



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 11/09/2012

=====

ADDI' 11/09/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MALCOTTI

DELIBERAZIONE N. 435

Oggetto:

Comune di Viterbo. Variante al P.R.G. per nuovo insediamento sanitario in località "Villa Buon Respiro". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 20.10.2006. Approvazione.






Oggetto: Comune di Viterbo.
Variante al P.R.G. per nuovo insediamento sanitario in località "Villa Buon Respiro".
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 20.10.2006.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" 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;
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 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 consiliare n. 104 del 20.10.2006 con la quale il Comune di Viterbo ha adottato la variante al P.R.G. per un nuovo insediamento sanitario in località "Villa Buon Respiro";
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, è stata presentata una osservazione, in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 95 del 06.07.2007;
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. 186/1 reso nella seduta del 13.01.2011, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha





ritenuto meritevole di approvazione, con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, la sola Variante Urbanistica riguardante l'ampliamento della Sottozona F4, la variazione di parte della Sottozona F7 in Sottozona F4 e la variazione della Sottozona E3 in Sottozona F7 cd ha, inoltre, provveduto, al fine di riportare il progetto ad una migliore comprensione, a redigere un elaborato d'ufficio (Fig. 1), contenuto all'interno del citato voto, che sostituisce, nell'elaborato grafico denominato F AR 01, la planimetria di variante e la rende conforme allo schema planimetrico in scala 1:4.000, presente come "Allegato A" nella D.C.C. n. 104 del 20.10.2006;

VISTA la nota n. 85220 del 24.02.2011 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Viterbo copia del suddetto voto n. 186/1 del 13.01.2011, invitando a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 85 del 09.05.2011, con la quale il Comune di Viterbo, ha accettato integralmente le modifiche apportate dal citato C.R.p.T;

VISTA la nota n. 1103 – SIPA del 12.10.2006, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale di Viterbo – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene Pubblica – ha espresso, in merito alla Variante Urbanistica di che trattasi, parere favorevole nel rispetto della realizzazione di tutte le infrastrutture, viabilità ed opere di urbanizzazione;

VISTA la successiva nota n. 1715/1 del 19.02.2008, con la quale la sopra citata ASL ha espresso, dal punto di vista igienico sanitario, parere favorevole relativamente al progetto in argomento;

VISTA la nota n. D2/2S/05/55021 del 02.04.2007, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area "05" – Difesa del Suolo e Servizio Geologico, ha espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, parere favorevole alla realizzazione del Progetto di nuovo insediamento sanitario nell'area, sita in località Villa Buon Respiro, nel territorio del Comune di Viterbo, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione Geologica (Cap. Considerazioni conclusive, Pagg. 10 e 11) a firma del Dott. Geol. R. Troncarelli, allegata al progetto, che non siano in contrasto con le prescrizioni che seguiranno;*
2. *Siano eseguite indagini geotecniche di dettaglio nei singoli spiccati per verificare la distribuzione delle facies litologiche, al fine di adottare tipologie fondazionali adeguate (settore settentrionale);*
3. *Le fondazioni dei fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni geolitologiche;*
4. *Sia prevista l'asportazione della eventuale coltre superficiale di depositi eluviali e colluviali;*





5. Il materiale terroso o lapideo asportato in fase di scavo, dovrà essere sistemato sul posto, mentre quello in esubero dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;
6. Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal piano campagna;
7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde prevedendo che lo smaltimento delle acque reflue sia eseguito tramite l'allaccio all'esistente fognatura comunale;
8. Siano osservate le indicazioni riportate nella relazione Vegetazionale a firma del progettista Dr. Agr. Gioacchino Sansoni;
9. Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
10. Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
11. Siano realizzate lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone;
12. Sia salvaguardato il filare di lecci presente mantenendosi ad opportuna distanza durante la fase di cantierizzazione;
13. Sia verificata l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di ulivo più rappresentativi;

Ogni intervento dovrà comunque essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni, ed in particolare:

- 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 e Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardanti le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 766 del 01.08.2003 "Riclassificazione sismica del territorio della Regione Lazio in applicazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Prime disposizioni";

df

VISTA la nota n. 13038 del 10.03.2008, con la quale il Ministero dell'Interno – Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco – Comando Provinciale di Viterbo – Ufficio Prevenzione, ha espresso, ai soli fini della Prevenzioni Incendi, di cui al progetto relativo all'attività ospedaliera di che trattasi, parere favorevole sulla conformità dello stesso, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni che di seguito si riportano:



1) *La realizzazione delle opere e degli impianti dovrà avvenire in piena conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni impartite; qualsiasi variante al medesimo dovrà essere sottoposta, in forma progettuale, ad approvazione ai fini della sicurezza prima della sua realizzazione.*

N.B.1: Per tutto quanto non esplicitamente descritto e/o prescritto, dovrà essere comunque integralmente attuato quanto imposto da:

- Per l'attività principale: DM 18.09.2002*
- Per le attività inserite: DM 01.02.86 – Circ. 31 del 31.08.78 – Circ. 12 del 08.07.2003.*

N.B.2: Per tutto quanto non prescritto, dovranno essere comunque osservati i criteri generali di prevenzione incendi, e le norme di buona tecnica (in particolare, norme CEI, norme UNI-CIG, norme UNI).

N.B.3: Dovranno essere attuati, per quanto applicabili, i criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro previsti dal DM 10.3.98.

N.B.4: Gli impianti elettrici, di messa a terra, e di protezione contro le scariche atmosferiche dovranno essere installati a regola d'arte, in conformità a quanto previsto dalla legge 186/68, come dovrà risultare dalle certificazioni tecniche eventualmente richieste (vedi allegato DOC/FIN).

N.B.5: Dovrà essere installata idonea segnaletica di sicurezza, conforme a quanto previsto dal D.Lgs. 14.8.96, n. 493;



VISTE le note n. 5687 e 5705 del 10.02.2009 con le quali il Dirigente del Settore IV° - Tributi, Entrate Patrimoniali, Economato, Provveditorato e Patrimonio del Comune di Viterbo - ha certificato, in merito alla natura giuridica dei terreni interessati dalla Variante in argomento, che gli stessi non ricadono nel Demanio Civico;

VISTA la nota n. 4948 del 23.03.2009, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Rieti e Viterbo, ha ritenuto l'intervento di che trattasi compatibile con la normativa paesaggistica;

VISTA la nota n. 244550 del 24.11.2009, con la quale l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli ha comunicato che il Progetto per la realizzazione di nuovi insediamenti sanitari, nell'area Villa Buon Respiro nel Comune di Viterbo, non è da sottoporre alla procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.I.A. né alla procedura di V.I.A. a norma del D.Lgs. n. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/08; l'Area medesima ha inoltre specificato che per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, ricompresi nell'ambito del sopra citato progetto, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, per singola area destinata a parcheggio;*





435 | 1 SET. 2012 R

- *Al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;*
 - *Dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;*
 - *Le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;*
 - *La transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;*
 - *Dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti;*
 - *Le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo. Inoltre dovrà essere assicurata la corretta manutenzione dell'impianto, per il buono stato vegetativo delle specie immesse;*
- VISTA la nota n. 24464/2009 del 10.12.2009, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 04 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. VT – RI), ha espresso – ai sensi dell'art. 146 comma 2 del D.Lgs 42/2004 e limitatamente alle proprie competenze – parere favorevole alle sotto elencate condizioni:
- *Le opere di contenimento del terreno eventualmente necessarie per la realizzazione degli interventi, dove non riferite a quelle di ingegneria naturalistica, andranno realizzate o rivestite in pietra locale, messa ad opera incerta;*
 - *Per la realizzazione dei lavori e delle opere provvisorie di cantiere, è fatto divieto di arrecare danni alle alberature esistenti ed in particolare al viale alberato d'accesso alla Villa Buon Respiro. Se per imprescindibili ragioni di natura tecnica si rendesse necessario rimuovere delle alberature o della vegetazione, si dovrà successivamente provvedere a reimpiantarne in pari numero e della specie, con obbligo di attecchimento;*
 - *Mancando uno specifico studio in merito ad eventuali interventi sul complesso storico della Villa Buon Respiro, costituito dai fabbricati e dai suoi giardini, questo potrà essere interessato esclusivamente da interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di recupero statico, che non alterino lo stato attuale dei luoghi;*



43511 SET. 2012 f



- Si fanno proprie le prescrizioni impartite dall'Area valutazione Impatto Ambientale con nota protocollo regionale n. 244560 del 24.11.2009, in merito alle modalità di realizzazione delle aree destinate a parcheggi;
- Andrà verificato in sede di approvazione definitiva della variante urbanistica che sia rispettato quanto disposto dall'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/1968;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 186/1 del 24.01.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;
all'unanimità

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione di approvare la variante al P.R.G. per un nuovo insediamento sanitario in località "Villa Buon Respiro", adottata dal Comune di Viterbo con deliberazione consiliare n. 104 del 20.10.2006, per i motivi, con le modifiche e con l'elaborato d'ufficio (Fig. 1), contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 186/1 del 24.01.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

L'osservazione è decisa in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

La variante è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nel seguente elaborato denominato F AR 01 contenente:

- Planimetria Generale in scala 1:500
- PRG vigente - Ante Operam in scala 1:2000
- Variante PRG in scala 1:2000 (sostituito con elaborato d'ufficio (fig. 1) contenuto nel voto 186/1/2010)
- Lotto di proprietà Villa Buon Respiro
- Stralcio Piano Paesistico
- Stralcio Piano Regolatore Generale.

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



LA PRESIDENTE : F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 11.8 SET. 2012



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO



ALLEGATO A

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 186/1, del 13 gennaio 2011

Il relatore
Arch. Marco Rocchi

OGGETTO: Comune di Viterbo
Variante per nuovo insediamento sanitario
Deliberazione di Consiglio Comunale n°104 del 20/10/2006

IL COMITATO

Vista la nota n°85393 del 07/12/2010 con la quale l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Prov. VT e RI ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art.14 della L.R.43/77, gli atti tecnico amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

Vista la nota n°2735 del 04/01/2011 con la quale la Direzione Territorio e Urbanistica ha trasmesso la relazione istruttoria integrativa dell'affare in oggetto indicato, a seguito delle richieste formulate da questo Comitato nella seduta n. 185 del 15/12/2010.

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

Vista la nota n°1766 del 19/01/2010 (ns. prot. n°15537 del 21/01/2010) con la quale il Settore VIII del comune di Viterbo ha trasmesso la documentazione appresso elencata per l'approvazione ai sensi dell'art.19 del D.P.R.327/01.

Vista la nota n°15537 del 05/02/2010 dell'Area Amministrativa di supporto di questa Direzione Regionale con la quale non è stata ritenuta perseguibile la procedura dell'art.19 del D.P.R. 327/01 ed è stata indicata, come corretta, la procedura di variante ex lege n.1150/42.

Vista la nota n°22913 del 31/05/2010 (ns. prot. n°135392 del 01/06/2010) con la quale il Settore VIII del comune di Viterbo, alla luce della suddetta nota regionale, ha richiesto l'approvazione della Variante al P.R.G. inviando la documentazione in essa elencata.

Vista la nota n°135392 del 09/06/2010 dell'Area Amministrativa di supporto di questa Direzione Regionale con la quale è stata verificata la regolarità amministrativa della documentazione inviata.

Il Comune di Viterbo, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°3068 del 10/07/1979, ha adottato con D.C.C. n°104 del 20/10/2006, la variante al P.R.G. di che trattasi avente ad

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

oggetto "Progetto di nuovo insediamento sanitario nell'area "Villa Buon Respiro" presentato dalla finanziaria Tosinvest S.p.a. in variante al P.R.G. - determinazioni."

Avverso la suddetta variante è stata presentata n°1 osservazione nei termini, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n°95 del 06/07/2007.

Il progetto di variante, di cui alla D.C.C. 104/2006, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- F AR 01 – Planimetria generale
- F AR 02 – Pianta secondo interrato
- F AR 03 – Pianta primo interrato
- F AR 04 – Pianta piano terra
- F AR 05 – Pianta piano primo
- F AR 06 – Pianta piano secondo
- F AR 07 – Sezioni A e B
- F AR 08 – Prospetti sud e nord
- F AR 09 – Prospetti est e ovest
- F AR 10 – Maneggio e scuderie – Pianta prospetti e sezioni
- F AR 11 – Planimetria generale – Piano del verde

Corre l'obbligo segnalare che i suddetti elaborati risultano elencati nella D.C.C. 104/2006 ma sono denominati con la sigla FRT anziché F AR.

Risultano inoltre:

- D.C.C. n°95 del 06/07/2007 con la quale è stata respinta l'unica osservazione
- Atti di pubblicazione
- Parere positivo rilasciato in data 12/10/2006 dalla A.S.L. di Viterbo – Dipartimento di prevenzione Servizio di igiene pubblica – riguardo alla Variante urbanistica
- Parere positivo rilasciato in data 19/02/2008 dalla A.S.L. di Viterbo – Dipartimento di prevenzione Servizio di igiene pubblica – riguardo alla realizzazione della nuova struttura sanitaria
- Certificazione rilasciata dal Settore IV del Comune in data 10/02/2009 circa la natura giuridica dei terreni interessati dalla variante
- Parere favorevole rilasciato dal Ministero dell'Interno – Comando provinciale dei VV.F. di Viterbo in data 10/03/2008 sul progetto ospedaliero
- Parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99 rilasciato in data 02/04/2007 dalla Direzione regionale ambiente e cooperazione tra i popoli sul progetto di nuovo insediamento sanitario
- Parere favorevole rilasciato dal Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Roma Viterbo e Rieti in data 23/03/2009 sul progetto di realizzazione di nuovi insediamenti sanitari
- Comunicazione espressa dall'Area valutazione impatto ambientale della Regione Lazio in data 24/11/2009 in merito all'intervento da non assoggettare a procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. né alla procedura di V.I.A.



**AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

- Autorizzazione sull'intervento ai sensi dell'art.146 comma 2 del D.Lgs. 42/04, resa dalla scrivente Area 4 in data 10/12/2009 (prot. n°24464/2009), in relazione alla Conferenza dei Servizi per il 11/03/2009.

Risulta altresì agli atti, oggetto di deposito in pubblica visione ma non oggetto di deliberazione comunale il seguente elaborato:

- Relazione tecnico sanitaria

CONSIDERAZIONI GENERALI

Valutazioni di tipo paesistico

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica va ricordato che l'area oggetto di variante risulta ricompresa nel perimetro del P.T.P. n°1, approvato dalla L.R. 24/98.

Detta area, come già detto con la citata nota n°24464/2009 di autorizzazione paesaggistica del 10/12/2009, risulta marginalmente interessata dal vincolo di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 lett.c) derivante dalla presenza del corso d'acqua denominato Fosso delle Farine che, però, interessa l'area classificata dal vigente P.R.G. come Zona A2 non oggetto di variante. Risultano altresì delle esigue porzioni soggette al vincolo di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 lett.g) che, però, anch'esse non sono interessate dalla variante in quanto ricadenti nella stessa Zona A2 di P.R.G..

Il P.T.P. non prescrive alcuna classificazione di tutela sul territorio oggetto di variante mentre il P.T.P.R., ribadendo sulla Tav.B i vincoli del P.T.P. relativamente al corso d'acqua (cod. c056_0408 - Fosso Le Farine) ed alle zone boscate, classifica il territorio interessato, nella Tav.A, come Parchi giardini e ville storiche (coincidente con la zona urbanistica A2) e come Paesaggio Agrario, disposizioni che nel caso in esame non trovano applicazione.

Riguardo la valutazione di conformità e/o compatibilità, sulla base di un esame comparativo di dettaglio effettuata tra le aree classificate e disciplinate dal P.T.P. ai fini della tutela e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi, si ritiene che la variante sia compatibile con dette aree.

Valutazioni di tipo urbanistico

Attualmente le aree in argomento sono classificate dal vigente P.R.G. come:

- Zona A – Sottozona A2 Complessi di interesse storico e ambientale*
- Zona F – Sottozona F4 Servizi ed attrezzature private*
- Zona F – Sottozona F7 Verde sportivo attrezzato*
- Zona E – Sottozona E3 Agricola vincolata*

Le strutture previste nelle aree soggette a variante urbanistica si rendono necessarie per il soddisfacimento delle esigenze di una struttura sanitaria capace di fornire servizi di alto livello per attività di diagnostica, degenza, day hospital e servizi riabilitativi.



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Per quest'ultimo aspetto la struttura sanitaria si avvale di un centro ippico con un campo di lavoro coperto, oltre ai servizi legati all'attività di ippoterapia.

La proposta di variante di cui alla D.C.C. 104/2006 riconferma la Sottozona A2, amplia la Sottozona F4, varia parte della Sottozona F7 in Sottozona F4 e varia la Sottozona E3 in Sottozona F7.

Vista la particolarità delle opere in argomento che impongono una apposita normativa derivante dal progetto allegato alla più volte citata D.C.C. 104/2006, si ritiene che le aree debbano assumere la seguente classificazione:

- Zona A – Sottozona A2, *Complessi di interesse storico e ambientale* (riconfermata).
- Zona F – Sottozona F4bis, *Servizi ed attrezzature private sanitarie* (di nuova proposizione).
- Zona F – Sottozona F7bis, *Verde sportivo attrezzato* (di nuova proposizione).

Nello specifico il progetto adottato con D.C.C. 104/2006 e già valutato in sede di conferenza di servizi, si compone di una struttura sanitaria articolata in due corpi di fabbrica ciascuno con tre piani fuori terra e due entro terra, un corpo centrale di connessione (aventi una cubatura totale fuori terra di mc 63.398) e ricompresi nella Sottozona F4bis di nuova proposizione. Tale intervento occupa un'area di sedime di circa mq 12.000.

Il centro di riabilitazione equestre ed ippoterapia (aventi una cubatura totale fuori terra di mc 9.450) è composto da campi di esercitazione all'aperto oltre che uno al coperto per la stagione fredda, un centro servizi e una scuderia con 36 stalli e servizi annessi. Tale centro occupa un'area di sedime di circa mq 10.000.

La villa Buon Respiro, risalente al 1600 ed oggetto di riconversione a centro culturale ad uso pubblico si colloca su un'area classificata A2 che non varia classificazione urbanistica.

La Variante di che trattasi oltre ad un riflesso occupazionale rilevante nell'economia locale – circa 450 nuove unità lavorative oltre le 250 attuali - imprime una valenza di carattere scientifico sanitario alla struttura attualmente in esercizio che verrà resa disponibile, a favore dell'Amministrazione Comunale, per essere destinata a sede di convegni ed attività culturali.

Per l'osservazione relativa alla variante, adottata con D.C.C. n°104 del 20/10/2006, regolarmente controdedotta con D.C.C. n°95 del 06/07/2007, si ritiene, in conformità alla controdeduzione comunale, di esprimere concorde avviso nel respingerla.

Il Comune di Viterbo, con D.C.C. n°104 del 20/10/2006, ha adottato la variante al P.R.G. di che trattasi avente ad oggetto "Progetto di nuovo insediamento sanitario nell'area "Villa Buon Respiro" presentato dalla finanziaria Tosinvest S.p.a. in variante al P.R.G. - determinazioni."

Il Comune ha iniziato l'iter con le procedure di cui al D.P.R. 327/01 ed in sede di Conferenza dei Servizi è stato acquisito, tra gli altri, il parere paesaggistico ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 sul progetto edilizio dell'intero complesso. Successivamente l'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione ha ritenuto non ammissibile il ricorso



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

alla procedura dell'art.19 del D.P.R. 237/01 e, pertanto, il Comune ha presentato istanza di esame per la Variante urbanistica.

Nella Deliberazione di Consiglio Comunale n°104 del 20/10/2006 sono stati allegati degli schemi indicativi delle zonizzazioni di P.R.G. vigente e quelli derivanti dall'approvazione della Variante. Gli elaborati grafici, anch'essi allegati alla citata deliberazione, in particolare quello di inquadramento urbanistico denominato F AR 01, riportano le superfici interessate con un'indicazione areale complessiva uguale agli schemi citati, ma superfici diverse per due Sottozone, la F4 e la F7.

Ritenendo di dover riportare il progetto di variante ad una migliore comprensione si è perseguita la strada di redigere un elaborato d'ufficio (Fig.1) che sostituisce, nell'elaborato grafico F AR 01, la planimetria di variante e la rende conforme allo schema planimetrico in scala 1:4.000, identificato come "Allegato A" - "Variante urbanistica proposta su base catastale" allegato alla D.C.C. n°104 del 20/10/2006.

Resta inteso che la variante urbanistica in argomento non riguarda il progetto edilizio, che ancorché riportato sugli elaborati grafici, in questa sede non è oggetto di esame.

La reale attività che la Villa Buon Respiro potrà accogliere appare compatibile con l'attuale zonizzazione A2 (non oggetto di Variante), mentre le attività che si vogliono attuare sulle aree F4 ed F7 di cui alla presente variante non sono perfettamente rispondenti con quanto stabilito nelle N.T.A. per le Sottozone F4 e F7 del P.R.G. che appresso si riportano:

ZONA F4 - SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE

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

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

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

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

NORME TRANSITORIE

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

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

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

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

ZONA F7 - VERDE SPORTIVO ATTREZZATO

Riguarda aree destinate alla creazione di centri sportivi.

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

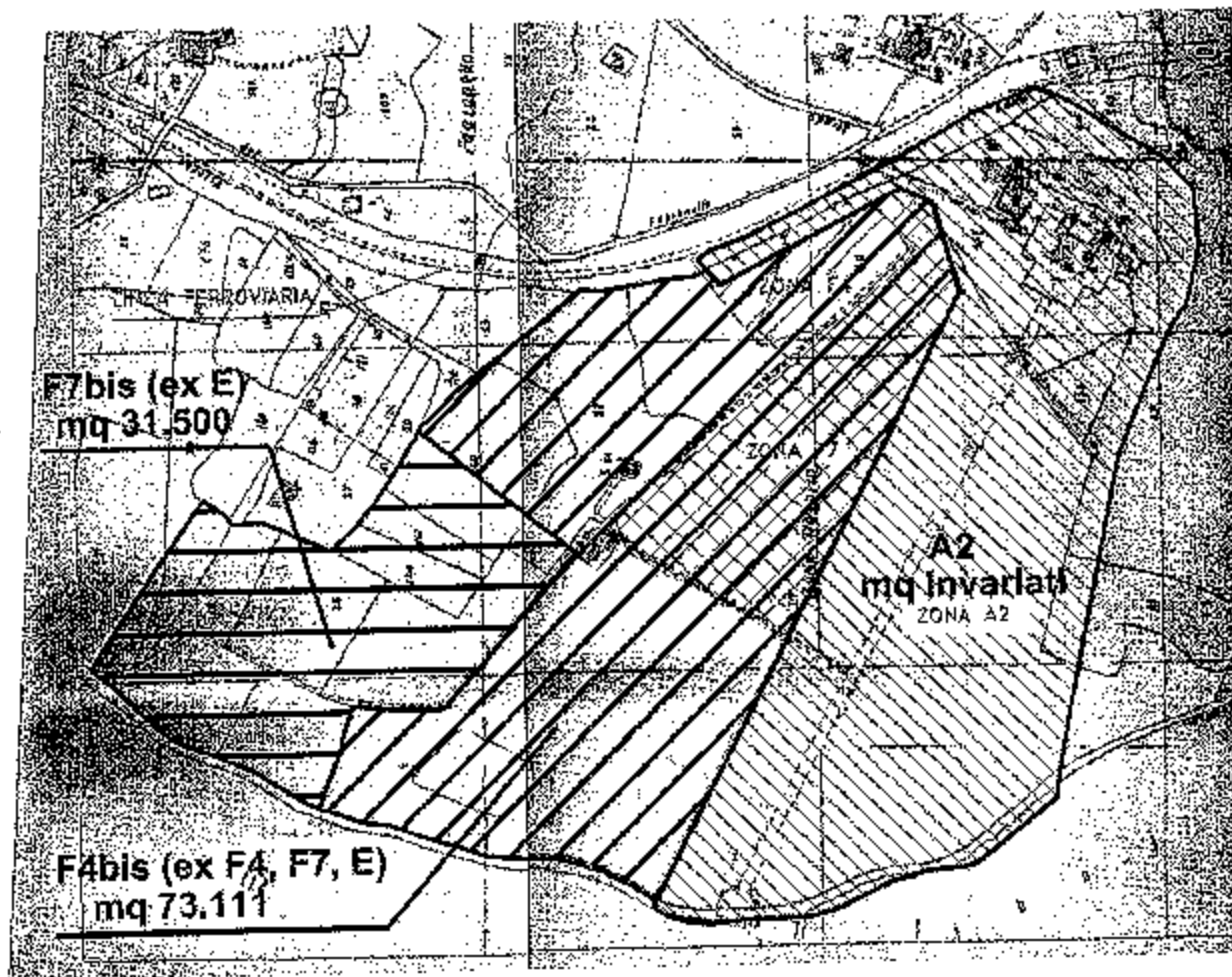


AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Pertanto, come già riportato in precedenza, si riclassificano d'ufficio tali aree con la seguente dizione:

- Zona F – Sottozona F4bis – Servizi ed attrezzature private sanitarie (di nuova proposizione e interessante una superficie di mq 73.111) con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 1,5, n°4 numero piani fuori terra.
- Zona F – Sottozona F7bis - Verde sportivo attrezzato (di nuova proposizione e interessante una superficie di mq 35.100) con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,3, altezza massima degli edifici mt 4,50.

Fig.1



Alle N.T.A. del P.R.G. di Viterbo, pertanto, si aggiungeranno le due Sottozone F4bis e F7bis con le normative sopra riportate.

Inoltre al fine di salvaguardare la struttura della Villa Buon Respiro si prescrive che venga introdotta "una fascia di rispetto di non trasformabilità e di non edificabilità pari a 150 metri minimo dalla villa, che la quota riservata al verde venga localizzata a ridosso della villa a costituire quinta arborea all'intervento edilizio e che venga posta particolare attenzione alla realizzazione delle opere infrastrutturali di accessibilità così come, peraltro, previste nella Convenzione."

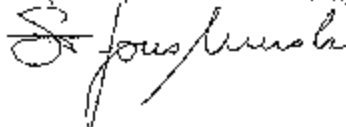
AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

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

PARERE

che la Variante al P.R.G. di Viterbo per nuovo insediamento sanitario, adottata con D.C.C. n°104 del 20/10/2006, sia meritevole di approvazione, con le modifiche introdotte d'ufficio, ai sensi dell'art.3 della Legge 6 agosto 1967 n°765.

Il Vice segretario del C.R.p.T.
(Arch. Stefano Merola)



Il Vice presidente del C.R.p.T.
(Arch. Demetrio Carini)

