



REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E LE POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
POLITICHE DEL MARE
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA'
METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DB n. 17599
Prot. n. 759509/2023

Al **Comune di Velletri**
Settore IV – Ufficio Urbanistica
protocollo@pec.comune.velletri.rm.it

e p.c. al **Ministero della Cultura**
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per
l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti
sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio
dg-abap@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura
Segretariato Regionale del Lazio
sr-laz@pec.cultura.gov.it

Oggetto: **Comune di Velletri (CMRC).**

Piano Particolareggiato del Centro Storico in conformità al Piano Regolatore Generale ex articolo Ibis della LR n. 36/1987.

Delibera di Giunta Comunale n. 96 del 05/05/2023.

Parere paesaggistico art. 11 NTA PTPR e art. 16 Legge 1150/1942.

Con nota n. 44329 del 06/07/2023, pervenuta alla scrivente Direzione il 10/07/2023 al protocollo n. 759509, il Settore IV del Comune di Velletri ha richiesto il parere di conformità paesaggistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle Norme di PTPR per il Piano Particolareggiato del Centro Storico e contestualmente ha trasmesso gli atti ed elaborati inerenti al Piano medesimo. La stessa nota è stata trasmessa al Ministero della Cultura all'indirizzo pec sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

Gli atti allegati sono costituiti da:

A.1 Dossier del Piano di Recupero del Centro Storico

- o NTA del PDR del Centro Storico

B.2 Stato di fatto, criticità e opportunità

- o VA_B.2.0 _Inquadramento generale - area vasta
- o VA_B.2.1 _Perimetro del centro storico su ctr scala 1:2000
- o VA_B.2.2 _Inquadramento ortofoto scala 1:2000
- o VA_B.2.3 _Analisi spazi di connessione primaria scala 1:2000
- o VA_B.2.4 _Struttura urbana scala 1:3000
- o VA_B.2.5 _Demolizione e ricostruzione post bellica scala 1:2000
- o VA_B.2.6 _Tipologia delle coperture scala 1:2000
- o VA_B.2.7 _Analisi delle pendenze e della viabilità scala 1:2000
- o VA_B.2.8 _Viabilità' primaria di accesso al centro scala 1:2000



- VA_B.2.9_Riordino delle aree di sosta scala 1:1000
- VA_B.2.10_Individuazione
- C.2 Strategie e linee di azione a scala urbana
 - VA_C.2.1_PTPR TAV. A E TAV. B scala 1:5000
 - VA_C.2.2_Variante al prg scala 1:5000
 - VA_C.2.3_Classificazione tipologica del centro storico scala 1:2000
 - VA_C.2.4_Stato di conservazione del centro storico di Velletri scala 1:2000
 - VA_C.2.5_Compatti omogenei di intervento scala 1:2000
 - VA_C.2.6_Analisi delle attività terziarie – destinazione d'uso c1 per i piani terra scala 1:2000
 - VA_C.2.7_Attrattori esistenti e in previsione scala 1:2000
 - VA_C.2.8_Tavola di sintesi scala 1:2000
 - VA_C.2.9_Schema strategico di assetto
- D.2 Schema urbanistico di assetto
 - VP_D.2.1_Sistema della viabilità scala 1:3000
 - VP_D.2.2_Sistema degli spazi pubblici del sistema primario scala 1:3000
 - VP_D.2.3_Sistema dei progetti componenti del sistema primario degli spazi pubblici scala 1:3000
- D.3 Linee guida
 - VP_D.3.0_Sistema primario stato di progetto generale - scala 1:2000
 - VP_D.3.1_Sistema primario stato di progetto_a scala 1:500
 - VP_D.3.2_Sistema primario stato di progetto_b scala 1:500
 - VP_D.3.3_Sistema primario stato di progetto_c scala 1:500
 - VP_D.3.4_Sistema primario stato di progetto_d scala 1:500
- E.2 Zonizzazione e regole per gli edifici
 - VP_D.2.1_Schema urbanistico di assetto sistema dei progetti componenti del sistema primario degli spazi pubblici scala 1:3000
 - VP_E.2.2_Zonizzazione scala 1:2000
 - VP_E.2.3_Classificazione degli edifici scala 1:2000
 - VP_E.2.4_Gradi di intervento per gli edifici scala 1:2000
- Elaborati parere paesaggistico
 - Relazione Paesaggistica e Studio di Inserimento Paesistico (SIP).

Con successiva nota n. 12577 del 27/02/2024, pervenuta alla scrivente Direzione il medesimo giorno al prot. n. 271589, il Settore IV del Comune di Velletri ha precisato che:
“(…) la Deliberazione di Giunta Comunale di adozione del PPA (…) è da intendersi come (…) formale espressione della volontà dell'amministrazione di avviare il procedimento urbanistico di approvazione. Successivamente all'acquisizione del parere paesaggistico, avendo già ottenuto il parere geologico con Determinazione n. GI 1264 del 21/08/2023, questo Ufficio di concerto con l'amministrazione intraprenderà l'iter urbanistico per l'approvazione del P.P.A. ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 (…)

Con nota n. 618504 del 10/05/2024 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti la proposta di parere ex art. 16 della Legge 1150/1942 ai fini del “concerto” ex art. 55 comma 4 delle NTA del vigente PTPR.

Visti

- la Legge n.1150 del 17/08/1942.
- la LR n. 36 del 02/07/1987.
- il DLgs n.42 del 22/01/2004.
- il PTPR approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021 (BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021).
- il PRG di Velletri approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 66 del 14/02/2006.
- La Delibera di Giunta Comunale n. 96 del 05/05/2023 avente oggetto: Adozione del Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro Storico.



REGIONE LAZIO

- La nota comunale n. 5190 del 24/01/2024 con la quale il Dirigente del Servizio IV – Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri ha Attestato che (...) il Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro Storico, adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 05.05.2023,
 - non è soggetto a procedura V.I.A. in quanto non rientra nella casistica prevista dal D. Lgs 03.04.2006, n. 152;
 - non è soggetto a procedura V.A.S. in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 1.3 comma 5 lettera h) della D.G.R. 05.03.2010, n. 169.

Premesso

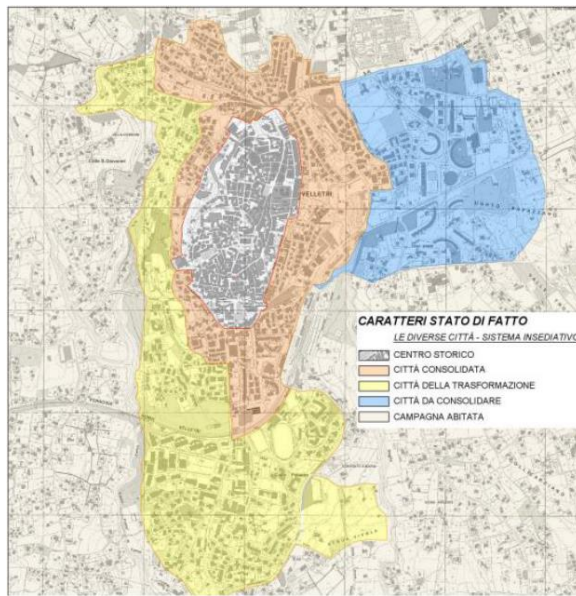
Oggetto delle valutazioni di natura paesaggistica sono le previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Descrizione del Piano Attuativo e aspetti urbanistici

Il centro storico del Comune di Velletri sorge nel quadrante nord del territorio comunale, a ridosso dei Colli Albani e si estende per una superficie territoriale di circa 500.000 mq; è un esempio di *centro storico* medievale, nonostante sia le battaglie del 1744 e del 1848, sia i bombardamenti della II Guerra Mondiale, ne abbiano profondamente compromesso il contesto edilizio ed urbanistico.



Stralcio Tav. SIP – Inquadramento perimetro centro storico



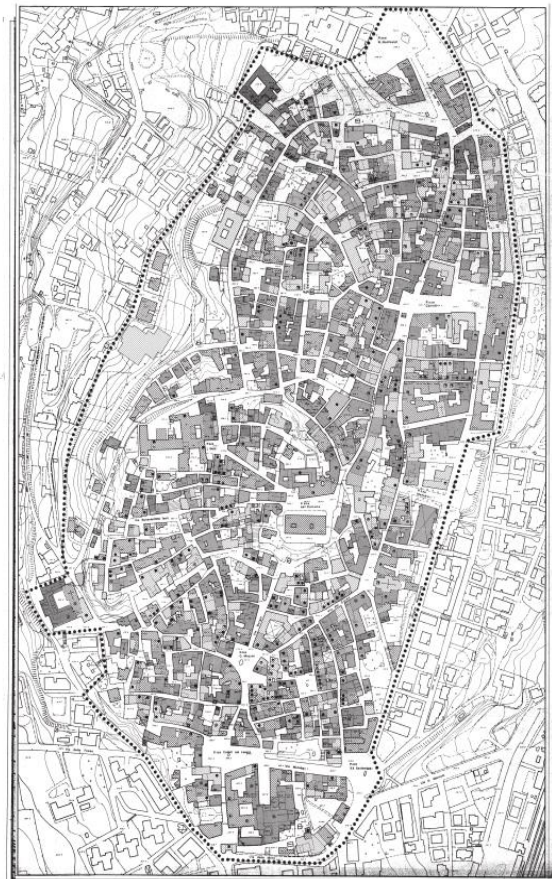
Stralcio Tav. SIP – Individuazione del sistema insediativo

La Variante Generale al PRG del Comune di Velletri è stata adottata con delibera di Consiglio n. 185 del 29/12/2000 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 66 del 14/02/2006.



LEGENDA

- Zona A - Conservazione e risanamento
- Zona F - Servizi
- Zona H - Zone vincolate
- limite Centro Storico (prg)



Stralcio Tav. VA_C2.2 Variante generale al PRG. PRG vigente

PRG vigente – Tav. Z.TO "A"

La Zona A del vigente PRG è disciplinata all'art. 14 delle relative NTA, che rimanda alla normativa "ZTO A – Centro Storico" allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 13/03/1997 e approvata nel 2006 (recepita nel PRG).

Nella Delibera di Giunta Comunale n. 96 del 05/05/2023 avente oggetto: *Adozione del Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro Storico*, emerge che:
(...)

- *E' intenzione dell'amministrazione procedere all'adozione del Piano di Recupero del Centro storico in conformità al Vigente Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14/02/2006.*
- *L'adozione del suddetto Piano attuativo non costituisce variante al vigente PRG;*

Le principali finalità che l'Amministrazione Comunale si è posta ai fini della redazione e dell'attuazione del presente Piano del centro storico sono:

- individuare i diversi sistemi insediativi che connotano la struttura urbana ricompresa all'interno del centro storico attraverso la lettura morfologica delle sue parti;
- classificare gli edifici attraverso la lettura dei caratteri tipologici e stilistici che permettono di individuarne il valore urbanistico, storico, architettonico e ambientale;
- stabilire le modalità del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che tendano ad una conservazione attiva e adeguata alle necessità e alle domande della società contemporanea da attuare mediante l'interazione tra residenza, servizi e commercio;
- definire i gradi di trasformabilità degli edifici e/o la sostituzione di edifici esistenti, purché con realizzazioni di elevata qualità architettonica;



- prevedere la riqualificazione degli spazi aperti come luoghi urbani caratterizzanti il sistema insediativo, e, in particolare, la riqualificazione degli spazi pubblici come luoghi del camminare e dello stare;
- definire i disposti normativi del Piano di Recupero in conformità con il PTPR, con il vigente PRG e con il Regolamento Edilizio.

Tali finalità sono state declinate in obiettivi specifici, tra loro interrelati a sistema:

- Miglioramento delle connessioni del Centro Storico con le aree urbane esterne e viceversa sia dal versante di Levante, sia dal versante di Ponente.
- Riqualificazione del paesaggio del sistema degli spazi pubblici anche in relazione alla riqualificazione della parte di ponente del Centro Storico
- Miglioramento della mobilità pedonale e dello stare negli spazi pubblici con ristrutturazione e riduzione della mobilità veicolare e della sosta auto.
- Potenziamento dell'attività commerciale, turistica, culturale e amministrativa.

Al conseguimento di tali obiettivi concorrono azioni di vario livello, che possono essere distinte fra interventi nell'ambito stretto del centro storico, ed interventi che agiscono nelle fasce esterne, con ricadute all'interno del centro storico. È stata presa in considerazione un'area buffer esterna al perimetro del Centro storico al fine di poter individuare gli spazi necessari al recupero dei servizi mancanti all'interno del perimetro del Centro stesso e in particolare dei parcheggi.

Gli interventi al di fuori del perimetro del centro storico, come individuato nella Variante Generale al PRG 2006, sono stati indicati e localizzati nel quadro di una visione complessiva delle relazioni formali, funzionali e sociali esistenti e da implementare tra il centro storico stesso e la città nel suo insieme. Per quanto dichiarato essi saranno oggetto di successivi approfondimenti.

In relazione al miglioramento della mobilità e accessibilità al centro storico il PPE prevede di incrementare la mobilità pedonale, anche attraverso l'inserimento di due sistemi di risalita meccanizzata per il superamento dei forti dislivelli che caratterizzano l'accesso al centro storico, e aree di parcheggio di scambio nei punti di partenze dal basso dei due sistemi.

All'art. 9 (definizioni) delle NTA del PPE in esame emerge che (...) *Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definiscono le seguenti denominazioni:*

- **Edificio**, una costruzione riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente o totalmente ad uso diverso da quello residenziale;
- **Unità edilizia**, unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia;
- **Unità minima di intervento (UMI)**: ogni edificio inteso come Unità edilizia secondo le precedenti definizioni e con caratteristiche di autonomia strutturale. Tale autonomia strutturale per ogni U.M.I. dovrà essere attestata da appositi elaborati da produrre in sede di comunicazione o richiesta di intervento.

È inoltre specificato: *Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, in tutto il seguito i termini edificio, unità edilizia ed UMI si intendono equivalenti.*

All'art. 7 – *Modalità attuative delle NTA del PPE è riportato: “Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del perimetro del Centro storico sono disciplinate oltre che dal presente Piano, anche dal PTPR, dal vigente PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale (REC). Esse si attuano con strumento diretto [...]”*



Il Piano, in conformità alle previsioni del P.R.G è composto dai seguenti elaborati a carattere prescrittivo indicati all'art. 5 delle NTA:

- Il Capitolo D.2. Piano di Assetto dello Spazio Pubblico del Centro storico
- Il Capitolo E.2. Zonizzazione e Regole per gli edifici
- Il Capitolo E.3 Norme Tecniche di Attuazione
- Nel Capitolo F.1 le seguenti Tavole •
 - VP_D.2.1 _SISTEMA DELLA VIABILITA' scala 1:3000
 - VP_D.2.2 _SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI DEL SISTEMA PRIMARIO scala 1:3000
 - VP_D.2.3 _SISTEMA DEI PROGETTI COMPONENTI DEL SISTEMA PRIMARIO DEGLI SPAZI PUBBLICI scala 1:3000
 - VP_E.2.1 _ZONIZZAZIONE
 - VP_E.2.2 _CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI
 - VP_E.2.3 _GRADI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI

L'elaborato "Zonizzazione" (VP_E.2.2), individua le seguenti destinazioni:

1. Interventi ristrutturazione urbanistica (viabilità, verde pubblico attrezzato, verde privato attrezzato, viabilità carrabile, rampe pedonali, parcheggi);
2. Tessuti edilizi

Tali destinazioni sono state recepite dalla Variante Generale al PRG approvata con DGR n. 66 del 14/02/2006; trattasi quindi di previsioni finalizzate a conferire compiutezza agli interventi necessari per rendere il Centro Storico accessibile, attrattivo, vivibile, in conformità al contenuto dell'art. 1 delle NTA delle "ZTO A – centro storico".

Il Piano Attuativo distingue il patrimonio edilizio del Centro Storico in diverse classi sulla base dei valori storico-architettonici e con relativi gradi di trasformabilità (Cfr art. 10 delle NTA). Gli edifici sono stati suddivisi in sei classi alle quali corrispondono quattro diversi gradi di intervento di cui agli articoli 15, 16, 17, 18 delle NTA:

- Classe A1: Edifici di particolare valore storico-artistico e monumentale.
- Classe A2: suddivisa in due sottoclassi:
 - Classe A2.1: Edifici di interesse storico;
 - Classe A2.2: Edifici di interesse storico ripristinati o ristrutturati dopo la IIa guerra mondiale.
- Classe A3: Edifici antichi e moderni di interesse ambientale.
- Classe A4: Edifici moderni costruiti o interamente ricostruiti ed edifici contemporanei privi di valore ambientale.
- Classe A5: Edifici moderni e contemporanei in buono stato di conservazione.
- Classe A6: Edifici recenti privi di valore storico e ambientale e da sottoporre a intervento di demolizione senza ricostruzione.

Le NTA del Piano disciplinano i quattro gradi di intervento riferiti alle diverse Classi di edifici.

In particolare, i gradi d'intervento sono definiti all'art. 14 delle NTA del Piano Attuativo e disciplinati agli artt. 15, 16, 17 e 18.

Stralcio NTA del Piano Attuativo

Art. 15 – I Grado di intervento:

Interventi su edifici della Classe A1 – "Edifici di particolare valore storico-artistico, monumentale e culturale"

Interventi su edifici della Classe A2 - sottoclasse A2.1 – "Edifici di interesse storico" non ristrutturati.



1. Per questa Classe di edifici sono ammessi **unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.**
2. Tutti gli interventi devono essere:
o conformi alle prescrizioni contenute nella tab. A dell'art.30 e ai commi 9, 10, 11 dell'art. 44 delle NT del PTPR Regione Lazio;
o progettate e realizzate con materiali e tecniche di elevata qualità in modo da armonizzarsi con il contesto ambientale circostante nel rispetto degli articoli 6 e 7 della "Carta italiana del restauro".

Art. 16 – II Grado di intervento: Interventi su edifici della sottoclasse A2.2. – “Edifici di interesse storico ripristinati o ristrutturati” e Interventi su edifici della Classe A3 – “Edifici antichi (ante 1820) , edifici Vecchi (“XIX Secolo) di interesse Storico - ambientale ripristinato o ristrutturati”.

1. Per questa Classe di edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.
2. Tutti gli interventi devono essere conformi alle indicazioni contenute nella tab. A dell'art.30 e ai commi 7,9,10 dell'art. 44 delle NT del PTPR Regione Lazio.

[...]

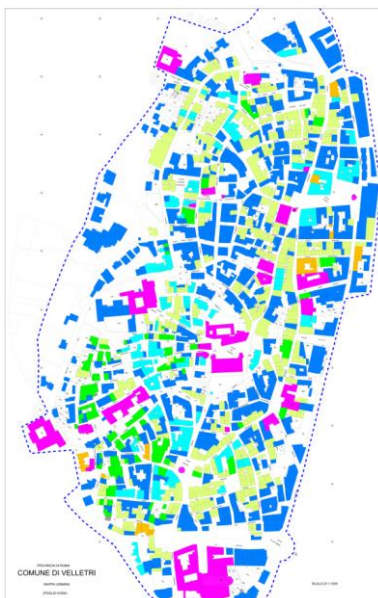
Art. 17 - III Grado di intervento: Interventi su edifici della Classe A4 – “Edifici moderni costruiti o interamente ricostruiti nel secolo XX° ed Interventi su “Edifici contemporanei privi di valore ambientale” e Interventi su edifici della Classe A5 – “Edifici moderni e contemporanei in buono stato di conservazione”

1. Per le Classi A4 e A5 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.
2. Tutti gli interventi devono comunque essere conformi alle indicazioni contenute nella tab. A dell'art.30 e ai commi 7,9,10 dell'art. 44 delle NT del PTPR Regione Lazio.

[...]

Art. 18 – IV Grado di intervento: Interventi su edifici della Classe A6 - Edifici oggetto di demolizione senza ricostruzione.

1. Negli elaborati di progetto vengono individuati i manufatti che non hanno alcun rilievo nella composizione dell'isolato, incidono sulle condizioni igienico – sanitarie degli edifici circostanti e condizionano negativamente lo spazio pubblico o privato.
2. Le aree liberate da tali manufatti devono essere sistemate a giardino, a piazzetta o comunque essere integrate nello spazio pubblico.



LEGENDA

I° Grado di intervento -
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

A1 Edifici di particolare valore storico artistico monumentale e culturale

A2.1 Edifici antichi di particolare interesse storico non ristrutturati

II° Grado di intervento

Interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

A2.2 Edifici di interesse storico ripristinati o ristrutturati

A3 Edifici antichi (ante 1820) edifici vecchi (XIX secolo) di interesse storico - ambientale ripristinati o ristrutturati

III° Grado di intervento

Interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione

A4 Edifici moderni costruiti o interamente ricostruiti nel secolo XX ad interventi su edifici contemporanei privi di valore ambientale

A5 Edifici moderni e contemporanei in buono stato di conservazione

IV° Grado di intervento

Interventi oggetto di demolizione senza ricostruzione

A6 Edifici oggetto di demolizione senza ricostruzione



Fermo restando le valutazioni di competenza per gli aspetti urbanistici del PPE in esame, che ci si riserva di svolgere nelle successive fasi del procedimento ai sensi dell'art. I bis della LR 36/87, si anticipano le seguenti osservazioni.

Si rileva che nelle NTA del Piano in esame, agli artt. 16 e 17, è stata inserita la prescrizione relativa all'obbligo di conformare tutti gli interventi *“alle prescrizioni contenute nella tab. A. dell'art. 30” e ai commi 7,9,10 dell'art. 44 delle NT del PTPR Regione Lazio”*.

A tale proposito si evidenzia che per le aree oggetto del Piano in esame le disposizioni di cui all'art. 44 delle Norme di PTPR non hanno natura prescrittiva -per effetto di quanto disposto al comma 18 del medesimo articolo¹(come meglio più avanti specificato). In tal caso il rinvio alla normativa del PTPR deve essere inteso come specifica prescrizione urbanistica di PPE.

Inoltre -fermo restando in ogni caso la prevalenza delle disposizioni del PTPR, per le aree interessate dai beni paesaggistici, sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali- in relazione al rinvio operato dalle NTA di PPE *“alle prescrizioni contenute nella tab. A dell'art. 30”* si richiama l'attenzione alla necessità di riferire tale rinvio alle specifiche categorie di intervento consentite dal PPE per le diverse classi di edifici.

Si rileva che all'art. 15 la prescrizione inerente alla necessità di conformare tutti gli interventi *“alle prescrizioni contenute nella tab. A dell'art.30 e ai commi 9, 10, 11 dell'art. 44 delle NT del PTPR Regione Lazio”* appare posta in alternativa alla necessità che gli interventi siano *“progettati e realizzati con materiali e tecniche di elevata qualità in modo da armonizzarsi con il contesto ambientale circostante nel rispetto degli articoli 6 e 7 della “Carta italiana del restauro”*. Si ritiene opportuno che sia meglio precisata la normativa di PPE.

Opere esterne connesse al Piano Attuativo

Nello *Schema urbanistico di assetto* (elaborato VP_D.2.3) nonché nelle *Strategie e Linee d'azione a scala urbana* (elaborato VA_C.2.5) si riscontra sono state evidenziate aree limitrofe al perimetro del Piano del Centro storico che saranno oggetto di futuri interventi finalizzati a migliorare l'accessibilità e la fruibilità del centro storico, quali: Porta Levante, collegamenti meccanizzati, parcheggi, parchi pubblici e aree a verde.

Tali interventi sono comunque estranei alla presente valutazione che è riferita al piano ai sensi dell'art. I della LR n. 36/1987.

Perimetro del Centro Storico da PRG e da PTPR su CTR

Sussiste una discrepanza tra i due perimetri del Centro Storico riportati nel Piano Regolatore Vigente e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio.

Nell'elaborato VA_B2.1 è riportata la sovrapposizione dei due perimetri al fine di evidenziarne le differenze e individuare facilmente a quali due perimetri amministrativi fare riferimento.

¹ *Agli Inseguimenti urbani storici, con relativa fascia di rispetto, individuati nell'ambito dei provvedimenti istitutivi di vincolo di cui all'articolo 136 e ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applica, in luogo delle disposizioni di cui al presente articolo, l'articolo 30.*



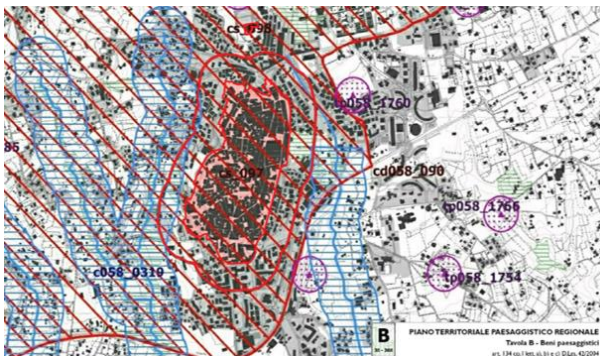
Stralcio Tav. VA_B2.I

- ■ ■ ■ ■ PERIMETRO DEL CENTRO STORICO DA PRG
- ■ ■ ■ ■ PERIMETRO DEL CENTRO STORICO DA PTPR REGIONE LAZIO

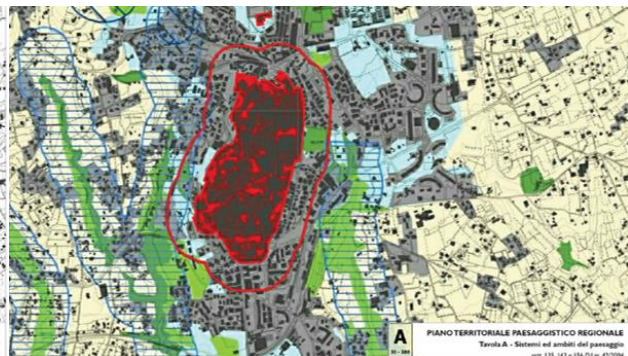
Aspetti Paesaggistici

L'area oggetto del PPE, sulla base di quanto dichiarato e rilevato -Tav B30 - Beni Paesaggistici - del PTPR²- è interessata dai Beni paesaggistici di cui all'art. 134, c. 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del DLgs 42/2004, vincolo dichiarativo di cui al DM 14/02/1959 (*Comprensorio dell'Artemisio*) e pertanto sottoposto alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle Norme.

Si rileva inoltre che l'ambito è interessato dalla presenza dell'ulteriore vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 comma 1 lett. "c" del DLgs 42/2004 (insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto) disciplinato all'art. 44 delle Norme. In particolare, all'art. 44 comma 18 delle Norme del PTPR, è prescritto che (...) *Agli Insediamenti urbani storici, con relativa fascia di rispetto, individuati nell'ambito dei provvedimenti istitutivi di vincolo di cui all'articolo 136 e ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applica, in luogo delle disposizioni di cui al presente articolo, l'articolo 30 (...).*



Stralcio Tav. B 30 PTPR approvato



Stralcio Tav. A30 PTPR approvato

Le porzioni di territorio comprese nel perimetro del centro storico del PPE (Zona A di PRG) poste al di fuori dell'insediamento urbano storico perimetrato nel PTPR, e interne alla relativa fascia di rispetto di 150 mt, sono classificate alla Tav. A30 del PTPR nel Sistema del Paesaggio insediativo, e specificatamente in parte nel *Paesaggio degli insediamenti urbani* ed in parte nel *Paesaggio degli insediamenti in evoluzione* disciplinati rispettivamente agli artt. 28 e 29 delle Norme di PTPR.

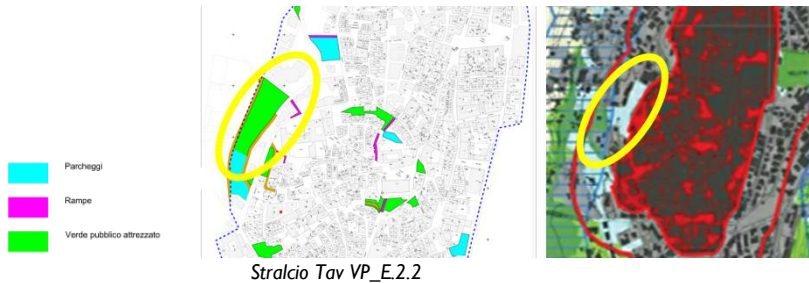
Riguardo alle aree classificate nel *Paesaggio degli insediamenti in evoluzione* si evidenzia che al comma 8 dell'art. 30 delle Norme è disposto: *"Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano*

² approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 pubblicata su BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021.



le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme³. Tali su disposizioni prevalgono quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – Tavole A" con esclusione delle porzioni dell'insediamento storico individuate come "paesaggio delle ville parchi e giardini storici", "paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e "paesaggio degli insediamenti urbani" per i quali si applica la relativa disciplina."

Si rileva, da quanto riportato nell'elaborato VP_E2.2 – zonizzazione, che il PPE per le aree classificate nel PTPR nel Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, prevede la destinazione a parcheggi, verde pubblico attrezzato e viabilità conformi alla disciplina di PTPR sopra riportata.



Ai sensi del comma 9 dell'art. 30 delle Norme del PTPR (...) *I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviano l'attuazione dei nuovi inserimenti, devono essere volti al recupero e dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti fra il centro antico e gli sviluppi contemporanei nonché affrontare le relazioni strutturali e funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano.*

Esiti della Concertazione ex art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR.

La formazione di questo parere è stato oggetto del *concerto* con il MIC, come previsto dall'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta avvenuta con nota n. 618504 del 10/05/2024 inoltrata alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti e alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

La sopra citata Soprintendenza del MiC non ha espresso condizioni in merito; pertanto il concerto si intende acquisito per il decorso dei termini previsti dal combinato disposto dell'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR e dell'art. 17 bis comma 2 della Legge 241/1990.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, il PPE in oggetto risulta ammissibile sotto il profilo paesaggistico, in quanto conforme alla disciplina di tutela disposta nel PTPR approvato con DCR 5/2021.

Pertanto, questa Direzione regionale ritiene di poter esprimere limitatamente agli aspetti paesaggistici

PARERE FAVOREVOLE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle Norme di PTPR delle Norme del PTPR, alla proposta di Piano Particolareggiato del Centro Storico del comune di Velletri con le sottoelencate prescrizioni e raccomandazioni, rese al fine di migliorarne l'inserimento nel paesaggio ed integrarne l'assetto urbanistico generale:

³ si richiama in particolare quanto disposto al comma 15: " *Nell'ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione o le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici.*"



- 1) Qualora si realizzino strutture che rientrino nella classificazione delle strutture ricettive, siano esse conformi a quanto prescritto dal R.R. n. 17/2008 “Disciplina delle strutture ricettive alberghiere”, dal R.R. n.16/2008 “Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere” nonché dalla Legge Regionale n. 13/2007 “Organizzazione del sistema turistico laziale.”
- 2) Non dovrà essere consentita l’installazione di cartelloni pubblicitari, fatta salva la segnaletica didattica.
- 3) Dovrà essere stabilita, di concerto con il MIC, la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste; in particolare devono essere redatti progetti per pavimentazione stradale carrabile e marciapiedi, strade pedonali, scalinate e rampe e devono essere recuperare, quando possibile, le pavimentazioni stradali originarie e le nuove pavimentazioni devono essere realizzate nel rispetto dei disegni originari e con materiale litoide tipico dei luoghi.
- 4) Le attività commerciali consentite dovranno essere quelle classificabili come “*esercizi di vicinato*” ai sensi del T.U. del Commercio di cui alla LR 22/2019.
- 5) In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle cosiddette *barriere architettoniche*, si prescrive l’adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l’accessibilità, adattabilità e visitabilità degli spazi a persone con ridotte capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati.
- 6) I canali di gronda e i discendenti (pluviali) dovranno essere previsti in rame, ed è vietato posizionare gli stessi al centro della facciata dell’edificio d’intervento.
- 7) Dovrà essere stabilito il modello da adottare per inferriate e ringhiere.
- 8) È vietata l’installazione nuove canne fumarie o applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici meritevoli di tutela; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell’edificio, si prescrive la eliminazione con riorganizzazione.
- 9) Sulle facciate degli edifici, le prese d’aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell’ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o ferro bucati con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in laterizio.
- 10) Ogni intervento finalizzato al cambio di destinazione d’uso, sarà soggetto al rilascio dei titoli abilitativi previsti nella vigente disciplina edilizia, sanitaria ed urbanistica.
- 11) L’eventuale trasformazione da copertura piana a tetto degli edifici esistenti potrà essere realizzata con pendenza non superiore del 35% purché la linea di gronda non superi il piano d’imposta dell’esistente solaio di copertura.

Sono fatte salve le valutazioni della competente Soprintendenza in merito alla tutela archeologica eventualmente espresse in questa fase e in fase di autorizzazione degli interventi previsti nel Piano.

Il MIC valuta autonomamente l’eventuale presenza di beni culturali telati ai sensi della parte seconda del Codice.

I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati, nei limiti e secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017, alla autorizzazione ai sensi dell’art.146 del Codice con il parere della competente Soprintendenza archeologica.

Il presente parere non può costituire legittimazione di eventuali opere già eseguite in assenza di titolo abilitativo o in difformità da quanto autorizzato.

L’approvazione definitiva del Piano Attuativo seguirà la procedura prevista dall’art. 1 bis della LR 36/1987.

Il Funzionario

La Dirigente dell’Area

Visto
Il Direttore Regionale