



# CITTA' DI VITERBO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 72

DEL 03/06/2014

**OGGETTO:** Punto 2 dell'O.d.g. - Presa d'atto della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 102/2014 di approvazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Della Soc. CO.REL. In Località S. Lazzaro adottato con Delibera Consiglio Comunale n° 60 dell' 8/04/2013.

L'anno duemilaquattordici il giorno .....3.....del mese di .....Giugno.....alle ore....10,00.. nella sala adibita alle adunanze consiliari, in seduta pubblica ed in prima convocazione si è riunito il Consiglio Comunale a seguito di invito diramato dal Presidente in data ....23/05/2014.....  
Presiede il Signor Filippo ROSSI..... nella sua qualità di  
Presidente .....  
Partecipa la Dott.ssa Francesca VICHI Segretario Generale .....  
Alla convocazione, a seguito del primo appello a norma dell'art.47, del Regolamento del Consiglio Comunale, risultano presenti i seguenti Consiglieri :

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
	SINDACO						
	MICHELINI LEONARDO	SI					
	CONSIGLIERI						
1)	SERRA FRANCESCO	SI		17)	SIMONI PAOLO		SI
2)	TRONCARELLI ALESSANDRA	SI		18)	MOLTONI FRANCESCO	SI	
3)	FRITTELLI PATRIZIA		SI	19)	TRETA LIVIO	SI	
4)	MINCHELLA MARTINA	SI		20)	MORICOLI PAOLO	SI	
5)	QUINTARELLI MARIO	SI		21)	MARINI GIULIO	SI	
6)	FABBRINI ALDO	SI		22)	SBERNA ANTONELLA		SI
7)	MONGIARDO MELISSA		SI	23)	MICCI ELIPIDIO	SI	
8)	TROILI ARDUINO		SI	24)	UBERTINI CLAUDIO	SI	
9)	VOLPI MARCO	SI		25)	GALATI VITTORIO		SI
10)	BOCO AUGUSTA		SI	26)	GRANCINI GIANLUCA		SI
11)	SCORSI CHRISTIAN		SI	27)	BUZZI LUIGI MARIA		SI
12)	BIZZARRI DANIELA	SI		28)	SANTUCCI GIAN MARIA	SI	
13)	INSOGNA SERGIO		SI	29)	ROSSI FILIPPO	SI	
14)	TOFANI MAURIZIO	SI		30)	DE ALEXANDRIS MARIA RITA	SI	
15)	TABORRI GOFFREDO	SI		31)	DE DOMINICIS GIANLUCA	SI	
16)	CIORBA MARCO	SI		32)	FRONTINI CHIARA	SI	
<b>PRESENTI</b> .....		22		<b>ASSENTI</b> .....		11	
Sono presenti, senza diritto di voto, i seguenti Assessori:							
	CIAMBELLA LUISA	SI			SARACONI RAFFAELA		SI
	RICCI ALVARO		SI		VALERI RAFFAELA		SI
	FERSINI FABRIZIO		SI		BARELLI GIACOMO	SI	
	ZUCCHI ALESSANDRA		SI		DELLI IACONI ANTONIO		SI

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, la seduta è Valida

**OGGETTO:** Punto 2 dell'O.d.g. - Presa d'atto della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 102/2014 di approvazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Della Soc. CO.REL. In Località S.Lazzaro adottato con Delibera Consiglio Comunale n° 60 dell'8/04/2013.

**Assessore Ricci -** Una brevissima cronistoria. Si tratta di un piano di lottizzazione in variante al piano regolatore. La prima sua adozione da parte del Consiglio comunale credo risalga, se non vado errato, al 2006. Poi ci fu una successiva variante che fu adottata dal Consiglio comunale nel 2013, esattamente l'8 di aprile. La seconda variante, sostanzialmente, aveva per oggetto il cambio di destinazione d'uso di un tratto d'area di zona A2 di piano regolatore per trasformarla in viabilità in quanto prevedeva l'ampliamento dell'attuale Cassia dal tratto davanti al cimitero fino al sottopasso della superstrada. Questa pratica fu mandata alla Regione Lazio per la definitiva approvazione, la Regione Lazio ha approvato la proposta di variante e nel suo complesso il piano particolareggiato ha avuto la sua pubblicazione sul BURL e quindi mi appresto a leggere la proposta di delibera che sottopongo all'approvazione del Consiglio comunale.

Da lettura della proposta di deliberazione che, allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale.

**Alle ore 10,32 è entrato l'Assessore Saraconi**

**Presidente -** Grazie, Assessore. Ci sono interventi? Prego, Consigliere.

**Quintarelli -** Assessore, scusi, io non ho capito le modifiche quali sono.

**Assessore Ricci -** Devo leggere la deliberazione della Giunta regionale pubblicata sul BURL. Era allegata, pensavo l'aveste letta. Forse l'Architetto Capoccioni può sintetizzare il testo così vi risparmio questo pistolotto.

**Architetto Capoccioni -** Ritengo che se leggiamo le conclusioni a cui è pervenuta l'area tecnica regionale nella istruttoria di questo piano di lottizzazione comprendiamo anche le modifiche che sono state introdotte. Le conclusioni sono queste, leggo testualmente. Dà lettura delle conclusioni dell'indagine dell'area tecnica regionale.

**Presidente -** Grazie. Prego, Consigliere.

**Quintarelli -** Grazie, Architetto, per la delucidazione in merito. Non ricordo bene ma con la gestione del Sindaco Marini si era parlato anche di quella zona per l'ampliamento della Cassia. Rientra in questo progetto? E' complementare a questo discorso?

**Architetto Capoccioni -** No. No, rientra in questo progetto, in questo piano attuativo.

**Quintarelli -** Quindi continua il progetto dell'ampliamento della Cassia...?

**Architetto Capoccioni -** Sì, sarà parte integrante della convenzione che andremo a sottoscrivere per l'attuazione di questo piano particolareggiato.

**Quintarelli -** Perfetto. Grazie.

**Presidente -** Prego, Consigliere De Dominics.

**OGGETTO:** Punto 2 dell'O.d.g. - Presa d'atto della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 102/2014 di approvazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Della Soc. CO.REL. In Località S.Lazzaro adottato con Delibera Consiglio Comunale n° 60 dell'8/04/2013.

**De Dominicis** - Praticamente si chiede una presa d'atto di un qualcosa che la Regione ci comunica, quindi non entriamo nello specifico sull'argomentazione. Intanto volevo capire se in merito a quel famoso piano che dovremo discutere sull'identificazione delle aree dove si prevederà, il Comune prevederà la possibilità di lottizzazioni con il discorso anche delle opere pubbliche, quel discorso che facevamo anche con l'Assessore, se questa era un'area che rientrava in questa visione da parte della nuova Amministrazione, perché parliamo di un progetto della vecchia Amministrazione e quindi di una visione dello sviluppo urbano della vecchia Amministrazione. Volevo capire se incontrasse, intanto, il benessere, ideale anche da parte della nuova Amministrazione. Poi, sinceramente, personalmente anche qui vedo un discorso dove andiamo ad individuare un'area e lottizzazione di un'area, quindi un'urbanizzazione di un'area, che è già di per sé, l'unica via d'uscita della città. Poi mi rifaccio ad alcuni commenti che sentii, forse, in Commissione quando seguivo le Commissioni da cittadino. E' un progetto che va a toccare un'area dove sono già presenti numerosi centri commerciali. C'è quello naturale che è quello dove adesso c'è anche la Caserma dei Pompieri che verrà, si spera, ultimata. Più su ci sono una serie di negozi e quella è una strada, l'unica arteria d'uscita della città, e sinceramente, a grandi linee, vederla oggetto di una nuova speculazione edilizia, sinceramente mi lascia un po' perplesso. Mi veniva un po' da sorridere quando l'Architetto Capoccioni parlava del discorso della controparte "che la convenzione dovrà prevedere in merito al verde pubblico, in merito ai posti auto". Se questa parte della convenzione dovesse poi risultare fittizia nell'atto pratico, come succede per la lottizzazione del quartiere San Marco di Bagnaia, anche qui ci andrei un po' con i piedi di piombo, nel senso che non vorrei che ci ritroviamo con una proliferazione di edifici e di costruzioni su quella zona ed in cambio poi non vengono mantenute le promesse di urbanizzazione, come succede per il quartiere di Bagnaia. Questa è una opinione sul progetto in sé che però, ripeto, credo di aver capito che non è quello che nel merito è oggi in discussione. Però la domanda, secondo me abbastanza importante, è quella se rientra nella visione che anche la nuova Amministrazione ha dello sviluppo urbanistico della città. Quello mi interesserebbe saperlo. Grazie.

**Presidente** - Prego, Assessore.

**Assessore Ricci** - Questo piano particolareggiato rientra nelle previsioni del piano regolatore del '74, quindi già una programmazione è avvenuta all'epoca. La variante al piano regolatore consiste semplicemente nel fatto, come avevo seppure in maniera sommaria accennato all'inizio del mio intervento, del cambio di destinazione d'uso di un'area A2 che viene trasformata in parte in verde ed in parte, soprattutto la parte più importante, in viabilità in quanto, proprio ribadendo e rispondendo anche al Consigliere Quintarelli, andrà ad interessare l'ampliamento della Cassia che è, l'abbiamo sempre detto, un'opera assolutamente strategica delle varie Amministrazioni che si sono susseguite. Questo è il punto e quindi che poi questa zona F3 ricada in quei grossi ambiti che poi vedremo, che il Consiglio comunale andrà ad individuare, dove saranno possibili ma non automatici, questo lo ribadisco in maniera chiara, la presentazione di piani integrati che è un altro mezzo di variante al piano regolatore rispetto a questo, questa è una previsione già di PRG e sostanzialmente in quella zona già dal '74 e poi con la definitiva approvazione del '79 era prevista ed è mantenuta un'area a servizi. La variante sostanzialmente consiste, come ripeto, nel poter dare la possibilità di ampliare la strada statale Cassia. Poi, per rispondere alla sua domanda, certo in quell'area così vasta, sulla quale dovremo ancora ragionare in Commissione consiliare,

**OGGETTO:** Punto 2 dell'O.d.g. - Presa d'atto della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 102/2014 di approvazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Della Soc. CO.REL. In Località S.Lazzaro adottato con Delibera Consiglio Comunale n° 60 dell'8/04/2013.

indubbiamente ci ricadono varie destinazioni del piano regolatore, compresa questa zona F3. Un punto fondamentale, l'ha ribadito anche la Regione Lazio su nostra espressa richiesta, è che prima devono essere realizzate le opere pubbliche o quanto meno in contemporanea, altrimenti non verranno rilasciati certificati di agibilità proprio per evitare, per rassicurare le sue giuste che sono anche le nostre, preoccupazioni, il fatto che vengano realizzati interventi privati e le opere pubbliche purtroppo, come spesso è accaduto nonostante l'interesse delle Amministrazione, rimangono sempre un po' da una parte. Questo è un po' l'elemento importante anche di questa deliberazione. Grazie, Consigliere.

**Presidente -** Grazie, Assessore. Prego, Consigliere Frontini.

**Frontini -** Grazie, Presidente. Intanto, trattandosi essenzialmente di una presa d'atto di una deliberazione della Giunta Regionale, poco è il margine del nostro intervento oggi, nell'atto a livello formale. Tuttavia, a livello di valutazione di quello che è il progetto del quale oggi il Consiglio prende atto, è importante che vengano puntualizzate alcune cose. Intanto, in prima Commissione c'è in discussione una mozione che riguarda proprio il regolamento degli spettacoli viaggianti e dei circhi e quindi quello che volevo sapere, la rassicurazione che se fosse possibile mi piacerebbe avere, dall'Assessore Ricci, è che all'interno delle opere pubbliche che in quella lottizzazione si prevedono di realizzare, quest'area, che è quella che prevede la realizzazione di spettacoli viaggianti e circensi, sia inserita in cima alla lista delle priorità dell'Amministrazione, quindi se effettivamente poi quest'area sarà realizzata in questa lottizzazione. Seconda cosa che forse è più una raccomandazione che mi preme fare sia all'Assessore quanto al dirigente, che le sempre molto puntuali e dettagliate prescrizioni che la Regione fa in merito a queste deliberazioni, quando parla ovviamente di efficienza energetica e di rispetto del territorio, di utilizzo di materiali idonei rispetto al contesto urbano, cioè che l'Amministrazione attui dei controlli assidui, precisi e puntuali, in merito al rispetto, da parte dei privati, di queste prescrizioni perché può capitare, a volte, che non ci siano, all'interno dell'Amministrazione, le forze in carico per poter effettuare questi controlli o che possano sfuggire all'occhio, seppure attento, dell'Ente, ma non sempre i privati che poi vanno a realizzare le opere per le quali il Comune e la Regione danno autorizzazione, rispettano le prescrizioni che tuttavia, nel caso non fossero rispettate, causerebbero la nullità dell'atto di autorizzazione. Forse questa è più una raccomandazione che mi preme fare dato che, come già accennava il Consigliere De Dominicis, si tratta di un'area che è fortemente urbanizzata e che più andando avanti più lo sarà, probabilmente, il rispetto soprattutto di tutti quei vincoli riguardanti il verde pubblico, riguardanti la tutela dell'ambiente, riguardanti un'area che sia veramente al servizio del cittadino e che quindi sia veramente vivibile e non soltanto coperta di cemento, se vogliamo usare uno slogan ma credo che comunque renda l'idea e l'Assessore comprenda quello che io intendo dire, siano effettivamente realizzate così come la Regione prescrive e non poi, con variazioni che in itinere possano accadere e che poi difficilmente una volta realizzate si possono modificare. Questa è una raccomandazione che mi preme fare. Poi, volevo sapere se è intenzione dell'Amministrazione effettivamente destinare quell'area agli spettacoli viaggianti e circensi. Grazie.

**Presidente -** Prego, Assessore.

**OGGETTO:** Punto 2 dell'O.d.g. - Presa d'atto della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 102/2014 di approvazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Della Soc. CO.REL In Località S.Lazzaro adottato con Delibera Consiglio Comunale n° 60 dell'8/04/2013.

**Assessore Ricci** - Intanto, ovviamente, la rassicuro perché è così, c'è questa area che credo che sia, adesso non lo ricordo esattamente, di poco inferiore all'ettaro, che verrà destinata in maniera strutturale ed organizzata per ospitare spettacoli viaggianti. E' stata una delle cose che ha caratterizzato questo piano particolareggiato e non solo. C'è un'altra cosa importante, perché condivido le sue preoccupazioni. L'altra opera pubblica importante è proprio quel rapporto molto forte di parcheggi. Credo che quell'area che dovrebbe essere, grossomodo, intorno a cinquecento parcheggi pubblici, ci potrà essere anche molto utile in vista, in funzione anche di un parcheggio prima di entrare nella città e supportato da un adeguato collegamento di bus navetta potrebbe essere veramente il primo parcheggio ad interfaccia pubblico con la città, gratuito, e quindi che ci possa aiutare in questo progetto, che tutti noi vogliamo, di poter contenere l'afflusso delle macchine nel centro storico senza poi inibire ai visitatori, ai turisti, ai cittadini, di poter visitare meglio la città. L'altro segnale è che io condivido con lei le preoccupazioni della cementificazione, a delle nuove costruzioni, ma noi dobbiamo fare un grande sforzo per poter procedere in maniera parallela a costruzioni e servizi. Soltanto così potremo non fermare l'economia, però allo stesso modo dotare la città di migliori infrastrutture che rendano compatibile questi nuovi insediamenti sia di carattere commerciale che di servizio e di carattere anche residenziale.

**Presidente** - Grazie, Assessore. Altri interventi? Dichiarazioni di voto?  
Procediamo, allora, con la votazione del punto 2 all'ordine del giorno, per appello nominale. Prego, Segretario.

La proposta di deliberazione letta in precedenza dall'Assessore Ricci, è approvata all'unanimità da 19 consiglieri votanti su 22 presenti.

Astenuti 3 (Moricoli, De Dominicis e Frontini).

Assenti 11 (Frittelli, Mongiardo, Troili, Boco, Scorsi, Insogna, Simoni, Sberna, Galati, Grancini e Buzzi).

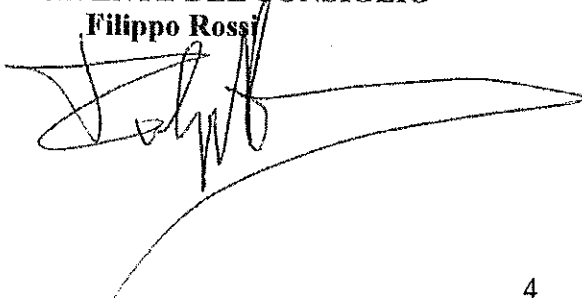
In conseguenza

**Il Consiglio Comunale  
Delibera**

E' approvata all'unanimità dei votanti la proposta di deliberazione che, allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

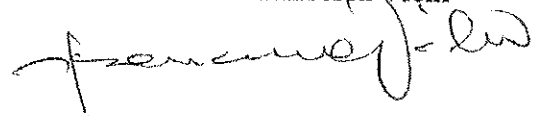
**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Filippo Rossi



**IL SEGRETARIO GENERALE**


Dott.ssa Francesca Vichi





# COMUNE DI VITERBO

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Settore VII - Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Edilizia Residenziale Pubblica.  Proposta n. 07 del 21/05/2014	L'Assessore all'Urbanistica  Alvaro Ricci 
OGGETTO: Presa d'atto della Delibera Giunta Regionale Lazio n. 102/2014 di approvazione del Piano, Particolareggiato in variante al P.R.G. della Soc. CO.REL. in loc. S. Lazzaro adottato con delibera Consiglio Comunale n. 60 del 08/04/2013.	

L'Assessore all'Urbanistica sottopone al Consiglio, per l'adozione, la sottoestesa proposta di deliberazione:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 27/08/2013 il Settore Urbanistica del Comune, esperite tutte le procedure di legge, con nota a firma del Dirigente n. 0028282 di prot., ha trasmesso alla competente Area della Regione Lazio la documentazione tecnico-amministrativa relativa al piano urbanistico attuativo in variante al P.R.G., presentato dalla Soc. CO.REL. r.l. in loc. S. Lazzaro, adottato dal Consiglio comunale con deliberazioni n. 91 del 05/06/2012 e n. 60 del 08/04/2013, al fine di conseguire l'approvazione definitiva del piano medesimo ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/1987;

Che la Regione Lazio - Direzione "Territorio e Urbanistica", con nota datata 27/03/2014 (prot. n. 164341) acquisita al protocollo generale del Comune il 28/04/2014 (prot. n. 0022972), ha formalmente comunicato l'avvenuta deliberazione da parte della Giunta Regionale in ordine all'approvazione, con modifiche e prescrizioni di cui alla relazione tecnica n. 355822/2013 dell'Area "Urbanistica", del piano suddetto in variante al P.R.G.

Che la deliberazione G.R. di cui trattasi è stata assunta in data 11 marzo 2014 con numero 102, ed è stata pubblicata lo stesso mese nel B.U.R.L. n. 23 del 20/03/2014;

Che il B.U.R.L. è consultabile on-line all'indirizzo [www.regione.lazio.it/bur](http://www.regione.lazio.it/bur);

Che in data 12/05/2014 la presente proposta di deliberazione è stata rimessa alla III<sup>a</sup> C.C.P. che si è espressa con voto favorevole;

Tutto ciò premesso;

Vista la legge regionale 36/1987 art. 4 nel testo vigente;

Visto il T.U.O.E.L. di cui al D.Lgs. n. 267/2000;

### DELIBERA

Prendere atto che la Giunta Regionale del Lazio con deliberazione 11 marzo 2014 n. 102 ha approvato il piano urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato) in variante al P.R.G., presentato dalla Soc. CO.REL. in loc. S. Lazzaro, adottato dal Consiglio comunale da ultimo con delib. n. 60 del 08/04/2013, secondo le motivazioni e con le modifiche e prescrizioni contenute nella relazione tecnica n. 355822 del 30/12/2013 dell'Area "Urbanistica e Coopianificazione comunale" della Direzione Regionale competente, allegata sub A alla delibera G.R. medesima quale parte integrante e sostanziale;

Prendere atto altresì che la D.G.R. Lazio è stata pubblicata nel B.U.R. n. 23 del 20/03/2014 (da pagina 75 a pagina 86 incluse) di cui una copia completa, comprensiva della relazione tecnica n. 355822/13, viene unita al presente provvedimento.

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. di cui al D.Lgs. 267/2000 sulla proposta deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto :

**Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere :**

Favorevole

Viterbo, li 21/05/2014



Il Dirigente

Engr

**Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:**

~~Si attesta, altresì, che la delibera può essere adottata in quanto sussiste la corrispondente copertura finanziaria.~~

~~Viterbo, li \_\_\_\_\_~~

~~Il Responsabile~~

## Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 11 marzo 2014, n. 102

Comune di Viterbo. Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in località San Lazzaro. Soc. CO.REL.  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 08.04.2013. Approvazione.

*Allegato alla proposta di delib. C.C. del Settore VII  
n. 07 del 21/05/2014.*





OGGETTO: Comune di Viterbo.

Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in località San Lazzaro. Soc. CO.REL.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 08.04.2013.

Approvazione.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, della Mobilità e dei Rifiuti

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Viterbo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato in data 16.04.1959 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R.L. n. 3068 del 10.07.1979;

CHE con D.C.C. n. 91 del 05.06.2012 il comune di Viterbo ha adottato la variante al P.R.G. vigente e al Piano di Lottizzazione a suo tempo approvato, in conformità al vigente P.R.G., dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 27.04.2007;

CHE a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni;

VISTA la deliberazione consiliare n. 60 del 08.04.2013, esecutiva a norma di legge, con la quale il comune di Viterbo, nel controdedurre alle due osservazioni presentate avverso la citata D.C.C. n. 91/2012 ha ritenuto opportuno procedere, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, a riadottare e ripubblicare il Piano in oggetto in variante al vigente P.R.G. in località San Lazzaro;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla Determinazione comunale n. 3655 del 08.08.2013;

VISTA la nota prot. n. 43171 del 06.07.2006 con la quale, l'Azienda Unità Sanitaria Locale – Dipartimento di prevenzione – Servizio Igiene Pubblica – U.O.T. Viterbo ha espresso *parere di massima favorevole, per quanto di competenza, dal punto di vista igienico sanitario*, al Piano di Lottizzazione in località "San Lazzaro" nel comune di Viterbo;

VISTA la nota n. 12986 del 24.01.2008, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Coopeazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole*, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, sulla formulazione del Piano di Lottizzazione in località San Lazzaro nel Comune di Viterbo, *a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme d'Attuazione:*

- *Nelle aree dichiarate Idonee (di colore verde Carta dell'Idoneità Territoriale) sono consentiti gli interventi consentiti nel rispetto delle leggi vigenti in materia e dalle risultanze di una mirata indagine geognostica;*
- *Le zone dichiarate Idonee con riserva (colorata di colore giallo – Carta dell'Idoneità Territoriale), che comprendono parte del territorio a quota topografica inferiore ai 310 – 312 s.l.m., la presenza di terreni poco addensati, sensibilmente compressibili, impone un progetto adeguato di fondazione che preveda nel caso più semplice la bonifica del piano di posa o in*

alternativa l'adozione di fondazioni indirette. In queste zone, vista la possibilità di escursioni della falda acquifera superficiale, il piano di posa delle fondazioni dovrà essere impostato ad almeno 1,5 metri dal livello di massima altezza della falda, evitando di interessare due tipologie di terreni diverse, per evitare fenomeni di amplificazione sismica e cedimenti differenziali; in fase esecutiva sia verificata la giusta posizione del livello di falda superficiale, il limite tra le litologie all'interno della fascia indicata mediante indagini geognostiche di dettaglio;

- Nelle zone dove saranno realizzati gli interventi siano eseguite indagini geognostiche tese a valutare puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnici e geoidrologici dei terreni; le indagini dovranno accertare con precisione gli spessori, i caratteri geotecnici delle litologie ricadenti nella superficie coinvolta nella progettazione e in quelle adiacenti;
- Siano realizzate adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dall'area e dalle strade, il cui drenaggio dovrà essere assicurato verso le linee di impluvio principali;
- Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Alberto Grazini;
- Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
- Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
- Nel caso di individuazione di piccoli dissesti intervenire con tecniche di ingegneria naturalistica;
- Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n° 3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e rispettare le seguenti normative tecniche sismiche:
  - D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
  - Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
  - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
  - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;
  - D.G.R. n° 2649 del 18.5.99;

CONSIDERATO che i sopra citati pareri n. 43171/2006 dall'Azienda Unità Sanitaria Locale – U.O.T. Viterbo e n. 12986/2008 dalla Direzione Regionale Ambiente, espressi in merito al Piano di Lottizzazione precedentemente adottato dall'amministrazione comunale, possono essere ritenuti validi ai fini dell'esame dell'attuale Piano Particolareggiato in quanto quest'ultimo interessa lo stesso ambito di intervento del precedente P.d.L.;

VISTA la Determinazione n. A00725 del 05.02.2013, con la quale il Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Ambiente – Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall'Area VIA e VAS, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla VAS con le prescrizioni di seguito riportate:

1. *Dovranno essere effettuati preliminarmente sondaggi archeologici nell'area del Piano;*
2. *Per quanto riguarda il bene del patrimonio storico-culturale di tipo architettonico "villa di vecchia epoca" denominata Villa Nuova, il "portale presumibilmente coevo", posto lungo la via Cassia ed il muro di recinzione che fiancheggia parte dell'area, dovranno essere preservati e salvaguardati;*
3. *Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);*
4. *Si dovrà prevedere l'utilizzo di energie alternative rinnovabili per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
5. *Siano previste misure idonee finalizzate al rispetto degli obiettivi nazionali e regionali in tema di raccolta differenziata dei rifiuti;*
6. *Il Piano dovrà adottare gli opportuni provvedimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento della viabilità interna, con quella esterna al perimetro, con particolare riferimento alle intersezioni tenendo conto degli incrementi di flussi veicolari derivanti dal Piano;*
7. *La realizzazione delle opere previste dal Piano in oggetto dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di attuazione per il piano per il risanamento della qualità dell'aria, in particolare, delle disposizioni previste per la riduzione delle polveri emesse nella fase di cantiere, inoltre, dovrà tener conto della classificazione acustica del territorio comunale;*
8. *Ogni opera idraulica eventualmente prevista nel progetto sia autorizzata dall'Autorità idraulica competente;*
9. *I comparti di nuova realizzazione dovranno essere serviti, oltre che della prevista rete fognaria, anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio al depuratore comunale esistente o dalla realizzazione di idoneo depuratore consortile; nonché dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel documento tecnico, approvato con D.G.R. n. 219/2011, in riferimento alla raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio dei piazzali, ove vengono svolte attività, quali trasferimento materiali, carico e scarico merci, ecc.;*
10. *Dovrà essere acquisito il parere di competenza della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali;*
11. *Sia garantito il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68;*
12. *Sia prevista una adeguata misura compensativa in riferimento alla eventuale rimozione di ciascun albero esistente;*
13. *Non siano utilizzate essenze vegetali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto) e che siano utilizzate specie vegetali autoctone;*

VISTA la nota del 08.08.2013, prot. n. 27095, con la quale il Dirigente del Settore III Provveditorato Patrimonio Termalismo e Cimiteriale del comune di Viterbo, ha certificato che il terreno interessato dall'intervento in oggetto e identificato al NCT al foglio n. 133, particella n. 58 e particelle dalla n. 1069 alla n. 1080 comprese, non ricadono nel demanio civico;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, la quale, con relazione tecnica n. 355822 del 30/12/2013, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano Particolareggiato in argomento, parere favorevole, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. di RM, RI e VT della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione di approvare il Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G., in località San Lazzaro, Soc. CO.REL, adottato dal comune di Viterbo con deliberazione consiliare n. 60 del 08.04.2013, secondo le motivazioni, con le modifiche e le prescrizioni contenute nella relazione tecnica n. 355822 del 30/12/2013 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A e in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti nei seguenti elaborati:

- o Tav. 1V – Planimetrie di inquadramento generale
- o Tav. 2V – Perimetro del P.P. su base catastale particellare con elenco particelle
- o Tav. 3V – Rilievo: piano quotato
- o Tav. 4V – Zonizzazione del piano attuativo vigente e variante su base aerofotogrammetrica
- o Tav. 5V – Regime fondiario delle aree interessate dal P.P.
- o Tav. 6V – Planivolumetrico su ortofoto e profili ante e post operam
- o Tav. 7V – Planimetria rete stradale
- o Tav. 8V – Planimetria rete acque chiare e rete acque nere
- o Tav. 9V – Planimetria rete illuminazione pubblica e distribuzione elettrica
- o Tav. 10V – Planimetria rete idrica, telefonica e metanizzazione
- o Tav. 11V – Particolari costruttivi
- o Tav. 12V – Preventivo sommario di spesa OUP
- o Tav. 13V – Norme tecniche di attuazione
- o Tav. 14V – Relazione generale
- o Allegato allo schema di convenzione A°V – individuazione aree ed ambiti di intervento

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.



DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI  
 AREA URBANISTICA E COPIANFICAZIONE COMUNALE PROVINCE DI ROMA, RIETI E  
 VITERBO

Prot.n°355822 del 30/12/2013

## ALLEGATO A

**OGGETTO:** Comune di Viterbo  
 Piano urbanistico in variante della Soc. CO.REL. il località San Lazzaro ai sensi dell'art.4 della L.R. n°36 del 02/07/1987.  
 Delibera di Consiglio Comunale n°60 del 08/04/2013.

Con nota n°320774 del 27/09/2013 l'Ufficio di Staff Tecnico Amministrativo di questa Direzione ha trasmesso la documentazione relativa al Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.R.G., presentato dalla soc. CO.REL. s.r.l. il località San Lazzaro accertandone la regolarità formale.

### DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

Gli atti trasmessi sono i seguenti:

- o Nota di trasmissione a firma del Dirigente comunale del Settore VII alla Regione Lazio del 12/08/2013
- o D.C.C. n°91 del 05/06/2012 di adozione del Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.d.L.;
- o Copia delle osservazioni del sig. Umberto Cinalli e del sig. Enrico Fonti avverso la Variante adottata con D.C.C. 91/2012;
- o D.C.C. n°60 del 08/04/2013 di controdeduzioni e riadozione del P.P. in variante;
- o Determinazione dirigenziale di presa d'atto della mancanza di osservazioni/opposizioni alla D.C.C. 60/2013;
- o Atti di pubblicazione;
- o D.C.C. n°109 del 17/11/2006 di approvazione del P.d.L. in loc. San Lazzaro;
- o Nota del 08/08/2013 con la quale il Dirigente comunale del Settore III attesta che i terreni in argomento non ricadono nel demanio civico;
- o Parere reso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01 e D.G.R. 3648/99 in data 24/01/2008;
- o Parere di massima favorevole reso dalla ASL di Viterbo in data 06/07/2006 sul P.d.L.;
- o Determinazione n°A000725 del 05/02/2013 di esclusione dalla procedura di V.A.S. rilasciata dall'Area V.I.A. e V.A.S.;
- o Tav. 1V – Planimetria di inquadramento generale
- o Tav. 2V – Perimetro del P.P. su base catastale. Particellare con elenco particelle
- o Tav. 3V – Rilievo: piano quotato
- o Tav. 4V – Zonizzazione del piano attuativo vigente e variante su base aerofotogrammetrica
- o Tav. 5V – Regime fondiario delle aree interessate dal P.P.
- o Tav. 6V – Planivolumetrico su ortofoto e profili ante e post operam
- o Tav. 7V – Planimetria rete stradale
- o Tav. 8V – Planimetria rete acque chiare e rete acque nere
- o Tav. 9V – Planimetria rete illuminazione pubblica e distribuzione elettrica



- o Tav. 10V – Planimetria rete idrica, telefonica e metanizzazione
- o Tav. 11V – Particolari costruttivi
- o Tav. 12V – Preventivo sommario di spesa OUP
- o Tav. 13V – Norme tecniche di attuazione
- o Tav. 14V – Relazione generale
- o Allegato allo schema di convenzione A°V – individuazione aree ed ambiti di intervento

#### OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI al Piano Particolareggiato

A seguito della pubblicazione in libera visione al pubblico degli atti e degli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato adottato con D.C.C.60/2013 non risultano pervenute osservazioni / opposizioni.

#### ISTRUTTORIA TECNICA

In via preliminare appare utile ripercorrere l'iter di formazione del Piano Particolareggiato in argomento. Questo risulta essere una riproposizione/riformulazione di un "Piano urbanistico attuativo in variante al Piano di Lottizzazione" approvato dal comune di Viterbo con D.C.C. n°91 del 05/06/2012 già a suo tempo approvato con D.C.C. n°50 del 27/04/2007. L'originario P.d.L. (D.C.C.50/2007) fu approvato dal Consiglio Comunale invocando i decorsi termini in capo alla Regione Lazio per la verifica di conformità urbanistica ai sensi dell'allora formulazione dell'art.2 della L.R.36/87. Successivamente con la D.C.C.91/12 fu adottata "(...) ai sensi dell'art.4 della L.R.36/87 nel testo attuale, la Variante al vigente Piano di Lottizzazione convenzionato (...)" idonea sotto il profilo dell'interesse pubblico connesso alla realizzazione degli interventi di ampliamento della strada Cassia programmati dal Comune ritenendo così doveroso attivare le procedure di cui all'art.4 della L.R.36/87 in quanto le modifiche introdotte all'originario P.d.L. (D.C.C.50/2007), non rientrando tra le varianti ammissibili ai sensi dell'art.1bis della stessa legge regionale, si configuravano di fatto come variante al P.R.G. vigente. A seguito della pubblicazione degli atti furono presentate due osservazioni alla D.C.C.91/12 "(...) identiche, nella forma, nel contenuto, nella costruzione del testo, nei vocaboli, (...)"<sup>1</sup> che riguardavano sostanzialmente due aspetti: il primo inerente la destinazione urbanistica delle aree intese come aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio in regime di caducazione ed il secondo relativo alle destinazioni d'uso introdotte dal P.d.L. che, in quanto estranee alla disciplina delle Sottozone F3, sarebbero da intendere variante sostanziale al P.R.G. e, pertanto, non approvabile con l'art.2 della L.R.36/87. Con la D.C.C. n°60 del 08/04/2013, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto condividere in parte i contenuti delle osservazioni riassumendo tutti i fatti che hanno accompagnato l'iter di formazione del piano attuativo, dalla sua prima formulazione di iniziativa privata fino alla sua formulazione in variante al P.R.G.. Al fine poi di sgombrare il campo da ogni eventuale residuo dubbio circa la destinazione delle aree ricomprese nel piano attuativo e circa il perimetro dello stesso, con la stessa deliberazione si è proceduto a riadottare e ripubblicare, ai sensi dell'art.4 della L.R.36/87 il piano attuativo in variante, composto dagli elaborati tecnici e normativi che riportano la dizione "Piano particolareggiato art.4 L.R.36/87 – Variante alla viabilità di P.R.G. e variante al Piano di Lottizzazione in Zona F3 in loc. San Lazzaro" di iniziativa comunale.

L'area oggetto di intervento è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Viterbo, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n°3068 del 10/07/1979 come Sottozona F3 (art.14 N.T.A.), viabilità e parcheggi, Sottozona A2 (art.6 N.T.A.) e rispetto stradale. E' identificata catastalmente al foglio 133, particelle 58, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 135/p, 138/p, 136/p, 137/p, 59/p, strada per complessivi mq. 139.625.

<sup>1</sup> Dalle premesse della proposta n°6 del 20/03/2013 contenuta nella D.C.C. n°60 del 08/04/2013



La proposta del P.P. ha come obiettivo rendere più funzionale l'assetto urbanistico delle aree tramite alcune opere pubbliche infrastrutturali consistenti nell'ampliamento della S.S.Cassia nel tratto tra lo svincolo della superstrada ed il Cimitero monumentale, la realizzazione della rotonda e degli svincoli all'altezza di Via Villanova, il potenziamento della strada San Lazzaro dalla rotonda di cui sopra all'intersezione con la superstrada, la realizzazione di un'ulteriore rotonda posta su Via San Lazzaro quasi in corrispondenza con la superstrada, la realizzazione dei parcheggi pubblici già previsti dallo strumento urbanistico generale (in posizione però più funzionale rispetto alle previsioni) e la realizzazione di un'area da destinare a verde pubblico, attrezzata per ospitare spettacoli ambulanti. Nell'area fondiaria di mq 67.425 (previsione di P.R.G.), aumentata a mq 87.069 dal presente P.P., è prevista la realizzazione di tre volumi interessanti una superficie di sedime di complessivi mq 22.475 e un'altezza massima di m 24,00. Si ritiene che in relazione alla necessità di dotare di parcheggi l'ambito interessato dagli interventi edilizi che le sagome, così come definite all'interno del perimetro di massimo ingombro, siano da intendersi puramente indicative. Si demanda, pertanto, alla progettazione esecutiva il più idoneo assetto che tenga conto della quantità di parcheggi necessari volti al soddisfacimento dello standard minimo di legge in relazione alla/alte funzioni da insediare.

Da un confronto tra gli elaborati progettuali e la Relazione generale non emergono con chiarezza i parametri da utilizzare per la realizzazione delle cubature inerenti le "Aree private". Per tale motivo si ritiene "d'ufficio" stabilire i seguenti parametri:

- Sugli elaborati Tav.4V e Tav.6V le aree definite "Aree private - superficie max coperta" sono da intendersi come limiti massimi superficiali da distribuire in sede di progettazione definitiva degli edifici sull'area perimetrata come limite di massimo ingombro;
- Sulla Tav.6V le altezze dei volumi desumibili dai profili post operam sono, seppur indicati solo graficamente e non numericamente, pari a m 10,00, purtuttavia si ritiene, in relazione alla tipologia degli interventi previsti dal P.P. stabilire tale altezza non superiore a m 12,50. L'altezza massima fuori terra, indicate nella Relazione tecnica in m 24,00, si deve intendere applicabile solamente ad eventuali attrezzature tecnologiche quali ad esempio i camini di evacuazione dei fumi, ecc.;
- Il limite inderogabile di cubatura è indicato nella Relazione tecnica ed è fissato in mc 168.000.

Da un punto di vista più prettamente urbanistico corre l'obbligo segnalare che, sia dagli elaborati progettuali che dalla Deliberazione Consiliare di adozione del Piano Particolareggiato non appare esplicitato lo stato futuro degli edifici in progetto che appaiono definiti sempre in modo generico.

La variante invocata, ai sensi dell'art.4 della L.R.36/87 e s.m., appare quindi necessaria in primo luogo per determinare la possibilità di attuare in modo parziale la Sottozona F3, che appare più vasta rispetto a quella ricadente nel perimetro oggetto di P.P. Tale Sottozona che comprendendo le aree definite private ammonta a mq 87.069, risulta inoltre ampliata rispetto all'estensione di mq 67.425 del vigente P.R.G.. Il perimetro del P.P. si pone altresì in variante rispetto al P.d.L. approvato con la citata D.C.C.50/2007 e in variante alle destinazioni d'uso della Sottozona F3 elencate all'art.14 delle N.T.A. del vigente P.R.G.; la variante in argomento infatti contempla un elenco di destinazioni d'uso differenti da quelle del P.R.G., escludendone alcune (cimitero, mattatoio, carcere, inceneritori delle immondizie) ed inserendone altre (edifici di uso pubblico di interesse generale, per la pubblica amministrazione, per lo sport, turismo e spettacolo quali palestre, cinema, piscine coperte, hotel etc., magazzini generali, borsa merci, centro multimediale, attrezzature commerciali di supporto ed integrazione ai magazzini generali - centri merci e mercati all'ingrosso -, edifici per uffici pubblici e privati). Sarà pertanto necessario attribuire alle destinazioni di zona individuate come "Aree private" nella Tav.4V la classificazione, di nuova proposizione, "F3bis - San Lazzaro".



Relativamente alle aree destinate a standard pubblici, di cui al D.M.1444/68, gli stessi appaiono soddisfatti in base alla volumetria massima non residenziale ammissibile, pari a mc 168.000; infatti tale volumetria, da quanto si rileva dalla relazione tecnica, sviluppa una superficie di mq 42.485 alla quale, applicando il parametro dell'art.5 del D.M.1444/68 (*a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi*) corrisponde una dotazione di standard pari a mq 33.988. Per quanto attiene la viabilità individuata dal P.P., questa deve essere intesa come viabilità pubblica.

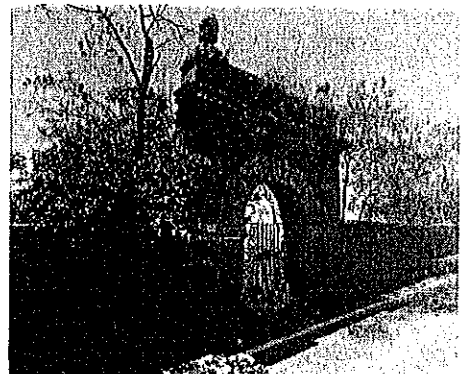
Relativamente agli aspetti di natura paesaggistica corre l'obbligo segnalare che la documentazione trasmessa non contiene gli stralci grafici e normativi della strumentazione vigente (P.T.P. n°7 approvato con D.G.R. n°2285 del 28/04/1987) e sulla Tav.1V - Planimetria di inquadramento generale - le didascalie delle Tav.A e B del P.T.P.R. (adottato con D.G.R. n°556 del 25/07/2007 e n°1025 del 21/12/2007) risultano invertite. Dalla lettura dei citati Piani si conferma quanto dichiarato relativamente alla non presenza di vincoli di natura paesaggistica.

#### AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI

La Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 legge 64/74) e della D.G.R.2649/99, ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni in data 24/01/2008 con prot. n°12986. Detto parere si riferisce in realtà al P.d.L. approvato dal Consiglio Comunale per decorrenza dei termini dell'allora vigente art.2 della L.R.36/87 che, nella sostanza, interessa lo stesso ambito. Al riguardo l'Amministrazione Comunale, visto il trascorso lasso di tempo tra l'emissione del parere e l'atto deliberativo superiore ai cinque anni, valuterà l'opportunità di richiedere una conferma del parere già reso con la citata nota dell'Area Difesa del Suolo prima dell'esecutività dell'atto finale autorizzativo.

Analogamente, in relazione alla compatibilità dell'intervento dell'allora P.d.L., che come sopra detto si conferma nella sostanza interessare lo stesso ambito e stante la presenza del Cimitero, con la D.C.C. n°109 del 17/11/2006 di approvazione del P.d.L. in loc. San Lazzaro fu preso atto del parere A.S.L. del 06/07/2006, ribadito che *nessun nuovo edificio è previsto a meno di ml 100 dall'attuale cimitero*, e confermato in ml 100 la profondità della fascia di rispetto del cimitero "San Lazzaro".

L'Area Valutazione impatto ambientale e Valutazione ambientale strategica della Direzione regionale Infrastrutture, ambiente e politiche abitative, ha determinato l'esclusione dalla procedura di V.A.S. con Determinazione n°A00725 del 05/02/2013 con le prescrizioni in esso contenute. Al riguardo corre l'obbligo segnalare che detta Determinazione pur riportando nell'oggetto la dizione "Piano Particolareggiato di iniziativa privata" in realtà tratta di un piano urbanistico proposto dalla parte privata e fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Si richiamano le prescrizioni contenute in tale provvedimento con particolare riferimento ai preliminari "sondaggi nell'area di piano" ed alla preservazione e salvaguardia del portale di Villa Nuova posto lungo la Via Cassia in corrispondenza dell'area







classificata A2 dal vigente strumento urbanistico generale. Al riguardo la "tutela" del portale potrà avvenire tramite la sua ricollocazione, nell'ambito della Sottozona A2, previa intesa con l'Amministrazione Comunale e la competente Soprintendenza.

Resta sottinteso l'obbligo per il proponente di acquisire eventuali ulteriori pareri, propedeutici all'esecuzione delle opere edilizie ricomprese nel Piano Particolareggiato, ovvero uniformarsi e porre in atto opere e/o interventi prescritti prima della definitiva attuazione del Programma stesso.

### CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni svolte, il Piano Particolareggiato in località San Lazzaro può ritenersi ammissibile sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico con le seguenti condizioni.

In primo luogo appare opportuno attribuire una nuova classificazione di Zona urbanistica denominata F3bis con parametri desunti dal P.P. in argomento, pertanto all'esito dell'intervento urbanistico tale Sottozona avrà esaurito la sua disponibilità di capacità edificatoria. Le destinazioni d'uso ammesse saranno: edifici di uso pubblico di interesse generale, per la pubblica amministrazione (stato, Regione, Enti locali) realizzabili da privati, per lo sport, turismo e spettacolo quali palestre, cinema, piscine coperte, hotel etc., magazzini generali, edifici commerciali di supporto e integrazione ai magazzini generali (centri merci e mercati all'ingrosso), borsa merci, centro multimediale, attrezzature commerciali specializzate in genere con le prescrizioni, i parametri e le disposizioni stabilite nella L.R.33/99, edifici per uffici pubblici e privati, autosili, autostazioni, ecc., centrale del latte.

Le aree definite Verde privato V10, V11 e V12 per complessivi mq 13.000 si ritiene debbano essere classificate come le restanti aree di Verde pubblico e pertanto rimarranno nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che potrà sottoscrivere atti convenzionali per la gestione delle aree. Tutte le aree di Verde pubblico ricadenti nel perimetro del P.P. sono regolate dall'art.17 del vigente P.R.G.. Per l'area denominata V1 di mq 7.060, conformemente alla volontà espressa dall'Amministrazione comunale sarà possibile ospitare spettacoli viaggianti come circhi, fiere temporanee, ecc..

Al fine di colmare alcuni aspetti del Piano Particolareggiato si raccomanda all'Amministrazione Comunale che il soggetto attuatore degli edifici di cui alla Sottozona F3bis garantisca un numero adeguato di parcheggi pertinenziali relativamente alla volumetria, non residenziale, pertanto ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42, così come modificato dall'art.2, c.2 della L.122 del 24/03/1989, e dell'articolo della L.R.33 del 18/11/1999 i progetti edilizi delle destinazioni rientranti tra quelle di detta Sottozona dovranno essere completi di tali dotazioni minime da reperire nelle aree disponibili.

Si raccomanda infine che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Nell'area di verde pubblico attrezzato dovranno essere piantumate nuove alberature d'arredo urbano, con obbligo di attecchimento, a mitigazione dei parcheggi previsti.
- Nelle aree verdi interne alle rotatorie dovrà essere garantita la piantumazione con obbligo di attecchimento di manti erbosi escludendo ogni piantumazione che impedisca la visibilità a sicurezza del traffico veicolare.
- Dovranno essere posti in essere tutti gli accorgimenti di mitigazione per la fase di cantierizzazione.



- In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14/04/1969, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08/03/1993;
- Ai sensi della L.R. n°6 del 27/05/2008, dovranno essere posti in essere interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n°192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
- Si dovranno ottemperare le prescrizioni rese nella Determinazione n°A00725 del 05/02/2003 di esclusione dalla procedura di V.A.S. così come le eventuali altre prescrizioni imposte da Enti aventi titolo.
- Prima del rilascio dei certificati di agibilità per le unità edilizie in progetto, dovrà essere accertata l'ultimazione dei lavori degli spazi pubblici.
- In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, si prescrive sia in fase progettuale che esecutiva l'adozione di ogni accorgimento utile volto a rispettare i requisiti di accessibilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali conformemente al DM 236/1989.
- Al termine dei lavori, tutte le opere provvisorie dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi secondo la loro originaria configurazione morfologica e vegetazionale, da accertarsi mediante appositi elaborati da allegare alla richiesta dei relativi Permessi di Costruire.

Le indicazioni e le prescrizioni impartite con il presente parere sono da ritenersi prevalenti e/o sostitutive con le N.T.A. del P.P. se in contrasto. Tutto quanto visto, premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ai sensi e per gli effetti della legge 17 agosto 1942 n°1150 e della Legge Regionale del 02/07/1987 n°36 – art. 4, ritiene di poter esprimere

#### PARERE FAVOREVOLE

in ordine al Piano Particolareggiato in variante urbanistica in località San Lazzaro del comune di Viterbo, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°60 del 08/04/2013, con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Devono intendersi comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi, nonché le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovra comunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con le previsioni del vigente P.R.G., come modificato dal presente P.P. in variante.

Il presente parere non costituisce in nessun caso legittimazione di eventuali edifici preesistenti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del D.P.R. 380/2001 e s.m..

Il mancato rispetto delle raccomandazioni e/o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie, per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e degli eventuali atti convenzionali.

Le prescrizioni della scrivente Direzione e le prescrizioni delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno, quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'esecuzione delle opere.

Ai competenti uffici comunali è demandato il compito di vigilare sul rispetto delle prescrizioni, indicazioni e raccomandazioni contenute nel presente parere, adottando, in caso di



eventuali inadempienze, i provvedimenti previsti dal Titolo IV Capo II del D.P.R. 380/2001 e s.m. e L.R.n°15 del 11/08/08 e s.m.i.

Sulla allegata copia degli atti ed elaborati del Piano Particolareggiato è fatta annotazione del presente provvedimento.

Roma, 16/12/2013

Il responsabile del procedimento  
f.to Arch. Marco Rocchi

Il dirigente dell'Area  
f.to Arch. Demetrio Carini

Il direttore  
f.to Arch. Manuela Manetti

## AFFISSIONE ALL'ALBO, COMUNICAZIONE ALLA PREFETTURA

N. 1593 Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio il 17 GIU. 2014 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma, del T.U.E.L. di cui al D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e cioè fino al 12 LUG. 2014

Il Messo Comunale  
Esec. Anm. vo Elisabetta Ginnasi

*Elisabetta Ginnasi*

- E' stata inviata il \_\_\_\_\_ alla Prefettura di Viterbo ai sensi dell'art. 135, comma 2 del T.U.E.L. di cui D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Il Responsabile

\_\_\_\_\_

## DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Diventa esecutiva in data \_\_\_\_\_

- In quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000;
- Essendo trascorsi i termini previsti dall'art. 134, comma 3, del D.Lgs 267/2000;

Viterbo, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Francesca Vichi

\_\_\_\_\_