

## Preliminari indicazioni per la redazione del Piano Particolareggiato Attuativo del Centro Storico di Velletri.

L'Amministrazione Comunale di Velletri ha fra i propri programmi anche quello di pervenire a una riqualificazione del "Centro Storico" della città. Argomento che viene affrontato, dopo l'approvazione della Variante generale al PRG, per la prima volta in maniera organica.

L'intento è quello porre le basi per lo sviluppo di una metodologia mirata alla riqualificazione della parte più importante e più antica di Velletri, gettando le basi di una sorta di programma generale delle azioni funzionali al raggiungimento di tale risultato.

Al fine di giungere ad una azione coerente e concreta in tale direzione, sono state poste in bilancio risorse economiche funzionali all'avvio del processo di pianificazione ed è stato dato mandato al settore IV per la stesura di indicazioni preliminari da porre all'attenzione dei progettisti da incaricare con le procedure previste dal Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016).

Il tal senso il presente documento costituisce l'avvio di un vero e proprio percorso finalizzato alla riqualificazione urbanistica e di rigenerazione sociale del centro, che consenta di utilizzare al meglio le notevoli potenzialità che il Centro Storico offre, attraverso un programma di valorizzazione e di recupero - non solo urbanistico - che sia elemento propulsivo per invertire la tendenza in atto, capace di ridare vitalità all'abitato antico, di fermare l'abbandono e il degrado, di attrarre e accogliere i flussi turistici, di attirare risorse esterne e investimenti capaci di attivare quei processi necessari affinché il Centro Storico ritorni ad essere la parte più importante della città, individuando strategie di rifunionalizzazione, residenziali, produttive, commerciali e turistici.

### LE MOTIVAZIONI

L'iniziativa assunta dall'amministrazione discende dalle motivazioni che possono sinteticamente riassumersi come di seguito:

- La funzione del Centro Storico nel contesto delle politiche, programmi e piani posti in essere per prevenire alla progressiva Riqualificazione e Rigenerazione dell'intero complesso organismo urbano;
- Il suo progressivo inarrestabile degrado urbano e sociale in assenza di iniziative plurime intersettoriali integrate.
- In conseguenza delle rilevazioni critiche sommariamente descritte ed in ogni caso oggetto di ogni approfondimento analitico nella fase di composizione del propedeutico Quadro Conoscitivo, l'amm.ne persegue il conseguimento dei seguenti Preliminari Obiettivi Generali implementabili nella fase di una programmata condivisione con il Consiglio Comunale:

- Valorizzare l'identità locale anche nella prospettiva di facilitare e favorire la inclusione sociale delle diverse provenienze ed etnie presenti nella città e nel suo territorio;
- Rendere aperto il Centro Storico sulle parti urbane contermini che nel tempo hanno sviluppato vocazioni diverse e complementari;
- Sviluppare le potenzialità economiche, sia quelle emergenti che quelle inesplorate del territorio;
- Orientare la gestione delle risorse finanziarie al conseguimento di obiettivi trasversali di misurabile impatto, utilizzando il patrimonio programmatico/pianificatorio plurisettoriale nel corso del tempo acquisito;
- Orientare l'utilizzo delle risorse umane ad una organizzazione per Progetti integrabili con professionalità esterne in modo da conferire efficacia ed efficienza alle iniziative configurabili.

## GLI INDIRIZZI

Indirizzi per la redazione del Piano Particolareggiato possono trovare ispirazione nei principi di seguito espressi:

- Al Centro Storico di Velletri compete il ruolo di cuore della città e di rappresentazione e memoria della sua bimillenaria storia
- In quanto tale, occorre che il Piano Particolareggiato sia concepito come parte di una visione complessiva di assetto della città esistente, che sia fondata sugli obiettivi della realizzazione delle condizioni e qualità di accoglienza, urbanità e bellezza per un buon abitare.
- Una visione nella quale vengano considerati i ruoli e funzioni delle varie parti della città esistente in relazione al ruolo del Centro Storico e viceversa, con particolare attenzione alla accessibilità allo stesso centro storico e alla mobilità al suo interno.
- Per questo la redazione del Piano Particolareggiato richiede la preliminare redazione di uno schema di assetto di massima che comprenda l'intera città esistente e che prenda in considerazione quanto sopra detto con particolare attenzioni alle relazioni paesaggistiche, funzionali e sociali reciproche tra Centro storico e le altre parti della città.
- La redazione del Piano Particolareggiato richiede che sia avviato un ampio processo di partecipazione per l'ascolto dei problemi e delle criticità percepite dagli abitanti e delle idee per minimizzarle o eliminarle.

- Il Piano Particolareggiato in oggetto interessa l'area come perimetrata dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale.  
La redazione è quindi assoggetta al rispetto delle prescrizioni dello strumento sovraordinato di cui sopra e dal vigente Piano Regolatore Generale per quanto compatibile.  
Il Piano dovrà altresì rispettare le prescrizioni delle leggi regionali 38/99 e 36/87 e dalla Legge Urbanistica Nazionale 1150/42, quando richiamata dalla legge regionale 38/99.
- Nel preliminare confronto fra sfera politica e sfera tecnico-amministrativa sulle modalità di conduzione dell'iniziativa, è emersa la opportunità di considerare nella fase di redazione del nuovo strumento il patrimonio di buone pratiche rilevate nelle diverse regioni ed in particolare nella regione Umbria per quanto attiene l'utilizzo di premialità e compensazioni per favorire la realizzazione degli interventi.

## GLI STRUMENTI E I PRINCIPI

I contenuti del P.I. del Centro Storico verranno sviluppati secondo specifiche LINEE GUIDA che rappresentano il documento rispetto al quale deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruire, elaborare e redigere il Piano degli Interventi

**Le LINEE GUIDA** verranno perfezionate e puntualizzate sulla base delle indicazioni – proposte che verranno fatte nella fase concertativa con forme di confronto continuo tra cittadini, associazioni di categoria, operatori economici, e con il coinvolgimento continuo del Consiglio Comunale, nella sua funzione di rappresentanza dei cittadini.

Le scelte che verranno attuate saranno valutate nell'ottica di una SINERGIA GLOBALE di tutte le realtà (economico – produttive – ambientali – sociali – ecc) presenti nel territorio viste nel loro insieme, contrastando politiche di divisione e di antagonismo.

L'ambizione dell'Amministrazione è che il Piano del Centro Storico diventi un momento importante per la Città, un motore di idee, di proposte innovative, un laboratorio sperimentale capace di coinvolgere un'ampia sfera di portatori di interesse, compresi i giovani professionisti e gli artisti, per una città creativa e dinamica capace di coniugare nuove progettualità con i caratteri storico culturali della identità urbana.

Per il Centro Storico l'Amministrazione Comunale punta ad approvare un Piano unitario degli Interventi con il quale rigenerare complessivamente il tessuto del nucleo urbano più storico e identitario del Territorio attraverso una pianificazione globale capace di individuare anche i singoli interventi capaci di apportare trasformazioni strutturali importanti e risolvere le criticità di cui il Centro storico sta soffrendo

In questo quadro, la competenza del pianificatore non è più limitata però alla sola conoscenza tecnica in materia urbanistica, ma deve integrarsi con tutta una serie di specializzazioni che aiutano a valutare il grado di coerenza e di variabilità dei processi di trasformazione di una comunità.

Fondamentale è pertanto, oltre all'individuazione di professionalità esterne di alta competenza, un coinvolgimento di tutta la macchina tecnico-amministrativa comunale con l'obiettivo di creare un gruppo di lavoro esteso a tutte le strutture interne dell'organizzazione comunale, che garantiscano

- messa in comune dei dati e delle informazioni;
- costruzione condivisa delle strategie mediante l'esercizio del principio di sussidiarietà interno;
- partecipazione attiva.

Per garantire tale approccio è opportuna la costituzione de

**L'UFFICIO DI PIANO** (UdP) sarà costituito da un gruppo di lavoro interno e intersettoriale, immediatamente e pienamente operativo, composto in prevalenza dai funzionari esperti dell'ufficio Urbanistica, edilizia privata ed integrato con funzionari di altri Servizi del Comune di Velletri che assicurino il proprio apporto collaborativo alle attività per gli aspetti di competenza, tra cui: funzioni economico-finanziarie; sociali; demografiche; comunicazione e partecipazione.

L'ufficio avrà funzione

- a. di supporto ai progettisti incaricati e diretta collaborazione alla fase di stesura
- b. di soggetto attuatore dello strumento con compiti di verifica, controllo, definizione delle strategie di Piano e coordinamento intersettoriale.

Per le politiche più specifiche sarà opportuno attivare collaborazioni intersettoriali che assicureranno il presidio complessivo degli indirizzi e azioni del Piano tra cui:

- Area programmazione e gestione delle opere pubbliche;
- Servizio Affari generali e programmazione economica per l'allineamento del Piano al Documento Unico di Programmazione e al sistema degli indicatori territoriali di monitoraggio;
- Servizio Mobilità e Ambiente, per l'assunzione delle politiche e azioni del PUMS all'interno del Piano e per la condivisione delle politiche e azioni ambientali e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- Servizio Servizi Sociali, per la pianificazione dei Servizi Sociali e dei fabbisogni per la redazione della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico ambientale;
- Istituzione Scuole, Nidi per la pianificazione dei Servizi scolastici e dei fabbisogni per la redazione della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale;
- Servizio Commercio e Sportello Attività Produttive e Turismo in tema di pianificazione commerciale, valorizzazione e promozione turistica della città;
- Servizio Casa, in tema di pianificazione dell'offerta abitativa e della qualità abitativa di edilizia residenziale sociale con particolare attenzione al tema degli alloggi sfitti e dei comparti pubblici da riqualificare;
- Legalità, per l'implementazione delle azioni di contrasto all'infiltrazione mafiosa all'interno dei processi di pianificazione e gestione del territorio e individuazione di specifiche azioni d'ambito che aumentino il senso di sicurezza e inclusione sociale;
- Servizio Accessibilità, Mobilità, Parcheggi, in un'ottica di Città senza barriere, con l'obiettivo di incentivare la progettazione di una città senza barriere.

- Con in contributo della Soc. Partecipata Velletri Servizi per la Gestione e Sviluppo delle tecnologie e dei sistemi informativi, per la strutturazione del Quadro Conoscitivo e del Piano aggiornabile e monitorabile, congiuntamente alla definizione di un Sistema Informativo Territoriale per il governo del territorio.

Il dirigente del settore IV

*Arch. Damiano Maurizio Sollami*