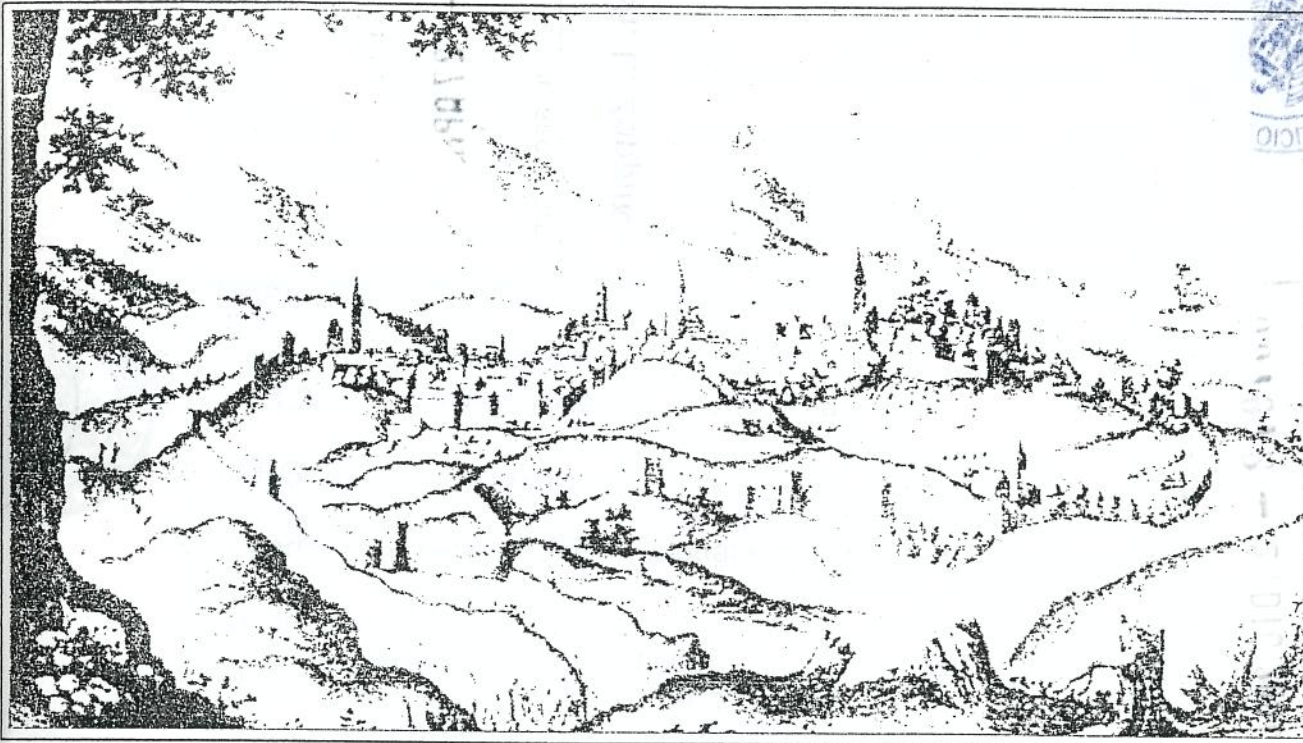


COMUNE DI VELLETRI

(PROVINCIA DI ROMA)



REVISIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

I PROGETTISTI

arch. GENNARO FARINA (Capogruppo)

arch. ROBERTO CAPOCACCIA

arch. ADOLFO MANCINI



L'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE

DATA:

DICEMBRE 2000

Area Supporto Tecnico-Administrativo
il Segretario della Giunta
Il Dirigente
Ufficio Urbanistica

COMUNE DI VELLETRI

(PROVINCIA DI ROMA)



ch. L. Zoppini

REGISTRO
2006

.....	48
.....	48
.....	53
.....	56
.....	58
.....	59
.....	59
.....	61
.....	61
.....	61
.....	63
.....	63
.....	68
.....	70
.....	74
.....	77
.....	82
.....	87

REGIONE LAZIO PUBBLICAZIONE REGIONALE

Codice di identificazione del documento con le modifiche, stampato
 con il sistema di identificazione delle prescrizioni di cui alla
 D.G.R. n. **66** del **902 FEB. 2006**
 che si rilascia a Roma, il **7 SET. 2006**.



Area Supporto Tecnico-Administrativo
 al Segretario della Giunta
 Il Dirigente

Laura Farnasca
Laura Farnasca

INDICE

Premessa	2
1. Inquadramento territoriale di Velletri nell'ambito del QRT Regionale e del PTC Provinciale.....	5
1.1. Il QRT Regionale.....	5
1.2. Il PTC Provinciale.....	18
2. Il PRG Vigente del 1976.....	22
3. La Variante Generale al PRG (adottata nel 1997).....	28
4. Il lavoro in corso	
La Revisione della Variante del 1996.....	48
4.1. Considerazioni di indirizzo progettuale.....	48
4.2. L'impostazione del nuovo PRG.....	53
4.3. Le infrastrutture.....	56
4.3.1. Previsioni del Piano.....	58
4.4. I servizi	59
4.5. Sistema ambientale: cintura verde, Parco dei Castelli.....	61
4.5.1. Caratteristiche morfologiche.....	61
4.5.2. Situazione attuale.....	61
4.5.3. Previsioni.....	63
4.6. Sistema Beni Culturali: archeologici, monumentali, artistici.....	68
4.7. Centro Storico.....	70
4.8. Il territorio agricolo.....	74
4.9. Nuclei sparsi.....	77
Allegati	
Allegato A: tabelle sintetiche dati statistici.....	82
Allegato B: Stima del fabbisogno abitativo.....	87

PREMESSA

Giudicando che la variante generale, adottata nel 1997, non rispondesse adeguatamente alle aspettative ed agli interessi della comunità veliterna, l'amministrazione Comunale, ha ritenuto indispensabile formulare una nuova progettazione generale, senza disperdere il complesso delle analisi e degli studi già condotti e senza annullare le scelte condivisibili, ed ancora attuali, della variante adottata.

In particolare si sta operando secondo le seguenti linee di indirizzo:

Adeguare il dimensionamento del fabbisogno abitativo, tenendo conto sia del dato relativo allo sviluppo demografico, sia del rapporto tra gli abitanti ed il numero dei vani. Quindi si è eseguito un approfondito calcolo previsionale, degli abitanti da insediare nel prossimo decennio, e si è calcolato il numero dei vani necessari ad accoglierli, anche in riferimento al modello insediativo già in atto (*si tenga conto che all'ultimo censimento ogni abitante di Velletri disponeva di 1,5 vani*) ed alla esigenza di adeguamento igienico sanitario del centro storico, nonché di sostituzione dell'edilizia fatiscente.

Al dato risultante si sono sommate le previsioni edilizie dimensionate per rispondere alle esigenze di edilizia di uso stagionale;

Si è ricalcolato il fabbisogno complessivo di aree per servizi pubblici, adeguandolo al fabbisogno scaturente dal dimensionamento generale e distribuendo le aree in maniera baricentrica rispetto alle zone servite e con possibilità di immediata realizzazione;

Si sono costituite le premesse per verificare le possibilità di sinergie pubblico-privato per la cessione delle aree o/e per la realizzazione dei servizi a carico dei privati come contropartite di nuove potenzialità edilizie o di ristrutturazione urbanistica.

Si è avviato il lavoro di unificazione delle elaborazioni urbanistiche riguardanti il centro storico ed il restante territorio comunale, prevedendo aree da assoggettare al recupero (*anche secondo la disciplina della L 457/78*), sia nel centro storico stesso, che in zone degradate esterne. In questa operazione sarà possibile anche individuare parcheggi di scambio, a corona del centro storico e della città consolidata, nonché definire ambiti di riqualificazione urbana;

Si è inteso ricalibrare e ripartire sul territorio le previsioni di espansione in regime di L.167/62 , sulla base delle reali esigenze e secondo una disciplina attuativa che non vincoli prioritariamente aree espansive molto vaste alla realizzazione esclusivamente in questo regime;

Si sono individuate nuove collocazioni delle aree per ricettività,tempo libero, sport;

L'Amm.ne ha contestualmente individuato tutti i nuclei urbanistici presenti nel territorio comunale nonché le aree C e C1 del vecchio PRG (*come previsto dalla L.R. 28/80 e ribadito dalla L.662/96*) per poi sottoporli a pianificazione esecutiva, individuando quindi anche la maglia infrastrutturale ed i servizi pubblici, nonché eventuali quote edilizie di completamento.

Si è proceduto alla verifica delle previsioni della variante per la zona agricola. Innanzitutto in relazione alla caratterizzazione della realtà agricola veliterna, e conseguentemente alla individuazione di un regime equilibrato del loro uso agricolo (*spesso come seconda attività od hobbistico*) e della salvaguardia ambientale delle unità di paesaggio residue (vedi anche norme di PTP). In questo quadro si è prevista una cintura verde intorno al centro urbano anche come connessione al territorio agricolo esterno.

Si è avviato il processo di revisione delle aree per attività direzionali, commerciali, sportive, artigianato, industria e mercato ortofrutticolo con ipotesi di collocazioni alternative a quelle già previste, per meglio adeguare le scelte alla concreta realizzabilità delle previsioni. Sono inoltre stati recepiti i progetti inseriti nel PRUSST dei Castelli Romani.

Si è eseguita una verifica della realizzabilità delle previsioni di grande viabilità, sia in rapporto allo stato di compromissione edilizia del percorso di progetto, sia in rapporto al loro impatto ambientale. Si sono riconsiderate, poi, tutto il complesso delle scelte viarie e di parcheggio (vedi piano parcheggi) in rapporto, sia al territorio comunale, che al territorio esterno che tanta pressione veicolare scarica su o attraverso Velletri. In questo quadro si è anche proceduto a riconsiderare alcune scelte sul sistema ferroviario con nuove e realistiche previsioni ubicative per le stazioni. Si è inserita infine la prevista bretella Cisterna/Valmontone con le arterie adduttrici comunali.

Si è condotta una approfondita analisi bibliografica e diretta delle valenze ambientali e paesaggistiche, nonché dei beni archeologici e culturali esistenti in ambito urbano ed extraurbano tesa alla loro tutela e valorizzazione;

Si è proceduto alla revisione profonda delle norme tecniche di attuazione per rendere più semplice ed univoca la gestione del P.R.G..

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI VELLETRI NELL'AMBITO DEL QRT REGIONALE E DEL PTC PROVINCIALE

1.1. Il QRT Regionale

La sintesi, su scala provinciale, dei 14 P.T.C. del Lazio, è stata uno dei riferimenti di base del Quadro di Riferimento Territoriale (Q.R.T.)¹ ottenuta attraverso la selezione di temi e conclusioni che possono assumere rilevanza e competenza di Q.R.T. per il loro livello di interesse ultracomprenditoriale².

Tale sintesi è stata articolata in: sistema ambientale, sistema funzionale-relazionale, sistema insediativo.

a) Sistema Ambiente.

Nel quadro della gestione del territorio un ruolo centrale riveste la tutela ambientale. Quest'ultima è l'obiettivo generale per le scelte che determineranno il futuro assetto del territorio; è subordinata all'articolazione in obiettivi specifici ai quali corrispondono delle azioni particolari (come descritto nella Delibera del Consiglio regionale n. 310/1991); concorre a formare il sistema ambientale integrato.³

¹ Previsto dalla L.R. n. 72/1978 quale strumento relativo alle attività concernenti la disciplina del territorio in coordinamento con la programmazione regionale.

² L.R. n. 72/1978, l'art.2 precisa che il Q.R.T. coordina la pianificazione comprenditoriale. Il "comprenditoriale" era il riferimento fondamentale per la pianificazione territoriale, anche se ancora generico e variabile nelle delimitazioni.

³ 1. La difesa del suolo e la prevenzione delle diverse forme di inquinamento e dissesto;
2. La protezione del patrimonio ambientale, naturale, culturale;
3. La valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio ambientale;
4. La valorizzazione turistica, lo sviluppo economico e la fruizione sociale.

Leggi di riferimento per le finalità del sistema ambiente del Q.R.T. sono la L.n. 431/1985 e la L.R.n. 46/1977.⁴

La questione strategica si individua nell'associazione strutturale della tutela dell'ambiente con la sua valorizzazione, affinché si trasformino in una risorsa economica: un ruolo di connessione importante tra sviluppo economico e salvaguardia può essere giocato dal turismo, quasi tutto da progettare.

L'utilizzazione più aderente alle vocazioni del territorio e la limitazione del consumo di suolo può attuarsi:

- sottraendo i suoli di maggior valore ambientale alle trasformazioni incompatibili, utilizzandoli in modo congruente alle vocazioni naturali;
- graduando le modalità di tutela, dalla conservazione assoluta fino alla possibilità di realizzare trasformazioni controllate ed orientate.

Primi tra questi sono le zone A, B, C, delle aree protette individuate ai sensi della legge n.394/1991, art.12 comma 2.

Tale obiettivo si raggiunge attraverso politiche di:

- Riordino e coordinamento della pianificazione regionale di settore, completando anzitutto l'iter della pianificazione paesistica e dei parchi e delle riserve che si porrà a fondamento del sistema ambientale regionale, la redazione dei piani territoriali di coordinamento da ricomporre in un quadro unitario regionale;
- L'Istituzione delle riserve e dei parchi di interesse regionale;

⁴ Per la prima "le disposizioni (...) per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (...) costituiscono norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica"; per la seconda, "nell'ambito della politica diretta al miglioramento delle condizioni di vita delle comunità locali interessate (...) la istituzione di parchi e riserve" è finalizzata alla conservazione delle risorse naturali, alla difesa del paesaggio e dell'ambiente e concorre alla

- La valorizzazione delle identità locali quali i poli urbani storici rispetto al territorio;
- La determinazione delle zone di valorizzazione turistica integrata, assumendo i poli urbani storici e di turismo consolidato come luoghi centrali per lo sviluppo turistico integrato da cui irradiare i sistemi di fruizione ambientale;

b) Sistema di grandi servizi, attività strategiche, insediamenti residenziali:

Nel quadro generale del sistema insediativo un aspetto fondamentale da controllare e da governare è rappresentato dalla localizzazione delle attività terziarie, dei servizi, delle “funzioni centrali”, rispetto alla rete di interconnessione.

La promozione dello sviluppo di nuove funzioni e l’attuazione di politiche di riassetto e redistribuzione territoriale dei servizi esistenti, delle reti di interconnessione delle “funzioni centrali” - basate sull’integrazione ed il potenziamento delle “aree di centralità urbana” in un insieme interdipendente - permetterà l’unificazione funzionale della struttura insediativa regionale.

Rispetto alla città di Roma ed alla sua corona, l’obiettivo si raggiungerà attraverso un’azione di:

- Disaggregazione delle funzioni di livello superiore - attualmente concentrate in un “cuore di funzioni” - in alcune aree strategiche del

sistema insediativo di Roma e dei comuni ad est della sua corona (Castelli Romani occidentali ed orientali), per formare delle “aree di centralità urbana” interconnesse in un sistema integrato, connesso ai collegamenti transnazionali. In tali aree verranno decentrate in accordo con le potenzialità locali, alcune funzioni chiave del sistema economico regionale.

Il Q.R.T. ipotizza in modo schematico 3 gradi di presenza per ciascun livello di rarità così articolati:

1. Grado a: intera gamma delle funzioni,
2. Grado b: grado di presenze compreso fra 1/3 e 2/3 della gamma,
3. Grado c: grado di presenze di circa 1/3 della gamma.

Il sistema dei *Castelli Romani orientali* fa parte delle centralità urbane con offerta di *funzioni “molto rare” di grado c*;

Il sistema dei *Castelli Romani occidentali* fa parte delle centralità con offerta di *funzioni “rare” di grado b*;

Il sistema dei *Castelli Romani occidentali* e Velletri sono delle centralità urbane con offerta di *funzioni “superiori” rispettivamente di grado a e di grado b*;

Il sistema dei *Castelli Romani orientali* ed occidentali fanno parte delle centralità urbane con offerta di *funzioni “intermedie di grado a*.

- Potenziamento e “messa in rete” dell’insieme di localizzazioni di tutte le altre funzioni centrali a formare un sistema regionale di aree di centralità urbana, attraverso azioni di riorganizzazione e localizzazione o

delocalizzazione delle singole funzioni superiori specifiche: la direzionalità politica ed economica delocalizzata verso il quadrante est della città e verso la corona, la formazione superiore e la ricerca, la stampa e l'informazione, la cultura e lo spettacolo, i servizi alle imprese ed alla persona, ecc.

- Riproporzionamento ed integrazione delle reti di connessione tra le aree di centralità urbana.

c) Riordino e modernizzazione delle aree industriali:

A seguito di una progressiva deindustrializzazione delle aree centrali ed una trasformazione della struttura industriale stessa, particolare valore strategico, ai fini dell'organizzazione del territorio, assume la ristrutturazione e la modernizzazione delle aree industriali e relative reti di comunicazione e servizio, verso un sistema organizzato e competitivo dei comprensori produttivi individuati dal Q.R.T. (19 in tutta la regione)⁵.

⁵ I 19 ambiti territoriali o comprensori produttivi sono i seguenti:

- Sistema costa nord
 1. Comprensorio produttivo di Civitavecchia;
- Sistema Viterbese
 2. Comprensorio produttivo di Viterbo-Vetralla;
 3. Comprensorio produttivo di Civitacastellana, Gallese, Fabrica, Nepi e S.Elia;
 4. Comprensorio produttivo di Orte
- Sistema reatino
 5. Comprensorio produttivo Rieti-Cittaducale, Antrodoco, Borgovelino, Borgorose, Osteria Nuova;
 6. Comprensorio produttivo Media Valle del Tevere (Fiano, Capena, Castelnuovo di Porto, Monterotondo, Passo Corese, Osteria Nuova);
 7. Comprensorio produttivo Valle dell'Aniene (Tivoli-Guidonia Castelmadama);
 8. Comprensorio produttivo di Colferro;
 9. Comprensorio produttivo di Pomezia S.Palomba;
 10. Comprensorio produttivo di Roma;
- Sistema Nord-Pontino
 11. Comprensorio produttivo di Aprilia-Anzio;
 12. Comprensorio produttivo di Latina;
- Sistema sud-pontino
 13. Comprensorio produttivo di Formia-Gaeta-Minturno;
 14. Comprensorio produttivo di Coreno-Ausonio e Spigno-Saturnia
 15. Comprensorio produttivo di Anagni;

Le strategie ed i programmi sono diversi per ogni Provincia. A Roma si deve operare per favorire la compenetrazione tra ricerca e produzione e per creare condizioni insediative soddisfacenti per piccole e piccolissime imprese ad alta tecnologia. Nel resto del sistema romano si devono realizzare servizi alla produzione.

Sono stati individuati gli ambiti di concentrazione/diffusione delle attività (nel Lazio 19 ambiti territoriali o comprensori produttivi intercomunali), tra cui il Comprensorio produttivo di Pomezia S.Palomba⁶, una delle principali aree produttive del Lazio, facente parte del Consorzio ASI (Aree di Sviluppo Industriale) Roma-Latina.

Articolata per nuclei quali Pomezia, S. Palomba, Pavona, Albano, Ariccia; su nodi infrastrutturali di rilevanza regionale - Pontina, Appia, ferrovia Roma-Napoli - sta crescendo a forma reticolare lungo assi preferenziali, determinando un ambito unitario in cui assume particolare importanza lo scalo merci di S.Palomba ed il nuovo centro intermodale di Pomezia.

Il sistema produttivo si sta specializzando in due comparti produttivi principali: il settore chimico-farmaceutico e quello informatico-elettronico.

- All'interno di una riorganizzazione dell'offerta di aree produttive (riferimento ai 19 comprensori produttivi intercomunali e di carattere

16. Comprensorio produttivo di Frosinone;

17. Comprensorio produttivo di Sora e Isola Liri;

18. Comprensorio produttivo di Ceprano;

19. Comprensorio produttivo di Cassino, Pontecorvo, Piedimonte S. Germano.

integrato), in 11 parchi di attività (numero limitato verso il quale concentrare prioritariamente l'azione regionale), costituiti da ambiti intercomunali di aree con diverso regime.

Le iniziative che investono il Comprensorio produttivo di Pomezia S.Palomba riguardano la formazione di un centro BIC e di un centro servizi alle imprese e per il collegamento ferroviario merci S.Palomba Pomezia.

Per il rilancio delle attività produttive, la CCIAA, l'unione industriali di Roma , il Consorzio ASI RMLT e la provincia di Roma hanno promosso un patto territoriale fra i Comuni di Pomezia, Albano, Ardea, Anzio, Ariccia, Nettuno e Roma, al quale il CNEL del luglio 1997, ha dato parere favorevole. Il comune di Pomezia è stato interessato da un intervento per la formazione e la realizzazione di un parco scientifico-tecnologico. La sub-area a declino industriale di Latina - formata dai comuni di Ardea, Aprilia, Cisterna di Latina, Pomezia - è stata individuata ed inclusa, con altre sei, nel Documento Unico Programmatico per l'Obiettivo 2 che usufruisce dei Fondi strutturali dell'UE.

Un ulteriore campo di interventi è costituito dalle politiche di area vasta con cui la Regione ha iniziato ad operare, prevedendo un pacchetto di interventi integrati riferiti a specifici ambiti territoriali. Il caso della legge speciale per Latina, riguarda i problemi produttivi ed occupazionali; il Comune ha presentato i documenti preliminari alla costruzione del "patto territoriale" nell'area di Pomezia,

⁶ S.Palomba è un agglomerato con indice di saturazione del 91%.

- Per ogni parco sarà necessario favorire la dotazione di servizi specializzati tecnologici, di innovazione e sviluppo, di mercato;
- Indirizzare al riordino e qualificazione dei parchi gli strumenti di intervento regionale.

d) Sistema relazionale:

Alla base della qualità della vita e dello sviluppo economico vi è l'efficienza del sistema relazionale che permette a persone e merci di muoversi rapidamente e con facilità, alle informazioni e alle notizie di essere trasmesse tempestivamente.

L'insieme delle azioni tese a migliorare il complesso dei collegamenti regionali attraverso interventi di adeguamento e integrazione delle reti di trasporto su ferro e stradale esistenti (intermodalità), permetteranno di soddisfare la prima esigenza.

Per l'organizzazione, la localizzazione e l'integrazione delle attività produttive, di ricerca e direzionali, una grande importanza riveste la specializzazione e l'integrazione delle reti e dei servizi attraverso il potenziamento della rete telematica.

- Per l'armatura infrastrutturale si svilupperà un modello integrato che assicuri agevoli relazioni tra i comprensori produttivi e con i luoghi generatori della domanda, si veda il successo del terminal di Santa Palomba.
- Si interverrà sui "nodi di scambio" fra i diversi sistemi di trasporto, punto debole del sistema attuale.

- I collegamenti stradali delle aree del comprensorio pontino e del sud della regione con Roma, richiedono prioritariamente il potenziamento dell'autostrada attraverso la realizzazione della terza corsia, nonché la creazione di infrastrutture alternative.
- Il centro merci di Latina-scalo già previsto tra quelli minori, assumerà un ruolo più importante in vista dei migliori collegamenti stradali ipotizzati.
- L'aeroporto di Latina potrebbe svolgere servizi interregionali e regionali.
- A Pomezia e S.Palomba saranno localizzate stazioni di autolinee e nodi di interscambio.

e) Nuovo assetto amministrativo:

Il Q.R.T. assume un ruolo fondamentale per modellare la nuova organizzazione amministrativa del territorio, alla vigilia delle riforme legate alla legge 142 che ridistribuisce le funzioni fra Regione, Province o Città metropolitana.

Risulta quindi:

- Fondamentale l'esigenza della riorganizzazione amministrativa del Lazio attraverso il processo di riequilibrio regionale in parte già in corso, anche in funzione di un sempre più stretto legame tra la Regione stessa e la costituenda città metropolitana di Roma;
- Importante definire i confini della città metropolitana di Roma. Questi, si ipotizza possano comprendere il comune di Roma, scorporato in più comuni al fine di aumentare la partecipazione alla gestione dei temi locali, e pochi altri comuni confinanti. All'esterno di tale area i restanti

comuni della Provincia di Roma sarebbero inclusi in tale istituzione per garantire l'equilibrio fra la Città metropolitana ed il resto della Regione.

- Si ipotizza l'organizzazione funzionale e operativa del territorio provinciale attraverso il decentramento in circondari per risolvere il problema delle "centralità": (Civitavecchia, Tivoli; Velletri ed eventualmente Colferro e Aprilia ove fosse scorporata da Latina.);
- Anche le altre quattro Province sarebbero suddivise in Circondari.

f) Assetto urbanistico:

Dal punto di vista localizzativo il modello generale si configura attraverso un sistema regionale unitario ed alcuni (sei) sottoinsiemi che coincidono sostanzialmente con le cinque articolazioni provinciali più la città metropolitana;

- Il sistema generale può configurarsi strutturato secondo:
 - Nucleo centrale costituito dalla città metropolitana e dal rimanente territorio provinciale.
 - Due aree a sud-est e a sud (province di Frosinone e Latina), con più forti strutture insediative concentrate nella valle del Sacco e nella pianura Pontina.
- Per il sistema centrale (romano) vengono date le seguenti indicazioni:
 - Riorganizzazione policentrica dell'agglomerato urbano di Roma riferita ai comuni risultanti dallo scorporo previsto dall'art.20 della L.142;
 - Un'area immediatamente esterna alla città con destinazioni e disciplina urbanistica tali da garantire l'interruzione della continuità dello sviluppo edilizio. Con funzione di costituire, dove ancora possibile , una cintura verde attraverso parchi suburbani o zone agricole;

- Un territorio esterno all'area precedente legato da rapporti di più stretta integrazione con Roma;
- In quest' ultimo territorio un sistema primario di poli forti che possono essere individuati in: Civitavecchia, Tivoli-Guidonia, Velletri, Colferro, Pomezia-Aprilia;
- Un sistema secondario di poli tali da integrare il precedente ed in grado di costituire una maglia a servizio di tutti i comuni dell'area;
- Un sistema di trasporto quanto più possibile su ferro tale da assicurare i collegamenti con Roma e la distribuzione all'interno della città ma anche i collegamenti diretti tra le varie parti dell'area.

I grandi temi da affrontare, alla luce di tale modello riguardano, il telaio infrastrutturale per il sistema della mobilità e quello della tutela, del recupero e della valorizzazione delle dominanti storico-culturali e ambientali; l'individuazione la qualificazione e la specializzazione dei diversi settori urbani e dei sub-insiemi con funzioni di rango elevato: quello delle attività e dei grandi servizi che hanno carattere strategico ("città potenziali"). Tra le direttrici che già allo stato attuale determinano una specializzazione funzionale dei vari settori, vi è la via pontina ed il settore Appio-Tuscolano individuato dalle due direttrici.

I Comuni appartenenti alla categoria più elevata o dei poli maggiori che ospitano i servizi superiori alla popolazione e si propongono come contenitori di consistenti servizi alle imprese al sud sono: Pomezia, Aprilia, Anzio-Nettuno.

I Comuni appartenenti alla categoria meno elevata che ospitano servizi intermedi alla popolazione: Ciampino, Frascati, Marino, Albano, Ariccia, Genzano, Ardea, Velletri.

Ferrovie assi portanti del sistema:

- Tre linee a grande distanza utilizzabili anche a scala regionale (Firenze, Pisa-Genova e Napoli);
- Tra le otto di minore raggio di influenza, per le quali appare più fattibile un'utilizzazione regionale è Roma-Castelli-Roma-Nettuno
- Linea di gronda per le merci a est (Monterotondo-Valmontone).

Grande Viabilità:

- Connessione autostrada tirrenica con quella per Napoli(allo stato sembra escluso il collegamento diretto mentre sembra prevalere l'ipotesi della connessione tramite raddoppio A12,GRA fino ad A1);
- Relizzazione della tangenziale dell'area metropolitana (TAM) con caratteristiche da definire.

QUADRO SINOTTICO DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI
1. Migliorare l'offerta insediativa per le attività portanti dell'economia regionale (attività di base e innovative)	1.1. Potenziare/razionalizzare l'attività (v. Sistema ambientale) turistica	
	1.2. Razionalizzare e incentivare la localizzazione delle funzioni direzionali di alto livello	(v. Sistema insediativo, Attività strategiche, Superiori)
	1.3. Potenziare le attività di ricerca	(v. Sistema insediativo, Attività strategiche, Superiori)
	1.4. Sviluppare la formazione superiore	(v. Sistema insediativo, Attività strategiche, Superiori)
	1.5. Potenziare le funzioni culturali	(v. Sistema insediativo, Attività strategiche, Superiori)
	1.6. Potenziare le attività congressuali espositive	(v. Sistema insediativo, Attività strategiche, Superiori)
2. Sostenere le attività industriali	2.1 Razionalizzare gli insediamenti esistenti	(v. Sistema insediativo, Attività strategica, Sedi industr. e reti)
3. Valorizzare le risorse agro-forestali (v. Sistema ambientale)		
	3.1. Integrare le attività agro-forestali con le altre attività produttive	(v. Sistema ambientale)
	3.2. Salvaguardare i paesaggi agroforestali	(v. Sistema ambientale)
	3.3. Assecondare le attività volte a migliorare la qualità ambientale	(v. Sistema ambientale)

1.2. Il PTC Provinciale

La Provincia di Roma si divide in cinque realtà territoriali - di cui tre collinari - diverse per caratteristiche morfologiche del territorio.

A sud-est, tra il Sacco e la fascia costiera, si riconosce l'area dei Colli Albani.

Tra i quindici comuni⁷ che costituiscono l'area, tre comuni⁸ hanno popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti e cinque tra 10.000 e 25.000 abitanti, quasi tutti i comuni sono cioè di dimensioni medio-alte e tendono a formare nell'insieme un'unica agglomerazione urbana.

Negli ultimi quaranta anni i comuni di Marino, Albano, Frascati, Genzano e Velletri, hanno registrato una costante discesa demografica. Si è verificato, infatti, un rilevante spostamento dei pesi insediativi, dall'area dei Colli Albani e dalle aree interne del sud-est verso la fascia costiera.

Nel 1951 l'area dei Colli Albani aveva cinque comuni tra i primi dieci della Provincia (Velletri, Marino, Albano, Frascati e Genzano) e altri due (Ariccia e Grottaferrata) tra i successivi dieci. Oggi ve ne sono solo due tra i primi dieci oltre a Ciampino, comune nuovo staccatosi dal comune di Marino e altri quattro nei successivi dieci.

Interessante è lo studio della crescita relativa allo stock edilizio delle abitazioni non occupate. Nei cinque maggiori comuni dei Castelli Romani (Albano, Frascati, Genzano, Marino e Velletri), risultano oggi 26.200 stanze

⁷Albano Laziale, Ariccia, Genzano di Roma, Nemi, Frascati, Colonna, Rocca di Papa, Grottaferrata, Marino, Rocca Priora, Monte Porzio Catone, Montecompatri, Velletri, Castel Gandolfo, Lanuvio.

⁸Velletri, Marino, Albano Laziale.

non occupate, circa il 10% di quelle presenti nei comuni costieri verso i quali, da Roma, si spinge il decentramento della popolazione.

Il sistema insediativo della Provincia di Roma è costituito da alcune funzioni strutturanti: la produzione industriale, la ricerca e lo sviluppo, la direzionalità, le attività per la cultura ed il tempo libero ed i servizi di livello superiore.

Dalla localizzazione delle attività produttive, in relazione alle connessioni innescate, si riconoscono dei sistemi caratterizzanti maglie o ambiti della struttura provinciale complessiva.

Alle pendici dei Castelli Romani si riconosce il sistema dell'Area Pontina, con nucleo centrale Pomezia-Ardea, che investe un'ampia porzione del territorio compresa tra la strada statale Pontina e la ferrovia Roma-Napoli e la Roma-Velletri.

I Castelli Romani, con Frascati, Monte Porzio Catone e Montecompatri, costituiscono una delle aree specializzate della Provincia - connessi con quella romana orientale extra GRA di Tor Vergata - verso cui si è decentrata l'attività per la ricerca e lo sviluppo di Roma.

Le funzioni direzionali si mantengono in prevalenza all'interno del comune di Roma e tra i centri sul territorio, si può indicare Frascati.

L'area dei Castelli Romani con l'asse dell'Appia Antica coniuga risorse naturalistiche (quale il Parco omonimo) e archeologiche, ricoprendo un ruolo importante nell'ambito delle attività culturali e di tempo libero.

La struttura dei servizi intermedi è articolata nell'area dei Castelli in modo da individuare delle forti polarità quali Frascati, Albano, Velletri, quest'ultima significativa per il livello di offerta alle imprese.

Le nuove centralità

La politica di riequilibrio territoriale si basa sul sistema delle nuove centralità del territorio provinciale e sulle relative interconnessioni infrastrutturali; comprenderà singole iniziative nel territorio, in particolare per la tutela e valorizzazione di risorse ambientali e di beni culturali.

Per avviare una politica di sviluppo di ampio respiro - che interessi nel processo di sviluppo un'area più vasta di quella del comune di Roma - bisogna partire da un'analisi dei processi economici in atto - che indicano come funzioni da localizzare nelle nuove centralità, servizi rari pubblici e attività produttive con relativi servizi alla produzione - per permettere all'operatore pubblico di predisporre ed offrire, alla potenziale domanda di localizzazione di nuove attività di vario livello, dei "fattori di localizzazione": un territorio diversificato per servizi e per caratteristiche ambientali.

L'interconnessione tra le centralità, si realizzerà integrando il sistema ferroviario centripeto, con un sistema stradale trasversale (rete ferroviaria di livello metropolitano: passante laghi Viterbo-Castelli; rete viaria: direttrice Cisterna-Valmontone che connette l'area industriale di Colleferro-Valmontone con Velletri).

La riorganizzazione della rete di funzioni rare, è stata ipotizzata nell'area centrale romana e nella corona del quadrante est: Castelli Romani. Velletri

ed i Castelli Romani sono centralità che accolgono funzioni prevalentemente di interesse regionale e provinciale.

Si considerano tre principali tipologie di ambiti per le diverse centralità, oltre al Comune:

- Centralità con funzioni prevalentemente di connessione nazionale ed internazionale, attraverso il trasporto aereo e marittimo: Fiumicino, Civitavecchia e Ciampino;
- Centralità con funzioni prevalentemente regionali e provinciali: Valle del Sacco, valle del Tevere, Velletri, Anzio-Nettuno, Castelli Romani, area del nord-est, Pomezia;
- Centralità di sistemi locali: Cerveteri-Ladispoli, Bracciano-Cesano, Cassia-Flaminia, Subiaco e monti Prenestini.

2. Il PRG Vigente del 1976

Attraverso le indagini eseguite sul territorio di Velletri, si erano dedotte le seguenti esigenze per lo sviluppo economico:

- Qualificazione della produzione agricola;
- Industrializzazione della produzione vinicola;
- Individuazione di comprensori a bassa produttività agricola per destinarli ad attività edilizia;
- Risanamento degli impianti boschivi dell'Artemisio;
- Realizzazione di alloggi per recepire i lavoratori dell'area industriale di Roma-Latina;
- Potenziamento attrezzature scolastiche;
- Iniziative di carattere turistico nelle zone di Monte Artemisio, con previsione di campings, centri culturali, attrezzature sportive e per lo svago;
- Miglioramento dei collegamenti con i centri minori e con l'area industriale Roma-Latina;
- Valorizzazione della fonte di S.Maria dell'Orto.

Per quanto riguardava la distribuzione della popolazione sul territorio, il PRG prendeva atto che la percentuale di popolazione sparsa era andata aumentando nel tempo rispetto a quella agglomerata.

- Nel 1881 la pop. sparsa era il 22% di quella agglomerata,
- Nel 1951 la pop. sparsa era il 124% di quella agglomerata (si stacca Lariano),

- Nel 1997 la pop. sparsa era il 75% di quella agglomerata,

Era forte quindi l'esigenza di pianificare l'edificazione sparsa.

La popolazione prevista dal P.R.G. del 1973 per i venti anni successivi era di 75.000 abitanti, con un aumento di 37.000 sulla sola popolazione censita.

Distribuzione:

- Centro storico: 10.000 ab.
- Periferia e zona di espansione: 27.000 ab.
- Zona agricola residenziale: 17.000 ab.
- Zona agricola: 21.000 ab.

Il P.R.G. adottato, suddivise il centro urbano in cinque **quartieri Q**:

- **Q_{cs}** quartiere nucleo storico
- **Q₁** quartiere sud-ovest
- **Q₂** quartiere nord-ovest
- **Q₃** quartiere nord-est
- **Q₄** quartiere sud-est

- Quartiere **Q_{cs}**

Gli abitanti previsti nei venti anni successivi furono 10.000; l'estensione è di 33 ha circa;

- Quartiere **Q₁**

Limitato ad est da Viale Oberdan, a sud e ad est dal perimetro urbano, a nord da Via Rioli e dal nucleo urbano:

La popolazione prevista nei venti anni successivi fu di 7220 abitanti, con indice di edificabilità che andava da un minimo di 0.60 mc/mq ad un massimo di 3 mc/mq su Via di Rioli: mercato all'ingrosso e deposito automezzi;

- Quartiere **Q2**

Limitato a sud da Via Rioli (strada provinciale), ad ovest e a nord dal perimetro urbano, ad est dal centro storico da Viale Roma e Via Morice: la popolazione complessiva del quartiere era di 3200 abitanti, l'indice di edificabilità andava da un minimo di 1.5 mc/mq ad un massimo di 3 mc/mq. Vasta area di verde pubblico, compensativa delle deficienze di verde riscontrabili nel centro storico.

- Quartiere **Q3**

Limitato ad ovest dal centro storico, da Viale Roma e da Via Morice, a nord e ad est dal perimetro urbano, a sud da Via delle Mura, Viale Marconi e dalla Via Vecchia di Napoli e di Piazza di Mario:

la popolazione prevista nei venti anni successivi era di 9700 abitanti, con indice di edificabilità che andava da un minimo di 0.60 mc/mq ad un massimo di 3 mc/mq.

Era attraversato dalla vecchia linea Velletri-Terracina, che era l'asse di collegamento tra nucleo e Appia-centro storico.

In questo quartiere si reperirono aree per la realizzazione di:

1. Un nuovo Palazzo di Giustizia,
2. Ampliamento degli attuali impianti ospedalieri,

3. Cantina sperimentale,
4. Cimitero,
5. Nuova scuola di specializzazione agricola.

- Quartiere **Q4**

Limitato ad ovest dalla Via Appia e dalla Via Oberdan, a nord da Via delle Mura, Viale Marconi e dal primo tratto della Via Vecchia di Napoli e da Piazza di Mario, ad est e a sud dal perimetro urbano.

La popolazione prevista nei venti anni successivi era di 6880 abitanti, con indice di edificabilità che andava da un minimo di 0.60 mc/mq ad un massimo di 3 mc/mq.

Erano previste:

1. La localizzazione di una stazione di autolinee
2. Ampliamento degli impianti sportivi.

Il P.R.G. prevedeva la suddivisione in zone territoriali omogenee del territorio esterno:

Zone C

Le zone C1 di insediamento agricolo-residenziale, lungo la fascia di territorio che oltrepassa le Strade Statali Appia e Ariana. Il piano consentiva l'edificazione su:

- Lotti minimi di 5000 mq a nord delle Strade Statali Appia e Ariana;
- Lotti minimi di 3000 mq a sud delle sudette strade ferrate;

con un indice fondiario massimo comune di 0,1 mc/mq, per una estensione di 1700 ha.

Nuclei di accentramento servizi

Previsti per fornire ed integrare servizi per la popolazione agricola delle zone E e delle zone C1. Tali nuclei in numero di dieci, venivano indicati con Na1, Na2, ... Na10, attraverso la perimetrazione delle rispettive aree.

Zone boschive e montane

Aree montagnose con boschi cedui di castagno, vincolati in modo da consentire opere di risanamento e di ristrutturazione degli impianti arborei esistenti.

Zona D

Era posta a sud della ferrovia Roma-Napoli. Erano previsti insediamenti industriali per la trasformazione dei prodotti agricoli e vinicoli. Una seconda zona era riservata alle attività artigianali, lungo la via dei Cinque Archi.

Viabilità

1. Centro urbano:

Era prevista una seconda via di comunicazione interna come collegamento tra Piazza Mazzini con Piazza del Comune (raccordo da Via Borgia a Via S. Pietro alla Piazza del Comune).

Erano inoltre previste:

- Circonvallazione ad ovest (prolungamento di Via Principe di Piemonte; raccordo da Piazza Umberto a Piazza Mazzini; raccordo da Piazza Trento e Trieste a Via Pia alla Strada di Circonvallazione;

- Circonvallazione est (Via Appia di cui si prevede una deviazione a valle della stazione ferroviaria;
- Tangenziale Est, coincideva con il perimetro urbano per quasi tutto il percorso, si diramava dall'Appia, a sud del centro storico e procedendo in direzione nord-est sboccava sulla Strada Statale Ariana;
- Tangenziale Ovest, iniziava dall'Appia a sud dell'abitato richiudendosi sull'Appia a monte della città
- Tangenziale Nord, aveva inizio dalla Statale Ariana e terminava sulla Via dei Laghi.

2. Territorio:

Allo scopo di facilitare i collegamenti viari alla periferia dell'abitato, si prevedeva:

- Una nuova strada comunale che aveva inizio dalla Strada Statale Appia in località Acqua Lucia fino alla Via Ariana (14 Km);
- Inoltre era previsto il potenziamento della strada dei Cinque Archi.

3. LA VARIANTE GENERALE AL PRG (ADOTTATA NEL 1997)

Il Documento votato dal Consiglio Comunale costituì la base programmatica della Variante Generale, ed i suoi contenuti specifici erano:

- Lo sviluppo demografico, da 48.500 abitanti a 55.000-60.000 abitanti;
- La riorganizzazione viaria e della mobilità;
- Il blocco dell'espansione edilizia abusiva;
- La riqualificazione urbanistica del tessuto insediativo esistente;
- La difesa e valorizzazione del patrimonio ambientale-naturalistico;
- Il rilancio e qualificazione della dotazione di servizi pubblici e privati;
- Il rilancio delle sue componenti produttive artigianali, industriali e commerciali;
- La difesa dell'assetto agricolo attuale.

La realtà comunale di Velletri attraversava una fase di transizione del suo sviluppo. Lo scenario che si prospettava vedeva:

- Un forte sviluppo (del quale bisognava indicare la direzione), di Velletri nell'ambito metropolitano e regionale;
- Il problema della gestione dell'esistente nella fase della transizione;
- Il forte abusivismo rilevato dalle 8000 autodenunce;
- La mancanza della strumentazione urbanistica attuativa.

Le motivazioni esterne all'ambito comunale erano collegate a:

- Il Quadro di Riferimento programmatico della Regione Lazio pubblicato nel 1980;

- Le sentenze emesse dalla Corte Costituzionale n. 5/80, n. 92/82, e dal Consiglio di Stato n. 21/84, che rendono inattuabili gli strumenti urbanistici generali non dotati di PP;
- Le leggi regionali n. 28/80 e n. 76/85 e quella nazionale n. 47/85 sull'abusivismo;
- La legge istitutiva del Parco regionale dei Castelli Romani n. 2/84;
- La legge nazionale n. 431/85, "Galasso";
- Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio;
- Il Piano Regionale dei Trasporti;
- La L. R. n. 58/92 in merito alla politica dei trasporti e della mobilità.

Nella redazione della Variante era stato quindi necessario considerare:

- Un ruolo maggiormente definito nel contesto dell'area metropolitana;
- La caratterizzazione della politica e della strumentazione urbanistica comunale con un forte valore strategico in termini di sviluppo socio-economico e di protezione dell'ambiente e del territorio;
- La ricucitura della frattura tra previsioni di PRG ed edificazione spontanea;
- La trasformazione in obiettivi guida del risanamento ambientale e della riqualificazione urbana;
- La realizzazione di un forte e qualificato coinvolgimento dei protagonisti della realtà veliterna.

All'interno dell'area romana, Velletri veniva considerato uno dei centri più vitali e dinamici, per la sua forte caratterizzazione terziaria; perché polo rispetto ai *Castelli Romani*, alla *Piana Pontina* e all'area *Casilina*.

Fattori propulsivi erano:

- Una crescita demografica nell'arco di anni 1975/1995 equivalente al +20,4%;
- I trasferimenti di residenza con saldi positivi;
- La dotazione di servizi pubblici e privati;
- L'offerta di trasporto;
- La mobilità per motivi di lavoro (saldo negativo) e per motivi di studio (saldo positivo).

Era dal 1935 che Velletri veniva considerata come polo dell'armatura urbana dei Castelli Romani, della Pianura Pontina e dell'asse Casilino; ed inoltre era polo di scambio dei Castelli Romani rispetto alla Pianura Pontina e all'asse Casilino, e viceversa. Era molto forte anche l'interazione con l'esterno, cioè con Colleferro e la Valle del Sacco.

Il PTC dei Castelli

I contenuti del PTC di cui era stato tenuto conto nella Variante erano:

- L'organizzazione territoriale del sistema dei trasporti (non alternativi);
- La necessità di procedere ad un restauro ambientale (demolizioni costruzioni abusive);
- Un sostanziale mantenimento dei pesi insediativi esistenti e previsti;

Il Parco dei Castelli Romani

Interessava Velletri nella parte alta con il Monte Artemisio ed i Pratonì del Vivaro, più un'area contigua proposta dall'Ente Parco fino a coincidere con l'area vincolata 1497/39.

Il Comune di Velletri costituendo un polo dell'Hinterland di Roma era predisposto a scambiare con le aree più esterne e ad interagire con gli altri poli maggiormente connessi a Roma.

Dall'Esame ISTAT '71-'91 Velletri risultava un Comune robusto, di dimensioni medio-grandi, con una non elevata concentrazione nel centro urbano; la presenza di gran parte delle attività economiche con valori al di sopra della media; un'alta percentuale di lavoratori in proprio; un'elevata diffusione di popolazione nel territorio extraurbano.

Le attività economiche prevalenti erano costituite dai servizi pubblici e privati (da notare in particolare l'entità della Pubblica Amministrazione). In particolare i servizi erano: istruzione, sanità, cultura e ricreazione.

In termini ambientali una serie di indicatori connessi alle funzioni urbane e produttive che consentivano di valutare i carichi inquinanti dei corpi idrici consentirono di stabilire che Velletri era in prima linea riguardo all'allarme da inquinamento idrico.

L'analisi della mobilità per motivi di lavoro rivelava un forte spostamento principalmente verso Roma; e manteneva i flussi medioalti con Pomezia, Aprilia e Cisterna (nella Piana Pontina), con Lariano (verso la Casilina), con Albano, Ariccia e Genzano (nei Castelli Romani).

Velletri pur interagendo e gravitando su Roma, manifestava anche significative capacità di autonoma interazione e attrattiva.

E' attraverso l'analisi della mobilità per motivi di studio che, infatti, si comprese la funzione centrale di Velletri come centro di bacino del Comprensorio dei Castelli Romani, della Piana Pontina e dell'area Colleferro-Valmontone.

Del PRG del 1976, si prendevano in esame:

- Centro storico

Popolazione insediabile 10.000 abitanti;

Realizzazione di opere di ristrutturazione edilizie, viarie e di risanamento da realizzarsi attraverso PPE o piani planivolumetrici per 4 comparti;

- Aree di completamento

A corona del Centro storico, con i seguenti pesi insediativi: Q₁ – 7220 abitanti; Q₂ – 3200 abitanti; Q₃ – 9700 abitanti; Q₄ – 6880 abitanti.

Attuazione attraverso P.P..

- Altre parti del territorio

Due zone agricole, C₁ ed E, così articolate:

(C₁ lotti da 5000 mq con indice 0.10 mc/mq);

(E lotti da 15.000 mq con indice 0.03 + 0.07 mc/mq, tra Appia e ferrovia);

(E lotti da 20.000 mq con indice 0.03 + 0.07 mc/mq, a sud ferrovia);

(E lotti da 10.000 mq con indice 0.03 + 0.07 mc/mq, a nord dell'Appia)

La popolazione rurale , complessivamente prevista era intorno ai 18.000 abitanti.

Nel territorio agricolo erano previsti dieci nuclei di accentramento servizi NA per la popolazione agricola, localizzati in corrispondenza dei nodi agricoli e degli agglomerati edilizi abusivi.

- Attività produttive

Zona artigianale lungo la Nettunense;

Zona industriale estremità sud del territorio comunale (zona ex Cassa per il Mezzogiorno – area di sviluppo industriale Roma-Latina) in località Cinque Archi;

Attuazione tramite P.P..

Venivano recepite le Varianti succedutesi negli anni, che riguardarono:

L'ampliamento del cimitero,

Gli impianti di depurazione,

La zona artigianale località Acqua Vivola,

L'area scolastica Istituto Agrario, località Troncavia,

L'ampliamento industria FUNGHITEX.

- Viabilità

Le realizzazioni riguardarono:

la Tangenziale tra Via Oberdan e la Via Appia e parte della Tangenziale interna ovest.

Solamente una delle altre tangenziali esterne che era stata recepita dall'ANAS, con modifica di tracciato.

Risorse umane

Nel 1970 la presenza di 38.398 residenti, facevano di Velletri già uno dei maggiori centri sia dell'area romana che della intera Regione:

'70-'75	+5%	pari a	40.306 ab.
'75-'80	+6%	pari a	42.707 ab.
'80-'85	+1.5%	pari a	43.329 ab.
'85-'90	+6.5%	pari a	46.152 ab.
'90-'95	+5.2%	pari a	48.529 ab.

Si segnalava una crescita pressochè costante negli ultimi 15 anni.

L'area dei Castelli Romani rappresentava un sistema urbano in crescita ed in particolare il Comune di Velletri, era il 9° per entità nella Regione Lazio.

Le famiglie residenti, dall'81 al '91, passarono da 12.813 a 14.250 (+11.2%), e la composizione media del nucleo familiare da 3.2 nel 1981 a 3 nel 1991.

Il 68.4% della famiglia risiedeva in abitazioni da quattro stanze in su.

Distribuzione della popolazione:

	1987	1995
a) Centro storico	8684 ab. 20.5%	10.071
	ab. 20,7%	
b) Quartieri urbani	<u>11.590 ab. 27.3%</u>	<u>12.314</u>
	<u>ab. 25,4%</u>	
	20.274 ab. 47.8%	22.385
	ab. 46.1%	

c) Contrade	<u>22.065 ab. 52.2%</u>	<u>26.144</u>
	<u>ab. 53,9%</u>	
Tot. a+b+c	42.339 ab. 100%	48.529
	ab. 100%	

Al 1995 7.700 ab. Nelle contrade a nord del centro,
14.350 ab. Nelle contrade della fascia centrale,
4.100 ab. Nelle contrade della fascia meridionale.

Previsioni demografiche

Proiezione a 10 e 20 anni

Ipotesi bassa + 1.0 % 53.000 ab. al 2005 e 58.000 ab. al
2015

Ipotesi media + 1.2% 55.000 ab. al2005 e 62.000 ab. al
2015

Valore intermedio di riferimento 57.000 abitanti.

Assetto insediativo

Patrimonio abitativo

Nel 1991 14.248 ab. pari al 83,6% del totale risultavano occupate

2.683 ab. pari al 16,4% del totale risultavano non occupate

Nel non occupato	3%	per affitto o vendita	1981
	9,8%	per vacanze	
	5,4%	per lavoro	
	5,3%	altro	
	47,2%	per vacanze	1991
	16%	per lavoro e studio	
	7,2%	altri motivi	
	29,9%	non utilizzate	

Epoca costruzione	842	ante 1919	
	1.227	tra 1920 e 1945	
	3.188	tra 1946 e 1960	
	7.467	tra 1960 e 1981	
	1.514	tra 1981 e 1991	
	al 1991	76.356 stanze	85% occupate
			15% non occupate
	+ 11,6%	sul 1981	

1991 Il totale abitazioni + 8,4% sul 1981

1991 Il totale stanze + 11,6% sul 1981

Numero medio stanze ad abitazione 4,4 occupate 1991

Numero medio stanze ad abitazione 5 occupate 1995

Evoluzione crescita extraurbana

1936 1.403 edifici

1973 +5.561 edifici

1987 +3.503 edifici

1991 + 436 edifici

Tot. 11.000

13% degli edifici del 1991 esistevano ante 1936

51% realizzati tra '36 e '73 (anno adozione PRG)

32% realizzati tra '73 e '87 (legge n. 28/80 e 47/85)

4% realizzati tra '87 e '91

Conseguenze, furono il degrado ambientale e urbanistico, la carenza di dotazione di servizi ed infrastrutture, problemi di mobilità e funzionamento trasporti.

I contenuti strategici della Variante generale (Delibera di adozione 31/97)

I fattori della pianificazione romana che venivano considerati influenti sull'assetto dell'area dei Castelli Romani erano i seguenti

- Università di Tor Vergata;
- Policlinico di Tor Vergata;
- Interventi nei PdZ 167;
- Il centro direzionale SDO;
- Il potenziamento della linea ferroviaria Roma-Velletri;
- Il potenziamento secondo il Piano dei Trasporti dei nodi di scambio su Roma est e Castelli;
- Il potenziamento dell'aeroporto di Latina;
- L'autoporto;
- La bretella di collegamento dell'autostrada del Sole-Cisterna;
- Il decollo del Parco suburbano dei Castelli Romani;
- Il Parco dell'Appia Antica;
- Il centro commerciale della Romanina;
- Il Centro di Calcolo della Banca d'Italia;
- Il Programma di ristrutturazione stradale della rete viaria provinciale;
- Il potenziamento del Raccordo Anulare nel settore est;
- L'apertura della Pedecollinare tra Ciampino e la via Tiburtina;
- L'approvazione delle Zone "O" del PRG di Roma;
- Le attrezzature sportive ubicate ai piedi dei Castelli Romani;
- L'apertura di sedi universitarie ubicate sull'Appia.

Conseguenza di queste previsioni fu la previsione di una forte pressione demografica. La Variante al PRG recepì queste previsioni prendendo in considerazione valori di un 20% di incremento demografico e tenendo gli indici di fabbricabilità bassi.

Nella redazione della Variante furono seguiti gli indirizzi del PTP in attuazione della L.n. 431/85 e della L.n. 1497/39 e le indicazioni espresse nel PTC.

Si ritenne che era opportuno:

- Rilanciare e rafforzare il ruolo del centro urbano da sud (via di Nettuno) a est (oltre l'attuale 167);
- rafforzare e qualificare l'asse a cavallo del tracciato ferroviario (sistema di aree tra via Troncavia ed il complesso per l'istruzione secondaria a sud della 167);
- rafforzare il significato di luogo centrale di riferimento, per Velletri, dell'asse sud-ovest (Cisterna-Lanuvio) ed est (Lariano, Artena, Valmontone, fino a Colleferro) asse che focalizzava lo sviluppo strutturale di Velletri;
- Riappropriarsi di una connotazione di "città giardino" attraverso la qualificazione normata degli insediamenti diffusi.

Salvaguardia dell'ambiente

La Variante riproponeva la salvaguardia dei beni ex art. 1 L.n. 431/85 con elenco dei resti e delle testimonianze archeologiche.

Risultava molto esteso (anche su fossi non sottoposti a tutela ex art.1 L. 431/85) il sistema delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, le aree di riserva botanica: vennero proposte il Fosso di S.Martinella e il Vallone la Regina.

La Variante recepisce il Vincolo boschivo del complesso Artemisio e il Vincolo della fascia tra via Appia-via Ariana e Monte Artemisio.

Il sistema delle comunicazioni

La Variante recepisce le indicazioni del Piano dei Trasporti:

- L'utilizzo del sistema ferroviario tra la stazione di Velletri e Lariano come prolungamento in galleria dell'attuale Ciampino-Velletri, fino alla nuova stazione in zona 167, realizzazione di sede viaria sovrastante;
- Realizzazione della bretella superstradale Cisterna-Valmontone, che lambiva il territorio comunale lungo la Contrada Malatesta (collegamento Area Pontina, con autostrada Firenze-Roma-Napoli).

Le proposte per Velletri prevedevano:

- Il potenziamento della stazione di S.Eurovia, stazione di Velletri sulla Roma-Napoli, regionalizzata in località Cinque Archi;
- Una Circonvallazione sud;
- Dei collegamenti viari sul versante est del centro urbano, intesi come assi di collegamento della Circonvallazione Appia;
- Il potenziamento e la ristrutturazione della rete viaria esistente;
- La previsione di nodi di scambio intermodale in corrispondenza dei principali nodi extraurbani.

Il sistema produttivo e direzionale

Nel quadro delle iniziative di potenziamento dell'Area dei Castelli Romani in termini produttivi e terziari, le proposte della Variante erano:

- Asse Direzionale Centrale come polo di terziario avanzato dell'intera area dei Castelli Romani (circa 300.000 abitanti);
- Area per la PMI con un ruolo di servizio e di attrazione di livello intercomunale;
- Centro Fieristico ed Espositivo per attività Commerciali ed Artigianali con un ruolo di influenza per l'intera area dei Castelli ed intercomunale;
- Zona Artigianale - Commerciale di interesse prevalentemente comunale;
- Zona Artigianale di interesse prettamente zonale;
- Un sistema di nuclei integrati di servizio (NIS) di interesse prettamente locale articolato sul territorio.

Settore primario

Nel Comune di Velletri aveva delle caratteristiche storiche con il 90% nel settore vitivinicolo ed il 10% nel settore olivicolo. La Variante prevedeva sei zone agricole che si differenziavano per la loro maggiore o minore caratterizzazione e valenza paesaggistico - alimentare.

Una settima zona identificava un ambito per insediamenti e attività agro-industriali, la previsione quindi di stoccaggio merci posta tra Via

Campoleone e la linea Roma - Napoli, all'altezza della nuova stazione di Velletri.

Settore secondario

La Variante prevedeva un insediamento produttivo in località Acqua Vivola, in località Cinque Archi, la ristrutturazione dell'area sul tratto della Via Appia (da S. Maria dell'Orto per 500 ml. sul lato ovest):

- L'area industriale in località Cinque Archi, aveva carattere intercomunale in prossimità del sistema produttivo Pontino, per un'estensione complessiva di 50 Ha, svolgendo un ruolo di potenziamento dell'asse Campoleone - Cisterna e di collegamento con i consorsi produttivi della Pina Pontina;
- L'area mista artigianale - commerciale ad Acqua Vivola, già oggetto di PIP, aveva una superficie di 15 Ha, era di carattere comunale, raggruppava il commercio all'ingrosso con l'obiettivo di decongestionare il centro urbano;
- L'area mista artigianale - commerciale, lungo la Via dei Fienili, di 9 Ha, raggruppava attività artigianali di piccole dimensioni con un ambito sub comunale;
- Il Centro Mostre, Fiera e Mercati, tra Via Campoleone e Via di Nettuno in località Cinque Archi;
- Insediamenti turistico - Alberghieri, per i quali la Variante prevedeva: Il rafforzamento e la riqualificazione delle attività esistenti;

La possibilità di realizzare nuovi alberghi dentro le aree destinate ad attività direzionali;

la localizzazione di un'area turistico - alberghiera in località Cinque Archi.

L'asse Direzionale Centrale

Era un polo di terziario avanzato per l'intera area dei Castelli, previsto secondo un Asse Direzionale Centrale, che assumeva il ruolo di elemento con potenzialità riorganizzative del tessuto urbano.

L'assetto residenziale

Veniva stabilito che:

- Come polo di offerta di servizi rari e semirari, richiamava popolazione,
- Il saldo demografico del Comune era positivo,
- La dinamica strutturale delle famiglie era accentuata con il ridimensionamento del nucleo familiare che determinava una richiesta alloggiativa aggiuntiva,
- La domanda di più vani per abitante era aumentata.

Il dimensionamento complessivo della Variante si attestava intorno alle 10.000 stanze equivalenti a circa 8.500 ab.:

4.200 stanze nei PdZ 167

3.000 stanze zone completamento

1.200	stanze	zone espansione
1.800	stanze	quota residenziale nelle aree direzionali
10.200		

Per la localizzazione di tali insediamenti la Variante prevedeva la realizzazione di due nuove aree 167, una confinante con quella attuale e l'altra sulla Via di Nettuno in località S. Pietro.

L'area centrale

La Variante prevedeva i seguenti interventi strutturali:

- La riorganizzazione della viabilità, utilizzando anche le coperture della trincea ferroviaria;
- Una nuova stazione ferroviaria tra la 167 esistente e quella prevista;
- Una nuova arteria di servizio alle 167 esistenti e di progetto, e alle aree direzionali previste in corrispondenza della sottostante galleria ferroviaria;
- Consolidamento e riqualificazione dei servizi esistenti nel centro storico e potenziamento nei quartieri urbani, prevalentemente sui versanti est e sud;
- Ampliamento del verde pubblico e attrezzato prevalentemente lungo il Vallone la Regina e il fosso S. Anatolia, con funzione di separazione fisica del centro urbano dal territorio circostante;
- Definizione di due aree recupero urbanistico, una lungo la Circonvallazione Appia e l'altra tra la Circonvallazione ovest ed il fosso di S. Anatolia;

- Sviluppo della nuova direzionalità;
- Consolidamento delle zone omogenee B di completamento e individuazione della nuova espansione residenziale tra Via di Paganico e la Via Appia Nuova all'altezza dell'incrocio con Via Nettuno;
- Realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi di servizio alla residenza ed alle attività dei quartieri urbani, e di scambio (Via di Rioli, stazione esistente, Circonvallazione Appia, nuova stazione, Circonvallazione sud ecc...).

Nuclei extraurbani di recupero urbanistico

Ai nuclei individuati tramite perimetrazione, la variante applicava le procedure di recupero ex L. n. 28/80 e L. n. 76/85. Erano nuclei da riqualificare in termini di:

- Viabilità e parcheggi;
- Verde e servizi;
- Densità edificatoria;
- Attrezzature sociali.

Furono individuati 12 nuclei, di 200 Ha, con 1.000 edifici, per 4.000 - 5.000 abitanti.

L'istruzione

A Velletri veniva attribuito il ruolo di forte attrazione all'interno di un bacino di utenza di 200-250 mila abitanti.

La Variante prevedeva:

- il rilancio di Velletri come "Città degli Studi";
- specializzazione delle attività legate all'attività della 2^a Università;
- previsione nel PRG, di un'area omogenea (prima e dopo l'attraversamento della ferrovia su viale Oberdan), in quanto a caratterizzazione funzionale per i servizi all'istruzione, comprendendo la stessa scuola carabinieri;
- la previsione di un'area di circa 15Ha all'interno dell'Asse Direzionale Centrale, destinata al nuovo Istituto Tecnico Agrario ed ai corsi di Laurea breve della Seconda Università Romana;
- il superamento della concezione di Campus ed integrazione delle funzioni scolastiche all'interno di un sistema direzionale integrato;
- la risoluzione dell'eccessivo congestionamento di via Oberdan;
- la formazione di un sistema scolastico coordinato ed integrato;
- la dotazione di 25.000 abitanti delle contrade di servizi scolastici nella fascia dell'obbligo, e dotava le 167 di due nuove scuole medie dotate di 22-24 classi e 6-7 sezioni, considerando che la popolazione scolastica tra i 10-13 anni nelle contrade era di circa 1000 abitanti.

Sport ed attrezzature ricreative

Il comune progettò di dotarsi di:

- un nuovo centro Polisportivo situato al bivio tra via Nettuno e via dei Fenili in un'area di 8 Ha;

Servizi collettivi

I servizi tecnologici previsti erano:

- nuovo cimitero (Prato di Maggio);
- impianti di depurazione;
- deposito COTRAL.

Nuclei integrati di servizi (NIS)

Erano tre e specificatamente ubicati in:

- Contrada Colle Ottone;
- Contrada Paganico;
- Contrada piazza di Mario e Colle d'Oro.

4. IL LAVORO IN CORSO:

LA REVISIONE DELLA VARIANTE GENERALE

4.1. Considerazioni di indirizzo progettuale

Per quanto concerne l'idea del piano, c'è da dire che è opportuno, ed a maggior ragione per Velletri, proporre un piano che privilegi la riqualificazione urbana, in netta contrapposizione alla logica dei piani degli anni '60 e '70 in cui la matrice espansiva delle cubature di ogni tipo risultava essere elemento essenziale.

Saranno comunque previste le espansioni così come le aspettative della comunità comunale si attende, e così come consentito dalla legislazione vigente (a tal proposito si assume il riferimento dell'art. 4 della L.R. 72/75); ciò non in contrasto con un tipo di sviluppo controllato e mirato.

I nuovi abitanti più quelli esistenti devono costituire una comunità urbana unitaria il cui sviluppo economico ed urbanistico sia sostenibile per il territorio e la città in esame.

Da un lato bisogna favorire, quindi, una migliore integrazione tra le varie componenti della comunità esistente e futura (comunità intesa come unità sociale costituita da vari gruppi più o meno importanti, comunità intesa come insieme di utilizzatori di vario tipo: operatori metropolitani, pendolari periodici e continuativi, residenti).

Dall'altro bisogna favorire il processo di espansione della capacità di autocontenimento di persone che afferiscono ad una certa serie di funzioni ivi allocate oggi.

Ciò in considerazione del fatto che Velletri diventi un “centro polarizzante” di flussi che sono originati con moto centripeto.

Per conseguire tali obiettivi, se vogliamo anche ambizioni, è necessario creare (quasi ex novo) una serie di “luoghi centrali”, luoghi intesi nella duplice accezione di luoghi che sono centrali perché vi insistono e/o vi afferiscono attività di “carattere centrale”, polarizzanti, e luoghi che sono centrali perché la comunità ivi si identifica, si amalgama, vive e si evolve.

In tal modo tali luoghi saranno frequentati e vissuti da persone con diverse motivazioni ed orari, che si sovrappongono e susseguono senza sosta, per un arco della giornata molto ampio.

E' importante inoltre che tali luoghi coincidano (se possibile) con quei luoghi centrali nei riguardi della memoria storica, dei valori ambientali naturali ed urbani, con quei luoghi in cui è pregnante la stratificazione e la connotazione peculiare che si è realizzata nel tempo.

Dunque, per ricapitolare, bisogna creare una serie di luoghi centrali fortemente interrelati tra loro, ove il livello di centralità sia dato dalla sinergica sommatoria delle centralità in termini di peculiarità ambientali, di conformazione urbana, di usi e funzioni.

Bisogna cioè creare una più visibile struttura urbano-territoriale sulla quale far insistere tutti i processi evolutivi e gestionali di primaria rilevanza, una struttura che costituisca a pieno titolo l'ossatura portante di Velletri, sulla quale possa identificarsi facilmente, e progredire più speditamente in tutte le sue funzioni.

Nell'affrontare la redazione di un Piano Regolatore non si può non ricordare che quest'evento costituisce per tutti (Enti, Popolazione, Forze politiche, Forze economiche), un importante momento di riflessione sui destini della città e sul volto che essa dovrà assumere nei prossimi anni.

Prima di arrivare alla fase esecutiva del Piano ci è sembrato dunque di primaria importanza raccogliere suggerimenti ed aspettative di tutte le parti interessate.

In quest'ottica la presente relazione va intesa, nello spirito con cui è stata redatta, e cioè come prima definizione di temi, nodi problematici e linee di tendenza per il Piano, ancora aperta ai contributi più vari, spunto di riflessioni a vasto raggio.

Sono da evidenziare due fattori tenuti presenti fin da ora che costituiranno anche in seguito i principali presupposti del Piano.

In primo luogo si tratta della consapevolezza che Velletri è inserita in pieno in un ambito territoriale in corso di trasformazione.

Questo comporta da un lato la necessità di una conoscenza ampia e approfondita (in questa fase pressoché completata) di tutta la pianificazione che riguarda i processi d'area.

Dall'altro l'acquisizione comunque di un'ottica nuova nel redigere il Piano non più ristretta all'interno dei confini comunali.

In secondo luogo si tratta di ridefinire, attraverso una riflessione aggiornata sulle sue risorse, l'identità di Velletri.

Si considera questo secondo punto di vitale importanza per Velletri proprio per darle titolo di acquistare maggiore forza, per chiarezza di intenti e necessità, nel quadro più ampio di Area.

Sembra importante fin d'ora prevedere anche ulteriori consultazioni mirate con il mondo economico produttivo (industria, artigianato, commercio, professioni) e dell'Associazionismo, per verificare volontà, aspettative, disponibilità.

Sotto il profilo teorico si ritiene opportuno ricordare, come premessa del lavoro, che uno strumento urbanistico, nel programmare, deve tutelare e valorizzare il territorio nel suo insieme e non solo parte di esso. Saranno evidentemente articolate le norme da prevedere nelle diverse porzioni di territorio a seconda che comprendano beni di maggiore o minore valore. Ma quello che sembra inaccettabile è la concezione che oggi serpeggia a sostegno di varie leggi di un territorio diviso in due: una parte da salvaguardare comprendente i beni cosiddetti irrinunciabili e una parte che può essere estranea al concetto stesso di qualità e dunque di rispetto, tutela e salvaguardia.

Si considera al contrario indispensabile realizzare un territorio armonico e coordinato pur nella sua varietà. A questo scopo si considera importante recuperare, con i dovuti aggiustamenti, la storica distinzione "Città - Campagna" che ben separava i due mondi complementari e compresenti, le due espressioni alternative ma non antitetiche della cultura del territorio, dei suoi insediamenti e della sua vita.

Oggi per rendere più pregnante quel binomio sembra giusto estendere i due termini che lo compongono ad una dimensione più ampia e individuare nel "Paesaggio Urbano" e nel "Paesaggio Naturale" i due nuovi mondi di riferimento. Il "sistema del costruito" che costituisce il Paesaggio Urbano

sarà affrontato nel nuovo piano sempre con l'idea di fondo prima espressa: la ricerca di una qualità all'interno di ognuna delle zone che lo compongono.

Si tratterà di definire settore per settore le operazioni necessarie a realizzare ovunque un volto ricco di cultura e qualità.

Oltre alle più note attività di riuso, riqualificazione, sarà necessario a questo scopo inserire nel nuovo piano precise indicazioni progettuali per la qualificazione di quartieri decentrati, nuclei abusivi e nuovi insediamenti.

Oggi nel Lazio, come prassi consolidata, questo atteggiamento "progettuale" nella fase pianificatoria è pressoché assente.

La disciplina urbanistica è infatti qui ancora fortemente ancorata alla tecnica della zonizzazione che risolve i temi della programmazione nella individuazione di aree di intervento, funzioni ed indici.

Si intende, al contrario, fare riferimento al filone teorico, che si sta affermando negli ultimi anni anche in Italia, (si pensi ad esempio al piano di R. Emilia, di Torino, ecc.), e che sostiene con forza la necessità di questo "livello progettuale" rifacendosi anche all'importanza che esso ha assunto in tutte le epoche nella storia dei nostri insediamenti urbani.

Questa tecnica progettuale a grande scala (non più territoriale ma non ancora architettonica) peraltro è perfettamente acquisita nella cultura urbanistica europea degli ultimi decenni. Basti pensare ai progetti alla scala della città di cui si fa largo uso in Germania, in Francia, in Spagna, in Inghilterra: piani direttori urbani in cui vengono definite nel dettaglio le tipologie che li compongono (piazze, viabilità, corpi edilizi) con la previsione di tutti i connotati generali dei successivi progetti architettonici.

Anche il "Paesaggio Naturale" comprende una serie di realtà dai connotati inconfondibili. Basti pensare alle esigenze di un'area archeologica in confronto a quelle di un'area agricola.

Per esporre la filosofia che ha guidato nel ricercare un'appropriata valorizzazione dell'ambiente, il che è uno dei principali obiettivi del piano, c'è da dire che ci si è impegnati ad andare oltre dichiarazioni demagogiche quanto ovvie sull'importanza e la necessità di tutelare l'ambiente; dichiarazioni che di fatto si rivelano del tutto inutili allo scopo, se non sono sostanziate, come invece si è inteso fare, da un lavoro di codificazione delle diverse tipologie di beni che compongono un certo territorio e da una riflessione attenta sul diverso significato che, gli stessi termini di valorizzazione e salvaguardia, acquistano nelle varie porzioni di esso. Solo in questo modo si può produrre una normativa articolata, aderente alle diverse necessità e alle diverse qualità dei beni con cui si è a confronto.

4. 2. L'impostazione del Nuovo P.R.G.

In relazione a quanto sin qui trattato è opportuno dare, infine, conto del tipo di piano in elaborazione attraverso i suoi caratteri distintivi: a) oggetto del Piano, b) forma del Piano, c) operatività del Piano.

a) Oggetto del Piano

Nella cultura urbanistica italiana si è passati dalla legge urbanistica del 1942 e dalla tecnica dello zoning del 1968 attraverso varie generazioni di piani.

Gli anni '60 - '70 furono caratterizzati dalla impostazione della "espansione pura" dove le quantità espansive prevalevano su tutti gli altri parametri progettuali.

Gli anni '80 videro venire avanti una maggiore attenzione alla trasformazione della città costruita, alla sua dotazione di servizi, alla individuazione dei fattori di nuovo sviluppo e competitività.

I piani di ultima generazione si stanno sempre più connotando come piani per la città sostenibile; piani in cui mentre si interviene sul presente si pensa al futuro in rapporto alla possibilità di salvaguardia e sviluppo (in alcuni casi "ripristino") delle risorse ambientali e riutilizzazione-riqualificazione della città esistente.

In linea con l'Evoluzione teorica si pensa ad un piano per Velletri dove la forte esigenza di RIQUALIFICAZIONE URBANA venga soddisfatta attraverso un complesso di azioni sia sul "paesaggio urbano" che sul "paesaggio naturale" in grado di attivare un complesso di sinergie che qualificheranno lo sviluppo.

Significativa è poi la circostanza che il Piano determina la contrazione di un patto collettivo "fondante" che, lungi da essere un semplice distributore di rendita, può assumere il ruolo della trasposizione tecnico-giuridica delle migliori istanze della comunità locale.

Innanzitutto una istanza di qualità: passare da estensione edilizia a città, con la ricerca della qualificazione urbana e dell'integrazione delle funzioni il più possibile diffusa nel Piano.

Laddove è stato possibile si è teso a determinare insediamenti a forte integrazione fisica tra funzioni diverse sia nel campo privato che nel

pubblico non rinunciando al tentativo di riprodurre le forti valenze plurifunzionali delle nostre antiche città.

b) Forma del Piano

I principi ordinatori e le istanze sopradescritte si è tentato di tradurli in forma costruita, passando attraverso una espressione normativa.

Tanto più ciò è stato possibile se le regole risulteranno chiare e compatibili con le ipotesi di trasformazione proposte.

Innanzitutto il tessuto urbano originario è stato dotato di nuove regole per la trasformazione qualitativa, che si intendono però compatibili con le “vecchie regole” che l’hanno determinata altrimenti si fallirà questo obiettivo.

Altrettanto importante per la definizione della forma del Piano è stata la definizione del confine tra paesaggio urbano e paesaggio naturale che l’individuazione degli accessi, le “porte” della città.

Qualificante per la forma del Piano è stato individuare sottoinsiemi urbani, fare le piazze, utilizzare il progetto come uno strumento con il quale indagare, approfondire la trasformabilità di un sito, ridurre il ricorso ad un gergo tecnico non sempre indispensabile, elaborare norme autorevoli e corrette (dotate di rigore espressivo e mancanti di ambiguità).

c) Operatività del Piano

In Europa si sta sempre più passando da una urbanistica prescrittiva ad una urbanistica propositiva.

Si è teso anche in questo Piano a determinare un complesso di norme “premile” in cui l’attuazione delle previsioni si legasse più all’attrattiva del premio che alla deterrenza della sanzione.

Un altro aspetto della operatività è dato dallo stimolo all’integrazione delle funzioni (residenziali, commerciali, uffici, verde pubblico, verde privato, ecc.).

Infine sarà anche opportuno per l’Amm.ne Comunale innanzitutto che in ogni scelta significativa si tenti di definire accanto alla scelta urbanistica: TEMPI, RISORSE, OPERATORI.

Ritornando a Velletri si ritiene la città ancora dotata di notevole margine di innalzamento della qualità urbana, dell’accessibilità tra le sue parti, del coinvolgimento e valorizzazione delle sue peculiarità ambientali e culturali.

4.3. Le Infrastrutture

Il sistema infrastrutturale costituisce per la città l’elemento dinamico dell’intero complesso necessario a trasformare l’insieme degli insediamenti in un organismo vitale. Il valore progettuale delle scelte operate in tale ambito è pertanto di notevole importanza e deve essere tale da garantire sia l’integrazione della città con la realtà comprensoriale e regionale, sia il corretto rapporto fra le varie funzioni che si articolano all’interno del proprio territorio.

Per quanto riguarda l’integrazione con l’ambito regionale il sistema delle comunicazioni si sviluppa attorno a tre elementi che per il prossimo futuro

costituiranno il tramite prevalente per i rapporti fra Velletri ed il resto della regione:

- la ferrovia Roma-Velletri che va sempre di più assumendo la funzione di una metropolitana leggera;
- la strada intercomunale (Appia bis);
- la superstrada Cisterna-Valmontone che, con il ruolo di "trasversale", collegherà l'area pontina al sistema autostradale.

L'imminente realizzazione di due arterie viarie di notevole importanza per la viabilità laziale come l'Appia bis e la Cisterna-Valmontone fa prevedere un considerevole flusso di attraversamento del territorio comunale in direzione NW-SE che allo stato attuale verrebbe a gravare esclusivamente sulla via Appia e che la presente proposta convoglia invece in una tangenziale al Centro Urbano.

Questo potrà evitare che il traffico di attraversamento vada a congestionare la viabilità che dovrà invece essere destinata al traffico locale.

Per collegare le funzioni urbane fra di loro il Piano prevede una razionalizzazione dell'intero sistema stradale che utilizza, oltre alla citata tangenziale, nuove comunicazioni. L'insieme realizza una serie di sottosistemi viari opportunamente collegati che consentono vari livelli di traffico.

Particolare importanza viene data alla linea ferroviaria che dovrebbe assumere un ruolo sempre crescente nei collegamenti con l'area dei "Castelli romani" e con la stessa città di Roma.

4.3.1. Previsioni del Piano

Alla luce delle considerazioni esposte la Variante prevede un sistema infrastrutturale articolato su quattro elementi principali:

1) la linea ferroviaria Roma-Velletri che, trasformandosi in una metropolitana leggera di livello intercomunale, possa diventare elemento portante nei collegamenti fra Velletri ed il settore Nord-Ovest delle aree ad essa collegate.

2) la "Circonvallazione Sud" di collegamento fra la via Appia e la via Ariana. Questa nuova arteria, con un tracciato diverso rispetto a quello della precedente Variante, utilizza per lunghi tratti la viabilità esistente da ristrutturare e quindi sarà di attuazione relativamente facile. La funzione cui è destinata è quella di collegare i poli di sviluppo.

3) La "Circonvallazione Nord" che viene ipotizzata a monte del centro urbano (tutt'ora in corso di verifica) e che potrà costituire la "chiusura dell'anello" anulare interno, in grado di completare il processo di liberazione del centro urbano dai flussi di attraversamento.

4) I nuovi collegamenti viari da realizzarsi a Est del Centro Urbano che, collegando la via Ariana, la via Caranella e la Circonvallazione Sud, alleggeriranno il traffico sulla Circonvallazione Appia consentendo alla stessa di meglio svolgere il ruolo di servizio all' "Asse Direzionale".

5) il potenziamento e la ristrutturazione della rete viaria esistente al fine di potenziare i collegamenti Est-Ovest.

Nei principali snodi extraurbani nonché lungo la rete viaria principale sono stati previsti adeguati parcheggi di scambio al fine di favorire l'intermodalità dei trasporti.

4.4. I Servizi

Velletri per la sua posizione strategica è sempre stato un centro con vocazione terziaria, offrendo i propri servizi ad un comprensorio molto vasto.

Per assecondare tale vocazione si sono rafforzate le strutture di servizio a partire dal campo dell'istruzione fino a quelle di carattere sociale e tecnologico.

1) L'istruzione

Nel campo dell'istruzione il ruolo di Velletri va ben oltre al distretto scolastico n. 39 (Velletri - Lariano) e interessa un bacino di utenza, stimabile in 200-300 mila abitanti, che spazia dalla costa (Anzio, Nettuno) fino alla Piana Pontina (Pomezia, Aprilia, Cisterna) e ai "Castelli".

L'analisi delle strutture scolastiche ha mostrato una dotazione sufficiente su tutto il territorio comunale.

Infatti il Piano vigente già prevede la riorganizzazione delle strutture scolastiche al fine di colmare le carenze che si erano create in alcune zone extraurbane a causa di una maggiore presenza delle fasce più giovani nelle zone extraurbane a cui fa riscontro un aumento dell'età media della popolazione nel centro urbano.

Pertanto la nuova Variante riconferma le scelte già operate tendenti al rilancio del ruolo di Velletri come "Città degli Studi" attraverso la riorganizzazione del settore sia nelle strutture sia nell'insegnamento (istituendo corsi di formazione, aggiornamento e specializzazione da

collegare strettamente ai programmi e alle iniziative della 2^a Università romana).

2) I parcheggi e il verde pubblico

I parcheggi rappresentano, insieme alla dotazione di verde pubblico, una delle emergenze più gravi per le Amministrazioni comunali.

Al fine di far fronte a tali necessità il Piano prevede la realizzazione di una fitta rete di parcheggi pubblici, integrati da parcheggi privati ad uso pubblico (si è recepito anche il piano parcheggi comunale), nonché l'individuazione di una quota elevatissima di verde pubblico da adibire o parco o a verde attrezzato.

3) Le strutture sportive e ricreative

La dotazione di strutture sportive e ricreative del territorio comunale si presenta adeguata e ben distribuita.

Il Piano prevede un miglioramento nella dotazione di servizi degli impianti esistenti e la realizzazione di un nuovo centro polisportivo in un'area di comoda accessibilità individuata all'altezza del bivio tra via Nettuno e via dei Fenili confermando le scelte già operate nel Piano vigente.

4) I servizi collettivi

I servizi collettivi di primaria importanza (nuovo cimitero, impianti di depurazione, deposito Cotral) sono già esistenti o in fase di realizzazione, tranne il nuovo cimitero.

La localizzazione del nuovo cimitero, caratterizzato dalla necessità di individuare un'area completamente libera di adeguata ampiezza e senza problemi legati al livello della falda acquifera e dei pozzi captanti, era già stata individuata dal Piano vigente in contrada Prato di Maggio pertanto il Piano conferma tale scelta.

4.5. Sistema ambientale: Cintura Verde - Parco dei Castelli

4.5.1. Caratteristiche morfologiche

Il territorio del Comune di Velletri presenta dal punto di vista morfologico una distinzione molto netta: la parte a nord è piuttosto ondulata e collinosa e supera agevolmente i 900 m. con il Monte Artemisio, mentre il versante sud è di natura pianeggiante (zona pontina).

L'abitato di Velletri sorge ad una quota intermedia (350 m.) ; verso nord il terreno

è prevalentemente di consistenza vulcanica con sottosuolo permeabile, verso sud di natura sedimentaria per sovrapposizione di materiali eruttivi costituiti da vari tipi di tufi, quindi di vecchia formazione e dal tipico color grigio rosso.

4.5.2. Situazione attuale

Il mancato rispetto di un vincolo " non aedificandi " previsto nel P.R.G. del 1958 per aree di eccezionale panoramicità, ha reso sempre più problematico il sistema ambientale –paesaggistico in zone scarsamente

produttive dal punto di vista agricolo, per richiesta di aree edificabili, contigue a zone ambientali di notevole bellezza naturale.

Il sistema boschivo del Monte Artemisio, quasi esclusivamente composto da boschi cedui castanili, risulta parzialmente compromesso da un risanamento non ancora attuato, mentre la particolare distribuzione di popolazione insediata in zone agricole,

ha escluso finora la possibilità di prevedere un'area da riservare a parco cittadino in vista di un'assetto territoriale a vasto raggio nell'interesse paesistico.

Tali problematiche evidenziate viepiù negli ultimi anni dal mancato intervento in termini attuativi di una strumentazione urbanistica specifica (Programmi pluriennali di attuazione; Piani particolareggiati; Piani di insediamenti produttivi) al fine di rendere perduranti i vincoli previsti dal P.R.G., hanno reso precario l'assetto ambientale del territorio. Va ricordato che l'entrata in vigore di alcune Leggi e Piani istituiti per la Regione Lazio, si propone di riqualificare l'area comprensoriale di Velletri coinvolgendo quindi anche i Comuni limitrofi e precisamente:

- Quadro di riferimento programmatico (1980);
- Legge istitutiva del Parco Regionale dei Castelli Romani n. 2/84;
- Legge sulla tutela dei beni ambientali "Galasso" n. 431/85;
- Piano territoriale paesistico;
- Q.R.T. Regionale;
- Piano territoriale di coordinamento.

Quest'ultimo in particolare si distingue per i seguenti contenuti:

- Caratterizzare la politica di strumentazione urbanistica in termini di protezione ambientalistica, risanamento e riqualificazione del territorio (in attuazione della L. 431/85).
- Controllo specifico dell'edificazione spontanea sparsa.
- Ridefinire in termini di compatibilità i rapporti e le gerarchie tra il Centro Storico,
- i nuclei sparsi, il territorio agricolo e le aree di valore ambientale dei castelli romani.
- Parco Suburbano dei Castelli Romani.

In tale ambito la Regione ha istituito con proprie Leggi il suddetto Parco stabilendo ulteriori modalità di tutela rispetto al piano paesistico, tenuto conto delle indicazioni sulle aree protette già previste dalla L. 293/91.

Del suddetto Piano fa parte l'area alta del Comune (Pratoni del Vivaro, Monte Artemisio) nonché la previsione di un'area contigua in cui l'Ente parco si può avvalere di una giurisdizione prevista dalla stessa Legge, in funzione delle contingenti esigenze della popolazione. L'estensione dell'area contigua coincide morfologicamente con il cono vulcanico dei Colli Albani.

In termini di valori ambientali, il Comune di Velletri si presenta come elemento a rischio in fatto di carichi inquinanti (organici e industriali), quindi da allarme per inquinamento idrico, anche se non ai massimi livelli.

4.5.3. Previsioni

Le caratteristiche morfologico-ambientali e paesaggistiche, le indicazioni provenienti dal piano di assetto del parco dei Castelli e gli obiettivi finalizzati

agli interventi di sistemazione idro-geologica, proposti dal P.R.G. fanno emergere il quadro di assetto generale del territorio, anche ai fini di un riequilibrio delle aree agricole, in termini di standards urbanistici, servizi privati, di comunicazione e verde attrezzato.

In particolare si avverte il primario bisogno di operare un piano di tutela attiva dell'ambiente, ricreando la struttura vegetazionale, integrandola con quella agricola, per renderla un elemento predominante del paesaggio.

Il vincolo boschivo regolamentato dalle vigenti disposizioni sui tagli colturali, presuppone ulteriori indicazioni di protezione a difesa e valorizzazione del patrimonio ambientale naturalistico, costituito dai boschi del Monte Artemisio, macchie spontanee residue, corsi d'acqua e aree agricole da riqualificare, all'interno di aree verdi secondo quanto previsto dal Piano territoriale paesistico.

In riferimento a quanto citato in premessa e riguardante un controllo specifico sull'edificazione nei territori di valore ambientale dei castelli, sarà opportuno tenere conto di quanto previsto dalla L. Reg. n. 24/98 nell'art. 10 per le zone boscate in cui esistano o siano presentati progetti per insediamenti produttivi.

In tali progetti andranno previsti sistemi di schermatura mediante essenze messe a dimora e facenti parte di apposite tabelle.

L'articolato sistema dei fossi naturali e della vegetazione ripariale, integrato all'ampliamento della consistenza arborea a salvaguardia della cintura verde territoriale può consentire il duplice obiettivo di evitare il processo di intensificazione edificatoria disordinata e una contemporanea continuità di

penetrazione del sistema verde dei parchi naturali nell'ambito urbano, le cui tipologie abitative siano in sintonia con il paesaggio circostante.

Zone di interesse archeologico saranno valorizzate mediante progetti finalizzati all'assetto e fruizione pubblica delle aree dove prevedere opere di accesso, parcheggi e attrezzature espositive, nonché la realizzazione di spazi di rispetto per la creazione di parchi archeologici, previa supervisione della Soprintendenza archeologica.

Per le aree interessate dalla presenza di cave a rischio di inquinamenti da rifiuti solidi e acque reflue, sarebbe auspicabile la protezione a riserva parziale botanica (R. Bot.), secondo le indicazioni del piano di riassetto del parco dei Castelli.

Trattasi prevalentemente di aree private (Fosso di S. Marinella) su cui è già presente il vincolo paesistico e la cui superficie interessa anche il Comune di Genzano.

In riferimento alla Legge Reg. 6/10/97 n. 29 sulle aree naturali protette regionali e a conferma di quanto in essa specificato, è determinante la valorizzazione delle risorse umane in termini di attività produttive nelle aree naturali protette inserite nel Comune di Velletri, compatibile con l'esigenza di tutela ambientale, e che non sia in contrasto con le finalità di cui all'art. 2 della suddetta Legge.

In particolare lo sviluppo delle attività agricole in aree naturali protette è specificato nell'art. 31 mediante integrazione di infrastrutture, restauro dei fabbricati rurali e relative pertinenze al servizio delle attività. Per rendere compatibili le attività agro-silvo-pastorali all'interno dell'area naturale protetta rientrante nel Comune di Velletri e desunta dalla planimetria di cui

alla suddetta L. 29, devono essere previsti interventi per l'agriturismo e lo sviluppo dell'agricoltura biologica, favorendo quindi le attività come fattore di difesa ambientale e tese a perseguire il massimo sviluppo economico e sociale delle popolazioni locali.

Detto questo è bene ricordare che il criterio fondamentale seguito dalla Legge 1497/39 è quello della preventiva individuazione del singolo bene da tutelare e delle applicazioni di un vincolo, che si riduce all'esame da parte della Soprintendenza, dei progetti e/o delle proposte di modificazione dei luoghi notificati.

Pertanto, anche in riferimento a quanto previsto dalla Legge 431/85 e dal D.P.R. 616/77 sui rapporti di collaborazione tra Stato e Regione, la crescita economica per attività insediative e il controllo delle aree naturali protette devono seguire un andamento parallelo e simultaneo.

Il citato rapporto tra aree libere, eventualmente soggette a tutela ambientale, ed aree fabbricabili, è suffragato ulteriormente dalla Circolare 8/85 del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali confermando la più moderna concezione del territorio e dell'ambiente come contesto naturale e storico "unitario".

Alcune presenze naturali, come i corsi d'acqua e le sorgenti, facenti parte di un complesso sistema orografico che costituisce l'area in esame, devono sicuramente essere oggetto di tutela ambientale, a prescindere dalla loro inclusione negli elenchi di cui all'art. 1 della Legge 431/85 e dalle tabelle integrate delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesistico.

Per quanto concerne le essenze vegetali da valorizzare o da evitare, in funzione sia dei valori storici del paesaggio, che dei fattori climatici, sarà

bene tenere conto dei “climax” vegetazionali (ovvero gli orizzonti vegetali spontanei presenti nell’area in esame). Uno è quello della foresta sempreverde mediterranea, l’altro è quello della foresta caducifoglia submontana.

Queste osservazioni hanno una notevole importanza in quanto gli interventi volti alla salvaguardia, si basano su completamenti, quinte o schermature.

Da un attento esame delle aree vincolate ai sensi dell’art. 1 della Legge 431/85 e di quelle sottoposte alla disciplina del Piano Paesistico per l’ambito territoriale n. 9 dei Castelli Romani , limitatamente al territorio di Velletri, risulta chiara l’integrazione di queste ultime alle precedenti e riguardanti aree agricole e boscate, pesantemente compromesse e di rilevante importanza paesaggistica. Tali porzioni di territorio sono quelle comprese fra le “incisioni di pendice” e quelle che costituiscono “margine “ delle aree già vincolate (L. 431/85). Un preciso elenco di aree di notevole interesse pubblico risulta dai relativi decreti ministeriali emanati dal Ministero dei Beni Ambientali e Culturali e precisamente: D.M. 14/2/59 e D.M. 26/9/70 sul comprensorio dell’Artemisio e quindi nell’ambito del comune di Velletri. Tale studio consente di estrapolare le eventuali aree residue da sottoporre a particolare tutela.

Queste aree sono principalmente concentrate a margine delle zone edificate e già vincolate, manifestando quindi la palese necessità di un riordino e risanamento ambientale, trattandosi di aree più fragili dal punto di vista paesaggistico.

Per le aree agricole e boscate su cui insistono attività di coltivazione e utilizzazione del bosco, il problema è meno accentuato e probabilmente

consente maggiori possibilità di recupero attraverso il mantenimento delle citate attività e l'integrazione edilizia. Uno studio più approfondito del suolo può essere seguito periodicamente attraverso sistemi di monitoraggio basati sul telerilevamento satellitare (Lansat e Spot) da cui si ricavano informazioni digitali sull'evoluzione rapida del territorio (antropizzazione, mutazioni della copertura vegetale). Questo facilita l'opera di aggiornamento perché non si può pensare ad un Piano rigido e immutabile, bensì all'attività di "manutenzione" del Piano stesso nel tempo, in funzione dell'economia totale del territorio in esame. Sulla base delle considerazioni svolte in precedenza e delle situazioni di fatto riscontrate nell'area di Velletri, le proposte di Piano in particolare per le aree vincolate sono elaborate in coerenza con le finalità specifiche illustrate dal Piano Paesistico per l'ambito n. 9.

4.6. Sistema dei beni culturali: Archeologici – Monumentali - Artistici

Premesse

Sin dal '700 e fino ai primi del '900 Velletri è stato interessato da una tipologia insediativa di assoluto valore, con ville dotate di parchi e giardini di superficie mediamente compresa tra i 3000 e gli 8000 mq. e sovente superiore all'ettaro.

Spiccano quelle di valenza storica finemente decorate tipo " Contrada Morice ", villa di " Famiglia Antonelli", derivata da corpi di fabbrica seicenteschi. Questo sviluppo insediativo può identificarsi in fasce territoriali

fortemente localizzate tra i boschi dell'Artemisio e su entrambi i lati di Via dei Laghi.

Previsioni

Data l'eccezionale presenza caratterizzata da questi insediamenti , risulta primaria la proposta di mantenere e valorizzare queste aree per costituire un sistema a corona della città, nell'ambito paesaggistico-culturale ed escludendo in tali ambiti il processo edificatorio concentrato mediante l'individuazione di zone ben distinte ed evidenziate.

A conferma di quanto già previsto dall'art. 1 (L. 431/85) riguardo ai beni inseriti in apposito elenco, si prevede di intervenire fattivamente, cioè a tutela e salvaguardia di:

- Episodi archeologici, costituenti i più antichi fondamenti di cultura e civiltà veliterna; questi sono sostanzialmente riscontrabili nella maglia infrastrutturale costituita dai "percorsi sacri" da cui è possibile leggere un antico sistema insediativo mantenutosi fino ai nostri giorni, ma molto spesso cancellato e quindi frammentario, da recenti opere edilizie e/o infrastrutturali.
- Episodi storico-artistici .

Tali zone di memoria storica , (già vincolate dalla L. 1089/39) come la Fonte di S. Maria Dell'Orto, non vanno intese solo in tal senso, cioè come vincolo , ma devono rientrare in uno schema di valorizzazione più ampio e complesso, mediante un processo integrativo tra vincolo archeologico e insediamento turistico-ricettivo.

Le finalità specifiche del Piano Paesistico consentono di cogliere numerose indicazioni sulle “unità di paesaggio” riferite all’osservatore fisso o in movimento.

Confermando queste specificazioni si individuano i sistemi di salvaguardia e qualificazione a fini turistico-culturali, con particolare riferimento all’inserimento di attrezzature di supporto di carattere scientifico e culturale. Tali presupposti implicano un rafforzamento della pubblica Amministrazione locale, finalizzato all’effettivo governo del territorio.

4.7. Centro storico

Premesse

La ricostruzione del centro di Velletri può dirsi urbanisticamente conclusa, ma carente per quanto riguarda il suo procedimento organizzativo.

La forma del nucleo urbano è quello consentito dal terreno collinoso di forma ovoidale.

L’insediamento urbano presenta caratteri simili a quelli di molti centri tipici del basso Lazio, soggetti a frequenti sovrapposizioni storiche.

Le sue origini sembrano trarre natura dal popolo dei volschi e non presenta testimonianze monumentali tali da essere citate, tranne che per alcuni complessi compresi nelle vecchie mura di cui restano poche tracce.

I problemi sono quindi di natura ristrutturativa e conservativa, legati all’espansione piuttosto disordinata delineatasi sin da antica data.

Un non corretto utilizzo legislativo e un abuso privato non ha consentito un vero e proprio piano di recupero che si riduce solo a modesti ampliamenti e a occasionali ricostruzioni edili, confermando l'importanza dell'antico asse dato da Corso Vittorio Emanuele e intensificando i problemi legati al traffico cittadino.

Piazza Cairoli riveste il duplice ruolo di polo commerciale e storico, come da secoli avviene, mentre la Via Appia funge, di fatto, da confine tra il centro storico e il resto dell'abitato.

Nel 1971 il nucleo presenta una estensione di circa 30 ha. , una popolazione di circa 12.700 abitanti, una disponibilità di 18.500 vani abitabili, un indice di affollamento pari a 1,1 ab/vano e una densità media di 42 ab/ha.

Le condizioni anti-igieniche riducono però di circa il 20% il numero dei vani abitabili, dato incentivato dalla naturale tendenza del centro a trasferire la residenza verso zone periferiche.

Pianificazione Urbanistica Attuale

Si avvale dei seguenti strumenti:

Piano di ricostruzione (Decreto 813/885 del 1947)

PRG (adottato nel 1973), (approvato nel 1976 e successive varianti)

Previsioni

Tenuto conto degli interventi nei settori secondario e terziario attuati nell'area sud-est, tra Roma e i Castelli Romani, risulta determinante e logica l'esigenza di restituire al centro storico di Velletri la capacità di adeguare le valenze architettoniche con un piano di restauro,

consolidamento, riqualificazione e una riduzione abitativa dalle 12.700 alle 10.000 unità.

Tale processo organizzativo, alla luce dei dati emergenti dalle analisi effettuate, presuppone tuttavia uno schema ristrutturativo che attribuisca al centro storico la peculiarità di fungere non da polo a se stante, ma facente parte di un complesso organico insediativo integrato con il resto dell'abitato.

Zona omogenea A

Comprende il centro storico tradizionale delimitato dalla cerchia delle antiche mura di cui fanno parte le presenze di interesse storico, artistico e ambientale.

La simultanea presenza di organismi commerciali e del terziario, va razionalizzata al fine di ridurre al vero e proprio fabbisogno abitativo la presenza di dette attività, prevedendo un contemporaneo utilizzo del sistema dei servizi nei quartieri del centro urbano di completamento e in quelli periferici..

Abitanti previsti: 10.000; estensione: 33 ha; densità territoriale: 300 ab/ha; zonizzazione : 4 zone o comparti.

L'attività edificatoria dovrà essere limitata ad una generale recupero edilizio, un risanamento urbanistico e alla salvaguardia dei beni artistici mediante redazione di piani particolareggiati esecutivi o planivolumetrici, che evidenzino le valenze architettoniche anche attraverso piani di restauro e piani del colore .

La salvaguardia e ristrutturazione dei beni artistici, pur essendo un elemento caratterizzante e di primaria importanza, deve rientrare in un

piano inteso a conferire al centro storico i caratteri di un luogo polivalente , in cui cultura e sistema dei servizi non risultino scollegati ma compenetrati. La sola valenza di centro museale e culturale è per i centri storici, in generale, uno schema ormai superato e va rivisto in funzione di zona integrata al centro urbano di completamento.

Il centro storico, va razionalizzato anche dal punto di vista scolastico mediante il mantenimento dei servizi, relativi alla fascia dell'obbligo e il decentramento degli Istituti superiori, per ora ubicati al suo interno, nei quartieri periferici.

Sistema di Comunicazioni

Si prevede la necessità di decongestionare il traffico tra Piazza Mazzini e Piazza del Comune mediante un raccordo previsto sull'asse longitudinale dell'abitato.

Altro asse va previsto in senso trasversale per consentire di agevolare la circolazione interna; mentre la circonvallazione esistente va razionalizzata al fine di ridurre e possibilmente eliminare i flussi diretti e congestionanti all'interno del nucleo.

Il sistema del traffico interno al Centro storico richiede maggiore attenzione anche in riferimento al piano parcheggi, di cui la città di Velletri si è dotata, mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 9/2/93 del "Programma Urbano dei parcheggi" ai sensi della Legge n. 122/89 (Tognoli).

Particolare importanza rivestono, nella stesura del citato Pup, le tipologie dei parcheggi.

Sono da notare i parcheggi di interscambio (tipologia A), i quali sono finalizzati a ridurre l'afflusso dei veicoli privati nel centro storico attraverso l'interscambio con sistemi di trasporto collettivi (linee interne comunali), ivi compresi i collegamenti meccanizzati con i parcheggi.

I parcheggi funzionali (tipologia C) permetteranno di agevolare la fruizione di aree pedonali urbane o di zone a traffico limitato mediante sosta dei veicoli per periodo di tempi limitati.

L'intento di conferire al centro storico la valenza di zona integrata al resto dell'abitato di Velletri, nasce anche dalla necessità di reperire spazi nelle zone centrali su cui ubicare infrastrutture per la sosta a servizio delle aree commerciali maggiormente congestionate.

Per quanto riguarda la normativa tecnica di attuazione, valgono le disposizioni previste dal PUP e cioè parcheggi di tipo interrato e/o seminterrato, prevedendo una destinazione del 40% ad uso pubblico e la restante ad uso privato e la possibilità di inserimento di attività inerenti il rimessaggio per una superficie non superiore al 10% del totale a parcheggio.

4.8. Il Territorio agricolo

Premesse

Il patrimonio agricolo presenta un discreto sviluppo e il suo trend economico è in crescita rispetto al periodo ante-guerra.

Il territorio agricolo può essere distinto, a differenza di quello ambientale, in tre sottozone: il versante nord coperto in prevalenza da boschi cedui castanili, quello intermedio da vigneti, quello sud dedito ai seminati vari.

Pertanto se ne deduce che 2/3 del territorio comunale sono occupati a terreno da coltivo, di cui i vigneti in misura prevalente, con appezzamento medi da 0,5 a 1 ha e dotato di almeno 1 fabbricato, adibito a civile abitazione. Questo permette, in prima analisi, di estrapolare dal contesto di Velletri il nesso sistema agricolo-sistema insediativo, in cui la presenza di popolazione sparsa (circa 27.000 ab.) presenta una notevole incidenza rispetto a quella agglomerata. Degni di nota anche gli impianti di aziende agricole.

La produttività agricola, fa di Velletri, uno dei centri di maggior preminenza del proprio comprensorio.

Attualmente è in atto la tendenza a sostituire la monocoltura tradizionale (vigneto) con altre più specializzate, visto anche il livello fisico-chimico del suolo.

Questo processo di trasformazione economica, del suolo agricolo, integrato all'utilizzo di zone agricole, per fini residenziali (contrade agricole), rende problematica, la definizione normativa nella sua evoluzione, perché la presenza della pianificazione comprensoriale impone regole rigide.

Pertanto se ne desume che appare, necessario un rapporto più articolato e flessibile con la Regione.

Previsioni

Pur essendo la coltura delle macchie cedue, un patrimonio da salvaguardare (minore occupazione nel settore colture legnose), l'identificazione delle zone a specifica vocazione agricola, permette un indirizzo entro cui operare il potenziamento delle attrezzature di supporto.

Dato l'importante fenomeno, sempre in atto, riguardante l'insediamento agricolo e agricolo-residenziale, si ritiene logico normalizzare questa tendenza, contenendola adeguatamente e localizzandola su zone agricole opportune che tengano conto sia della valenza paesaggistico-ambientale, che di quella agricolo-produttiva.

Particolari zone di ambito per insediamenti di trasformazione, trattamento, conservazione dei prodotti agricoli e stoccaggio merci andranno identificate tenendo conto delle caratteristiche del suolo agricolo; una loro plausibile ubicazione è da prevedersi in prossimità della nuova stazione ferroviaria di Velletri.

Naturalmente il processo di trasformazione economica del suolo agricolo in termini di utilizzo per fini residenziali (contrade agricole) andrà attuato tenendo conto del piano paesistico per i Castelli Romani (L. 24/98), in cui ha carattere vincolativo e cogente per le aree già vincolate ai sensi delle L. 1497/39 e L. 431/85, mentre per le restanti aree il carattere orientativo andrà scelto in base alle particolari esigenze del suolo agricolo.

In particolare ogni intervento sarà indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri delle aree agricole trattate, intesi come beni ambientali.

L'edificazione, nonché la viabilità nel territorio agricolo facente parte della pianificazione ex-novo, sarà quella strettamente necessaria per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione agricolo-aziendale.

I parametri edificatori nelle aree vincolate ai sensi della L.n. 1497/39, non si discosteranno da quelli stabiliti dalla suddetta Legge nell'art. 7, nonché secondo quanto previsto dal Piano Paesistico per l'ambito n. 9 dei Castelli Romani nel cui territorio è ammessa la realizzazione di piccoli edifici a servizio delle attività agricole, con un minimo rapporto di copertura.

Per quanto riguarda invece le restanti aree agricole, non sottoposte a vincoli si individuerà una specifica normativa che terrà conto della accentuata frammentazione fondiaria e di una domanda di insediamento in aree classificabili più propriamente come orti e giardini.

4.9. Nuclei sparsi

Premesse

La distribuzione di popolazione sparsa e conseguentemente quella dei nuclei sparsi è prevalente rispetto a quella agglomerata ed è aumentata nel tempo attestandosi a circa il 75% dopo l'avvenuto distacco della frazione di Lariano divenuta Comune.

Il fenomeno dei nuclei sparsi riveste grande importanza perché nella successiva fase di progetto di P.R.G. si dovrà tenere conto di opportuni decentramenti di servizi, per evitare di congestionare troppo il centro abitato e nel contempo riqualificare sotto l'aspetto funzionale i citati nuclei

sparsi, ferme restando, tuttavia, le considerazioni espresse per quanto concerne il centro storico e legate ad un sistema insediativo integrato tra c. storico e c. urbano.

Le zone agricole, specie quelle collinari, hanno subito notevoli frazionamenti, di qui gli insediamenti sparsi prima ricordati e costituenti una particolarità del territorio di Velletri: il cosiddetto fenomeno di insediamento temporaneo e stagionale che affianca quello stabile e tradizionale, in parte legato alla presenza di un indiscriminato numero di ville signorili di vario tipo, esclusivamente proprietà di non residenti, che ha accentuato nel tempo il fenomeno delle case sparse.

La distribuzione dei nuclei più intensivamente edificati riguarda l'area nord (strade statali Appia - Ariana - Boschi Monte Artemisio), l'area ovest (S.S. Appia - Ferrovia Roma - Velletri).

L'area sud-ovest (2 - 4 km. dal centro urbano), maggiormente legata ai fenomeni aziendali agricoli.

Quindi uno sviluppo capillare del territorio privo di configurazioni urbanistiche e tendenzialmente ancora in atto, crea le seguenti disfunzioni:

- Degrado ambientale e urbanistico;
- Carenze dotazionali di servizi e infrastrutture;
- Problemi di mobilità e trasporti.

Per quanto riguarda la individuazione grafica e quantitativa, si è fatto riferimento allo studio commissionato dall'Amm.ne Comunale con delibera n. del

Previsioni

Le soluzioni urbanistiche propendono a circoscrivere i nuclei sparsi.

L'amm.ne Comunale ha proceduto ad analisi per individuare i sistemi dove maggiore è stato negli ultimi tre decenni lo sviluppo insediativo sparso, anche in presenza di zone di pregio paesistico, dove è auspicabile l'intensificazione di servizi a supporto della popolazione, presso importanti nodi rurali.

Applicando le procedure previste dalle leggi regionali n. 28/80 e n. 76/85, che presuppongono la stesura di piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione convenzionati, finalizzata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi attraverso idonea dotazione di infrastrutture e servizi, la perimetrazione di tali nuclei è avvenuta in base ai seguenti criteri:

- Densità abitativa e insediativa (per singoli nuclei);
- Viabilità di attraversamento;
- Morfologia dell'area;
- Relazione con il sistema dei fossi dell'Artemisio;
- Livelli qualitativi di urbanizzazione.

Ai fini di una compatibilità con le indicazioni fornite dal piano paesistico e dal Piano dei Castelli Romani, i nuclei sparsi vanno riqualificati con i seguenti contenuti:

- Viabilità e parcheggi;
- Verde pubblico e servizi;
- Densità edificatoria dei piani di recupero compatibile con i singoli contesti;
- Trasporto urbano;

- Attrezzature sociali;
- Rete idrica e fognante.

La definizione di precise normative di applicazione legata alle priorità di intervento e ai termini finanziari per il risanamento implica la necessità di individuare ambiti unitari di progettazione al cui interno realizzare l'opera di riqualificazione edilizia e urbanistica.

Quindi non singoli edifici, ma contesti territoriali, tenendo conto dei vincoli esistenti.

I nuclei di recupero urbanistico vanno distinti in due tipi preferenziali:

- 1) Nuclei autonomi rispetto al centro urbano, sia per distanza che per residenza di prima casa, che di casa per le vacanze. Sono da prevedere servizi qualificati per elevare i suddetti nuclei a veri e propri quartieri con dotazione primaria di servizi di supporto alla residenza.
- 2) Nuclei con caratteristiche sia di semi-autonomia, che di localizzazione prossima al bosco dell'artemisia (connessione al sistema ambientale) la cui futura dotazione di servizi dovrà tenere conto delle caratteristiche dei singoli contesti, contenendo al massimo le trasformazioni e le integrazioni dei nuclei originari.

La distribuzione dei citati nuclei è stata individuata nelle tavole di PRG per complessivi 91 nuclei.

Tale perimetrazione rappresenta soltanto un primo livello di pianificazione (peraltro in via di verifica) che prende atto della consistenza abitativa e della cubatura esistente, lasciando alla stesura dei successivi strumenti attuativi il

compito di rendere completa la pianificazione delle opere infrastrutturali, dei servizi nonché delle addizioni edilizie.

ALLEGATO A

REVISIONE DELLA VARIANTE GENERALE P.R.G.

VELLETRI (RM)

TABELLE SINTETICHE DATI STATISTICI (fonte ISTAT)

CENSIMENTO 1991

POPOLAZIONE RESIDENTE		
CLASSE ETA'	ABITANTI	%
0 - 5	2.368	5,5
6 - 9	2.628	6,0
10 - 14	2.901	6,9
15 - 24	6.901	15,9
25 - 34	7.023	16,1
35 - 44	6.213	14,3
45 - 54	4.941	11,3
55 - 64	4.782	11,0
65 - 74	3.475	8,0
≥ 75	2.191	5,0
TOTALE	43.423	100,0

Zone Canale M.	Pop. Res. n°	Famiglie n°	Abitazioni n°	% / tot. Abitazioni	n° Pers./Fam.	n° Pers./Abit.
Pian di Gerri	8	3	13	0,07	2,6	0,6
Velletri	40.629	13.369	15.772	93,1	3,0	2,5
Poggi d'Oro	177	60	110	0,6	2,9	1,6
Case sparse	2.609	818	1.036	6,1	3,1	2,0
TOT.	43.423	14.250	16.931	100	-	-

ABITAZIONI / STANZE						
	Totale		Occupate		Non Occupate	
n°	16.931	73.656	14.248	62.779	2683	10.877
% tot.	100	100	84,1	85,2	15,8	14,7
Sup. media Abitazioni	-	-	100	-	-	-
n° St./Abit.	4,3	-	4,4	-	4	-
n° pers./St.	0,6	-	0,6	-	-	-

ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE					
epoca	n° Abit.	% Tot.	n° st.	% Tot.	n° st./Abit.
< 1919	842	5,9	3.473	5,5	4,1
19 - 45	1.227	8,6	4.873	7,7	3,9
46 - 60	3.198	22,4	12.961	20,6	4,0
61 - 71	4.243	29,8	19.378	30,8	4,5
72 - 81	3.224	22,6	15.190	24,1	4,7
82 - 86	1.009	7,0	4.645	7,3	4,6
> 86	505	3,5	2.259	3,5	4,4
TOTALE	14.248	100	62.779	100	4,4

n° Abitaz. di prop. di persona fisica = 13.206 (92,6% sul totale delle abitazioni occupate)

ABITAZIONI OCCUPATE FORNITE DI:							
	Acqua pot. di Acquedotto	Acqua di pozzo cisterna	Risc. fisso	W.C.	di cui con allaccio in fogna	Bagno	Acqua calda
N°	11.515	2.500	13.139	13.983	7.070	13.885	13.270
%/ tot. Abit. occ.	80,8	17,5	92,2	98,1	49,6	97,4	93,1

ABITAZIONI NON OCCUPATE FORNITE DI:					
	Acqua pot.	Riscal.	W.C.	Bagno	Acqua calda
N°	2.381	1.805	2.449	2.158	1.876
%/ tot. Abit. Non occ.	88,7	67,2	91,2	80,4	70,0

ABITAZIONI OCCUPATE / STANZE OCCUPATE								
	proprietà		in aff.		altro		tot.	
N°	10.878	49.646	2.304	8.805	1.066	4.328	14.248	62.779
% tot.	76,3	79,0	16,1	14,0	7,5	6,9	100	-
n°st./abit	4,5	-	3,8	-	4,0	-	4,4	-

ABITAZIONI NON OCCUPATE / STANZE NON OCCUPATE										
	per vacanza		per lav./studio		altro		non usate		tot.	
N°	1.265	5.467	429	1.687	192	746	797	2.977	2.683	10.877
%	47,1	50,2	16,0	15,5	7,1	6,9	29,7	27,3	100	100
n°st./abit	4,3	-	3,9	-	3,9	-	3,7	-	4,0	-

n° All. di proprietà di persona fisica = 2.412 (89,9% del totale alloggi non occupati)

STANZE NON OCCUPATE DISPONIBILI					
	per vendita	per affitto	per entrambi	per niente	tot.
N°	436	494	473	9.474	10.877
%	4,0	4,5	4,3	87,1	100

		Popolazione residente attiva				e non attiva	tot.
		tot.	occupati	disoccupati	in cerca 1° occupaz.		
	n°	17.969	13.898	1.356	2.715	25.454	43.423
'91	%	100	77,3	7,5	15,1	-	-
	%	41,4	-	-	-	58,6	100

Popolazione residente attiva in condizione professionale		
Ramo di attività economica	'91	%
0) Agricoltura, caccia, silvicoltura	1.867	12,2
1) Pesca, piscicoltura e servizi connessi	1	-
2) Estrazione di minerali	19	0,1
3) Attività manifatturiere	1.796	11,7
4) Produzione e distribuzione di energia	74	0,5
5) Costruzioni	2.063	13,5
6) Commercio, riparazione autoveicoli e beni di consumo	2.466	16,1
7) Alberghi e ristoranti	407	2,6
8) Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	860	5,6
9) Intermediazione monetaria e finanziaria	517	3,3
10) Affari immobiliari, noleggio, informatica, ricerca e altro	760	5,0
11) P.A. e Difesa, Assicurazione sociale obbligatoria	1.978	13,0
12) Istruzione	961	6,3
13) Sanità e altri servizi sociali	955	6,2
14) Altri servizi pubblici, sociali e personali	462	3,0
15) Servizi domestici presso famiglie e convivenze	63	0,4
16) Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	5	0,03
TOTALE	15.254	100

Fonte:

ISTAT 13° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni - 20/10/1991

ALLEGATO B

REVISIONE DELLA VARIANTE GENERALE P.R.G.

VELLETRI (RM)

STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Calcolo fabbisogno abitativo

Verifica analitica fatta con riferimento ai dati di censimento 1991, secondo i criteri comunemente adottati dal settore tecnico urbanistico regionale ed espressa nelle seguenti componenti:

a) Affollamento: esso può essere ricavato dalla differenza tra il numero di stanze adibite esclusivamente e promiscuamente ad abitazioni (49.123); sulla base di tali dati non sussiste un deficit di affollamento;

b) Coabitazione: in atto esistono n. **12.047** famiglie e n. **14.248** abitazioni, senza nuclei familiari coabitativi.;

c) Fabbisogno sostitutivo: calcolato sulla base del criterio adottato dalla Regione Lazio per stime analoghe, in ragione di un tasso d'invecchiamento dello 0,5% annuo dell'intero patrimonio edilizio abitativo disponibile; tale fabbisogno può valutarsi per il decennio di riferimento del piano in $(st.49.123 \times 5\%) = st. n. \mathbf{2.456}$;

d) Ristrutturazione del centro storico: mediante l'utilizzazione più razionale delle abitazioni esistenti con dotazione dei servizi igienici e la sostituzione di parte dei locali terreni e malsani ora destinati ad abitazione, alle loro originarie destinazioni (depositi, rimesse, botteghe artigianali, negozi, ecc.). Tale ristrutturazione determina un fabbisogno aggiuntivo che può valutarsi in numero di stanze pari al 30% della consistenza complessiva dei vani esistenti (costruiti ante 1945 : $st. 2069 \times 30\%$) = st. n. **620**;

e) Incremento demografico: stanze destinate a far fronte alle possibilità di sviluppo della popolazione residente nel prossimo decennio in rapporto ad un incremento demografico stimato in un valore di circa il 1.37% annuo che

appare, ragionevolmente rapportato ai valori espressi dalla dinamica demografica pregressa ed alle attese di sviluppo futuro (48.794 ab. al 2000):

$$\text{ab. } (48.794 \times 1,37 \times 10) / 100 = \text{ab. n. } 6.684$$

$$6.684 \text{ ab} \times 1,2 \text{ v/ab.} = 8.020 \text{ st.}$$

$$\text{TOTALE PARZIALE : C + D + E} = \underline{11.096 \text{ st.}}$$

f) Fabbisogno turistico: stanze destinate a far fronte alla possibilità di espansione nel settore turistico ,più usi diversi dalla abitazione primaria (foresterie residenze per studenti, docenti, ecc.) stimate nella misura di circa il 20% delle stanze ritenute necessarie a soddisfare le esigenze globali nell'arco di tempo previsto dal piano:

$$\text{st. } (11.096 \times 20) / 100 = \text{st. } 2.219$$

Totale nuove stanze E+F : n. 13.315

Parallelamente può eseguirsi una ulteriore verifica basata sulle previsioni di incremento di nuove stanze in rapporto alle previsioni demografiche:

$$\text{Incremento } 1991 - 2000: = 12,3\% \text{ pari a } 5.371 \text{ ab. equivalenti a}$$

$$596 \text{ ab./anno}$$

Lo stesso incremento è rapportabile al 1,37% annuo .

Pertanto è assumibile il dato di incremento annuo, ottenendo:

$$48.794 \times 1,37 \times 10 / 100 = 6.684 \text{ ab.}$$

incremento previsto all'anno 2010

con popolazione totale (al 2010) di 55.478 abitanti

All'ultimo censimento il rapporto stanze/abitanti è pari a 1,5 st/ab. con una tendenza all'aumento del numero di stanze rispetto agli abitanti.

Quindi anche assumendo il dato da censimento:

55.478 ab. (al 2010) x 1,5 st/ab. = 83.217 st.

83.217 st. – 62.779 st. al censimento 1991 = 20.438 nuove st.

Edilizia turistica 20.438 x 20% = 4.087

Totale 20.438 + 4.087 = 24.525 st.

Mediando i risultati sin qui ottenuti si ha:

(24.525 + 13.315)/2= 18.920 st.