



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale*

Roma, li

[-9 OTT. 2008]

prot. 97117

Al Comune di Tivoli
Al Dirigente del Settore VI Urbanistica
Arch. Maria Luisa Salvatori
P.za del Governo,1 00019 Tivoli (Rm)
fax 0774 330675

e p.c. all'Area Urbanistica e Beni ambientali Roma e Provincia di Roma
Sede

oggetto : Comune di Tivoli - Quesito in merito all'interpretazione delle Norme Tecniche di PTPR – art. 30 e richiesta di chiarimenti in merito alla presenza di bene archeologico lineare

In relazione ad una richiesta di trasformazione da struttura alberghiera a residenziale di un fabbricato ricadente in centro storico in zona A3 del PRG , il Comune di Tivoli – Settore Urbanistica pone 2 quesiti in merito:

- 1) alla interpretazione delle norme del PTPR adottato con DGR 556/07 e successive modifiche e specificamente all'articolo 30 delle norme – “paesaggi delle ville e giardini storici” in relazione alla possibilità di consentire cambi d'uso solo nel caso sia esplicitamente prevista nella norma la possibilità di introdurre nuove destinazioni utilizzando edifici esistenti senza introdurre nuove cubature.
- 2) alla eventuale insistenza sull'area di un ulteriore vincolo i cui all'articolo 134 lettera c) del Dlgs 42/04 relativo a “beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici” oltre a quelli segnalati dallo stesso Ufficio Comunale.

In relazione al quesito si comunica quanto segue.

Fermo restando che le autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del DLgs 42/04 sono espressi in conformità con le norme del PTPR e le relative cartografie prescrittive, essendo l'area interessata da una sovrapposizione di vincoli relativi ai beni di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applicano le relative modalità di disciplina di tutela.

Specificamente l'edificio oggetto della trasformazione risulta sottoposto al vincolo ai sensi dell'articolo 134 lettera a) del Codice per essere compreso nel DM del 1956 - villa Gregoriana. In ragione di tale vincolo si applica la disciplina dei Paesaggi individuata nella tavola A. Per tale bene va valutata, fino all'approvazione del PTPR anche la conformità alla classificazione di zona prevista dal PTP ambito 7 “Tivoli, Monterotondo” approvato .

L'edificio è compreso inoltre nel perimetro degli “insediamenti urbani storici e territori contermini” individuati dal PTPR ai sensi dell'articolo 134 lettera c) del Codice. Per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui all'articolo 43 delle norme.

Per quanto riguarda invece i vincoli relativi agli immobili e le aree tutelati per legge di cui all'articolo 134 lettera b) del Codice che interessano anch'essi l'area in oggetto, essi non trovano applicazione in una zona A di PRG in base alle disposizioni di cui all'articolo 142 comma 2 del Codice.



Roma, li

oggetto : Comune di Tivoli - Quesito in merito all'interpretazione delle Norme Tecniche di PTPR – art. 30 e richiesta di chiarimenti in merito alla presenza di bene archeologico lineare

Con riferimento al secondo quesito si conferma inoltre la presenza marginale di un bene tipizzato di interesse storico archeologico di tipo lineare censito con il numero tl 0317 di cui all'allegato alla tavola B del PTPR F5 "beni storico archeologico puntuali e lineari della Provincia di Roma", corrispondente al tracciato dell'antica via Tiburtina.

Per quanto riguarda la modalità di tutela di cui a tale ultimo bene lineare si applicano le disposizioni di cui all'articolo 45 delle norme che prevede il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente solo per nuove costruzioni.

Per quanto riguarda la modalità di tutela degli insediamenti urbani storici, essa non prescrive all'interno del nucleo storico perimetrato limitazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici ma contiene prescrizioni per gli interventi in essi previsti in relazione alle finiture, alle coloriture o per particolari tipi di manufatti esistenti nonché l'obbligo di sottoporre ad autorizzazione alcuni tipi di trasformazione, tra le quali la ristrutturazione degli edifici esistenti solo se accompagnata da demolizione e ricostruzione.

Per quanto attiene invece la disciplina dei Paesaggi, l'articolo 30 "Paesaggio delle ville e giardini storici" essa non consente nuove edificazioni ad uso residenziale nè ad uso turistico alberghiero. Per tale ultima destinazione d'uso è tuttavia esplicitata la possibilità di riutilizzare con tale destinazione d'uso edifici esistenti. Tale possibilità non è invece esplicitamente consentita per quanto riguarda destinazione d'uso residenziale.

Al riguardo bisogna preliminarmente chiarire che la disciplina dei paesaggi è costruita "per uso". Infatti ogni paesaggio prevede una specifica disciplina di tutela e di uso che si articola in tre tabelle: A), B) e C). In particolare mentre nella tabella A) vengono definiti gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, nella tabella B) vengono definiti gli usi compatibili rispetto ai valori paesaggistici e le attività di trasformazione consentite con specifiche prescrizioni di tutela ordinate per uso e per tipi di intervento.

Con ciò volendo significare che ogni singola richiesta di trasformazione è valutata, all'interno del paesaggio individuato dal PTPR, non solo per la modificazioni che l'intervento elencato in se stesso imprime al paesaggio ma anche in funzione di una valutazione generale sulla compatibilità dell'uso per il quale l'intervento è previsto con gli obiettivi di qualità paesaggistica proposti per quello specifico paesaggio.

Ciò premesso, il fatto che la norma non specifichi esplicitamente che la riutilizzazione di edifici esistenti per uso residenziale "è consentita" non significa che la stessa sia inibita ma solo che per tale specifica destinazione non c'è valutazione di compatibilità espressa.

Si richiama al riguardo la disposizione dell'articolo 17, comma 5 delle norme del PTPR che recita "la disciplina delle azioni e trasformazioni che non risultano in alcun modo individuate si ricava in via analogica tenendo conto degli specifici obiettivi di qualità paesistica e dei fattori di rischio definiti per ogni paesaggio nella tabella A)". Ciò per quanto riguarda richieste di trasformazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale

Roma, li

oggetto : Comune di Tivoli - Quesito in merito all'interpretazione delle Norme Tecniche di PTPR – art. 30 e richiesta di chiarimenti in merito alla presenza di bene archeologico lineare

relative a riuso ai fini residenziali di edifici esistenti che modifichino lo stato esteriore dei luoghi e l'aspetto degli edifici e che pertanto necessitano della obbligatoria autorizzazione .

Nel caso invece di cambio di destinazione d'uso che non modifichi lo stato esteriore dei luoghi e l'aspetto degli edifici è da ritenere valida e prevalente la disposizione di cui all'articolo 11 comma 4 delle norme del PTPR in base al quale “nell'ambito dei beni paesaggistici non sono inoltre soggetti ad autorizzazione paesaggistica sia gli interventi di trasformazione interna agli edifici e manufatti esistenti sia la modifica delle destinazioni d'uso con o senza opere, quando non comportino modifiche dello stato dei luoghi e all'aspetto esteriore degli edifici”

In relazione allo specifico quesito dell'Ufficio pertanto si ribadisce che se il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, non comporta alcuna trasformazione esteriore dei luoghi e l'aspetto degli edifici non è richiesta alcuna autorizzazione paesaggistica. Per quanto attiene invece la disciplina urbanistica il Comune dovrà valutare se il cambio di destinazione d'uso è interno alla stessa categoria individuata ed ammessa nel PRG e pertanto può essere realizzato previa presentazione di DIA ovvero, se afferisce a diverse categoria tra quelle individuate dal PRG e ammesse per la zona urbanistica di riferimento e deve ottenere il permesso a costruire prima di poter essere effettuato.

Il Dirigente dell'Ufficio Piani Regionali

Arch. Giuliana De Vito

Il Direttore

Arch. Daniele Iacovone

GDV/PTPR quesiti/Tivoli cambio destinazione d'uso