampia fascia di rispetto della super-strada, attualmente realizzata, di 250 metri per lato prescritta dalla citata delibera di approvazione della variante generale.

Nell'ambito di tale fascia di rispetto, ad est della superstrada sono state individuate da parte del Comune una zona di verde attrezzato, a servizio dell'Università ed una zona a parcheggio al servizio dell'area cimiteriale opportunamente potenziata.

Pertanto le nuove soluzioni zonizzative appaiono in linea di principio ammissibili.

Inoltre per quanto riguarda il ridimensionamento del G1, zona direzionale a servizi territoriali, esso è stata effettuato essenzialmente mediante l'individuazione della fascia di inedificabilità di 250 ml, ad

ovest della superstrada che ha di conseguenza ridotto la Zona G1 stessa.

La variante in esame riguarda inoltre la riduzione delle Zone D2, zone artigianali, a nord del centro urbano lungo la via Teverina.

In particolare, la Zona F1, secondo le norme tecniche (art. 12), così come modificate della variante in questione, riguarda aree occupate o da occupare, per "servizi ed attrezzature pubblici a livello territoriale" tra i quali l'università statale della Toscana.

Dai numerosi contatti avuti nella fase istruttoria con l'amministrazione comunale e con quella dell'università è emerso che quest'ultima ha in via di elaborazione programmi di espansione per futuri ampliamenti di notevole entità. Tali programmi sembrerebbero necessitare di superfici superiori a quelle previste a Zona F1 dalla variante in oggetto.

Pertanto, considerata la complessità e l'entità dei programmi dell'università degli studi della Toscana, con la previsione di raggiungere oltre 8.000 unità, nell'arco di 15 anni, considerata altresì l'importanza e la delicatezza del rapporto tra tale organismo universitario e il contesto territoriale urbano ed extraurbano, questa sezione è dell'avviso che sia necessario prescrivere l'obbligatorietà di uno strumento urbanistico esecutivo, anche ai sensi della legge regionale 22 luglio 1974, n. 34, esteso a tutto il comprensorio unitario relativo all'organismo universitario (F1 ed E4).

Detto strumento esecutivo dovrà al contempo operare una realizzazione dei vari edifici già esistenti facenti parte dell'università, ed essere preliminare a qualsiasi futura concessione edilizia concernente ulteriori espansioni rispetto alla situazione attuale.

Infatti non sembra affatto opportuno continuare a provvedere alle varie necessità che emergono nel tempo mediante il frequente ricorso alle procedure previste, dall'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica n. 616/1977, così come finora avvenuto.

Questo per il fatto che una procedura del genere può essere consentita solo eccezionalmente e non deve costituire la

norma per modificare lo strumento urbanistico generale (piano regolatore generale) vigente.

La dimensione quantitativa e le caratteristiche qualitative di un complesso universitario quale quello di Viterbo devono ovviamente discendere da una organica pianificazione generale ed attuativa, inquadrata nel territorio e connessa con il contesto urbano.

Al proposito la sezione ritiene opportuno che nella elaborazione dello strumento attuativo si tenga anche conto delle eventuali possibilità di utilizzazione di edifici esistenti, nell'ambito del nucleo storico, per attrezzature o attività connesse con l'organismo universitario, al fine di integrarlo con la città esistente.

Lo strumento esecutivo che deve essere predisposto dovrà tra l'altro, prevedere gli opportuni nodi e collegamenti con il sistema della viabilità primaria. Essi dovranno tenere in debito conto il necessario rapporto con il traffico veicolare cittadino e con le provenienze del territorio extraurbano, evitando soluzioni tecniche che comportino ulteriore congestione veicolare in aree urbane già sature.

Inoltre, considerato che l'art. 12 delle norme tecniche di attuazione della variante in questione non prevede alcun parametro urbanistico essenziale a determinare l'entità e le caratteristiche dell'insediamento previsto (It, If, ovvero rapporto di copertura, ecc.) la sezione ritiene necessario integrare il suddetto art. 12, prescrivendo per le zone F1 in questione un indice territoriale $It = 1,0$ mc/mq esteso a tutto il comprensorio universitario.

Inoltre dall'esame della variante in questione e dai contatti avuti in sede istruttoria con l'amministrazione comunale è emerso che la soluzione zonizzativa proposta attribuisce una notevole porzione di aree, destinate a "zona E4" e a "zona F6" ad "aree verdi per insediamenti universitari". Tale porzione viene regolamentata dall'art. 18-bis che contempla, tra l'altro, la possibilità di uso per attrezzature didattiche, di ricerca, per lo sport, serre e similari, oltre a quelle già consentite dall'art. 11 e dall'art. 17 per " le

zone F6", quali biblioteche, musei, ecc., con indice di cubatura max di 0,40 mc/mq.

Tale soluzione sembra rispettare, in linea di massima, quanto prescritto dalla più volte citata delibera di Giunta regionale n. 3068 del 10 luglio 1979 di approvazione della variante generale al piano regolatore generale, nel senso di prevedere una vasta area poco edificata atta a costituire un filtro tra la zona residenziale e quelle F1 e G2, pur non risultando totalmente fruibile dalla cittadinanza come verde pubblico.

Peraltro l'amministrazione comunale ha evidenziato la concreta difficoltà finanziaria e gestionale a cui dovrebbe far fronte per attuare una così vasta area a zona "F6 parco pubblico" quale quella di cui alla delibera di Giunta regionale n. 3068 stessa.

Questa sezione ritiene in parte condivisibile la proposta comunale. Tuttavia, al fine di rendere più chiara l'integrazione delle prescrizioni dello strumento urbanistico, ritiene essenziale conseguentemente prescrivere la modifica di classificazione a "Zona F1" per l'area destinata dalla variante in oggetto a "Zona F8" e individuata dalla tavola 9, in scala 1:4000, con la simbologia corrispondente alla dizione "aree verdi per gli insediamenti universitari".

Essa nell'ambito del piano attuativo dovrà essere destinata ad aree verdi per insediamenti universitari con destinazioni d'uso per lo sport, il tempo libero, ecc. e relative attrezzature che non comportino volumi edilizi con indice superiore a 0,05 mc/mq.

Le possibilità edificatorie previste con la variante in oggetto per le zone E4 e per zone F6 della vigente normativa tecnica del piano regolatore generale, che in particolare consente per le zone F6 un massimo di mc 40,00/ha, appaiono decisamente eccessive e contrastanti con le caratteristiche che generalmente sono attribuite alle zone a verde pubblico.

Conseguentemente l'art. 18-bis delle norme tecniche di attuazione della variante di cui si tratta deve essere soppresso.

Inoltre in conseguenza di quanto sopra, rappresentato questa sezione ritiene di dover prescrivere che le zone F6, ricomprese

nella porzione di territorio oggetto della variante al piano regolatore generale in esame, dovranno comunque rimanere libere da qualsiasi costruzione per assolvere pienamente la funzione di “parco pubblico” a servizio della cittadinanza.

VIABILITA' PRIMARIA

L'organizzazione del sistema viario (primario e secondario) proposto dalla variante al piano regolatore generale in esame, non risulta completamente organico e funzionale pur risolvendo le necessità essenziali di movimento veicolare collegate alla zonizzazione individuata.

In particolare, con la variante in esame, si propone la costruzione di una sorta di “ circonvallazione” ovest del centro di Viterbo, per la quale viene previsto a sud un collegamento con la strada statale n. 2 Cassia, allo scopo di agevolare l'accesso alle zone universitarie e direzionale, da parte di chi proviene dalla direzione di Roma.

Peraltro, detta “circonvallazione” non appare ben raccordata e svincolata, a nord, nei confronti della già realizzata trasversale Orte-Viterbo-Vetralla-Civitavecchia, nei confronti della vigente viabilità urbana in parte realizzata ad est (Semianello) e rispetto alle grandi aree di parcheggio previste dal piano regolatore generale.

Inoltre appare opportuno verificare l'ipotesi di facilitare l'accesso veicolare all'area universitaria e direzionale da parte di chi proviene da sud-ovest (Civitavecchia-Vetralla, ecc.) utilizzando la superstrada.

Tutto ciò comunque senza incentivare l'accesso al centro storico attraverso la porta Faul, in quanto tale ipotesi potrebbe contrastare con l'organizzazione della viabilità interna alla città stessa.

Da tali considerazioni appare opportuno suggerire che l'amministrazione comunale di Viterbo, nelle future fasi attuative del piano regolatore generale, verifichi quanto sopra considerato precisando meglio, mediante le opportune varianti, l'organizzazione dei flussi di traffico, attuali e indotti dalle nuove attrezzature e servizi a livello territoriale ed urbano, e la gerarchia

delle strade con le relative soluzioni di raccordo e di svincolo necessarie.

Pertanto le varie soluzioni tecniche di dettaglio previste negli elaborati della variante in esame relative alle sedi viarie ed alle aree di parcheggio, devono intendersi unicamente come proposte di massima in attesa di un attento ristudio del sistema stradale da effettuarsi sulla base di quanto sopra considerato.

FASCIA DI RISPETTO DELLA SUPERSTRADA

Per quanto concerne, poi, l'ampia fascia di rispetto di m. 250 per lato che venne prescritta in sede di approvazione della variante generale al piano regolatore generale (delibera della Giunta Regionale n. 3068 del 10 luglio 1979), appare utile precisare quanto segue.

Il Comune di Viterbo con nota n. 14185 del 14 agosto 1986 ha comunicato a questo assessorato che il Consiglio Comunale, con atto n. 197 del 27 giugno 1986 ha adottato una variante al piano regolatore generale relativa a problemi di viabilità che prevede una nuova possibilità di collegamento del centro urbano del capoluogo con la superstrada che unisce la Cassia sud con la Cassia nord. Tale collegamento prevede uno svincolo all'altezza della strada comunale Bagni e consentirebbe di collegare Viterbo con i comuni della premaremma senza utilizzare la provinciale Tuscanese nella parte che attraversa la zona aeroportuale.

La fascia di rispetto di cui si tratta venne prescritta dalla Regione in una fase nella quale non era ancora stato previsto il tracciato definitivo della superstrada Orte-Viterbo-Civitavecchia e pertanto doveva essere considerata una misura precauzionale e temporanea in attesa della effettiva esecuzione dell'opera stessa.

Le osservazioni dell'amministrazione comunale comunicate con la citata nota del 14 agosto 1986 sembrano allo stato attuale parzialmente condivisibili anche tenendo conto della avvenuta decadenza dei vincoli di inedificabilità.

Pertanto, la sezione è dell'avviso che in occasione del ristudio dell'intero sistema viario del settore occidentale del territorio comunale di Viterbo e sulla base di attente verifiche da effettuarsi nei confronti degli enti proprietari della strada (Anas, Provincia, ecc.), l'amministrazione comunale possa proporre una rielaborazione, mediante opportuna variante al piano regolatore generale, della zonizzazione relativamente alla porzione di territorio interessata dall'ampia fascia di rispetto della superstrada stessa.

In tale nuova proposta zonizzativa sarà comunque necessario prevedere una fascia di rispetto stradale pari a ml 60 per lato, ai sensi del decreto legge n. 1404/68, mentre per le altre aree ricadenti nella zona attualmente vincolata esse potranno essere destinate prevalentemente a parcheggi, verde privato attrezzato e per lo sport, ecc., con le relative necessarie costruzioni di servizio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

La variante al piano regolatore generale in oggetto secondo quanto deliberato dall'amministrazione viene regolamentata per le varie zone che ricadono all'interno del suo ambito, in parte dalle norme tecniche d'attuazione del piano regolatore vigente, così come risultano dalla approvazione con le modifiche della variante generale (delibera della Giunta regionale n. 3068 del 10 luglio 1979), ed in parte da alcune integrazioni e modifiche adottate contestualmente alla variante in argomento.

Nel loro complesso, tuttavia, le norme di attuazione relative alla porzione di territorio oggetto del presente strumento urbanistico, non appaiono redatte in maniera del tutto organica e tale da garantire il rispetto della vigente legislazione urbanistica-edilizia.

Pertanto allo scopo di garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di accessibilità e fruibilità degli spazi e degli edifici pubblici e/o aperti al pubblico, questa sezione ritiene di dover prescrivere che per tutte le aree oggetto della variante all'esame vengano rispettate le seguenti prescrizioni normative.

“Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie e la eliminazione delle barriere architettoniche”.

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini compresi gli anziani e le persone con ridotte o impedite capacità di movimento, sulla base di quanto contenuto prescritto dalla legge 30 marzo 1971, n. 116, articoli 27 e 28 e dal decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché dall'art. 32 della legge 28 febbraio 1986, n. 41, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tener conto delle cosiddette “ barriere architettoniche “ e cioè degli ostacoli che incontrano le persone motulesi nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto riguarda le attrezzature e gli edifici pubblici e d'uso pubblico nonché per tutte le opere di urbanizzazione devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero devono essere previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle disabili.

Il rilascio della concessione edilizia, da parte del Sindaco, per la costruzione e per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive ,commerciali, alberghiere, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.), nonché per la costruzione di opere di urbanizzazione, in particolare per quanto concerne gli spazi di percorso carrabile e pedonale, di parcheggio, spazi di verde attrezzato, ecc. è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della commissione edilizia, che il progetto sia tale tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette “barriere architettoniche”.

Di tale verifica deve essere dato atto nel parere della commissione edilizia.

Ai fini di una completa applicazione di quanto prescritto dalla vigente legislazione e

per una immediata visualizzazione della rispondenza dei progetti presentati alle norme tecniche in vigore alla richiesta di concessione viene allegata, da parte del richiedente, apposita tavola illustrativa firmata da progettista nella stessa scala del progetto, delle possibili percorrenze nonché degli appostiti spazi o attrezzature destinati alle persone con limitate o impedita capacità motoria.

Per le soluzioni non rappresentabili graficamente deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del costruttore e del direttore dei lavori, ciascuno per gli obblighi che gli competono contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto dalle norme in vigore in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionata alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Qualsiasi autorizzazione di modifica di destinazione d'uso di immobili, per attività pubbliche o private aperta al pubblico, è comunque condizionata alla verifica dei requisiti tecnici minimi di accessibilità e di fruizione da parte di persone con limitate o impedita capacità motorie.

L'inizio dell'attività è condizionato al rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità “.

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

Infine per quanto riguarda le osservazioni (7 nei termini e 4 fuori termine) pervenute all'amministrazione comunale a seguito della pubblicazione della variante in questione, avvenuta nel periodo 27 settembre – 27 novembre 1982, esse sono state prese in considerazione con le delibere n. 242 del 3 luglio 1984 e n. 243 del 6 luglio 1984. Le modificazioni zonizzative conseguenti all'accoglimento totale o parziale, delle stesse sono state riportate insieme ad ulteriori modificazioni nelle 4 tavole, in scala 1:4000, pubblicate dal 20 agosto 1984 al 20 ottobre

1984 ed alle quali non sono state presentate osservazioni.

Pertanto in questa sede rispetto alle osservazioni di cui sopra non vi è luogo a provvedere.

Tutto ciò premesso e considerato, questa sezione, visto l'art. 4 della legge regionale 28 gennaio 1983, n. 9, esprime il parere che la variante al piano regolatore generale di Viterbo in località Riello, adottata con delibere consiliari numeri 172,178 e 179 del 1982 e con le delibere consiliari numeri 242 e 243 del 1984, sia meritevole d'approvazione, con le modifiche, integrazioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Considerato che con il citato voto n. 170/1 il comitato tecnico consultivo ha espresso l'avviso che le modifiche richieste possono essere introdotte d'ufficio in sede d'approvazione della variante ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota 19 novembre 1988, n. 6278, con cui l'assessorato regionale all'urbanistica ed assetto del territorio ha comunicato tali modifiche al Comune di Viterbo invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge n. 765;

considerato che il medesimo Comune di Viterbo ha accettato tutte le modifiche richieste con deliberazione consiliare 29 novembre 1988, n. 167;

che appare opportuno fare proprio il sopraccitato voto n. 170/1 emesso dal Comitato tecnico consultivo regionale nell'adunanza del 30 marzo 1988;

Visto il parere n. 2475/88/26 in data 6 marzo 1989 con cui l'assessore agli usi civili ha espresso parere favorevole in merito alla variante di che trattasi ai sensi della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1;

all'unanimità:

Delibera

Con le modifiche e le prescrizioni specificate nel voto del Comitato tecnico consultivo regionale riportate nelle premesse, è approvata la variante al piano regolatore

generale vigente nel territorio del Comune di Viterbo per il comprensorio Riello.

Le osservazioni sono decise in conformità alle indicazioni di cui al voto del Comitato tecnico sopra specificate.

Il progetto viene vistato dall'assessore all'urbanistica in una relazione illustrativa contenente anche le norme tecniche di attuazione, in sei planimetrie in scala 1:10.000 in sette planimetrie in scala 1:4.000.

La presente delibera sarà pubblicata sul *Bollettino Ufficiale* della Regione Lazio.

Il Presidente
LANDI