

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

OGGETTO: Variante Generale al Piano Regolatore della Città

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

ART. 1

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 5

ZONA A1 – CENTRI STORICI⁴

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinazione d'uso:

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

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

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

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

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

ART. 6

ZONA A2 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE⁵

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

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

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

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