



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/05/2008

\*\*\*\*\*

ADDI' 23/05/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice			
ASTORRE	Stano	Presidente	MANCINI	Claudio	"
BATTAGLIA	Augusto	Assessore	MITCHELANGELI	Marco	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPORELLI	Anna Salomo	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBANONI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CORAZZI

\*\*\*\*\* ONTISIS

ASSENTI: COSTA - COPPORELLI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 374

Oggetto:

Comune di Viterbo. Variante al P.R.G. in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. I<sup>ta</sup> bis, n. 744/2004. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 16.03.2007. Approvazione.



374 23 MAG. 2008 *ls*



**Oggetto: Comune di Viterbo.**

Variante al P.R.G. in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II° bis, n. 744/2004. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 16.03.2007.

**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

**Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica**

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

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

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

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

**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

**VISTO** il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

**PREMESSO** che il Comune di 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;

**VISTA** la deliberazione commissariale n. 1 del 16.03.2007 con la quale il Comune di Viterbo ha adottato la variante al P.R.G. in esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio, Sez. II° bis, n. 744/2004, da zona F2 "Servizi e attrezzature pubbliche a livello locale" a zona B sottozona B3 "Saturazione e sostituzione edilizia";

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

**RILEVATO** che gli atti relativi al piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 138/3 reso nella seduta del 13.03.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione;

**VISTA** la nota n. 83886 del 22.05.2007 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/1999, alla Variante Urbanistica Loc. "Mattatoio" frazione Grotte Santo Stefano, a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme d'Attuazione:*

\* F SOTTOZONA





374

23 MAG. 2008

L4

- Siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma del dott. L. Nolasco, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
- Nella fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici che dovranno essere ubicati in maniera da avere una visione tridimensionale dei terreni interessati dalle nuove opere; tali indagini geognostiche dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni;
- Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i terreni più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto stratigrafico e di natura tettonica, tra le diverse formazioni litologiche; dovranno inoltre essere asportate le coperture di terreno argillificato ed alterato;
- Siano realizzate adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di ristagno e/o erosioni accelerate;
- Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
- Realizzare lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone, mantenendo comunque le alberature già presenti;
- Sia salvaguardato il maggior numero possibile di piante di olivo presenti mentre dovranno essere reimpiantati gli esemplari più rappresentativi, destinati all'eliminazione;

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 della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche;

**VISTA** la nota n. 38571 del 21.11.2006 con la quale il Dirigente del Settore VIII Urbanistica, Centro Storico – Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive del Comune di Viterbo – ha attestato che il terreno sito nella frazione Grotte S. Stefano, distinto catastalmente al foglio n. 35, particella 590, non risulta gravato da usi civici;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 138/3 del 13.03.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;  
**all'unanimità**



374 23 MAG. 2008 Dy



## DELIBERA

di approvare la variante al P.R.G. in esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio, Sez. II° bis, n. 744/2004, adottata dal Comune di Viterbo con deliberazione commissariale n. 1 del 16.03.2007, per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 138/3 del 13.03.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere n. 83886/2007 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli. La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 1 del 16.03.2007:

- Elaborato 1:     - Relazione;  
                  - Norme Tecniche;
- Elaborato 2:     - Planimetria Ubicativa CTR;  
                  - Stralcio P.T.P. n°1;  
                  - Stralcio Aerofotogrammetrico;  
                  - Stralcio Aerofotogrammetrico – Ubicazione Scuole;  
                  - Estratto Catastale – Foglio 35, Viterbo;  
                  - Stralcio P.R.G. vigente;  
                  - Variante P.R.G..

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

29 MAG. 2008





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 374

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

DEL 23 MAG 2008

ALLEGATO A

*Carini*  
Arch. Demetrio Carini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
Voto n. 138/3, del 13 Marzo 2008.

Relatore:  
arch. Valter Campanella.



OGGETTO: Comune di Viterbo (VT)  
Variante al P.R.G. in località "Grotte Santo Stefano".  
Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 16.03.2007  
(rif. L. 1150/42).

### IL COMITATO

Vista la nota del Comune di Viterbo n. 380/Segr. Gen del 07/05/2007, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 18/05/2007 prot. 82173, con la quale il Segretario Generale di detto Comune ha trasmesso la Deliberazione Commissariale n. 1 del 16/03/2007.

Vista la nota prot. 94915 del 06/06/2007, pervenuta il 07/06/2007 prot. 95639, con la quale il Commissario ad Acta trasmetteva all'Area 2 B 11 gli atti ed elaborati inerenti la variante in oggetto indicata.

Vista la nota prot. 95639 del 07/06/2007, con la quale l'Area 2 B 11 (area amministrativa) trasmetteva all'Area 4 (Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord) la documentazione.

Vista nota del Comune di Viterbo n. 0029109 del 30/07/2007 pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 07/08/2007 n. 137110 con la quale il Dirigente del Settore VIII integrava la documentazione.

### PREMESSO

Che il Comune di Viterbo è disciplinato da una Variante Generale al Piano Regolatore approvata con D.G.R. n. 3068 del 10.07.1979.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Che il proprietario dell'area situata nella frazione di Grotte Santo Stefano in zona F2 (servizi ed attrezzature pubbliche), sig. Mariano Salvatore, con domanda presentata in data 16.05.2001, chiedeva al Comune di Viterbo di voler procedere alla adozione degli atti volti alla ricostruzione della disciplina urbanistica relativa alle parti pubbliche preordinate all'esproprio, atteso che i vincoli di destinazione imposti sulla stessa avevano perso efficacia per l'inutile decorso del termine di cui all'art. 2 dalla L. 1187/68.

Che avverso il silenzio apposto dall'Amministrazione Comunale di Viterbo la proprietà ha proposto ricorso al TAR del Lazio in data 13.06.2002.

Il TAR del Lazio con sentenza 1594/2005 assegnava all'Amministrazione Comunale di Viterbo il termine di sessanta giorni per la completa esecuzione del giudicato e disponeva, in via sostitutiva in caso di inosservanza del termine prescritto, la nomina di un Commissario ad Acta da parte dell'Assessore all'Urbanistica e Casa della Regione Lazio.

Stante l'inosservanza del termine prescritto con decreto del Presidente della Regione Lazio n. T0071/2006, su proposta dell'Assessore regionale, è stato nominato Commissario ad Acta l'arch. Demetrio Carini per l'esecuzione della citata sentenza TAR.

Il Commissario, accertato l'inutile decorso del termine assegnato al Comune per la esecuzione della sentenza, ha incaricato in data 25.08.2006 l'architetto Antonello Carotenuto di provvedere alla redazione della variante urbanistica per il terreno di cui trattasi.

Il Commissario ad Acta con Deliberazione n. 1 del 16/03/2007 ha adottato la presente Variante al P.R.G. di un lotto di terreno sito Viterbo località Grotte Santo Stefano.

La variante, trasmessa dal Commissario ad Acta e dal Comune di Viterbo, si compone dei seguenti atti:

## *I Atti Amministrativi*

1. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 16/03/2007 di : "Adozione della Variante Urbanistica relativamente al lotto di terreno di proprietà Mariano Salvatore, distinto in catasto al foglio n. 35 particella 590, da zona F 2 – Servizi ed Attrezzature Pubbliche a livello locale a zona B 3 – Saturazione e sostituzione edilizia".
2. Parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999. prot. n. 83886 fascicolo 6298 del 22/05/2007;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

3. Certificazione del Comune di Viterbo prot. 38571 del 21/11/2006 dalla quale risulta che il terreno in oggetto Foglio 35 particella 590 non è gravato da usi civici.
4. Avviso Pubblico del 17/05/2007;
5. Pubblicazione Avviso Pubblico;
6. Certificazione dell'Ufficio Albo Pretorio relativa alla richiesta di opposizioni e/o osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione
7. Certificato che non sono pervenute osservazioni;

## *II Elaborati tecnici*

1. Relazione Tecnica;
2. Elaborato Grafico composto da:
  - Planimetria Ubicativa CTR, scala 1:10.000;
  - Stralcio PTP n. 1, scala n. 10.000;
  - Stralcio Aerofotogrammetrico, scala 1:4.000;
  - Stralcio Aerofotogrammetrico ubicazione scuole, scala 1:2.000;
  - Estratto Catastale, scala 1:2.000;
  - Stralcio PRG vigente, scala 1:2.000;
  - Variante PRG, scala 1:2.000.

## *II A Elaborati Indagine Geologica.*

### Relazione Geologica

Per quanto concerne i Pareri acquisiti si precisa che:

- Il Parere reso ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. 380/2001 (già art. 13 della Legge 03/02/1974, n. 64) risulta favorevole, con prescrizioni tali da non inibire la destinazione proposta.

Dall'esame della Deliberazione n. 1 del 16/03/2007 del Commissario ad Acta e dagli elaborati grafici si evince quanto segue:

Dal punto di vista paesaggistico l'area non risulta vincolata.

L'area oggetto della presente Variante, estesa su una superficie di mq 980, è di proprietà del sig. Mariano Salvatore e fa parte di una più ampia zona destinata a "Servizi ed Attrezzature Pubbliche a livello locale", in ragione della presenza di un edificio scolastico adibito a scuola materna posto all'interno della zona residenziale circostante.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Il terreno ubicato in località Mattatoio nella frazione di Grotte S.Stefano, distinto in catasto al Foglio n. 35, particella 590, ricade nella zona che lo strumento urbanistico vigente classifica zona F 2 disciplinata dall'art. 13 delle Norme Tecniche il cui testo relativo alle destinazioni viene di seguito riportato:

## ZONA F 2 – SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO LOCALE

Comprende le aree destinate a servizi locali di quartiere.

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

- 1) scuole materne e asili nido, scuole elementari e medie inferiori;
- 2) centri di culto e relativi annessi;
- 3) mercati e centri commerciali locali;
- 4) centri locali destinati ad attività commerciali, sanitarie, assistenziali e amministrative.

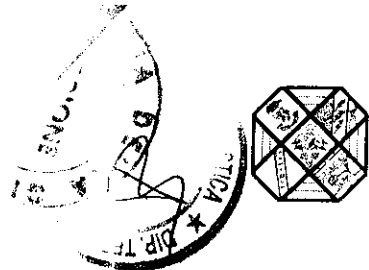
## CONSIDERATO

Che il Comune di Viterbo non ha mai messo in atto alcun provvedimento formale per attuare le previsioni della Variante Generale sul terreno in argomento e che i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti per scadenza temporale. Inoltre non è mai stata disposta alcuna occupazione del fondo per attività didattica.

Per quanto riguarda le dotazioni dei servizi pubblici previsti dalla Variante Generale è stato rilevato che nella frazione di Grotte Santo Stefano sono stati previsti in misura numericamente congrua alle prescrizioni indicate dal DM 1444/68 che ne indica le quantità minime in base al numero degli abitanti (18 mq/ab). In particolare la zona F 2, nella quale ricade il terreno in questione, la Variante Generale ha confermato la destinazione scolastica del PRG approvato nel 1959 in cui trovava sede un edificio destinato a scuola materna ed elementare, presupponendone una nuova realizzazione o un ampliamento per altre attività didattiche.

Il vecchio edificio era stato utilizzato in un primo tempo anche come scuola media, fino alla realizzazione da parte del Comune di un nuovo edificio specificatamente destinato a scuola media inferiore su una più vasta area leggermente decentrata, per cui il vecchio edificio è oggi destinato solamente a scuola materna ed elementare.

E' stata valutata pertanto dal progettista, anche sulla scorta dell'esito dei sopralluoghi effettuati, la possibilità di inserimento del terreno interessato nel tessuto urbanistico consolidato circostante della zona in cui ricade avente destinazione di PRG a Zona B di completamento B sottozona B 3 "saturazione e sostituzione edilizia" così



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

come richiesto dalla stessa proprietà con il progetto presentato al Comune in data 26.11.1999, la cui cubatura risulterebbe simile a quelle circostanti (circa 2.500 mc).

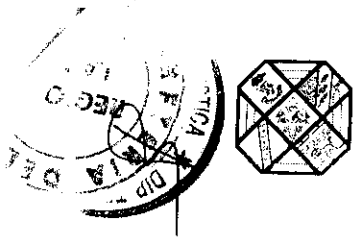
E' stato inoltre acclarato che la zona circostante è pressoché satura, già urbanizzata e libera da vincoli da vincoli paesaggistici.

VISTO inoltre

- che sul terreno non esistono vincoli di nessuna natura;
- che l'area in argomento non è mai stata utilizzata per la realizzazione o l'ampliamento di nuove attività scolastiche;
- che l'interesse pubblico connesso alle previsioni di ampliamento delle aree per l'istruzione può ritenersi non più attuale stante la mancata richiesta da oltre un trentennio e la realizzazione di un plesso scolastico in altra area nella quale è stata ubicata la scuola media inferiore;
- che, per contro, sussiste un inconfutabile interesse della proprietà ad una utilizzazione residenziale di parte dello stesso terreno così come previsto per le contermini aree di completamento, utilizzazione che è stata preclusa a causa di previsioni urbanistiche pubbliche rimaste inattuata;
- che la porzione di area sulla quale è ubicato il vecchio edificio scolastico appare più che sufficiente a soddisfare la domanda della popolazione della frazione di Grotte Santo Stefano per quanto riguarda le scuole elementari e materne;
- che la normativa della zona F 2 consente la facoltà dell'esercizio del potere di deroga, per cui su un'area di minore superficie sarebbero sempre possibili ulteriori ampliamenti;
- che riproporre una destinazione pubblica preordinata all'esproprio comporta l'obbligo per l'Amministrazione di corrispondere, come stabilito dalla Corte Costituzionale, un indennizzo per il protrarsi della indisponibilità del terreno da parte del proprietario.

Alla luce di quanto indicato in premessa e dalle considerazioni sopra esposte, la variante in argomento, proposta in forma chiara ed esaustiva, appare condivisibile tenuto conto di un mai reclamato interesse pubblico e del diritto del privato all'edificazione della proprietà per soddisfare legittime aspettative maturate con l'inattuazione trentennale delle previsioni del PRG, che nei fatti si sono rivelate non rispondenti alle effettive esigenze della collettività e di difficile quanto onerosa acquisizione. Appare anche condivisibile la destinazione di Zona B sottozona B 3 - Saturazione e sostituzione edilizia - poiché analoga alle aree contermini del comprensorio in cui esse ricadono.

A seguito della presente Variante quindi la particella 590 del foglio catastale n. 35 destinata dal vigente PRG a **zona F Sottozona F 2 Servizi ed attrezzature pubbliche a livello Locale**, potrà assumere la destinazione di **zona B - sottozona B 3 Saturazione e Sostituzione edilizia**.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

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

## PARERE

che la Variante al del P.R.G. del Comune di Viterbo (VT), adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 16/03/2007.

**SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppi)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

