



# COMUNE DI VELLETRI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA

EX CARCERE SISTEMAZIONE AREE E  
RISTRUTTURAZIONE PALAZZINA PER  
MESSA IN SICUREZZA

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA :

ARCH. DAMIANO MAURIZIO SOLLAMI

COLLABORATORI INTERNI:

ARCH. MARCELLA PARISINI

GEOM. ORESTE SPADARO

RAG. EMANUELA MARIANI

SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE VELLETRI SERVIZI SPA:

ARCH. AGOSTINO LAZZARI

GEOM. PIER LUIGI CONCIATORI

SC. VARIE

MAGGIO 2021



## **1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La Proprietà in oggetto è ubicata nel Comune di Velletri (RM), città del Lazio, situata a circa 41 chilometri da Roma. Incluso convenzionalmente nell'area dei Castelli Romani, Velletri è il primo comune tra i quindici dei Castelli Romani sia per numero di abitanti che per estensione territoriale.

Il territorio di Velletri si estende a cavallo tra due zone ben distinte: la parte settentrionale è posta sulle propaggini meridionali del sistema dei Colli Albani, la parte meridionale è invece ai margini dell'Agro Pontino.

Oggi, le principali arterie che attraversano il territorio velitero sono la Strada Statale 7 (Via Appia) e la Strada Statale 217 (Via dei Laghi) che si incontrano poco prima di entrare nel centro storico di Velletri, che è circondato da una tangenziale.

Importante è anche la Strada Provinciale 304 (Via Ariana), che conduce da Velletri a Lariano e dunque alla via Casilina, e la Strada Provinciale per Anzio e Nettuno. Inoltre, Velletri è Capolinea della ferrovia Roma-Velletri.

L'area risulta, inoltre, servita da mezzi pubblici di trasporto, Attraverso le autolinee COTRAL con corse per Roma, Cori, Latina, Nettuno, Artena, Frascati.

L'aeroporto di Ciampino dista soli 15 km.

## **2.0 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

L'oggetto della presente analisi è un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica, il primo con destinazione a carcere e servizi inerenti, il secondo è una palazzina sede del corpo di guardia e dell'alloggio del comandante.

Il complesso immobiliare è, localizzato in zona centrale del Comune di Velletri, compreso tra la Piazza del Comune e via Castello, circondato sia da importanti edifici pubblici quali la Sede Comunale e l'ex Tribunale, anch'esso sede di uffici comunali, sia da edifici di rilevanza storica quali la Chiesa di S. Michele e il Battistero.

Sotto il profilo catastale l'immobile è individuato alla MU del Comune di Velletri alle particella 852

Il corpo di fabbrica, ex sede del carcere, ha forma rettangolare con ampia corte centrale e cortili accessori adiacenti. Presenta una struttura in muratura, con copertura in parte praticabile a terrazzo ed in parte a tetto a due falde. Trattasi di immobile composto da quattro piani fuori terra e due piani interrati a ridosso della corte che affaccia su via Castello.

La palazzina sede del corpo di guardia e dell'alloggio del comandante, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno parzialmente interrato con struttura mista e copertura piana a terrazzo praticabile.



**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2015

Dati della richiesta		Comune di VELLETRI (Codice: L710)									
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA									
		Foglio: MIU Particella: 853									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	MIU	853		CMS	Zona	B3	U	7860 m <sup>2</sup>	Euro 4.465,27 L. 2.646.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		PIAZZA DEL COMUNE n. 3 piano: 1-2-3									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	CDE IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA				07884710001				(1) FISSO IVA, art. 10		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2014 Nota prototesta con Modello Unico n. 1903.L/2014 in data del 13/03/2014 Esperto n.: 1057/0 Rogante: FARENTI ENRIK ROMA Roghe altro: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE									

Lo stato di manutenzione generale dei fabbricati è pessimo, con impianti elettrici divelti infissi con vetri infranti, vani scala con pedate ed alzate in lastre di marmo rotte o divelte; inoltre in questa fase non è possibile valutare lo stato di conservazione delle strutture portanti,

per i quali si ipotizza la necessità di interventi di consolidamento strutturale e adeguamento antisismico.

### **3.0 CONSISTENZE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Il perimetro e la consistenza edilizia delle Proprietà oggetto di studio sono state determinate sulla base di documenti in possesso dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Velletri e suddivise, per necessità valutative, in base alle diverse destinazioni d'uso.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

Superficie lorda: si intende la superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso altre unità immobiliari o parti comuni, per tutte le categorie di superfici comuni e non.

Superficie commerciale: s'intende la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori.

### **4.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

Variante Generale al PRG approvata con Delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30.03.2006.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area su cui insiste il fabbricato in esame, ricade in "Zona A di conservazione e risanamento".

Classificata dallo ZTO come:

- Parte a Comparto di Recupero Ambientale;
- Parte a Nuova Viabilità di Progetto;
- Parte ad aree verdi private;
- Parte a Comparto di Manutenzione;
- Parte a Parcheggio Pubblico a raso.

All'interno delle Zone A sono consentiti interventi di norma soggetti alla preventiva approvazione di Piani di Recupero in applicazione della L. n. 457 del 5 agosto 1978 (Titolo IV) così come modificata dagli artt. 13 e 14 della L. n. 179 del 17 febbraio 1992.

L'intera area identificata come Z.T.O. "A" centro storico, viene individuata come Zona di Recupero agli effetti dell'art. 27 della citata L. 457/78.

I piani di recupero possono essere proposti da proprietari singoli o riuniti, dal comune stesso ovvero mediante apposite convenzioni.

In generale all'interno della Z.T.O. "A" non è ammesso il cambiamento delle destinazioni d'uso degli immobili. Eventuali cambiamenti della destinazione d'uso sono consentiti solo tramite la redazione ed approvazione di Piani di Recupero con interventi che possono comportare anche la totale demolizione e ricostruzione degli edifici interessati, fissando le sagome di massimo ingombro nel rispetto delle prescrizioni. dell'art. 5. In ogni caso sarà obbligatoria la stipula di una apposita convenzione con il Comune di Velletri che preveda la cessione gratuita di eventuali aree pubbliche.

#### **VINCOLI**

Il Complesso immobiliare è interamente vincolato ai sensi dell'art.134 del Decreto Legislativo

42/2004 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" e sottoposto:

- alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani approvato con Legge Regionale nr.24/98;
- alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n.556 del 25.06.2007.

## **5.0 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO**

Il quadro di riferimento normativo, ai fini di una valutazione delle trasformazioni ammissibili, è costituito dalla normativa di seguito riportata e dagli articoli citati:

### **D.I. 1444/68**

#### **Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee**

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

**1. Zone A):** l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

#### **Art. 7. Limiti di densità edilizia**

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

#### **Art. 8. Limiti di altezza degli edifici**

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

**L.R. 22/1997**

**Art. 3. Documentazione annessa ai programmi integrati.**

1. I programmi integrati possono essere redatti direttamente dal comune, ovvero presentati presso il comune competente da soggetti pubblici e/o privati, singolarmente ovvero consorziati od associati tra di loro. In ogni caso devono essere forniti dei seguenti elaborati:

- a) relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planovolumetrico in scala 1:500, nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del comune ed ai relativi strumenti attuativi;
- b) documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;
- c) schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.

Sotto il profilo connesso alla tutela ambientale la normativa di riferimento è costituita dal

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO**

**Art. 17. Zona 1 Centri storici**

Comprende le zone A delimitate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e , in ogni caso, i tessuti edilizi costruiti precedentemente al 1860.

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al secondo comma del precedente art.3, le seguenti prescrizioni:

1. gli interventi di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione riguardanti le coperture, dovranno, ove possibile, prevedere la trasformazione di quelle piane in tetti con pendenza non superiore al 35 %, con manto di tegole alla romana.
2. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;
3. è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne;
4. nel corso di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che riguardino pareti esterne dovranno essere accuratamente rimessi in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore, che il richiedente la concessione o l'autorizzazione dovrà documentare con apposita documentazione fotografica, allegata alla richiesta di nulla osta agli Uffici competenti.

**In seguito all'entrata in vigore del presente P.T.P. i comuni dovranno redigere uno o più progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani che contenga, quanto meno:**

- la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
- la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe; la ubicazione delle fontane e fontanelle;
- le istruzioni necessarie per la messa a dimora di alberi, rampicanti ed essenze arbustive in sedi appropriate (aiuole e vasi);  
la eventuale collocazione di edicole e chioschi in sedi appropriate;  
la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- le prescrizioni relative agli impianti di metanizzazione i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sui prospetti affaccianti su spazi pubblici, salvi

i casi di impossibilità accertata da parte dei pubblici uffici, di reperire soluzioni alternative;  
la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguate alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;

l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 1 mq di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale, evitando l'uso di superfici murarie;

- a tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

## **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE Adottato**

### **art. 29 (paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto)**

1. Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.
2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria a dagli spazi ineditati.
3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche del redatte antecedentemente, Catasto Gregoriano, e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto.
4. In tale ambito di paesaggio rientrano anche nuclei minori o insediamenti storici puntuali, costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati nonché da infrastrutture territoriali e che testimoniano fasi di particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. Tali nuclei o insediamenti, perimetrati nel PRG, saranno recepiti nel PTPR in fase di aggiornamento.
5. Per gli organismi urbani di antica o storica formazione è individuata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata individuata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una fascia di rispetto di 150 metri.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettera a) del Codice.
7. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.
8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 5 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43, commi 12, 13 e 14 delle presenti norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – tavole A"

9. I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviano per l'attuazione dei nuovi inserimenti devono essere volti al recupero con valenza paesistica ai quali la presente disciplina di tutela subordina le trasformazioni dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti fra i centri antichi e gli sviluppi contemporanei nonché le principali questioni strutturali e/o funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano. Con riferimento alle aree edificate contigue ai centri storici, il SIP dovrà prevedere interventi atti a facilitare la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico individuata dal PTPR e vincolata ad inedificabilità, variandone eventualmente la perimetrazione sia in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro storico oggetto di tutela o in riduzione, ove le caratteristiche morfologiche o insediative ne rendano inefficace la tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori).

**Tab. A) Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto -  
Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica**

<b>Componenti del Paesaggio</b>	<b>Definizione obiettivi di qualità paesistica</b>	<b>Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio</b>
Centri storici e loro aree di rispetto	Tutela dell'integrità fisica e valorizzazione dell'integrità culturale del centro storico	Modificazioni dell'assetto insediativi storico
Nuclei minori o insediamenti storici puntuali ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono poli riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio	<p>Mantenimento e ripristino dell'impianto urbano</p> <p>Recupero abitativo o sociale del patrimonio edilizio minore o di base</p> <p>Salvaguardia della struttura degli insediamenti e dei paesaggi culturali rurali e urbani mediante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rafforzamento delle città rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete</li> <li>- Mantenimento e conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio storico e archeologico</li> </ul>	<p>Intrusione, eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema</p> <p>Attività che pregiudicano la caratteristica di testimonianza storica e identitaria del paesaggio determinandone la deconnotazione</p>
Città di fondazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creazione e gestione di aree attrezzate per la fruizione dei beni di interesse storico archeologico</li> <li>- promozione delle attività didattica e conoscitiva</li> </ul>	<p>Modificazioni dei caratteri tipologici, costruttivi, dei materiali, colori, dell'insediamento storico</p> <p>Abbandono deterioramento del patrimonio abitativo non occupato</p>

**Tabella B) Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto -  
Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela**

2	<b>Uso per attività di urbanizzazione</b>	<b>conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico</b>
2.1	interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3 lettera f del DPR 380/01)	Consentiti previo piano attuativo con valenza paesistica approvato con i contenuti di cui al comma 9 della presente disciplina.
2.2	interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.2)	Consentite la manutenzione e l'adeguamento funzionale delle opere di urbanizzazione primaria esistenti. La realizzazione di nuove opere è consentita previo SIP.
3	<b>Uso residenziale</b>	<b>Tutela dei paesaggi del tessuto edilizio storico delle caratteristiche delle tipologie edilizie e della struttura degli insediamenti storici o di fondazione.</b>
3.1	Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%	Consentite manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d del DPR 380/01 e alle leggi regioni di recepimento è subordinata al SIP. Il SIP deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale e spaziale con il tessuto edilizio storico, prevedere interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico. All'interno del tessuto storico non sono consentiti ampliamenti di volume salvo che per adeguamenti ai fini igienico-sanitari fino al 5% e comunque non superiori a 50mq.
3.2	costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01	Consentite se previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR nelle fasce di rispetto esterne al tessuto storico, alle condizioni di cui all'art. 43 co. 13 delle presenti norme o previste nei piani attuativi finalizzati al recupero approvati con i contenuti di cui al co. 9 del presente articolo e che abbiano riperimetrato le fasce di rispetto. Sono altresì consentite, previo SIP, sostituzioni edilizie a parità o in riduzione dei volumi esistenti, anche all'interno del nucleo se realizzate al fine di migliorare l'aspetto percettivo del tessuto storico e la fruizione dello stesso. In ogni caso le nuove costruzioni devono essere relazionate, anche tipologicamente, al proprio contesto. Il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi, quanto più

		possibile, alle costruzioni contermini, o comunque appartenenti allo stesso ambito visivo, che determinano il carattere paesaggistico dei luoghi (volumetrie e loro articolazioni, superfici totali, aperture, apparecchiature, finiture). Dovranno essere evitati gli elementi (balconi, mansarde) quando estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi. Dovranno essere evitati squilibri dimensionali.
4.2	<b>strutture commerciali e terziarie</b>	Conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico
4.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture,
		finiture tipici dell'architettura tradizionale del centro storico. E' consentita la ristrutturazione edilizia previo SIP.
4.2.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	non consentita ad esclusione di quanto consentito nelle fasce di rispetto esterne al centro storico in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 43 co. 13

La "sostituzione edilizia", relativa a interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'articolo 3 del DPR 380/01, con sagoma ed area di sedime diversa dalla originaria ma interna all'area di pertinenza dell'immobile esistente, è riconducibile agli interventi di cui al comma 1 lettera e.1) all'articolo 3 del DPR 380/2001 indicati nei paesaggi nella tipologia "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%".

**art. 43 (insediamenti urbani storici e territori contermini)**

1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001.

3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4.

4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri.

5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

7 I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8 Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano.

L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc

9 La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:

a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti.

b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.

c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in proprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico, nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.

d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque

tipo di edificio, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico-monumentale ed estetico-tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente l'uso di colori vinilici.

e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rossi delle tonalità delle terrecotte.

Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette.

Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino.

Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre, conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil".

f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate.

g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografica storica.

10 Per i manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi".

b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura.

c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;

b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati;

c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

12 Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150.

13 Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;

b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;

c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai 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 previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

14 Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

15 Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPO VI (attuazione)**

### **art. 53 (opere e piani da corredare con SIP)**

1. Nelle zone interessate dai beni di cui agli articoli 134 lettere a), b), c) del Codice debbono essere accompagnati da SIP i progetti relativi a:

a) le opere in deroga previste dalle presenti norme o dalla l.r. 24/98;

b) tutti i piani urbanistici attuativi alla cui formazione il PTPR o la l.r. 24/98 subordinino il rilascio delle autorizzazioni e dei pareri ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice;

c) le opere e le attività per le quali le presenti norme o la l.r. 24/98 lo prevedano nonché le seguenti opere ed attività che risultino consentite dalla normativa del PTPR

quando non sottoposte alla procedura di VIA:

- c1) strade carrabili esterne ai centri urbani con carreggiata superiore a ml. 5,50;
- c2) dighe ed altre opere idrauliche di grande portata;
- c3) utilizzazione, a scopo industriale, di aree con superficie superiore a cinque ettari;
- c4) impianti industriali ubicati fuori dalle aree già attrezzate e previste negli strumenti urbanistici, che impegnino una superficie del lotto di pertinenza superiore a due ettari;
- c5) impianti zootecnici per allevamenti superiori a:
  - c5.1) 250 UBA (unità bovino adulto);
  - c5.2) 10.000 capi per avicunicoli;
  - c5.3) 100 scrofe per suini;
- c6) elettrodotti di elevata potenza e grandi impianti e attrezzature per telecomunicazioni e diffusioni radiotelevisive che richiedano la costruzione di grandi strutture di supporto (piloni e tralicci);
- c7) gasdotti ed acquedotti che non riguardino la distribuzione locale;
- c8) porti turistici ed approdi di media e grande dimensione anche dei canali navigabili;
- c9) interventi di adeguamento di impianti ferroviari;
- c10) attività o modalità d'uso del suolo con conseguenze rilevanti sulle qualità ambientali e paesistiche del luogo quali depuratori, depositi nocivi, discariche pubbliche, depositi di materiali per esposizione o rivendita comprese macchine o automobili soprattutto se a cielo aperto, attività di autodemolizione compresi depositi di macchinari nuovi o usati, attività di rottamazione e deposito di rottami di ogni genere;
- c11) aeroporti, eliporti, autoporti, piste per corse automobilistiche e motoristiche, piste per go-kart, piste per motocross, centri merci, centri intermodali, impianti di risalita.

**art. 54 (studio di inserimento paesistico - SIP)**

1 Per le opere e le attività di cui all'articolo 53 comma 1 lettere a) e c) delle presenti norme, il SIP costituisce documentazione essenziale della valutazione di compatibilità paesistica per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice ed integra la relazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice e del DPCM del 12 dicembre 2005; a tale scopo il SIP deve contenere le seguenti informazioni ed analisi commisurate alla entità delle modificazioni ambientali e paesistiche prodotte dalle opere da realizzare:

- a) descrizione della morfologia dei luoghi ove è prevista la realizzazione dell'intervento o dell'attività;
- b) descrizione, relativa sia all'ambito oggetto dell'intervento o dell'attività sia ai luoghi circostanti, dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare, con riguardo alla specificità del bene sottoposto a tutela e con particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi e semiologici, della pedologia dei suoli e delle potenzialità agricole, del rischio geologico;
- c) caratteristiche del progetto e indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo per l'intervento in oggetto rispetto alle possibili alternative di localizzazione;
- d) misure proposte per l'attenuazione e la compensazione degli effetti ineliminabili.

2. Per i piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 53, comma 1, lettera b) delle presenti norme, il SIP costituisce documentazione essenziale affinché gli stessi assumano valenza paesistica ai sensi dell'articolo 28, comma 1 della l.r. 24/98 e dell'articolo 59 delle presenti

norme e deve contenere, sintetizzate in elaborati redatti in scala adeguata, precise considerazioni relativamente a:

- a. relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti;
- b. individuazione dell'ambito territoriale del piano con descrizione delle caratteristiche geomorfologiche;
- c. descrizione dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare;
- d. collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante;
- e. individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi;
- f. individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nei centri storici o in zone a questi limitrofe o visivamente interferenti con essi, delle prescrizioni tese a evitare la continuità tra nuove realizzazioni e gli organismi urbani storici facilitandone la percezione nonché gli squilibri dimensionali sia nel caso di edifici pubblici che privati, nel rispetto delle tipologie e dei valori estetici tradizionali, con specifico riferimento ai particolari costruttivi, alle finiture ed alle coloriture;
- g. individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nelle zone non urbanizzate, delle motivazioni della localizzazione e delle azioni e prescrizioni tese ad attenuare gli effetti ineliminabili sul paesaggio.

3 Ai fini della redazione del SIP la Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare permanente, approva, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, apposite direttive.

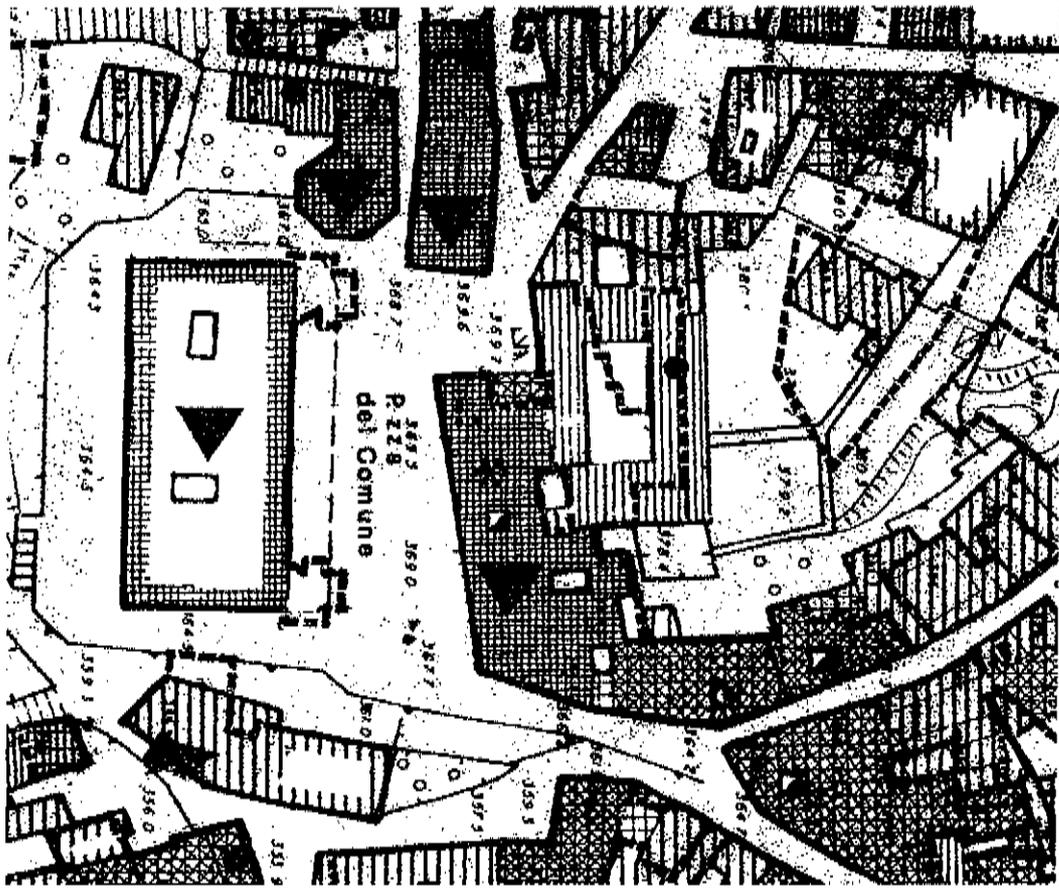
4 In ogni caso, per le opere, le attività ed i piani di cui all'articolo 53, comma 1, lettere a), b) e c) delle presenti norme il SIP deve contenere una valutazione della compatibilità delle trasformazioni proposte in rapporto alla finalità specifica di tutela ambientale e paesistica stabilita per i beni o per gli ambiti, attribuendo a detta finalità preminente rilievo ponderale nelle operazioni di valutazione.

**PRG VIGENTE approvato con D.G. n. 66/2006 – Centro Storico -**

**ZTO tav 1 EPOCA DI COSTRUZIONE**

Parte Edifici Moderni ( del XX sec.) di interesse ambientale

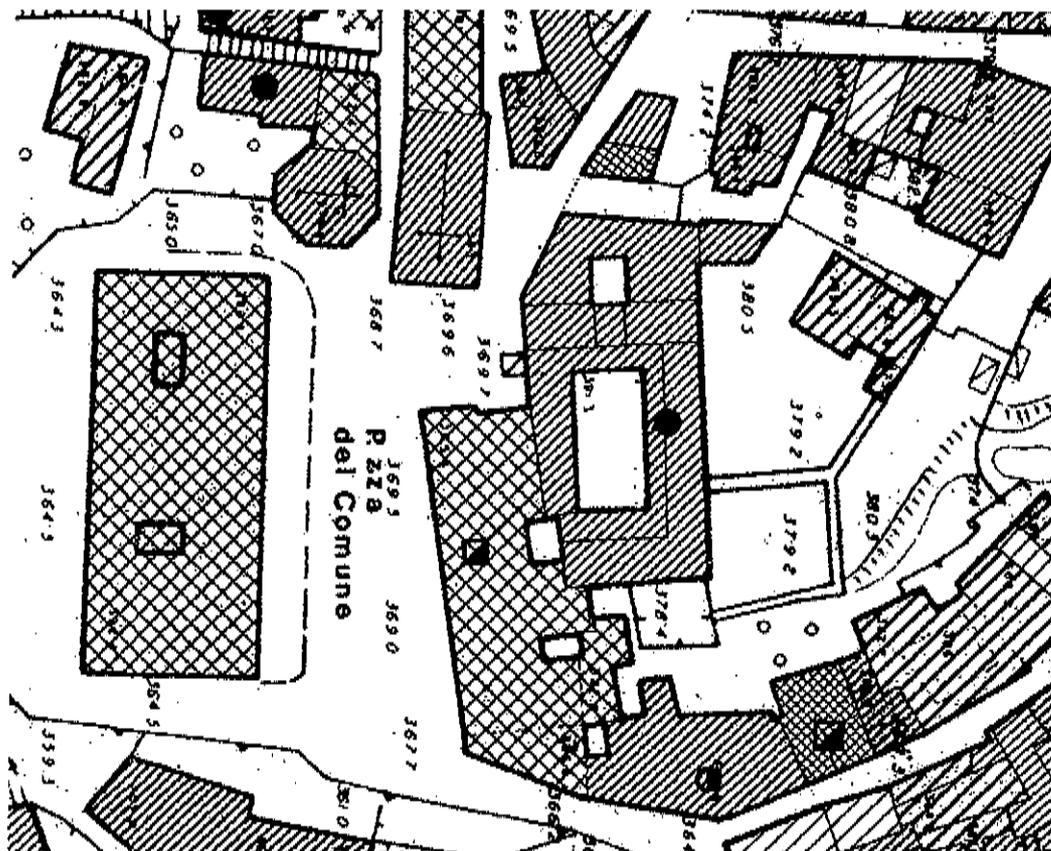
Parte a Costruzione e ricostruzione post belliche



**Tav. 2 - STATO DI CONSERVAZIONE**

Parte a Mediocre

Parte a Buono



### TAV 3 Comparti omogenei di intervento

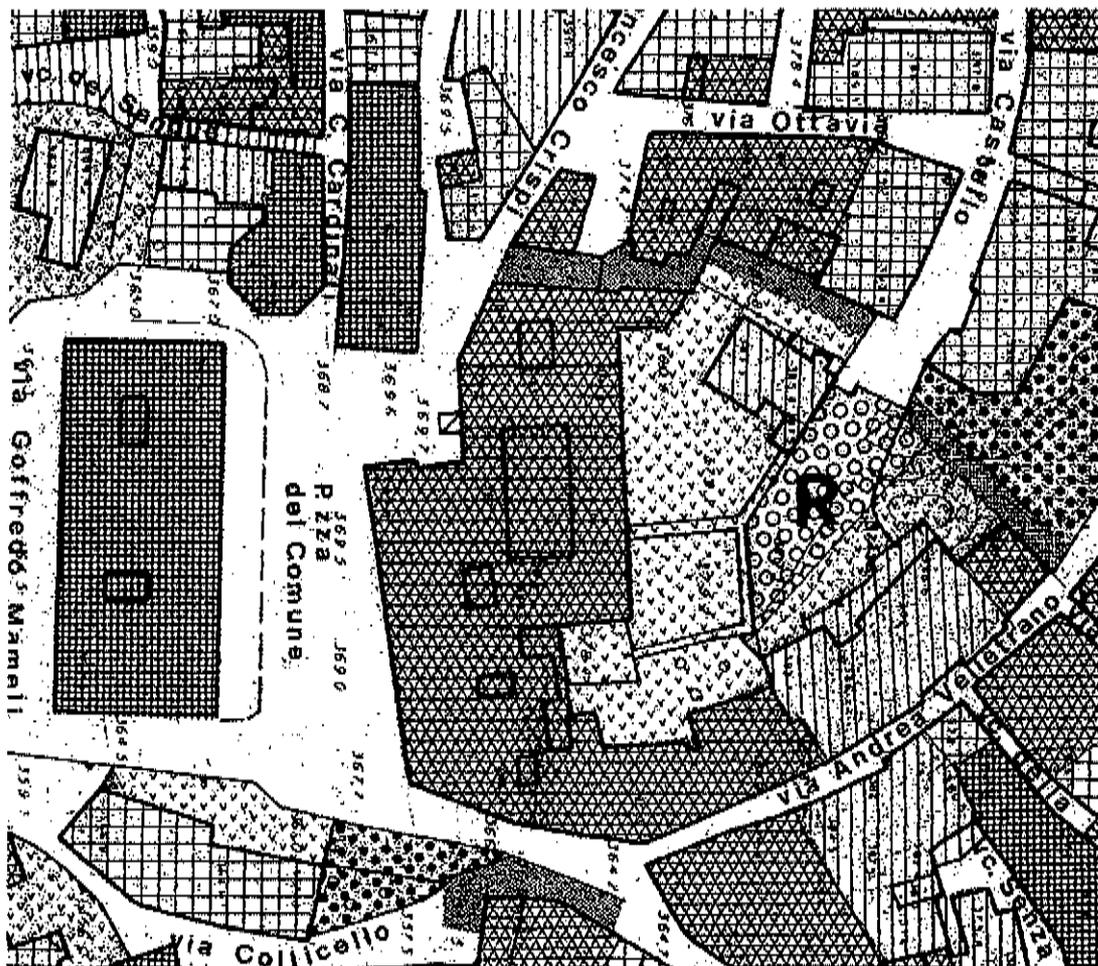
Parte a Comparto di recupero ambientale

Parte a Nuova viabilità di progetto

Parte a Aree verdi private

Parte a Comparto di manutenzione

Parte a Parcheggio Pubblico a Raso



VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
Z.T.O. **A** - Centro Storico  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 1 - Criteri per l'attuazione del P.R.G.**

All'interno del perimetro della Z.T.O. **A** (Centro Storico) gli interventi saranno di norma soggetti alla preventiva approvazione dei Piani di Recupero in applicazione della Legge 5 Agosto 1978 N° 457 (Titolo IV) così come modificata dagli artt. 13 e 14 della Legge 17 Febbraio 1992 N° 179.

L'intera Z.T.O. **A** (Centro Storico) viene individuata come Zona di Recupero agli effetti dell'art. 27 della citata Legge 457/78.

**Art. 4 - comparti omogenei**

Le analisi effettuate sul tessuto edilizio del centro storico hanno permesso di

individuare i comparti con caratteristiche omogenee di cui al presente articolo in funzione dei seguenti parametri: epoca di costruzione, interesse storico-artistico ed ambientale e stato di conservazione.

#### **B) Comparti di recupero ambientale.**

Comprendono prevalentemente edifici antichi di interesse ambientale o rifacimenti moderni di edifici antichi disposti in modo da integrare il tessuto edilizio storico.

Di tali edifici i Piani attuativi dovranno prescrivere il mantenimento ed il ripristino delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie mediante interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera c) dell'Art. 5, di ristrutturazione e bonifica interna di cui alla lettera h) dell'Art. 5 e di restauro delle facciate di cui all'Art. 8, finalizzati al recupero del tessuto storico e ad una più adeguata armonizzazione con il contesto ambientale circostante per ricostruire l'unità e la continuità.

Per gli edifici moderni privi di valore ambientale individuati nella Tav. A1 del P.R.G. eventualmente ricadenti nei comparti di recupero ambientale valgono le prescrizioni di cui all'ultimo comma del precedente punto A).

#### **E) Comparti di manutenzione.**

Comprendono edifici moderni o contemporanei in buono stato di conservazione per i quali, anche in assenza di Piani attuativi, saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere d) ed e) dell'Art. 5, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera h) dell'Art. 5.

#### **F) Aree verdi private.**

Le analisi effettuate hanno individuato le aree private che dovranno essere mantenute libere da costruzioni e nelle quali dovranno essere realizzate adeguate sistemazioni a verde con il mantenimento della vegetazione esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 7.

Tutti gli interventi sul tessuto edilizio esistente dovranno prevedere, soprattutto all'interno degli isolati, il recupero di aree libere il più possibile ampie e continue al fine di migliorare le condizioni igieniche e di illuminazione dei fabbricati e di creare spazi privati da sistemare a giardino o orto. Nelle aree libere dovranno essere mantenute le essenze arboree esistenti.

Le aree pedonali e carrabili private dovranno essere pavimentate con materiali adeguati alle caratteristiche storiche ed ambientali dell'edilizia circostante.

Tutti i manufatti precari esistenti dovranno essere demoliti; nessuna nuova costruzione, anche provvisoria, comprese verande e padiglioni, potrà essere realizzata nelle aree verdi ad eccezione di pergolati costruiti con intelaiature leggere di legno o ferro e piante rampicanti purché di dimensioni limitate rispetto alla superficie totale dell'area verde. I muri perimetrali esistenti dovranno essere conservati e, ove necessario, ripristinati con le caratteristiche locali ed ambientali.

Il Comune potrà prescrivere la demolizione ed il rifacimento con caratteristiche idonee delle recinzioni che risultino, per forma e materiali, in contrasto con l'ambiente storico.

#### **H) Viabilità.**

Gli studi per il C.S. hanno individuato alcuni nuovi tracciati viari carrabili e pedonali

che saranno realizzati dal Comune o tramite Convenzioni con i privati proprietari dei suoli al fine di facilitare i collegamenti interni alla Z.T.O. A e l'accesso ad alcuni isolati e parcheggi.

#### **I) Parcheggi.**

Nella Tav. A3 sono individuate le aree nelle quali dovranno essere realizzati i parcheggi di uso pubblico direttamente dal Comune ovvero mediante apposite convenzioni con privati.

Con la lettera "R" sono indicati i parcheggi a raso e con la lettera "M" quelli multipiani. In ogni caso il plateatico dei parcheggi a raso e le coperture di quelli multipiani dovranno essere adeguatamente pavimentate, illuminate e arricchite da apposita vegetazione. Una superficie lorda non superiore al 5 % della superficie coperta di ogni parcheggio potrà essere destinata a servizi funzionali ed accessori.

Il parcheggio perimetrato con il simbolo del comparto ed individuato con le lettere "M/V" sarà oggetto di un progetto specifico esecutivo finalizzato ai seguenti adempimenti:

- garantire la conservazione delle alberature di alto e medio fusto esistenti nell'area prevedendo una congrua area di rispetto;
- sistemare a verde pubblico attrezzato e cedere gratuitamente al Comune l'intera superficie di copertura superiore del comparto che non dovrà superare la quota media del tratto di strada di via Bonese fronteggiante il corrispondente lato del comparto.

#### **Art. 5 - Definizione e classificazione degli interventi.**

##### **i) Ristrutturazione urbanistica**

Si intendono gli interventi di cui al comma e) dell'Art. 31 della citata Legge N° 457/78 rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi che prevedano anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In particolare tali interventi consistono in:

- opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente comprese la demolizione e la ricostruzione in forma diversa di edifici, o parte di edifici, che non siano compatibili, dal punto di vista morfologico, ambientale o delle destinazioni d'uso, con i nuovi criteri, funzioni e volumi prescritti dai Piani attuativi;
- riorganizzazione della viabilità, piazze e parcheggi, nonché delle aree libere private con reperimento di "standard" urbanistici nella misura minima di 2,50 mq di parcheggi pubblici per ogni abitante da insediare calcolando 100 mc lordi di costruzione per abitante.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica la nuova volumetria edificabile non dovrà superare quella corrispondente al 50% dell'indice fondiario medio del Centro Storico cioè il valore di 4,01 mc per ogni mq del lotto di pertinenza.

##### **l) Ricostruzione di edifici demoliti**

Sarà ammessa la ricostruzione di edifici che insistevano su aree precedentemente edificate; in questo caso l'edificio da ricostruire dovrà avere una volumetria non superiore a quella media del Centro Storico (8.08 mc/mq) e comunque non superiore a quella media degli edifici esistenti nello stesso isolato ed una altezza pari a quella media degli edifici adiacenti ed in particolare non superiore a quella degli edifici antichi adiacenti.

#### **Art. 6 - Normativa per i piani attuativi**

**I Piani attuativi dovranno essere elaborati nel rispetto della seguente classificazione:**

A3) Edifici antichi e moderni di interesse ambientale.

Riguarda edifici che con le loro caratteristiche architettoniche contribuiscono alla continuità ambientale del Centro Storico e che pertanto debbono essere conservati e ripristinati nel loro aspetto esterno originario, per tali edifici saranno previsti lavori di manutenzione straordinaria ovvero di ristrutturazione edilizia anche al fine di adeguarli alla normativa antisismica nonché di restauro delle facciate nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere e) ed h) dell'Art. 5 nonché di quelle dell'Art. 8.

Sarà anche ammesso il completamento edilizio di cui alla lettera m) dell'Art. 5 limitatamente agli edifici il cui indice fondiario sia inferiore al 50% di quello medio del Centro Storico (8.08 mc per mq) e l'altezza attuale sia inferiore a quella degli edifici adiacenti.

Per tali edifici è prescritto in ogni caso il mantenimento delle attuali superfici lorde destinate alla residenza con la possibilità di modificarne il taglio, la superficie e la disposizione delle singole unità immobiliari. Sarà ammessa la modifica delle attuali destinazioni d'uso commerciali e di magazzini, cantine, depositi, ecc. ai fine di realizzare nuove autorimesse private alle condizioni di cui al 5° capoverso dell'Art. 3.

## **6.0 INTERVENTO PALAZZINA**

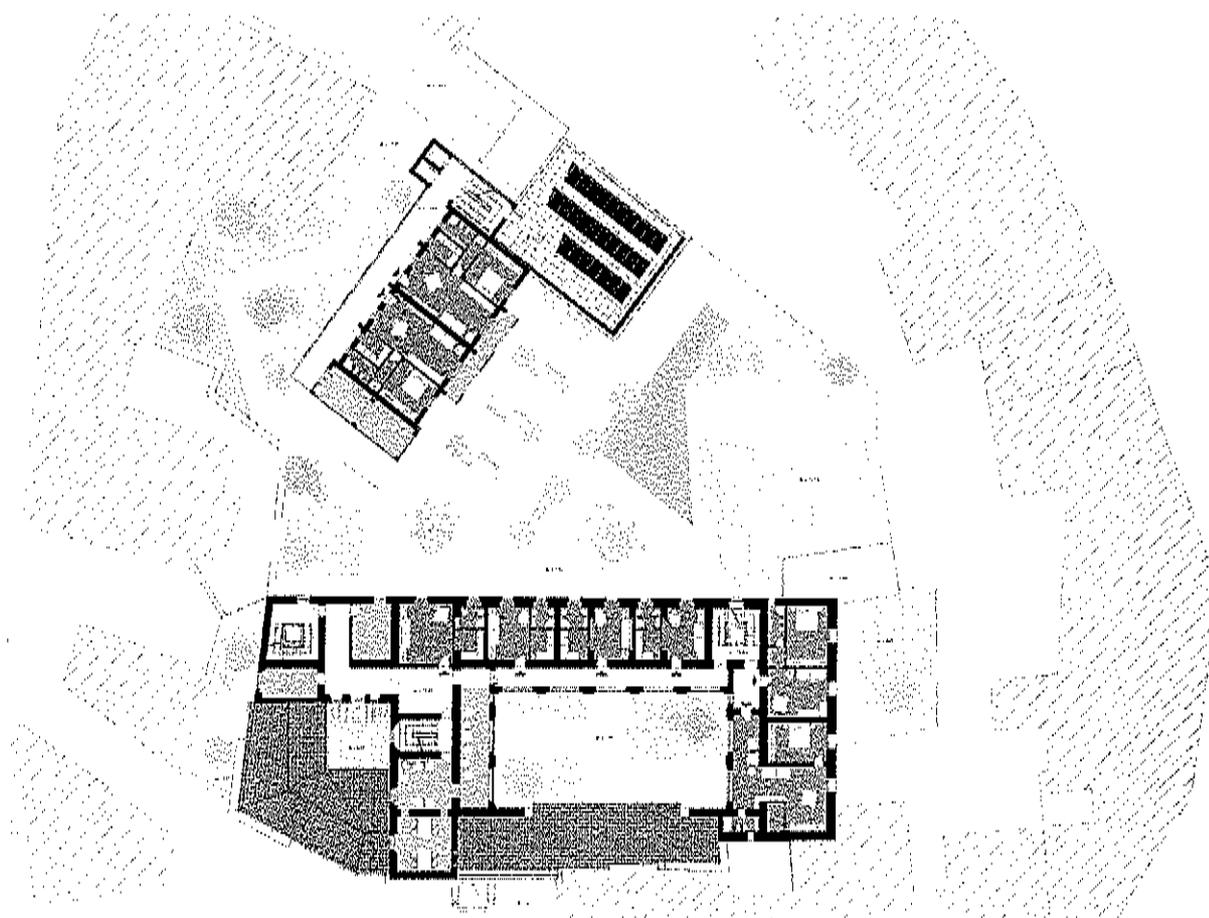
Nell'ambito del programma di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Velletri si inserisce il complesso edilizio in oggetto.

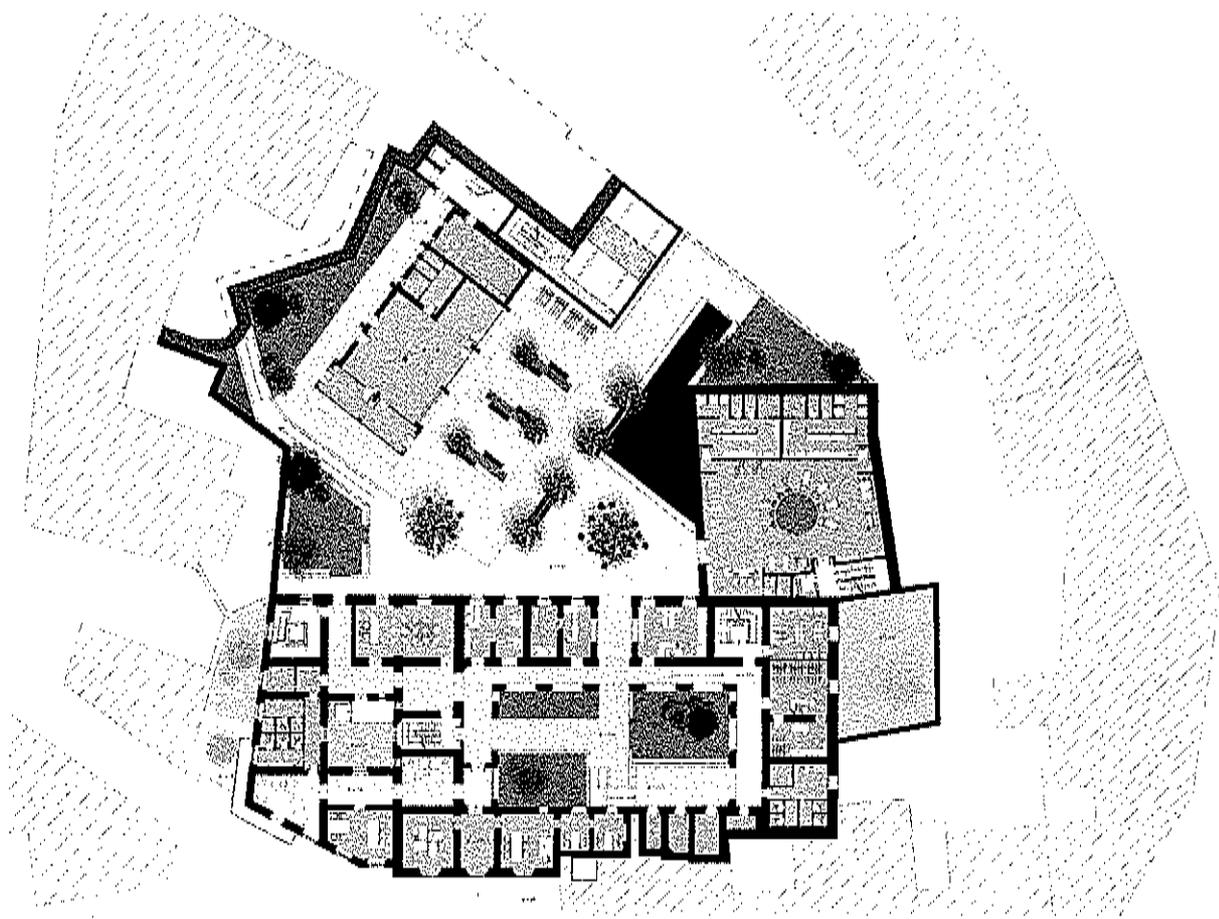
L'intervento progettuale riguarda la sistemazione e la messa in sicurezza di una porzione del fabbricato sede del corpo di guardia e dell'alloggio del comandante. L'obiettivo principale è il recupero e la ristrutturazione dell'immobile storico nonché il miglioramento sismico dello stesso.

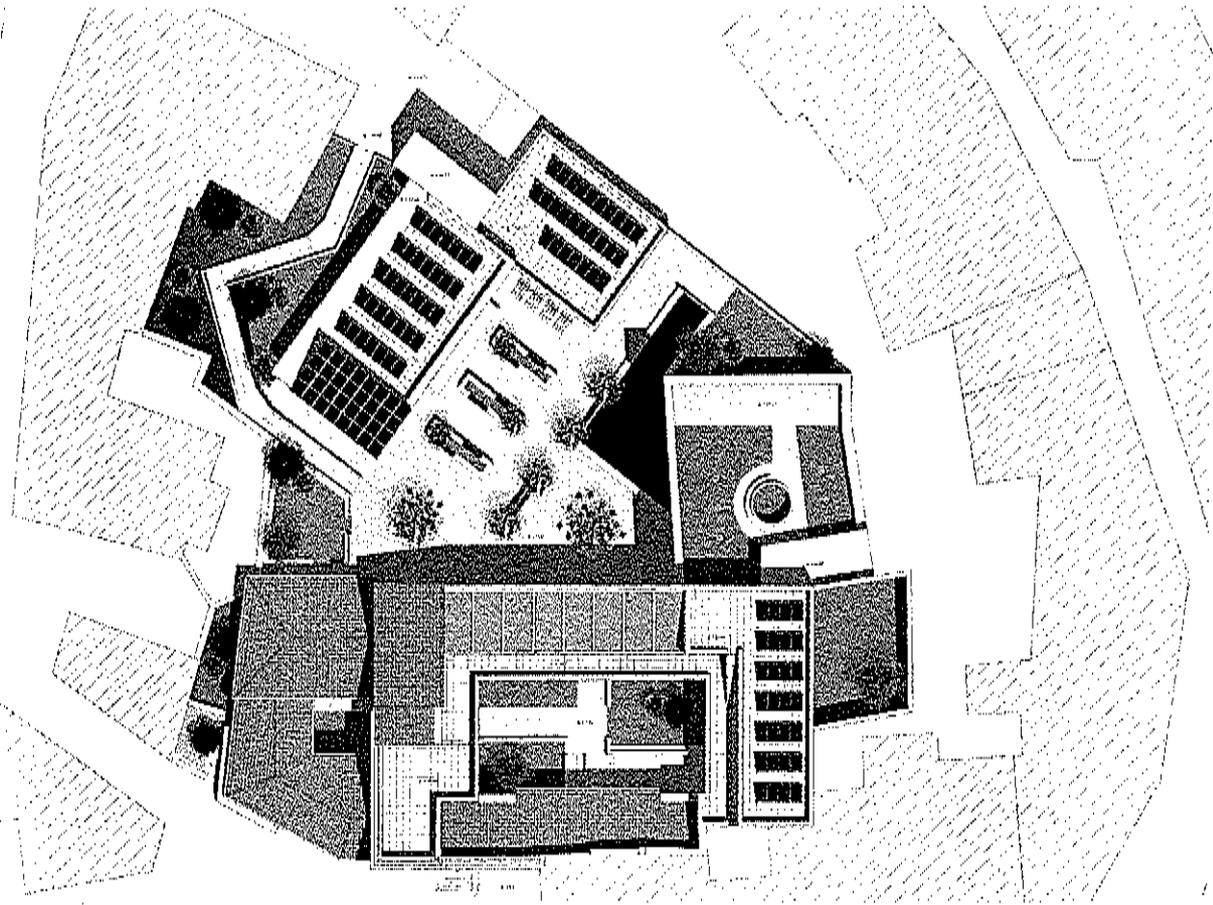
Il progetto di fattibilità ha individuato questa porzione di fabbricato che meglio si presta a svolgere destinazioni d'uso come housing sociale, residenze, uffici ed in generale a servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. L'intervento è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare soprattutto per uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.

Il social house si riferisce all'unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.









Il Dirigente del settore IV  
Arch. D.M. Sollami

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



