

TRASMESSO VIA FAX



**Ministero per i Beni
e le Attività Culturali**
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI
CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO
Via di San Michele, 22
00153 - ROMA

(INVIARE VIA FAX)

MBAC-DR-LAZ
004-UFFPRO
0004070 01/03/2012
Cl. 34.19.01/40

Alla Regione Lazio
Direzione Territorio e Urbanistica
Area 05 - Urbanistica e Beni Paesaggistici
Province di RM - FR - LT
Via del Giorgione n. 129
00147 Roma
FAX 06/51688859

IMPREME S.p.A.
Via Nicolò Porpora n. 1
00198 Roma
FAX 06/853774235

e, p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici
e Paesaggistici per le Province di Roma,
Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo
Via Cavalletti, 2
00186 ROMA
Fax: 06/69941234

Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici
del Lazio
Via Pompeo Magno, 9
00192 ROMA
Fax 06/3214447

Al Comune di Tivoli
00019 TIVOLI

OGGETTO: Comune di Tivoli - Piano di lottizzazione convenzionata "Comprensorio Ponte Lucno" località
Villa Adriana in zona Galli -

TRASMISSIONE PARERE.

Con riferimento al procedimento in oggetto, ai sensi del D.P.R. 233/2007, artt. 17 e 18, questa Direzione Regionale:
esaminata la documentazione trasmessa;
considerato quanto emerso dall'attività istruttoria;
assunti i pareri rispettivamente della Soprintendenza BAP per le provincie di RM, FR, LT, RI e VT
trasmesso con nota del 20/02/2012 prot. 4943 e della Soprintendenza BA del Lazio trasmesso con nota del
17/11/2009 prot. 11807;
esprime **parere favorevole** all'intervento proposto, condizionato al rispetto delle prescrizioni alle quali si
fa riferimento nelle già citate note delle Soprintendenze.

Soprintendenza BAP per le provincie di RM, FR, LT, RI e VT:

- "non si rilevano sostanziali contrasti tra le previsioni del PdL e le normative sopra richiamate,
condividendo, facendo e ribadendo tutte le prescrizioni impartite in proposito sia dalla Regione Lazio, di
cui si è detto prima, sia dalla competente Soprintendenza per i beni Archeologici del Lazio con nota del
7.11.2009 n. 11807 di prot. auspicando ulteriori misure di migliore inserimento ambientale come:
- sistemazione della viabilità di raccordo con quella di lottizzazione;
 - misure di mitigazione ambientale per le rotatorie previste;
 - percorsi carrabili all'interno dei lotti da realizzarsi con tecniche atte a favorire l'inerbimento delle
superfici;
 - pavimentazione delle aree di parcheggio con materiali e tecniche atte a favorire l'inerbimento delle
superfici; eventuale ombreggiatura delle suddette aree da conseguirsi con sistemi di alberature il cui
impianto (numero tipologia delle essenze, disposizione planimetrica) costituirà specifico elaborato di
progetto;
 - divieto della cartellonistica pubblicitaria lungo i principale assi di percorrenza collegati con le visuali
privilegiate;

DDR - 8/2/2010 modificata 1/3/2010
trascritto 20/5/2010

DR

- conservazione a verde della superficie non edificata dei lotti edilizi ed individuazione delle aree di belvedere per la fruibilità visiva delle emergenze monumentali del contesto come da prescrizioni regionali prima richiamate;
- mantenimento della continuità visiva del verde – da disciplinarsi per le caratteristiche e le tipologie – per quel che riguarda il sistema di recinzione e/o delimitazione tra i vari lotti;+
- divieto di manufatti accessori e/o di pertinenza staccati dai fabbricati principali indipendentemente da quanto previsto dalle norme edilizie;
- soluzioni progettuali dei tipi edilizi che evitino ingombri volumetrici e spaziali eccessivi, fatta salva la cubatura ammissibile;

in particolare si dovranno evitare:

- piani interrati eccedenti l'area di sedime dei fabbricati salvo una maggiore larghezza per la quota necessaria alla realizzazione dell'intercapedine,
- quota di imposta della copertura alla linea di gronda, in corrispondenza della quota del solaio di copertura dell'ultimo piano,
- altezze interne del sottotetto inferiori o uguali a mt 2,20;
- continuità dei sottotetti; al fine dell'areazione degli stessi ammissibili aperture tipo *velux* di superficie non superiore a 1 mq;
- riduzione degli oggetti dei balconi e degli ingombri esterni della sagoma"

Soprintendenza BA del Lazio:

"Villa romana assoggettata a vincolo diretto e indiretto con D.M. 05.06.1991:

- ripulitura dell'area dalla vegetazione infestante e dal terreno di riporto finalizzata alla rimessa in luce delle strutture murarie antiche pertinenti alla villa;
- consolidamento e restauro conservativo degli elevati e dei pavimenti della villa volti a garantire la salvaguardia del patrimonio archeologico;
- eventuale ricopertura di parti della villa a rischio di degrado, da verificare in corso d'opera;
- sistemazione dell'area immediatamente contigua alle strutture della villa con la creazione di un percorso, per assicurare sia le attività di manutenzione che la visita del sito da parte del pubblico;
- recinzione dell'area suddetta, in modo da garantire un accesso controllato, a protezione da atti vandalici e da un uso improprio degli spazi limitrofi alle strutture antiche;
- apposizione di supporti didattici in grado di fornire elementi utili alla comprensione del sito archeologico da parte del pubblico;
- realizzazione di strada di accesso all'area della villa, sia per le attività di manutenzione che per l'accessibilità del pubblico, che abbia caratteristiche di compatibilità con il contesto paesaggistico-ambientale della zona;
- creazione di una schermatura di verde della esistente cabina per la distribuzione del gas (propr. ITALGAS, situata a ridosso delle strutture della villa romana), in modo da mitigarne l'impatto visivo da e verso la villa romana; parte dell'area di rispetto della villa può essere interessata dalla realizzazione di un'area sistemata a verde – secondo quanto concordato per le vie brevi nel corso dei sopralluoghi congiunti - provvista di affaccio sulla campagna verso Tivoli e verso il complesso monumentale di Villa Adriana;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area della villa e dell'area di rispetto a carico della lottizzazione, sotto il diretto controllo della Soprintendenza Beni Archeologici Lazio.

Villa romana assoggettata a vincolo diretto con D.M. 25.06.2009 e di cui è prevista l'apposizione del vincolo indiretto (avvio del procedimento già effettuato):

- ripulitura dalla vegetazione infestante e dal terreno di riporto finalizzata alla rimessa in luce delle strutture murarie antiche pertinenti alla villa;
- consolidamento e restauro conservativo degli elevati e dei pavimenti della villa volti a garantire la salvaguardia del patrimonio archeologico;
- messa in opera di protezione adeguata e ricopertura delle strutture della villa, altrimenti a rischio di degrado;
- studio di un progetto di "visualizzazione sul terreno" della pianta della villa, da sottoporre a preventiva approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, eventualmente anche suggerendo la presenza degli elevati, al di sopra del livello reale delle strutture, adeguatamente protette e distanziate dal livello di calpestio, in modo da ricreare un percorso virtuale attraverso gli ambienti; sarà possibile il ricorso all'utilizzo anche di essenze vegetali opportunamente

DR

- dislocate, purché piantate in vasi o comunque in "contenitori", al fine di garantire che non si verificano interferenze degli apparati radicali con i livelli sottostanti relativi alle strutture antiche;
- sistemazione dell'area immediatamente contigua alle strutture della villa con la creazione di un percorso per assicurare sia le attività di manutenzione che la visita del sito da parte del pubblico, con ingresso indipendente dalla lottizzazione, da realizzarsi costeggiando il braccio interno di Via Maremmana Inferiore;
 - recinzione dell'area suddetta, in modo da garantire un accesso controllato, a protezione da atti vandalici e da un uso improprio degli spazi in corrispondenza delle strutture antiche e nelle immediate vicinanze;
 - apposizione di supporti didattici in grado di fornire elementi utili alla comprensione del sito archeologico da parte del pubblico;
 - realizzazione di una strada di accesso all'area della villa, sia per le attività di manutenzione che per l'accessibilità del pubblico, che abbia caratteristiche di compatibilità con il contesto paesaggistico-ambientale della zona.
 - creazione di un'area verde nella prevista fascia di m 50 esterna al perimetro del vincolo diretto, con una schermatura di vegetazione lungo il perimetro a confine con la lottizzazione, in modo da mitigare l'impatto visivo degli edifici in progetto dall'area della villa; sarà possibile la creazione di percorsi, in parte anche carrabili, purché l'impiego di materiali e le tecniche di realizzazione risultino inseriti adeguatamente nel contesto paesaggistico-ambientale circostante (ad es. realizzando il piano stradale in stabilizzato).
 - manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area della villa e dell'area di rispetto a carico della lottizzazione, sotto il diretto controllo della Soprintendenza Beni Archeologici Lazio.

Si intende che tutti gli interventi sopra elencati dovranno essere sottoposti a preventiva valutazione da parte di questo Ufficio.

Si richiede inoltre di effettuare uno studio di percorso pedonale e ciclabile che colleghi le due ville romane al complesso monumentale di Villa Adriana e al mausoleo dei Plautii presso Ponte Lucano, riallacciandosi al percorso ciclabile previsto sugli argini lungo il fiume Aniene, in modo da offrire agli utenti la possibilità di apprezzare il contesto archeologico-paesaggistico intorno a Villa Adriana; la progettazione di detto percorso dovrebbe prevedere anche la creazione di una o più aree di sosta attrezzata, dove sia eventualmente possibile avere indicazioni sulle opportunità di visita ecc."

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

(Arch. Maria Piccarreta)


IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Federica Galloni)
