

INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica



LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEI COMUNI DELLA CINTURA EST DEL TERRITORIO METROPOLITANO ROMANO

Sala Tersicore – Palazzo Comunale

Velletri | 17/09/2026

Il caso di Velletri tra recupero del centro storico e progetti PNRR

Gianfranco Buttarelli e Damiano Maurizio Sollami

Soci INU



buttarelli.gian@gmail.com

maurizio.sollami@gmail.com

Con la collaborazione di



Commissione CITTÀ
METROPOLITANA
Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia



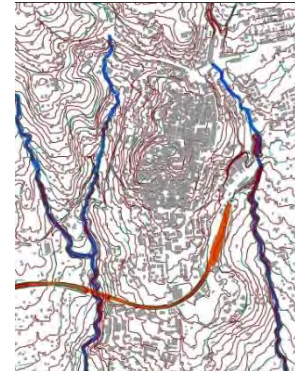
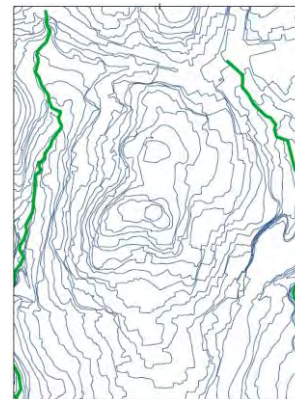
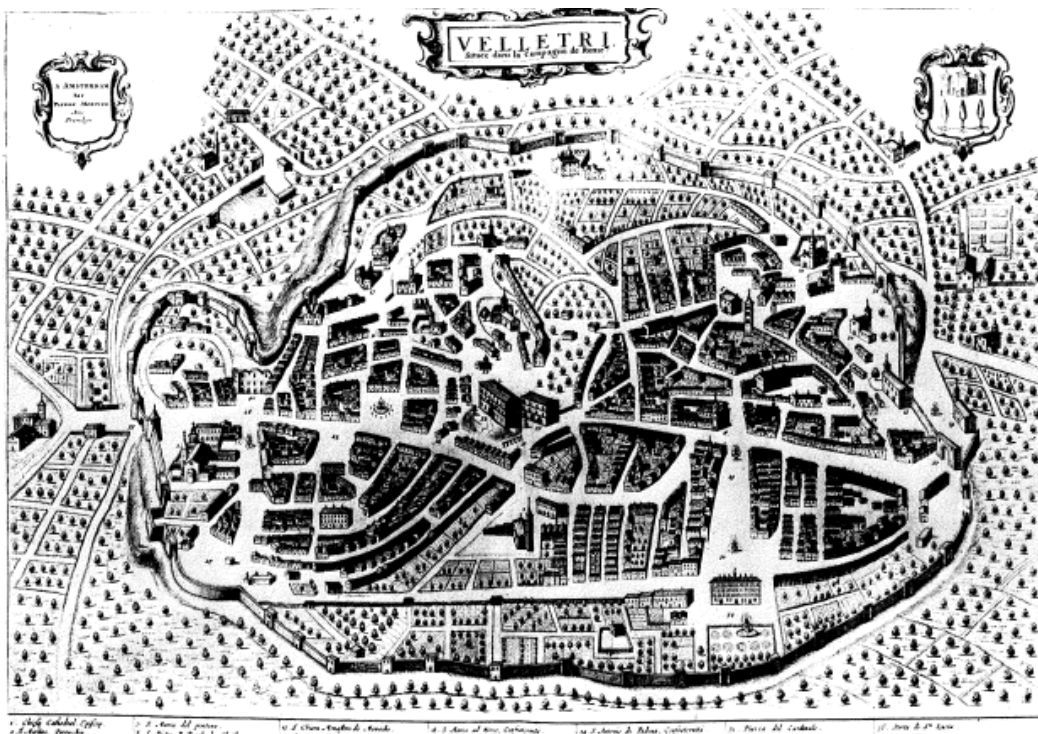
Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma

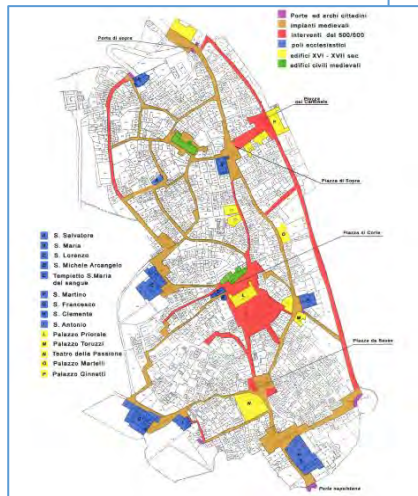
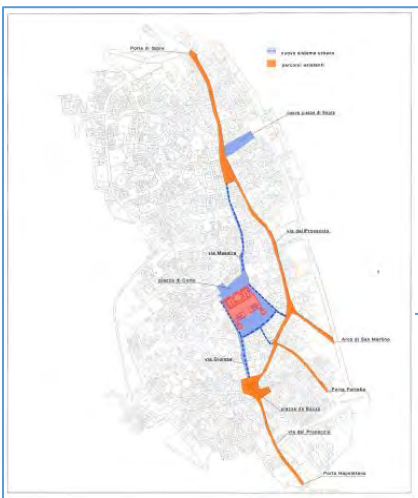


Con il patrocinio di



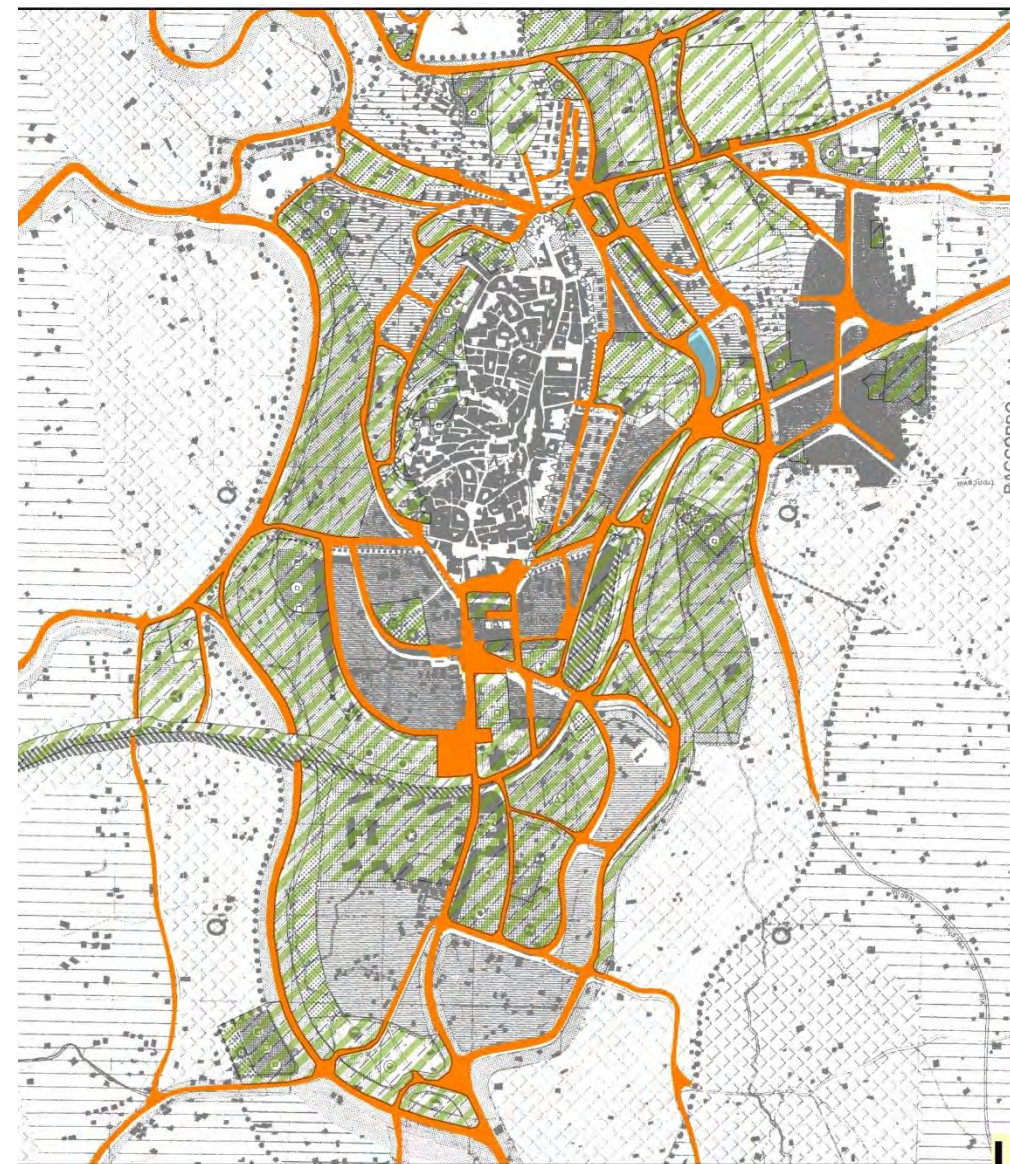
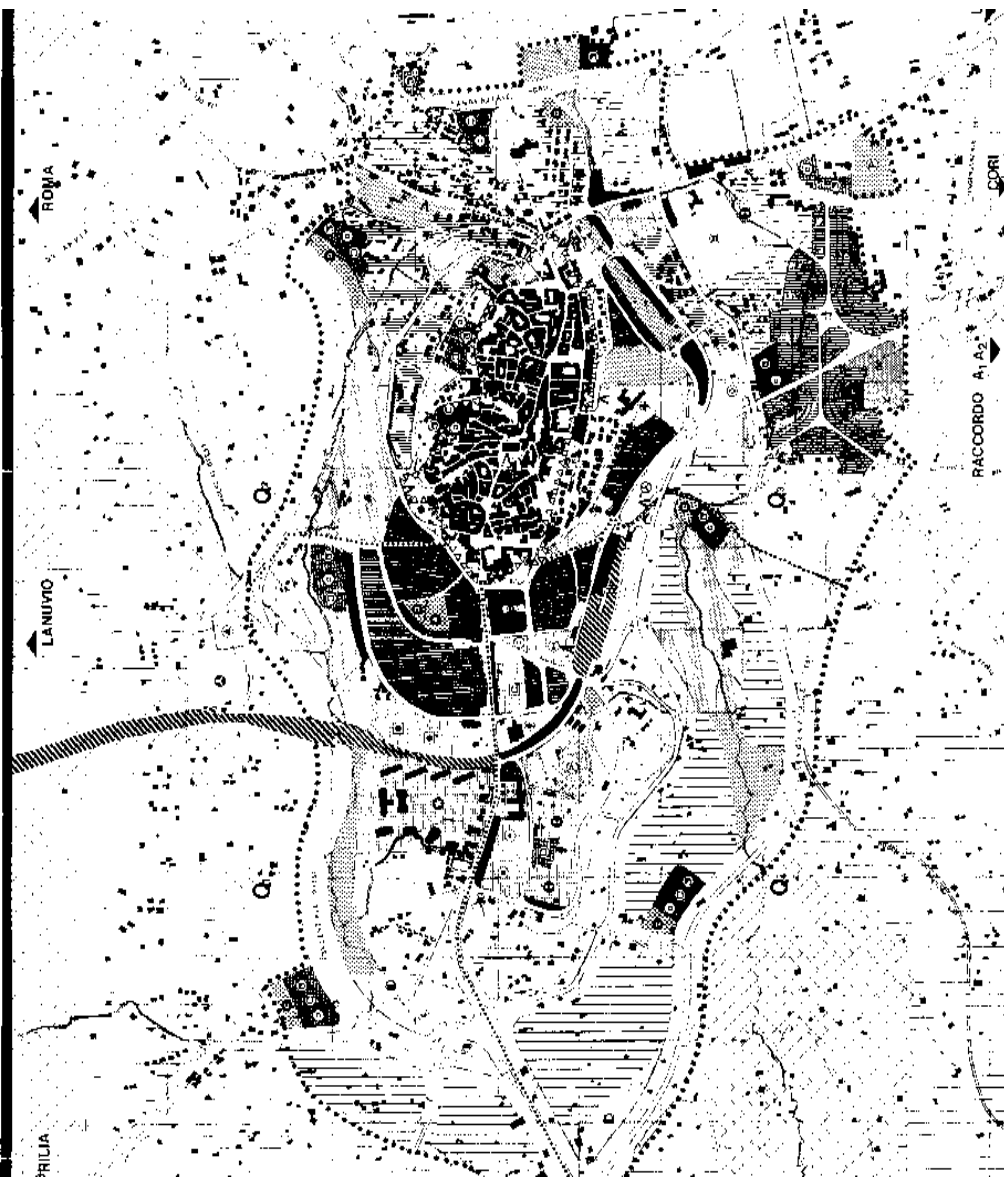
Associazione
Biennale
Spazio Pubblico





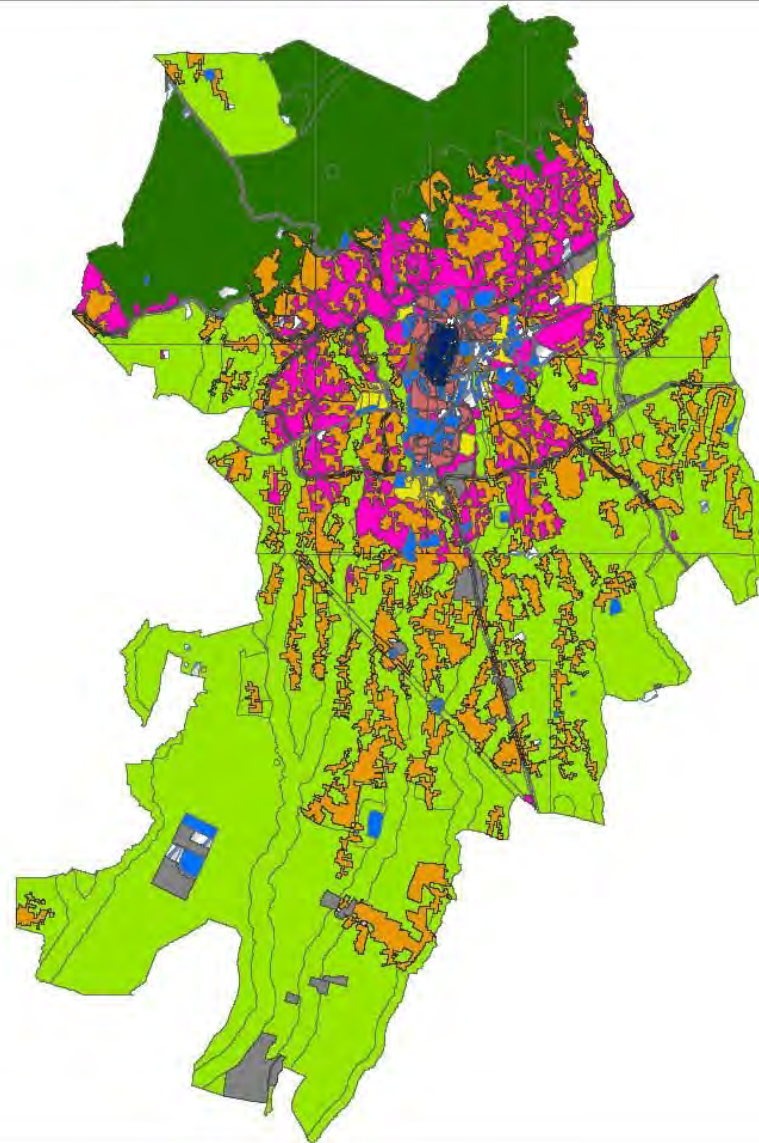
Simona Zani – Vignola, della Porta, Maderno. Trasformazioni urbane di Velletri tra XVI e XVII

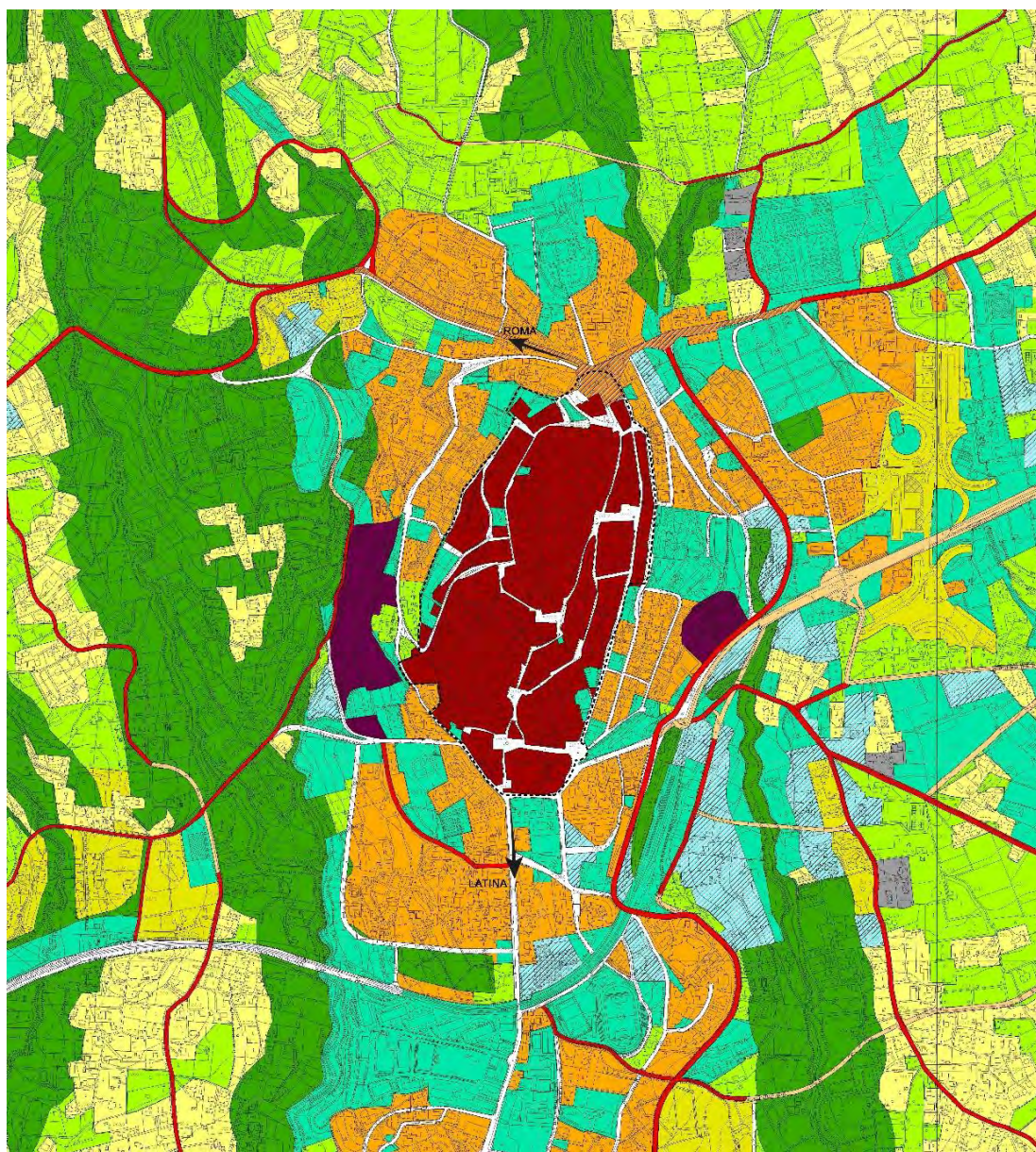




Legenda PRG Vigente

Aree urbane		Centro Storico
		Zone Completamento
		Zone Espansione
		Servizi Pubblici
Aree antropizzate		Aree Artigianali e Commerciali
		Residenziale Estensivo
		Nuclei Abusivi
		Direzionale Misto
		Recupero Urbanistico
Aree agricole		Aree Boschive
		Zone E Agricole







CITTÀ DI VELLETRI

Città metropolitana di Roma Capitale

Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - tel. 06961581

www.comune.velletri.rm.it

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 86 DEL 31/05/2021

OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA BANDO PRESIDENZA CONSIGLIO MINISTRI
APPROVAZIONE DOCUMENTO IL LEVANTE SOSTENIBILE. PORTA GINNETTI -
INTERVENTI DI RICUCITURA E RIGENERAZIONE URBANA TRA CITTÀ STORICA ED
ESPANSIONE MANDATO AL SINDACO PRESENTAZIONE CANDIDATURA.

L'anno **2021** addì **31** del mese di **Maggio** alle ore 15.15, nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge. All'appello risultano:

Nominativo	Carica	Presenza
POCCI ORLANDO	Sindaco	SI
CIAFREI GIULIA	Vice Sindaco	SI
ARGENTI FRANCESCA	Assessore	SI
CAVOLA FRANCESCO	Assessore	SI
FAVETTA ROMANO	Assessore	SI
MENICOCCHI EDOARDO	Assessore	SI
PRIORI ALESSANDRO	Assessore	SI
TRENTA ROMINA	Assessore	NO

COMUNE DI VELLETRI

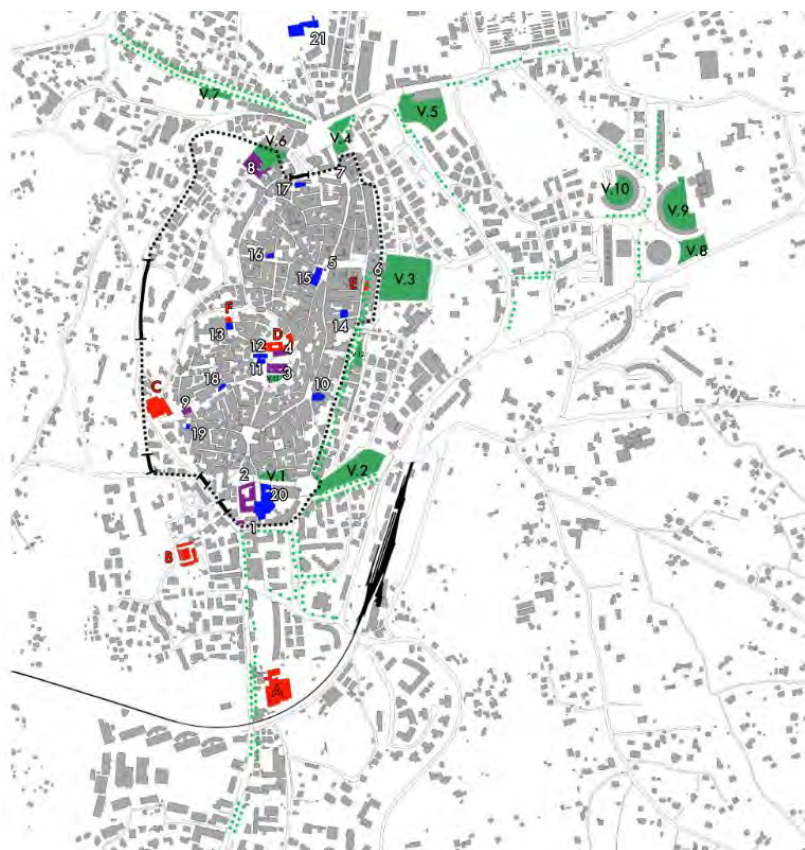
"IL LEVANTE SOSTENIBILE: PORTA GINNETTI"

INTERVENTI DI RICUCITURA E RIGENERAZIONE URBANA TRA CITTÀ STORICA

ED ESPANSIONE

DPCM 21.01.2021 – PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA





EMERGENZE STORICHE E MONUMENTALI

EDIFICI MONUMENTALI

1. Porta Napoletana
2. Museo Diocesano
3. Palazzo Comunale
4. Ex Palazzo dei Conservatori
5. Torre del Trivio
6. Ex Palazzo Ginetti
7. Ex Porta Romana
8. Ex Convento del Carmine
9. Area del Tempio delle Stimate

CHIESE E COMPLESSI RELIGIOSI

10. S. Martino
11. S. Maria del Sangue
12. S. Michele Arcangelo
13. Convento di S. Lorenzo
14. S. Apollonia
15. S. Maria del Trivio
16. S. Salvatore
17. S. Lucia
18. S. Pietro e S. Bartolomeo
19. S. Antonio Abate
20. Cattedrale di San Clemente
21. Chiesa dei Cappuccini

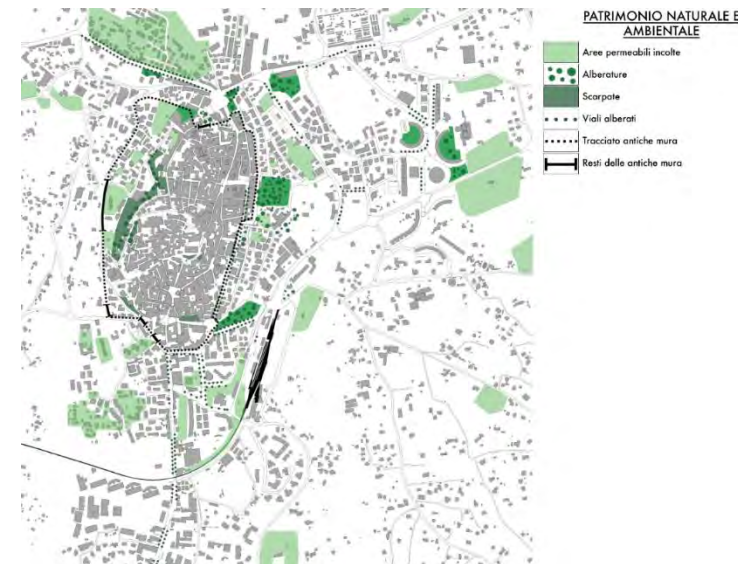
CONTENITORI STORICI DISMESSI

- A. CO. PRO VI
- B. Ex Mattatoio
- C. Ex Caserma
- D. Ex Carcere
- E. Ex Cinema Fiamma
- F. Oratorio S. Maria Concezione

VERDE PUBBLICO

- V.1 Giardini di Via Melito
- V.2 Villa di Viale Marconi
- V.3 Parco di Villa Ginetti
- V.4 Villa di Piazza Garibaldi
- V.5 Parco Muratori
- V.6 Giardino della Casa della Cultura e della Musica
- V.7 Giardino di Viale Roma
- V.8 Giardino Teatro Tognazzi
- V.9 Giardino Via Giuseppe di Vittorio
- V.10 Giardino Via Postore
- V.11 Selvevere
- V.12 Selvevere Piazza Donatori del Sangue

- • • • • Viali alberati
- • • • • Tracciato antiche mura
- Resti delle antiche mura



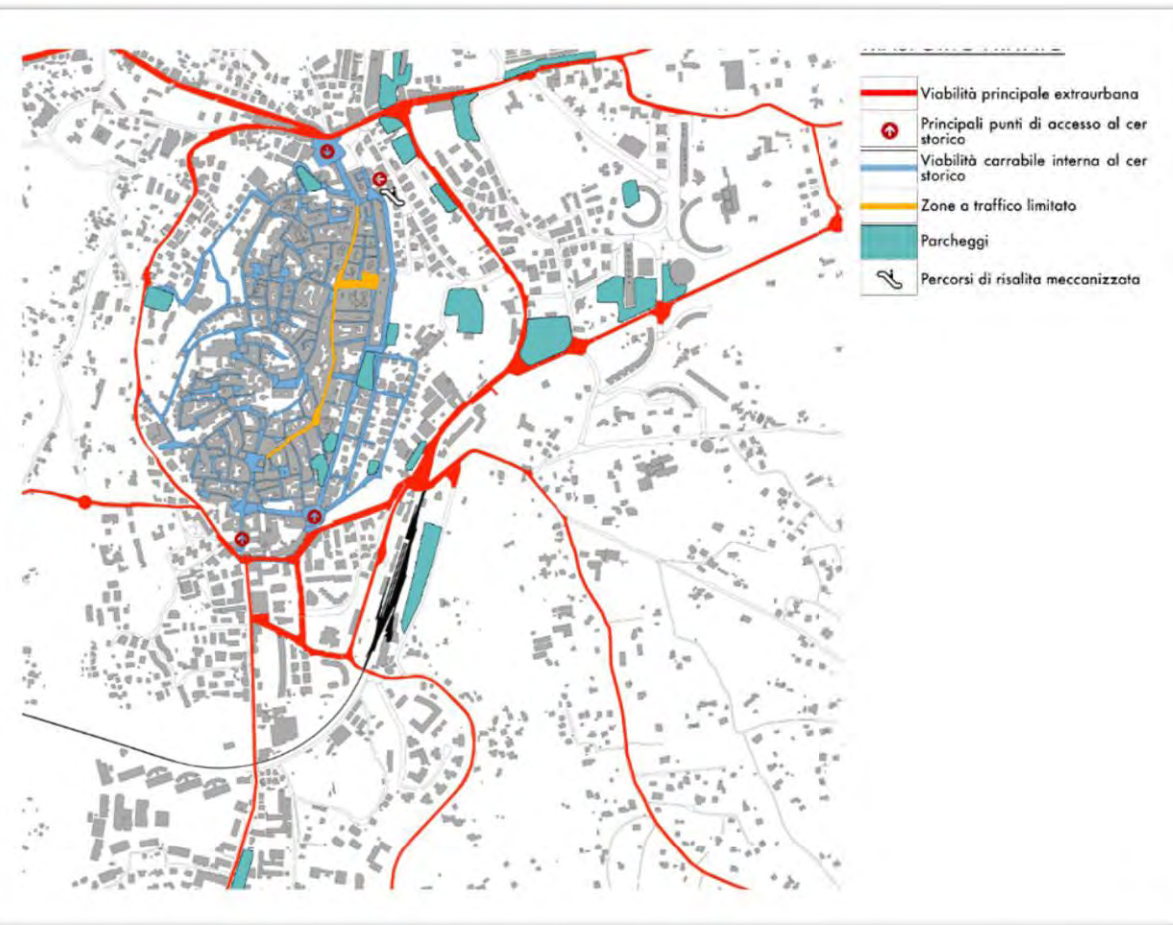
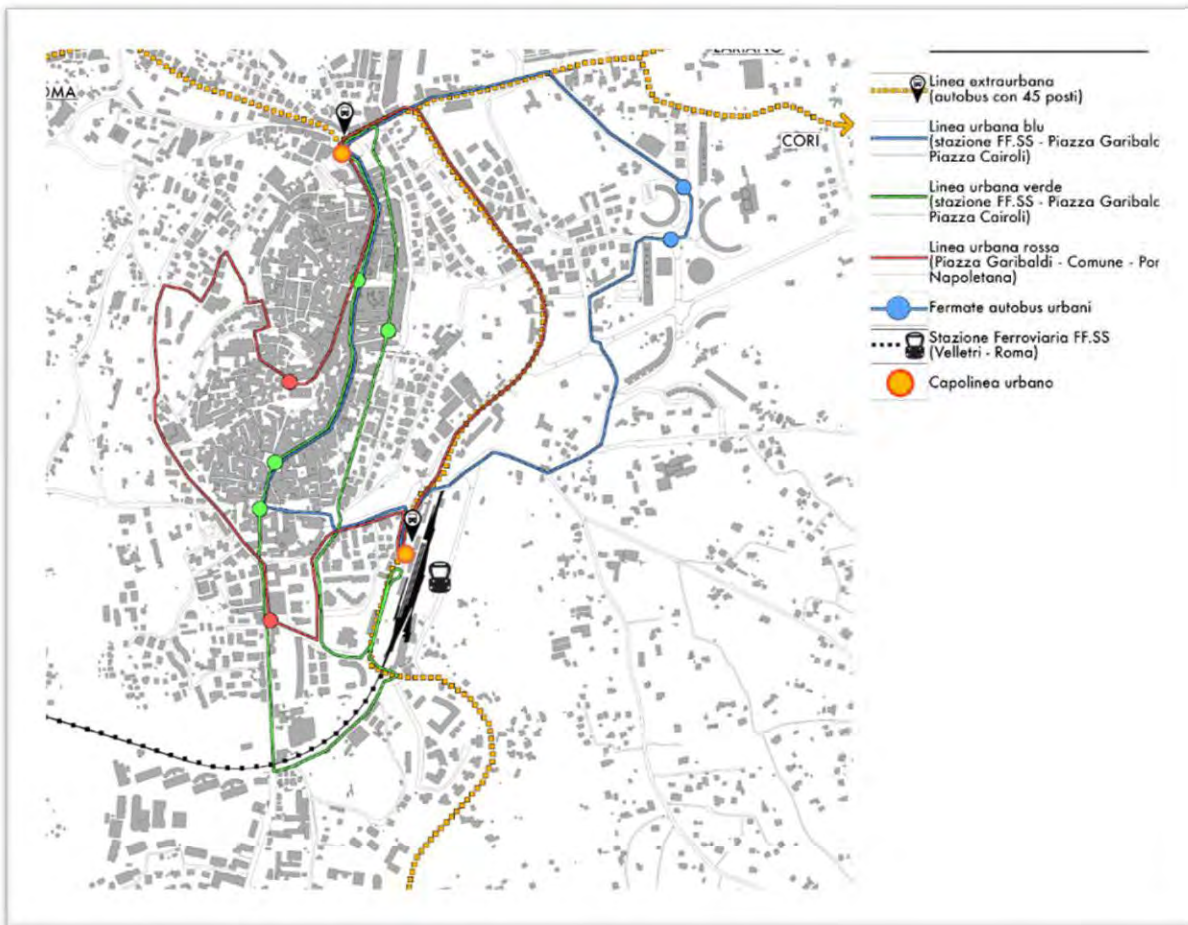
PATRIMONIO NATURALE E AMBIENTALE

VERDE PUBBLICO

- V.1 Giardini di Via Melito
- V.2 Villa di Viale Marconi
- V.3 Parco di Villa Ginetti
- V.4 Villa di Piazza Garibaldi
- V.5 Parco Muratori
- V.6 Giardino della Casa della Cultura e della Musica
- V.7 Giardino di Viale Roma
- V.8 Giardino Teatro Tognazzi
- V.9 Giardino Via Giuseppe di Vittorio
- V.10 Giardino Via Postore
- V.11 Selvevere
- V.12 Selvevere Piazza Donatori del Sangue

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

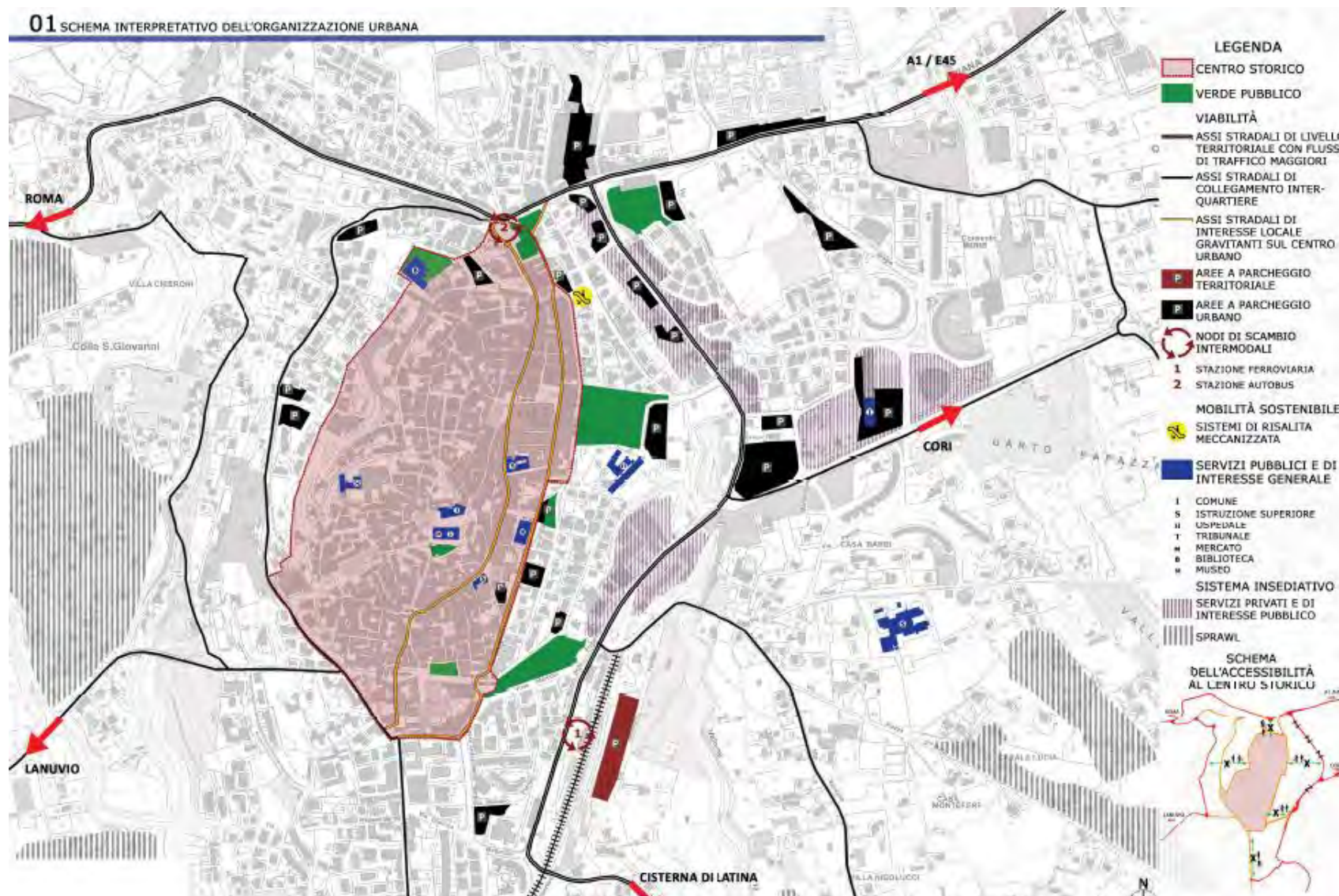
- Fossi
- Fossi interrati
- Aree umide a vegetazione ripariale
- Aree agricole eterogenee
- Uliveti
- Vigneti
- • • • • Viali alberati
- • • • • Tracciato antiche mura
- Resti delle antiche mura
- Cava dismessa

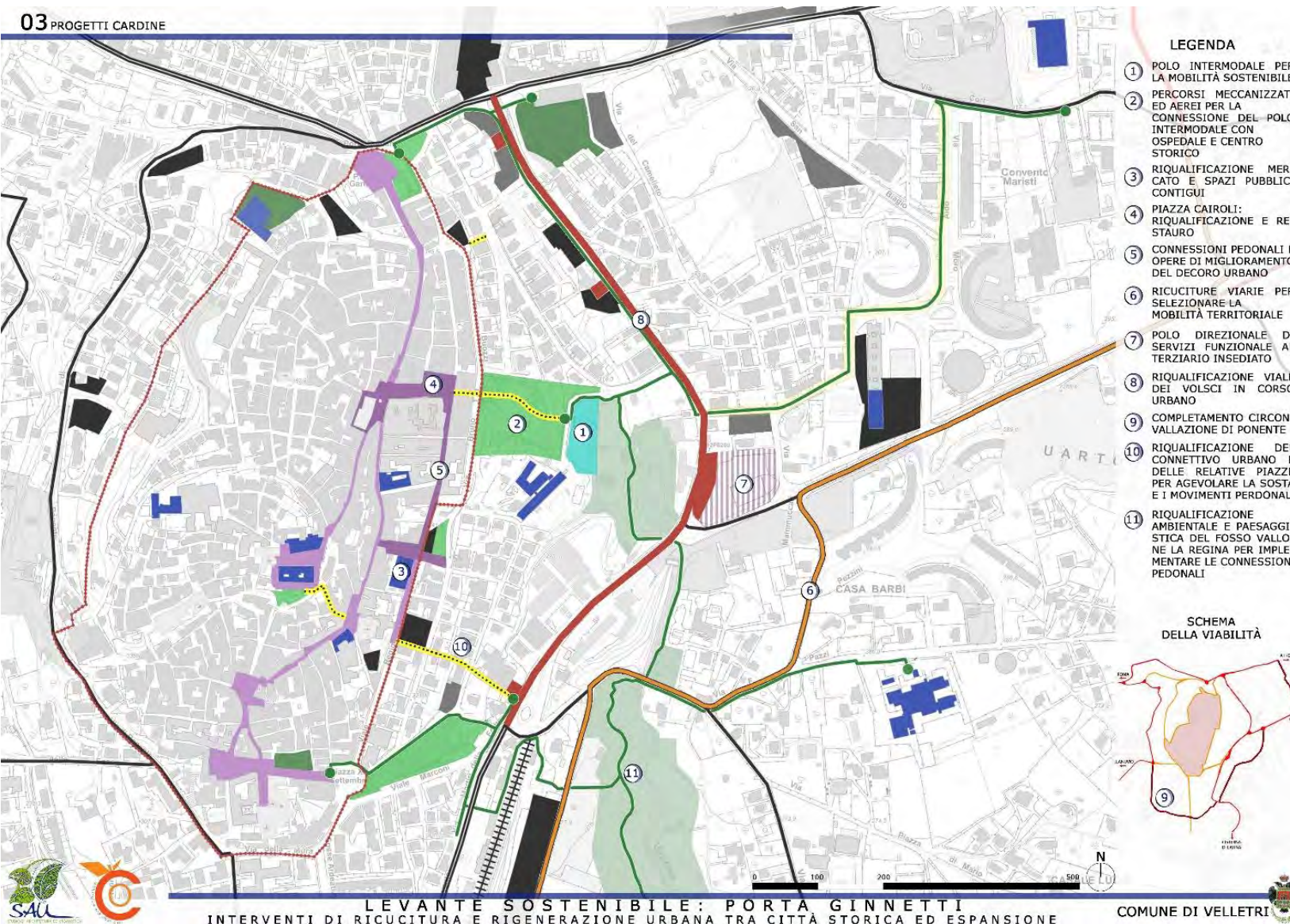


1. ANALISI SWOT DELLA CITTÀ E TERRITORIO

Per necessità di sintesi e immediatezza comunicativa si è proceduto ad elaborare l'analisi swot, assumendo a riferimento tre sistemi:

Mobilità - Sistema insediativo - Sistema naturale.





Lo schema rappresenta il riferimento degli interventi

di ricucitura e rigenerazione urbana

interessanti le relazioni fra centro storico – città consolidata – espansione urbana.

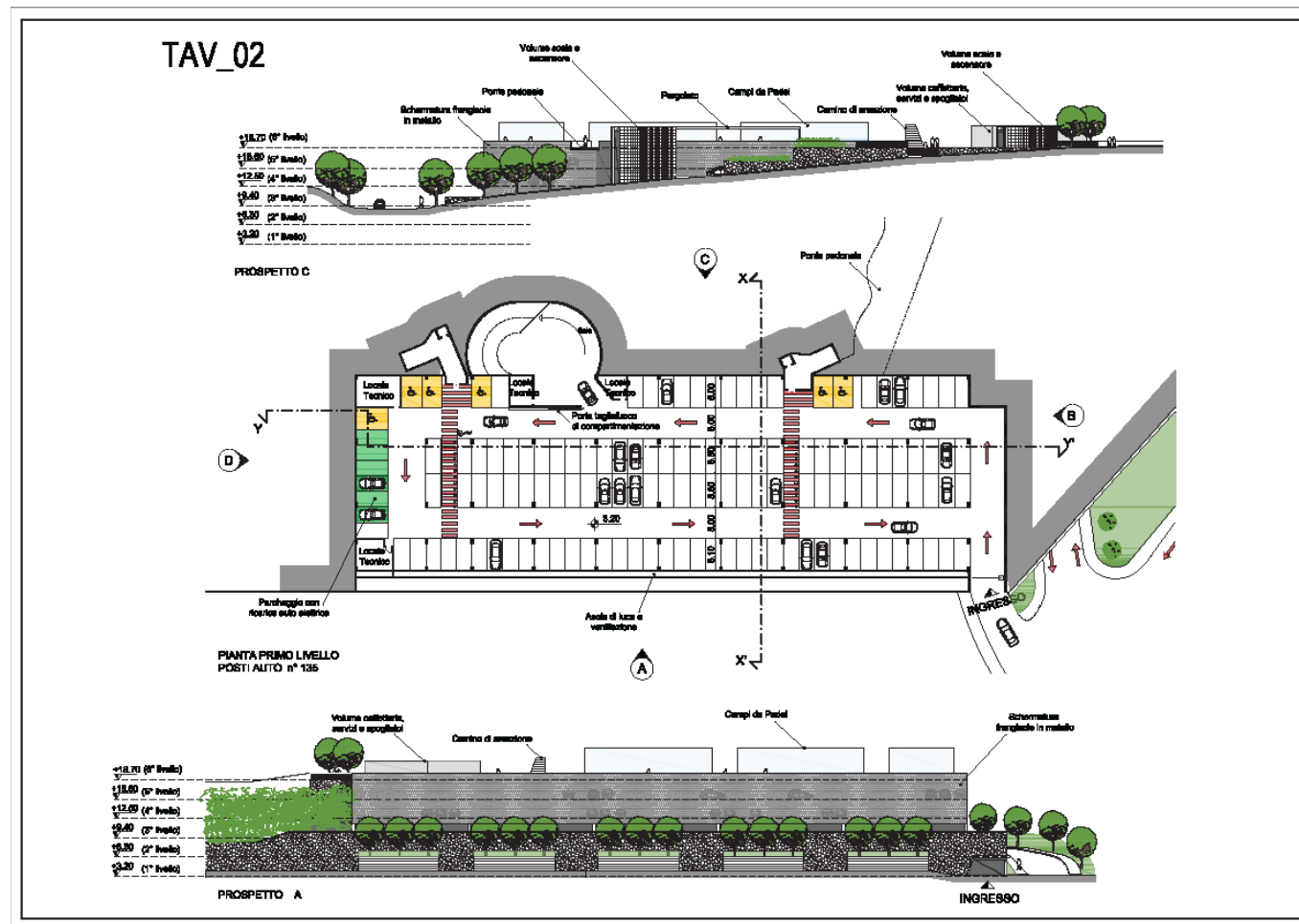
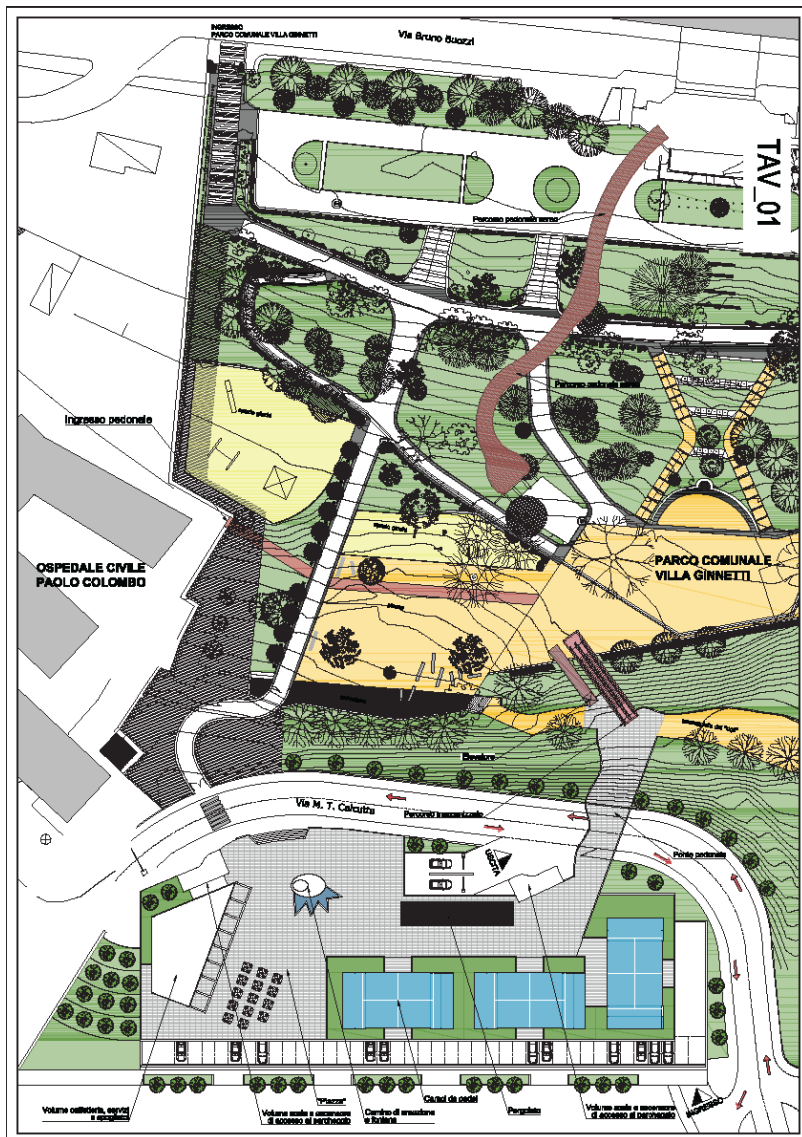
E' stato redatto per

conferire organicità ai progetti

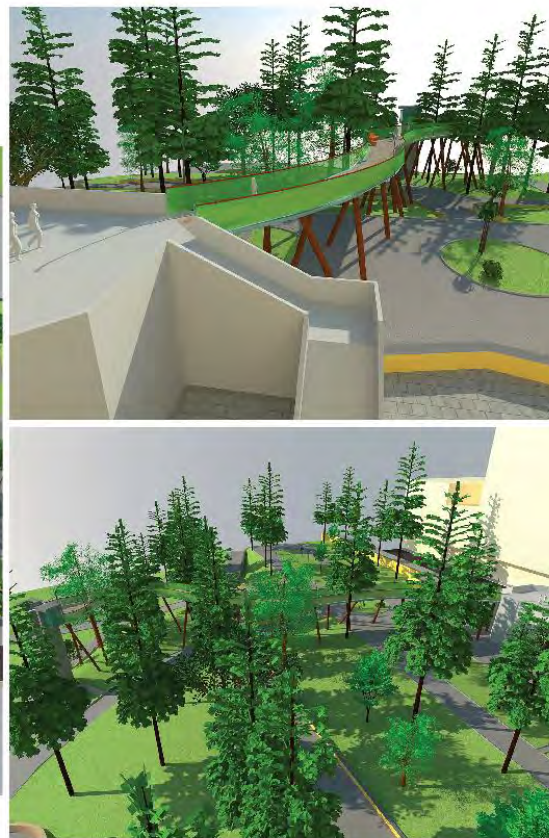
oggetto della richiesta di finanziamento di cui al DPCM 21/01/2021 «Assegnazione ai comuni per investimenti in progetti di rigenerazione urban volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale».

I **progetti Cardine** previsti materializzano l'integrazione del centro storico nell'organismo urbano.

Allo stato risultano in fase di realizzazione i progetti di cui ai punti da 1 a 6 della legenda.



Levante sostenibile - PORTA GINETTI
PASSEGGIATA SUGLI ALBERI - tav. 1



Levante sostenibile - PORTA GINETTI
PASSEGGIATA SUGLI ALBERI - tav. 2



LEVANTE SOSTENIBILE: PIAZZA CAIROLI_ RIQUALIFICAZIONE E RESTAURO



IL TESSUTO CONNETTIVO



PERCORSI URBANI

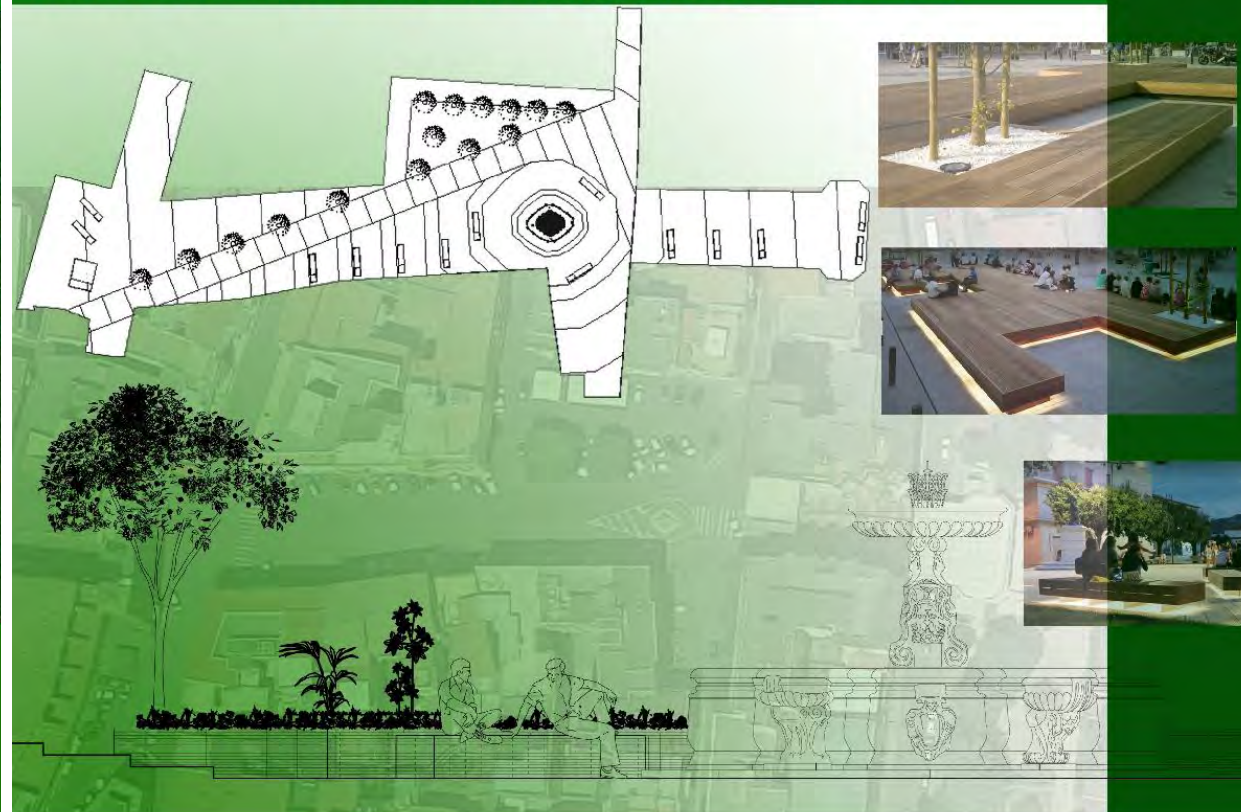


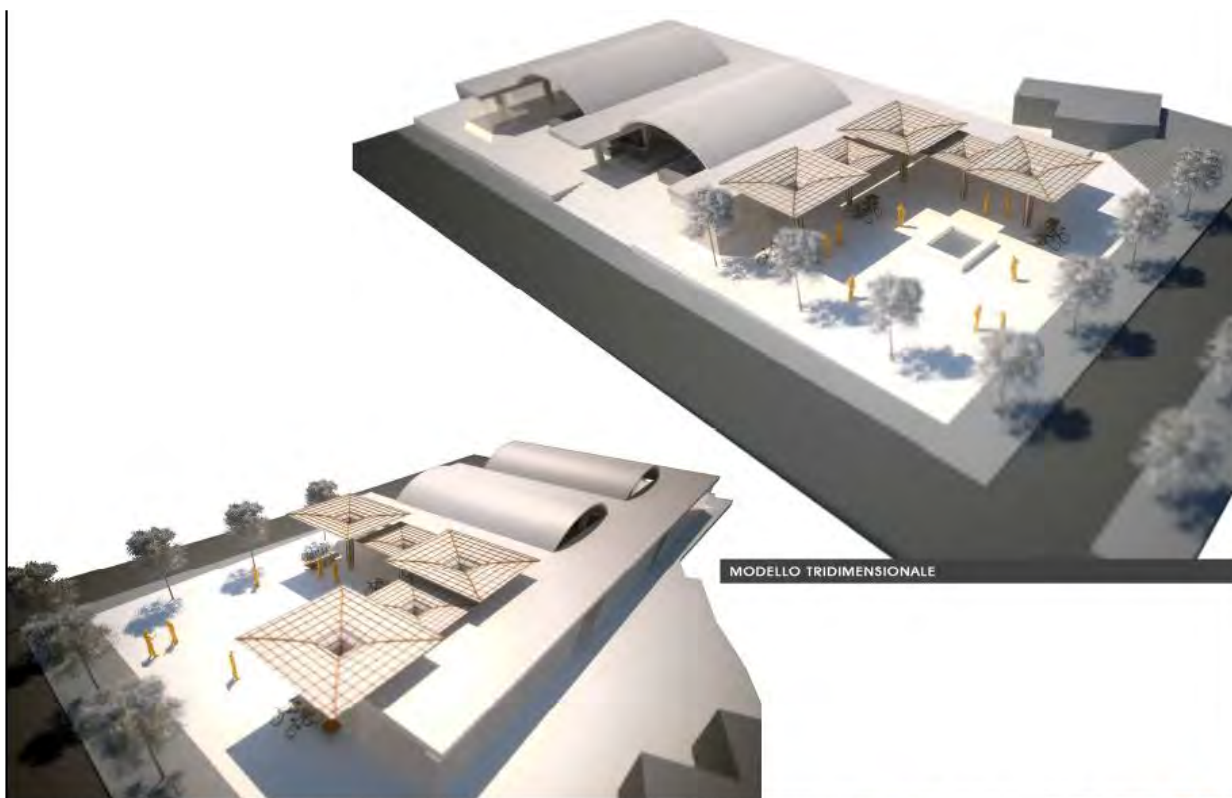
IL SISTEMA PIAZZA



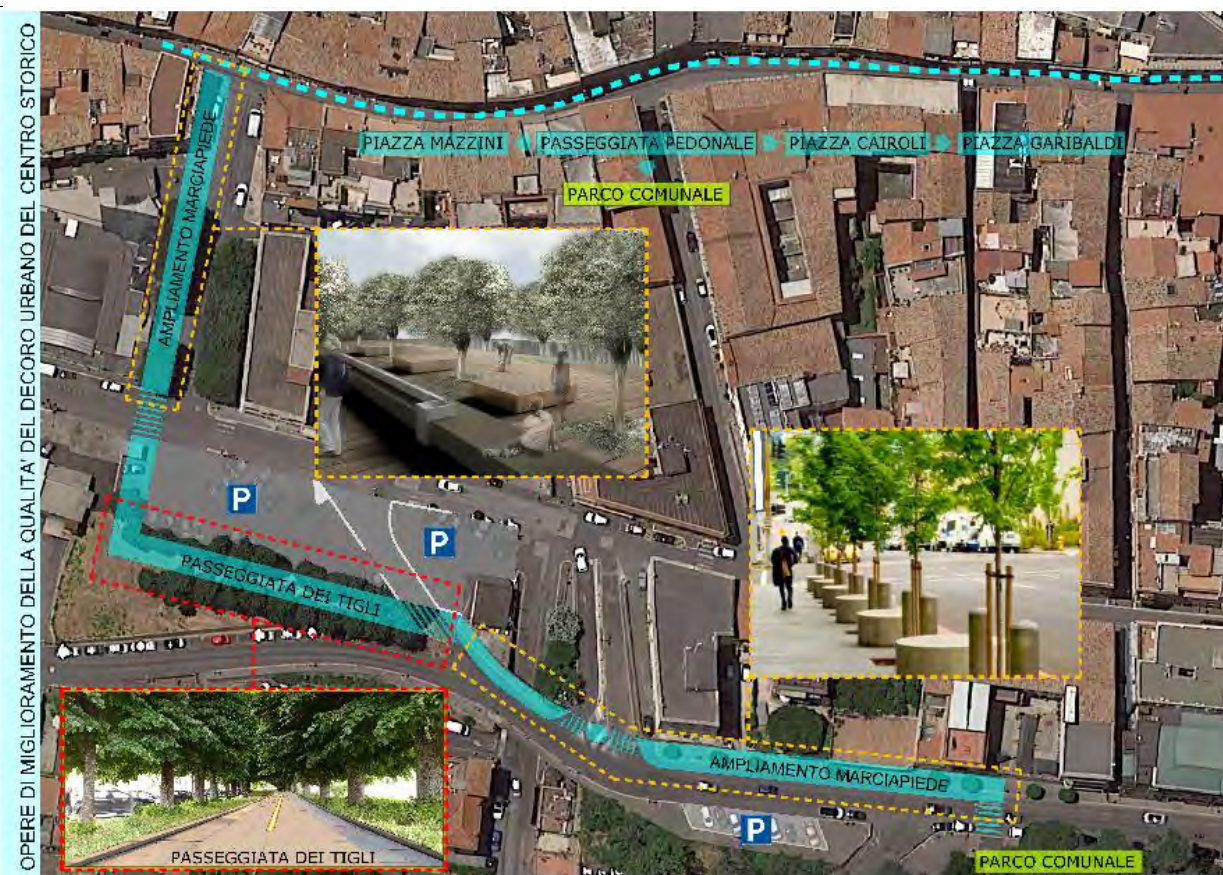
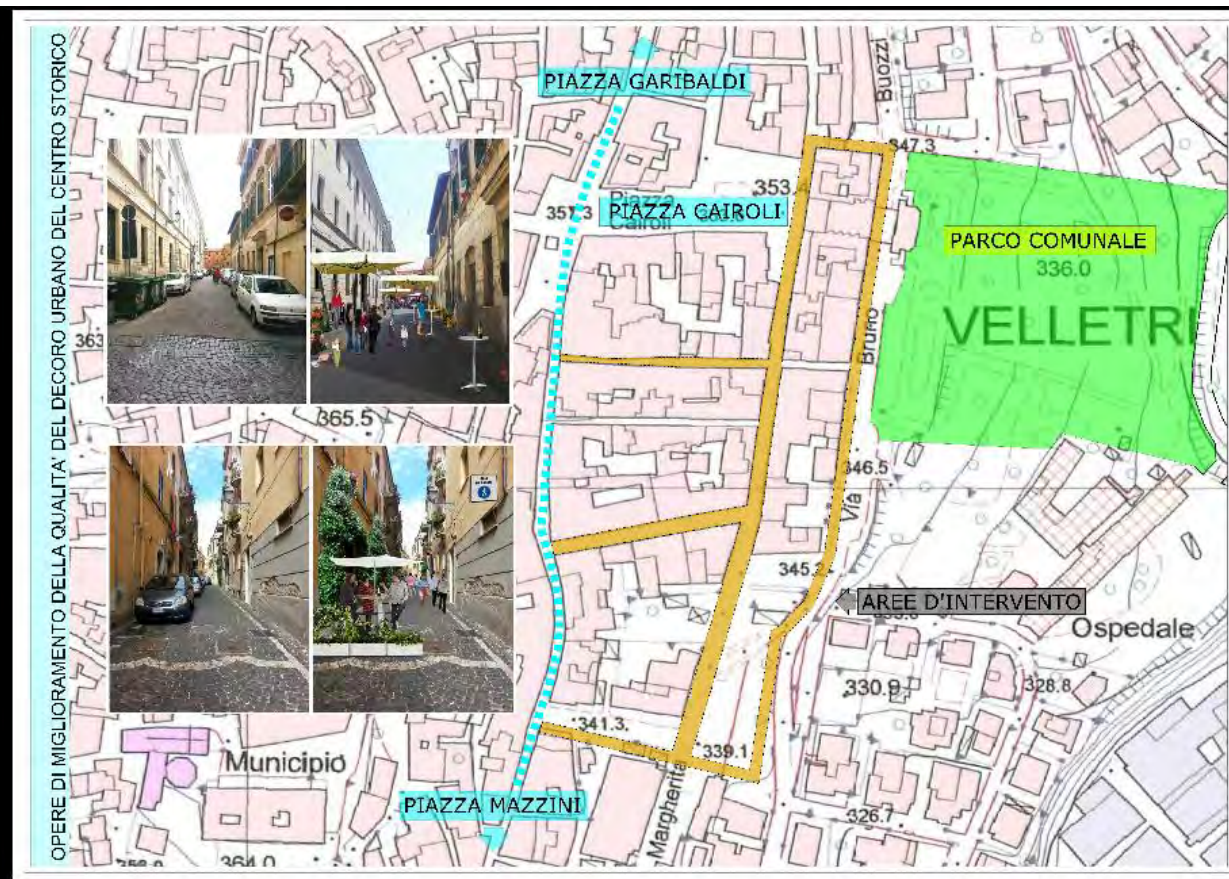
PIAZZA SALOTTO

LEVANTE SOSTENIBILE: PIAZZA CAIROLI_ RIQUALIFICAZIONE E RESTAURO





COMUNE DI VELLETRI 	plastico di progetto		LEVANTE SOSTENIBILE: PORTA GINNETTI Interventi di riqualifica e rigenerazione urbana tra città storica ed espansione PROGETTO PIAZZA MERCATO Infrastrutture sociali- 999 - Altre infrastrutture	STUDIO SAU Via della Quaglia, 17 00172, Capenna di Latina LT sau.buttarelli@gmail.com 	STUDIO COFFICE Via Lucio della Robbia, 35 00153 Roma tel: +39 06 97510048 e-mail: info@coffice.biz www.coffice.biz 	COMUNE DI VELLETRI 	render di progetto		LEVANTE SOSTENIBILE: PORTA GINNETTI Interventi di riqualifica e rigenerazione urbana tra città storica ed espansione PROGETTO PIAZZA MERCATO Infrastrutture sociali- 999 - Altre infrastrutture	STUDIO SAU Via della Quaglia, 17 00172, Capenna di Latina LT sau.buttarelli@gmail.com 	STUDIO COFFICE Via Lucio della Robbia, 35 00153 Roma tel: +39 06 97510048 e-mail: info@coffice.biz www.coffice.biz 
--	-----------------------------	--	---	---	--	--	---------------------------	--	---	---	--





CITTÀ DI VELLETRI

Città metropolitana di Roma Capitale

Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - tel. 06961581

www.comune.velletri.rm.it

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 215 DEL 20/12/2021

OGGETTO: PRELIMINARI INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO DEL CENTRO STORICO DI VELLETRI. APPROVAZIONE

L'anno 2021 addì 20 del mese di Dicembre alle ore 13.17, nella Residenza Comunale, mediante collegamento in videoconferenza, si è riunita la Giunta Comunale, convocata ai sensi della D.G. 35/2020. All'appello risultano:

DELIBERA

- A – Di approvare il documento denominato “*Preliminari indicazioni per la redazione del Piano Particolareggiato Attuativo del Centro Storico di Velletri*” elaborato dall'ufficio e che si allega alla presente deliberazione;
- B – Costituire l'Ufficio di Piano del Comune di Velletri coincidente con il Settore Pianificazione Urbanistica integrato all'occorrenza con esperti esterni alla struttura organizzativa del menzionato Settore che assicurano il proprio apporto collaborativo alle attività per gli aspetti di competenza non posseduti dal personale assegnato stabilmente;
- C - stabilire che Responsabile dell'UP sia individuato nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;
- D - di demandare a successive determinazioni dirigenziali del Responsabile dell'U.P. la definizione e l'aggiornamento della struttura organizzativa, qualora se ne ravvisi la necessità;

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

LE MOTIVAZIONI
GLI INDIRIZZI
GLI STRUMENTI E I PRINCIPI
L'UFFICIO DI PIANO

CITTA' DI VELLETRI
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE



**REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO
STORICO DI VELLETRI**

PROGETTAZIONE ed ELABORAZIONE
COFFICE - studio di architettura e urbanistica
via Luca della Robbia, 35 - 00153 Roma, tel./fax 06.97610248
e-mail: info@coffice.biz



Ing. Paolo Colarossi
arch. Francesco Colarossi
arch. Sharon Anna Somma
arch. Francesca Paola Mondelli

Ing. Gianfranco Buttarelli
via della Quaglia, 17 int. 201 - 04012 Cisterna di latina (LT)
e-mail: buttarelli.gian@gmail.com
Arch. PPC Ilaria Buttarelli
Ing. Benedetta De Benedettis

UFFICIO DI PIANO - COMUNE DI VELLETRI

Arch. Maurizio Sollami - Dirigente Ufficio di Urbanistica
Arch. Agostino Lazzari - Velletri Servizi

Delibera di adozione

G.C. n. 96 del 5 maggio 2023

Delibera di approvazione

G.C. n. 226 del 10 ottobre 2024

Data

Data ultimo aggiornamento

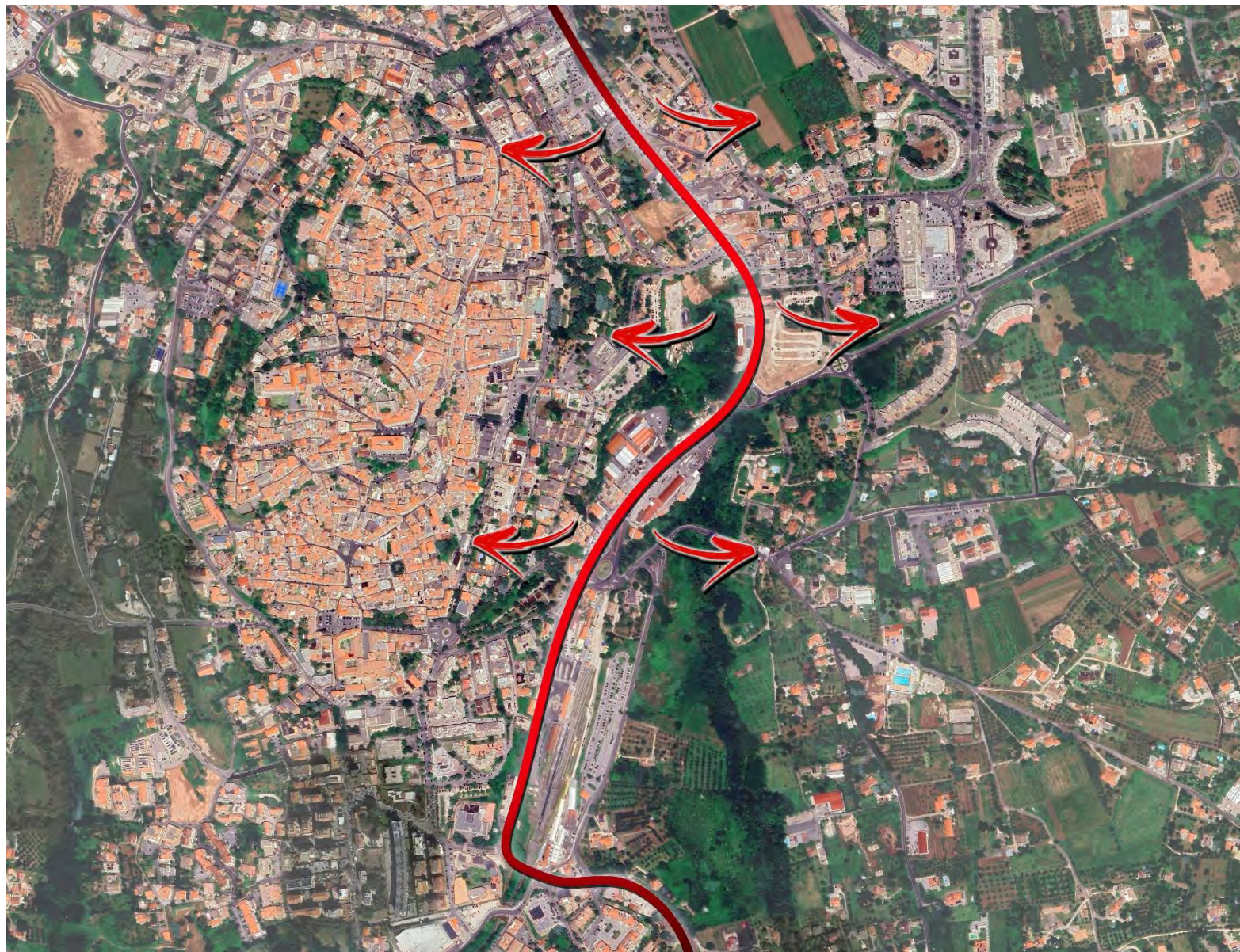
Scala

Nome file

Parere Geologico - Vegetazionale agosto 2023

Parere Paesaggistico maggio 2024

Verifica di conformità urbanistica dicembre 2024



INU Lazio

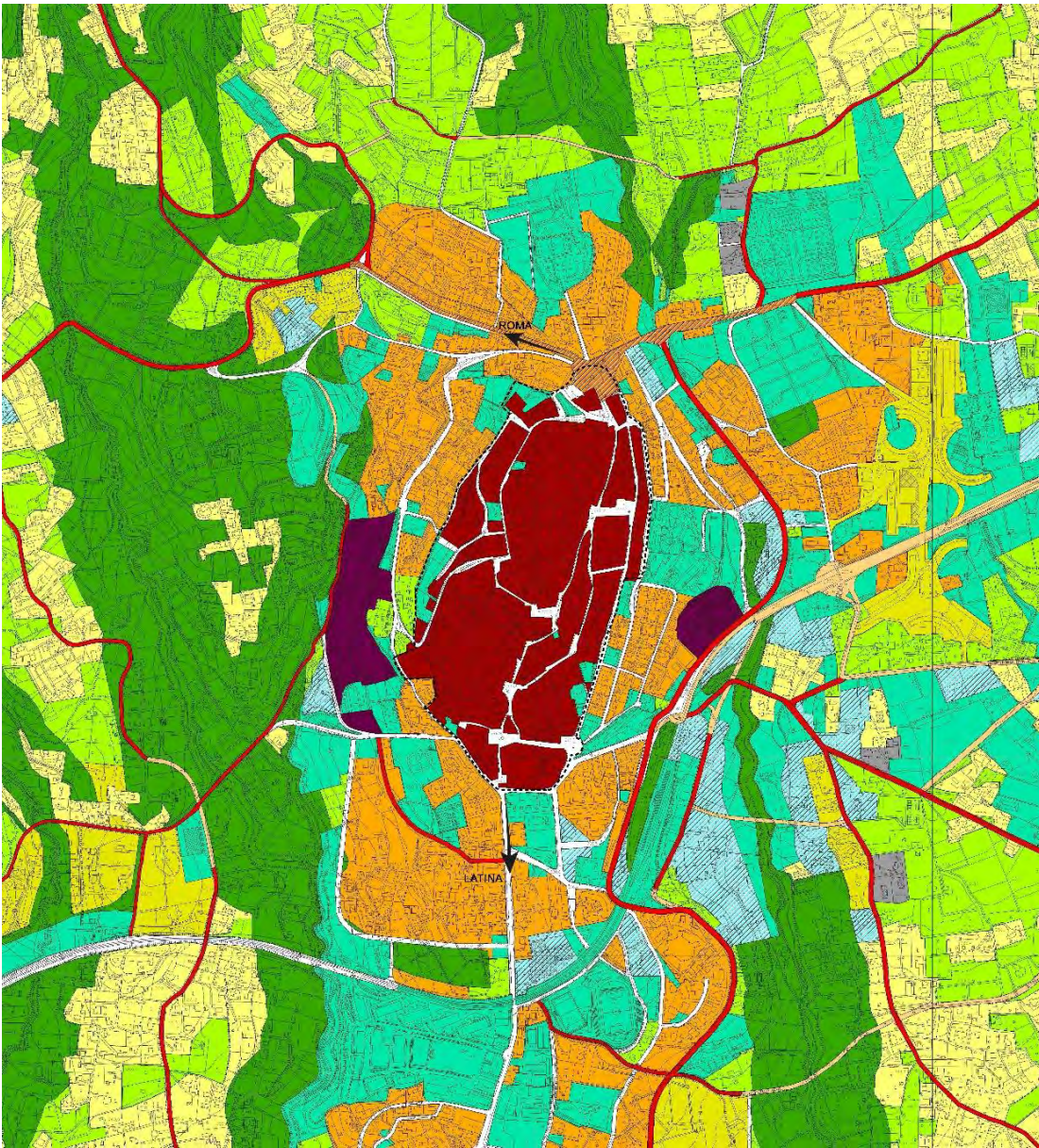
Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Titolo *Il caso di Velletri tra recupero del centro storico e progetti PNRR*

Autore *Gianfranco Buttarelli e Maurizio Sollami*



Elaborati del Piano Di Recupero del centro storico

A. Indirizzi generali

- A.1. Premessa
- A.2. Il Manifesto per la Città del Buon Abitare
- A.3. Un metodo per i centri storici
- A.4. Gli strumenti urbanistici

B. Stati di fatto, criticità e opportunità

- B.1. Relazione
- B.2. Tavole
 - VA_B.2.0_INQUADRAMENTO GENERALE- AREA VASTA
 - VA_B.2.1_PERIMETRO DEL CENTRO STORICO SU CTR scala 1:2000
 - VA_B.2.2_INQUADRAMENTO ORTOFOTO scala 1:2000
 - VA_B.2.3_ANALISI SPAZI DI CONNESSIONE PRIMARIA scala 1:2000
 - VA_B.2.4_STRUTTURA URBANA scala 1:3000
 - VA_B.2.5_DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE POST BELLICO scala 1:2000
 - VA_B.2.6_TIPOLOGIA DELLE COPERTURE scala 1:2000
 - VA_B.2.7_ANALISI DELLE PENDENZE E DELLA VIABILITA' scala 1:2000
 - VA_B.2.8_VIABILITA' PRIMARIA DI ACCESSO AL CENTRO scala 1:2000
 - VA_B.2.9_RIORDINO DELLE AREE DI SOSTA scala 1:2000
 - VA_B.2.10_INDIVIDUAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO CATASTALI scala 1:2000

C. Strategie e linee di azione a scala urbana

- C.1. Relazione
- C.2. Tavole
 - VA_C.2.1_PTPR TAV. A E TAV. B scala 1:5000
 - VA_C.2.2_VARIANTE AL PRG scala 1:5000
 - VA_C.2.3_CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEL CENTRO STORICO scala 1:2000
 - VA_C.2.4_STATO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO DI VELLETRI scala 1:2000
 - VA_C.2.5_COMPARTI OMOGENEI DI INTERVENTI scala 1:2000
 - VA_C.2.6_ANALISI DELLE ATTIVITA' TERZIARIE-DESTINAZIONE D'USO C1 PER I PIANI TERRA scala 1:2000
 - VA_C.2.7_ATTRATTORI ESISTENTI E IN PREVISIONE scala 1:2000
 - VA_C.2.8_TAVOLA DI SINTESI scala 1:2000
 - VA_C.2.9_SCHEMA STRATEGICO DI ASSETTO

D. Piano di Assetto dello Spazio Pubblico del centro storico

- D.1 Relazione
- D.2. Schema Urbanistico di Assetto
 - VP_D.2.1_SISTEMA DELLA VIABILITA' scala 1:3000
 - VP_D.2.2_SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI DEL SISTEMA PRIMARIO scala 1:3000
 - VP_D.2.3_SISTEMA DEI PROGETTI COMPONENTI DEL SISTEMA PRIMARIO DEGLI SPAZI PUBBLICI scala 1:3000
- D.3. Linee Guida
 - VP_D.3.0_SISTEMA PRIMARIO_STATO DI PROGETTO GENERALE scala 1:2000
 - VP_D.3.1_SISTEMA PRIMARIO_STATO DI PROGETTO _A scala 1:500
 - VP_D.3.2_SISTEMA PRIMARIO_STATO DI PROGETTO _B scala 1:500
 - VP_D.3.3_SISTEMA PRIMARIO_STATO DI PROGETTO _C scala 1:500
 - VP_D.3.4_SISTEMA PRIMARIO_STATO DI PROGETTO _D scala 1:500

E. Zonizzazione, Regole per gli edifici e NTA

- E.1. Relazione
- E.2. Zonizzazione e Regole per gli edifici
 - VP_D.2.3_SCHEMA URBANISTICO DI ASSETTO_SISTEMA DEI PROGETTI COMPONENTI DEL SISTEMA PRIMARIO DEGLI SPAZI PUBBLICI scala 1:2000
 - VP_E.2.2_ZONIZZAZIONE
 - VP_E.2.3_CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI
 - VP_E.2.4_GRADI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI
- E.3. Norme Tecniche di Attuazione

F. Tavole (formato A1 e A1 plus)

- F.1. Elenco delle Tavole formato A1 e A1 plus

Relazione paesaggistica e studio di inserimento paesistico (SIP)

INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Titolo *Il caso di Velletri tra recupero del centro storico e progetti PNRR*

Autore *Gianfranco Buttarelli e Maurizio Sollami*



Nota introduttiva

Il Piano di Recupero del Centro Storico di Velletri viene redatto con riferimento al "Disciplinare d'incarico professionale per la redazione del Piano di Recupero del Centro Storico di Velletri (CIG 90395085FB)" firmato in data 21.04.22.

Il presente documento è una bozza che viene consegnata all'Amministrazione comunale di Velletri come stato di avanzamento del lavoro, ai fini della presa d'atto e valutazione dello stesso e condivisione dei suoi contenuti in vista della redazione finale del Piano.

La bozza, in quanto tale, è completa, rispetto alla sua redazione finale, per quanto riguarda la forma del Piano.

Per quanto riguarda i contenuti, questi sono completi nelle linee generali, mentre sono da approfondire e implementare alcuni aspetti specifici.

Sono da approfondire in particolare gli aspetti relativi allo studio della mobilità e alla zonizzazione e relative Norme Tecniche di Attuazione.

Nel corso dell'approfondimento potranno manifestarsi esigenze o opportunità di approfondire alcune della analisi già svolte o di intraprenderne di nuove.

E di conseguenza potranno essere richieste modifiche ad alcune delle scelte di intervento proposte nel Piano di Recupero.

Scelte che anche a seguito delle valutazioni condotte dall'Amministrazione sulla presente bozza potranno subire modifiche e integrazioni.

Un fattore che potrebbe influire in modo decisivo sulla profondità ed estensione degli studi di analisi e sull'approfondimento delle scelte progettuali è l'ipotesi di ampliamento dello studio all'area urbana di Velletri nel suo insieme.

Ampliamento che come sarà più volte richiamato nelle diverse parti del Piano di Recupero, permetterebbe di valutare e progettare al meglio l'assetto del Centro Storico in quanto parte del sistema Città e definire le relazioni tra città e Centro e viceversa. E di conseguenza definire al meglio una ipotesi-scenario di assetto per le parti urbane esterne al Centro ma con questo in relazione per vari aspetti.

Nella presente bozza, per quanto riguarda la forma, il Piano di Recupero è composto da 6 documenti (elencati con le lettere da A ad F); ognuno dei documenti è articolato secondo capitoli (elencati con lettera e numerazione progressiva, tipo An), e alcuni capitoli sono articolati in paragrafi (numerati con il numero del Capitolo di appartenenza e successiva numerazione progressiva, tipo An.y).

I documenti componenti il Piano di Recupero e i relativi capitoli sono elencati nell'Indice del Piano nella precedente pagina.

Per i contenuti del Piano di Recupero si rimanda ai testi e agli elaborati grafici dei diversi capitoli dei 6 documenti.

A. INDIRIZZI GENERALI



A.1. Premessa

A.2. Il Manifesto per la Città del Buon Abitare

A.3. Un metodo per i centri storici

A.4. Gli strumenti urbanistici

Piano di Recupero del Centro Storico di Velletri

oggetto:
Nota introduttiva

data:12/12/2022

scala: xxxx



COFFICE - Studio di Architettura
Via Luca della Robbia 35 - 00153 - Roma
tel/fax 06 97610248
info@coffice.biz



CITTA' DI VELLETRI
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI VELLETRI

PROGETTAZIONE ed ELABORAZIONE
COFFICE - studio di architettura e urbanistica
via Lusa nella Pietra, 25 - 00153 Roma - Tel. 06/5791248
www.officiocoffice.it

Delibera di adozione
Delibera di approvazione
Data
Maggio 2022
Data ultimo aggiornamento
Dicembre 2022
Scala
1: 3.000
Nome file
Va_PR_01_accessible.kml

COMUNE DI VELLETRI - UFFICIO DI PIANO

Va_PR_01

SCHEMA DI ASSETTO
SISTEMA DELL'ACCESSIBILITA'

SISTEMA DEL PARCOGGIO DEL CENTRO STORICO

1. Stazione insolita
2. Capelli sul lavoro (esistente)
3. Parcheggio in Camera (posto militare)
4. Largo Guido (siti di interesse, piazza panoramica e nuovo viale espositivo)
5. Campi (esistente)
6. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
7. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
8. Piazza di Santa Maria
9. S. Giovanni Vecchio (esistente)
10. Via Umberto I (esistente)
11. Parcheggio della Stazione (esistente)
12. Nuovo parcheggio multipiano Via Padina
13. Nuovo parcheggio multipiano - Via del Agente delle Carrozze e della Guardia di Finanza ex "Cattedrale"

SISTEMA DELLA VIABILITA' DI ACCESSO

indipendente (esistente) - senso di marcia unico
collegamento (esistente) - doppio senso di marcia
nodo di scambio modale parcheggio auto - funivia
funivia
zona a traffico limitato
percorso a precedenza pedonale
nodo accessibilità (esistente)
asse principale con valenza storica
Circoscrizione di Lavinio

SISTEMA DEL PARCOGGIO DEL CENTRO STORICO

1. Stazione insolita
2. Capelli sul lavoro (esistente)
3. Parcheggio in Camera (posto militare)
4. Largo Guido (siti di interesse, piazza panoramica e nuovo viale espositivo)
5. Campi (esistente)
6. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
7. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
8. Piazza di Santa Maria
9. S. Giovanni Vecchio (esistente)
10. Via Umberto I (esistente)
11. Parcheggio della Stazione (esistente)
12. Nuovo parcheggio multipiano Via Padina
13. Nuovo parcheggio multipiano - Via del Agente delle Carrozze e della Guardia di Finanza ex "Cattedrale"

SISTEMA DELLA VIABILITA' DI ACCESSO

indipendente (esistente) - senso di marcia unico
collegamento (esistente) - doppio senso di marcia
nodo di scambio modale parcheggio auto - funivia
funivia
zona a traffico limitato
percorso a precedenza pedonale
nodo accessibilità (esistente)
asse principale con valenza storica
Circoscrizione di Lavinio

ACCESSIBILITA'

CITTA' DI VELLETRI
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI VELLETRI

PROGETTAZIONE ed ELABORAZIONE
COFFICE - studio di architettura e urbanistica
via Lusa nella Pietra, 25 - 00153 Roma - Tel. 06/5791248
www.officiocoffice.it

Delibera di adozione
Delibera di approvazione
Data
Maggio 2022
Data ultimo aggiornamento
Dicembre 2022
Scala
1: 3.000
Nome file
Va_PR_02_pedonale.kml

COMUNE DI VELLETRI - UFFICIO DI PIANO

Va_PR_02

SCHEMA DI ASSETTO
SISTEMA DELLA PERCORRENZA PEDONALE PRIMARIA

SISTEMA DELLA PERCORRENZA PEDONALE PRIMARIA

1. Stazione insolita
2. Capelli sul lavoro (esistente)
3. Parcheggio in Camera (posto militare)
4. Largo Guido (siti di interesse, piazza panoramica e nuovo viale espositivo)
5. Campi (esistente)
6. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
7. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
8. Piazza di Santa Maria
9. S. Giovanni Vecchio (esistente)
10. Via Umberto I (esistente)
11. Parcheggio della Stazione (esistente)
12. Nuovo parcheggio multipiano Via Padina
13. Nuovo parcheggio multipiano - Via del Agente delle Carrozze e della Guardia di Finanza ex "Cattedrale"

SISTEMA DELLA VIABILITA' DI ACCESSO

indipendente (esistente) - senso di marcia unico
collegamento (esistente) - doppio senso di marcia
nodo di scambio modale parcheggio auto - funivia
funivia
zona a traffico limitato
percorso a precedenza pedonale
nodo accessibilità (esistente)
asse principale con valenza storica
Circoscrizione di Lavinio

SISTEMA DELLA PERCORRENZA PEDONALE PRIMARIA

1. Stazione insolita
2. Capelli sul lavoro (esistente)
3. Parcheggio in Camera (posto militare)
4. Largo Guido (siti di interesse, piazza panoramica e nuovo viale espositivo)
5. Campi (esistente)
6. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
7. Via Pia 7 (via Padina (esistente))
8. Piazza di Santa Maria
9. S. Giovanni Vecchio (esistente)
10. Via Umberto I (esistente)
11. Parcheggio della Stazione (esistente)
12. Nuovo parcheggio multipiano Via Padina
13. Nuovo parcheggio multipiano - Via del Agente delle Carrozze e della Guardia di Finanza ex "Cattedrale"

SISTEMA DELLA VIABILITA' DI ACCESSO

indipendente (esistente) - senso di marcia unico
collegamento (esistente) - doppio senso di marcia
nodo di scambio modale parcheggio auto - funivia
funivia
zona a traffico limitato
percorso a precedenza pedonale
nodo accessibilità (esistente)
asse principale con valenza storica
Circoscrizione di Lavinio

PEDONALITA'

INU Lazio
 Sezione
 dell'Istituto Nazionale
 di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
 nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Titolo **Il caso di Velletri tra recupero del centro storico e progetti PNRR**

Autore **Gianfranco Buttarelli e Maurizio Sollami**

CITTA' DI VELLETRI
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI VELLETRI

PROGETTAZIONE ed ELABORAZIONE
COFFICE - studio di architettura e urbanistica
via Luca della Robbia, 35 - 00153 Roma tel. fax 06/57610242
www.info@coffice.it

Ing. Paolo Colaninzi
arch. Francesco Colaninzi
arch. Sharon Anna Samma
arch. Francesco Paolo Mendelli
Ing. Gianfranco Buttarelli
via della Gualia, 17 int. 201 - 00172 Celerno di Isola (LT)
e-mail: f.buttarelli@gmail.com
Arch. PFC Italia Buttarelli
Ing. Benedetta De Benedetti

COMUNE DI VELLETRI - UFFICIO DI PIANO

Delibera di adozione

Delibera di approvazione

Data
Maggio 2022

Data ultimo aggiornamento
Dicembre 2022

Scala
1:3.000

Nome file
VA_PR_03_sistema di progetti.pdf

Va_PR_03

SCHEMA DI ASSETTO
SISTEMA DEI PROGETTI STRUTTURANTI
LO SPAZIO PUBBLICO

Porta Roma
 Porta di Ponente
 Porta di Levante
 Porta Napoletana
 Comuni di Velletri

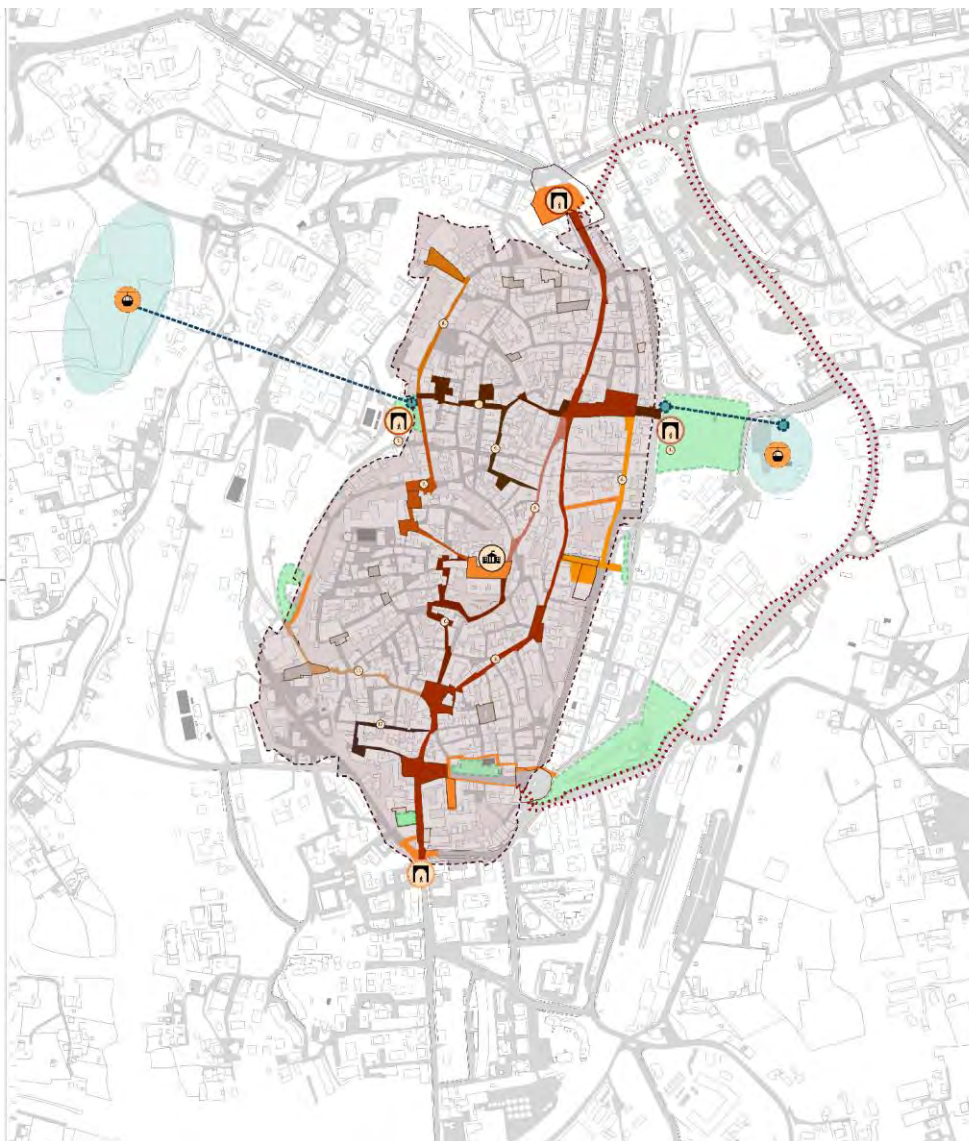
limite Centro storico
 parchi pubblici e aree verdi
 piazze da recuperare

SISTEMA DELLA VIABILITA' DI ACCESSO

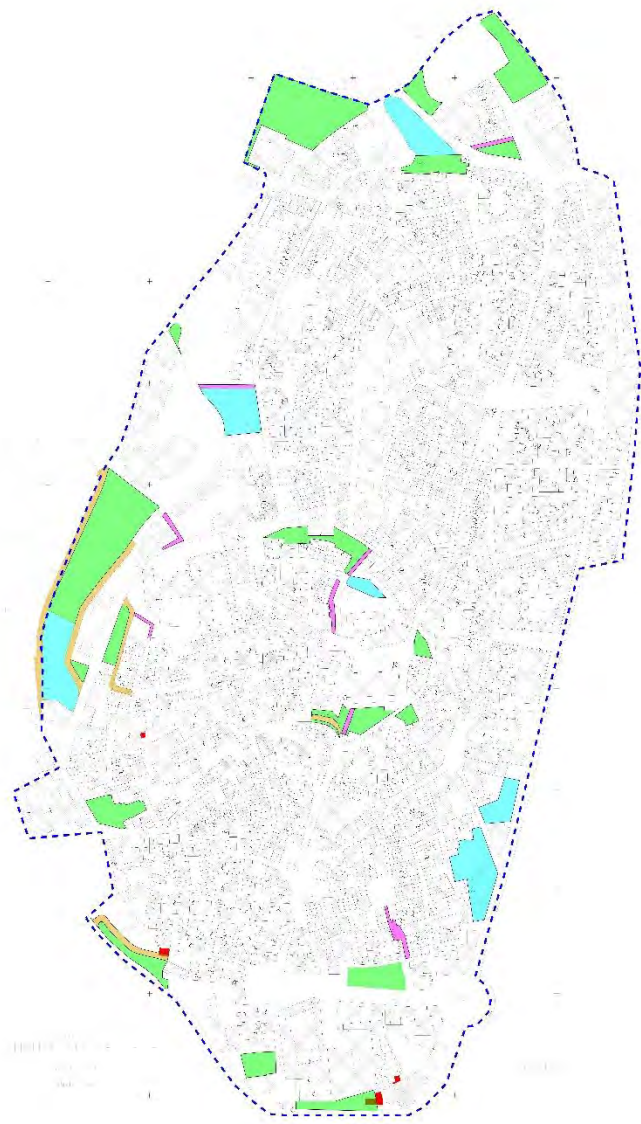
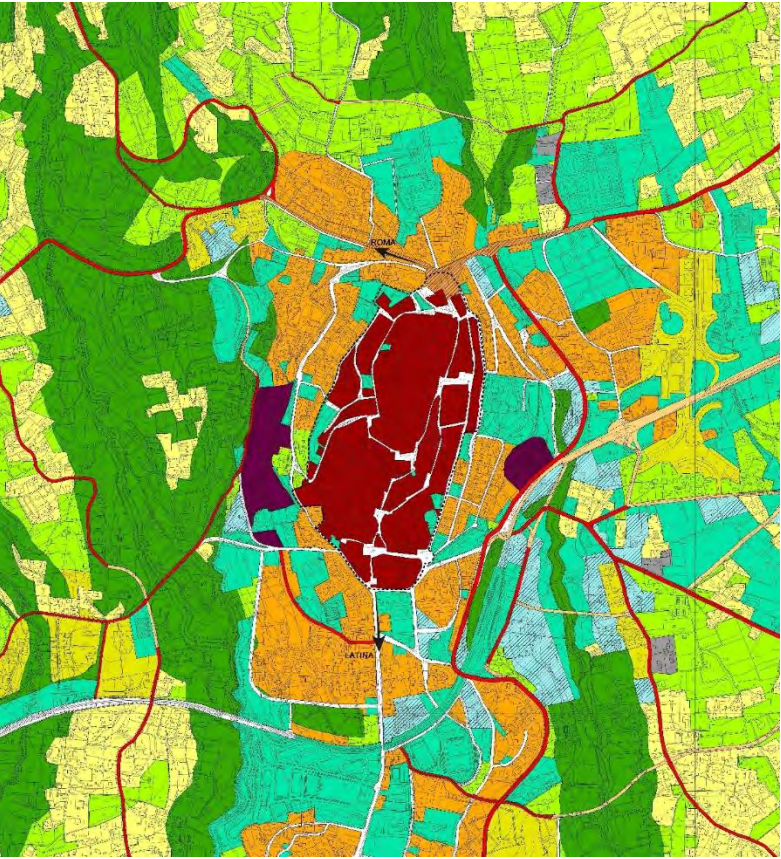
nodo di scambio modale/percheggio auto - funivia
 funivia
 Circoscrizione di Levante

Corso della Repubblica
 Collegamento Porta di Ponente - Porta di Levante
 Collegamento Porta di Ponente - Piazza del Comune
 Collegamento Porta di Levante - Piazza del Comune
 Collegamento Porta di Ponente - Casa della Cultura e della Musica
 Collegamento Via Carducci del XXII Gennaio - Via del Comune
 Collegamento Piazza Giuseppe Mazzini - Piazza del Comune
 Collegamento Porta di Levante - Piazza Metabo
 Collegamento San Francesco - Piazza Giuseppe Mazzini
 Progetto "L'anelito medievale"

Porta di Levante
 Porta di Ponente
 Corso della Repubblica
 Collegamento Porta di Levante - Piazza Metabo
 Collegamento Porta di Ponente - Porta di Levante
 Collegamento Porta di Levante - Piazza del Comune
 Collegamento Porta di Ponente - Piazza del Comune
 Collegamento Porta di Ponente - Casa della Cultura e della Musica
 Collegamento Via Carducci del XXII Gennaio - Via del Comune
 Collegamento Piazza Giuseppe Mazzini - Piazza del Comune
 Collegamento San Francesco - Piazza Giuseppe Mazzini
 Progetto "L'anelito medievale"



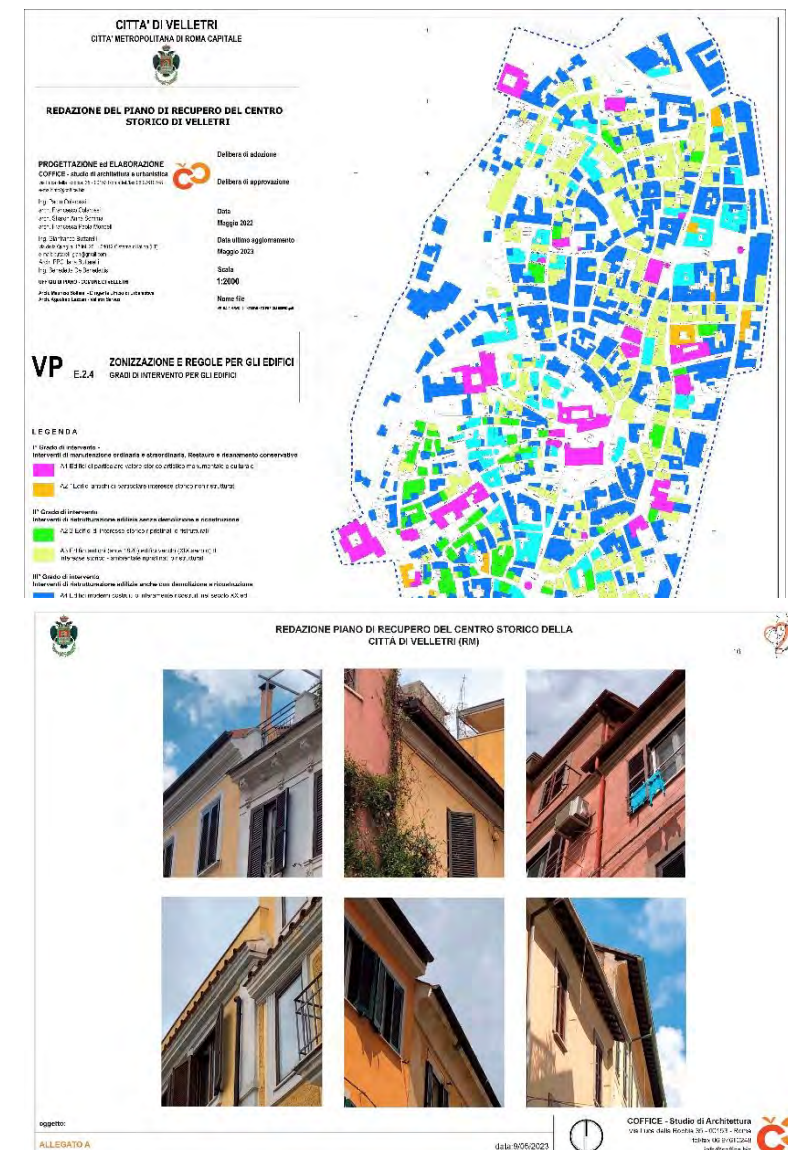
PROGETTI

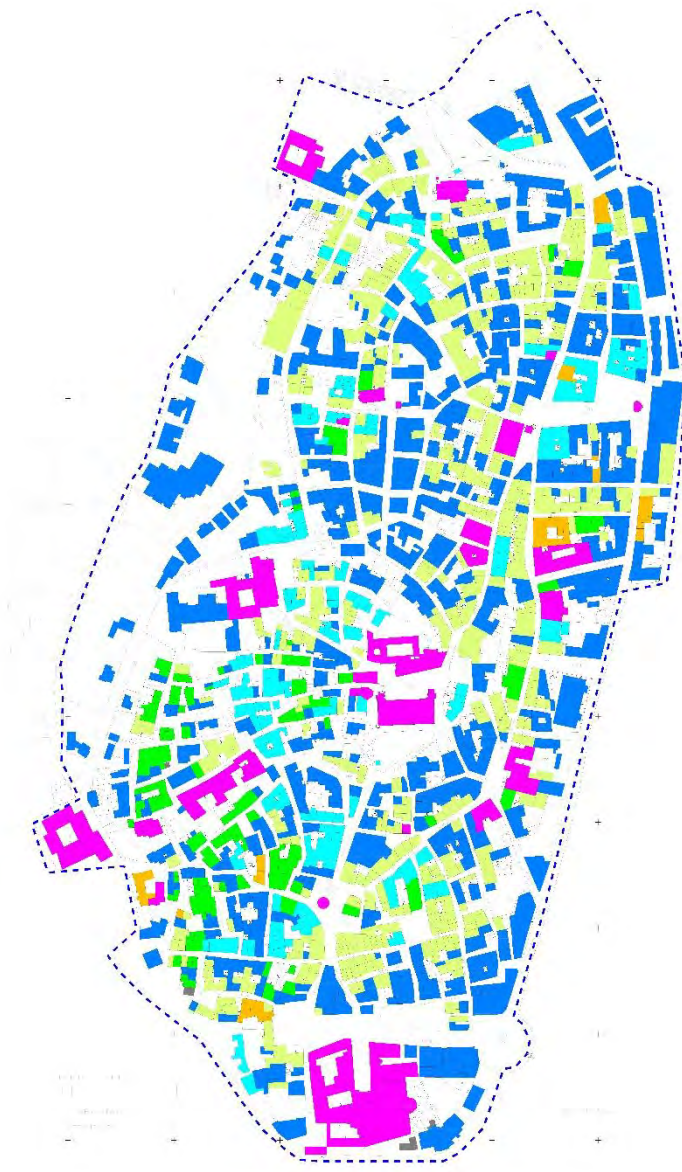


LEGENDA (VP E.2.2)

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
 Conformi alle previsioni della Tavola n. 3 della ZTA Centro Storico approvato con
 D.G.R. n. 66 del 14/02/2000 e Variante Generale al P.R.G. n. del .../.../.....

-  Viabilità
-  Parcheggi
-  Rampe
-  Verde pubblico attrezzato
-  Demolizioni
-  Tessuto edilizio - Interventi disciplinati dall'elaborato "gradi di intervento per gli edifici"





Classificazione di edifici

■ A1 Edifici di particolare valore storico artistico monumentale e culturale	■ A4 Edifici moderni costruiti o interamente ricostruiti nel secolo XX ed interventi su edifici contemporanei privi di valore ambientale
■ A2.1 Edifici antichi di particolare interesse storico non ristrutturati	■ A5 Edifici moderni e contemporanei in buono stato di conservazione
■ A2.2 Edifici di interesse storico ripristinati o ristrutturati	■ A6 Edifici oggetto di demolizione senza ricostruzione
■ A3 Edifici antichi (ante 1820) edifici vecchi (XIX secolo) di interesse storico - ambientale ripristinati o ristrutturati	

Gradi di intervento

I° Grado di intervento

Interventi su edifici della Classe A1 e Interventi su edifici della Classe A2 - sottoclasse A2.1.

Ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo

II° Grado di intervento

Interventi su edifici della sottoclasse A2.2. e Interventi su edifici della Classe A3.

Ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

III° Grado di intervento

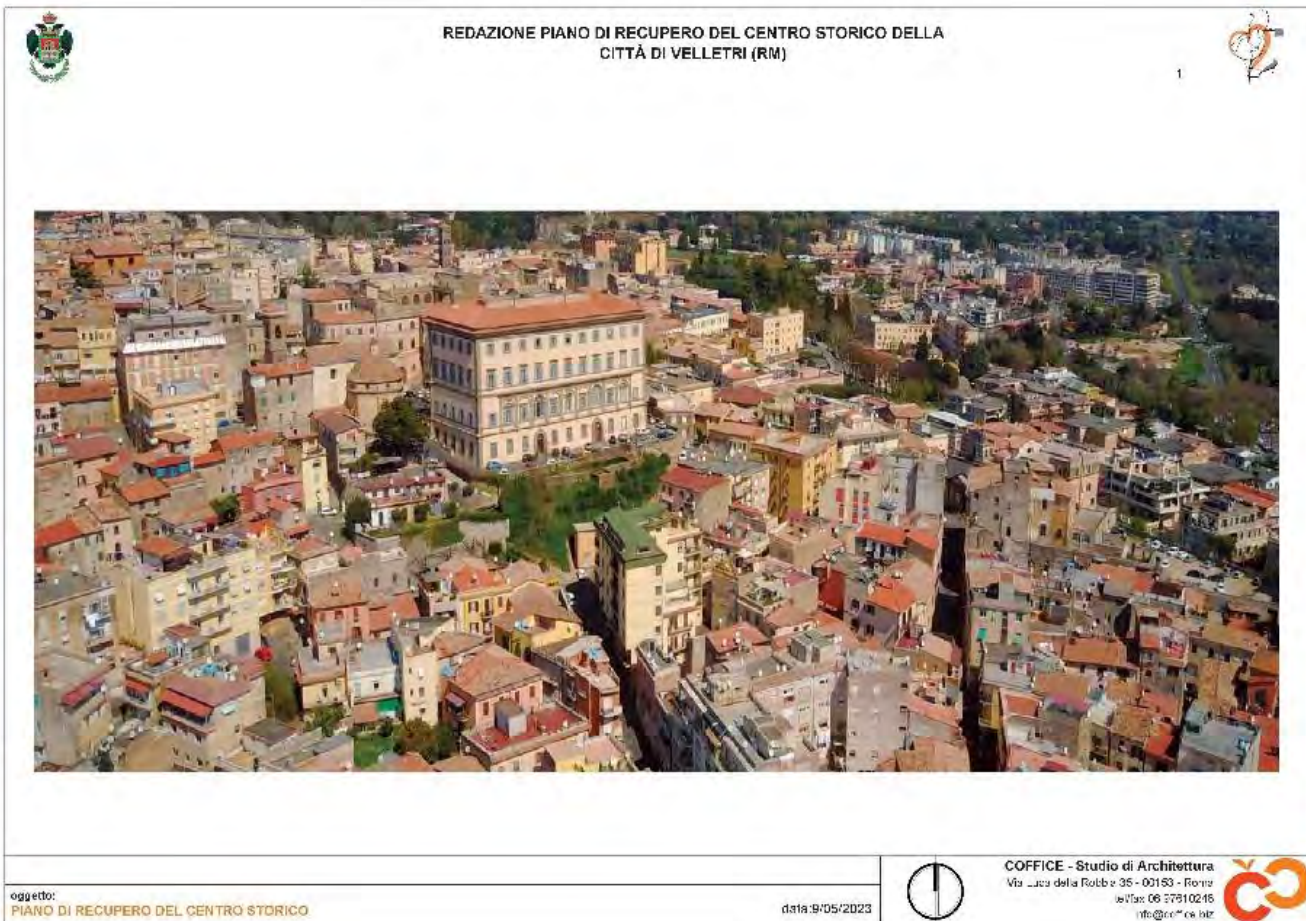
Interventi su edifici della Classe A4 e Interventi su edifici della Classe A5.

Ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

IV° Grado di intervento - Interventi su edifici della Classe A6.

Manufatti che non hanno rilievo nella composizione dell'isolato, incidono sulle condizioni igienico – sanitarie degli edifici circostanti e condizionano negativamente lo spazio pubblico o privato.

Ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.





REDAZIONE PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DELLA
CITTÀ DI VELLETRI (RM)

74



Piano di Recupero del Centro Storico di Velletri

oggetto:
P.3.7 - Scenari

data: 9/05/2023



COFFICE - Studio di Architettura
Via Luca della Robbia 35 - 00153 - Roma
tel/fax 06 97610248
info@coffice.biz



REDAZIONE PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DELLA
CITTÀ DI VELLETRI (RM)

78



ANTE OPERAM
POST OPERAM



Piano di Recupero del Centro Storico di Velletri

oggetto:
P.3.12 - Scenari

data: 12/12/2022

scala: xxxx



COFFICE - Studio di Architettura
Via Luca della Robbia 35 - 00153 - Roma
tel/fax 06 97610248
info@coffice.biz



INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Titolo Il caso di Velletri tra recupero del centro storico e progetti PNRR

Autore Gianfranco Buttarelli e Maurizio Sollami



CRITICITÀ ATTUATIVE

Gli interventi di demolizione e demolizione e ricostruzione interessanti le classe A6, A4 e A5, risultano fattibili soltanto in regime di premialità edilizie.

La premialità consiste nell'attribuzione a soggetti attuatori di trasformazioni in Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP), di quantità edificatorie di incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni volti a migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale.

Per il conseguimento degli obiettivi è necessario estendere le premialità anche gli interventi esterni al perimetro costituiti da parcheggi di attestazione per l'accessibilità al centro storico, da individuare tramite Piano Urbano Mobilità Sostenibile.

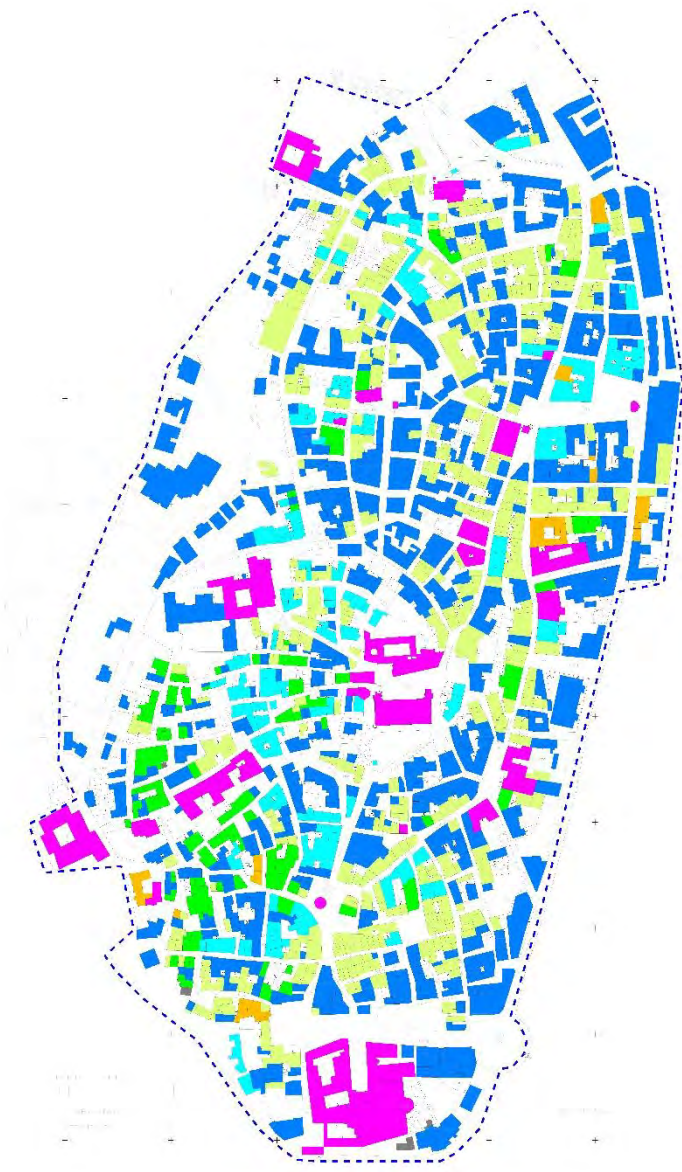
Norme di riferimento

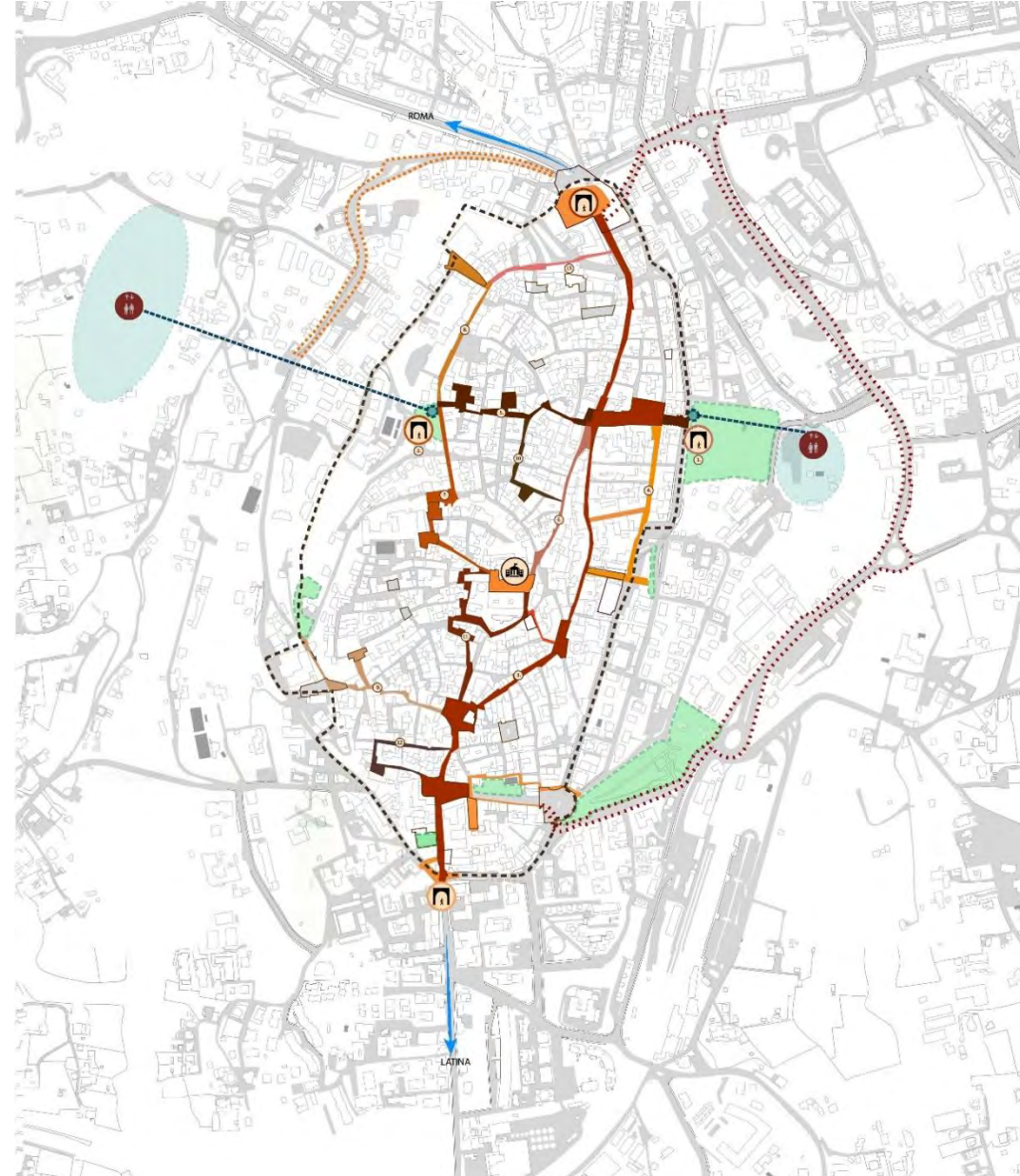
Centri storici

- Legge Regionale Umbria 21 gennaio 2015, n.1 Testo unico Governo del territorio e materie correlate (di recepimento della Legge Regionale Umbria 12/2008 «Norme per i centri storici»)
- Deliberazione della giunta regionale Umbria 5 ottobre 2009, n. 1374. Definizione del valore convenzionale della quantità premiale di superficie utile coperta da assegnare quale diritto edificatorio a seguito della realizzazione di interventi previsti da programmi urbanistici e piani attuativi di cui alla L.R. 11/2005 ovvero da piani urbani complessi di cui alla L.R. 13/1997, negli ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP) ai sensi degli artt. 8 e 9 della L.R. 12/2008.

Rigenerazione urbana

- Leggi regionali in materia di Governo del territorio e rigenerazione (Emilia-Romagna, Marche, Abruzzo, Campania,...);
- Proposta di Legge INU 2024«Principi fondamentali e norme generali per il Governo del territorio e la pianificazione»;
- Proposta di Legge 2024«Disposizioni in materia di Rigenerazione urbana», (Testo unificato adottato dalla commissione Per i disegni di legge a.S. 29, 42, 761, 863, 903, 1028).





Modalità di attuazione delle previsioni con premialità

- Previsione da parte del comune di ambiti da assoggettare a PrInt art.2 LR 7/2017 con configurazione ad arcipelago con interventi localizzati:
 - Nella città consolidata e nella espansione urbana (sottozone B e C) in variante al PRG;
 - Nel perimetro del PDR nel rispetto delle relative NTA per conferire fattibilità agli interventi interessanti la classe A6 e le classi A4 e A5 con priorità per gli edifici prospicienti il sistema dei progetti componenti il sistema primario degli spazi pubblici.
- Individuazione delle aree art.2 L.R 7/2017 e linee guida determinazione n. G18248 del 20/12/2019.
- Definizioni delle quantità premiali afferenti gli interventi finalizzati alla rivitalizzazione.
- Coinvolgimento di soggetti pubblici e privati in tutte le fasi del processo di formazione degli strumenti attuativi.
- Approvazione dei PrInt, ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87 "Piani attuativi e programma urbanistici in variante", sostenuta da uno Schema di assetto interessante l'intero organismo urbano.

Caratteri innovativi dell'esperienza

- La costituzione dell'ufficio di piano comunale e la sua partecipazione alle progettazioni.
- Il carattere strategico dello schema di assetto urbano e la sua attuazione mediante coerenti progetti urbani.
- Il contenuto rigenerativo dello schema di assetto urbano.
- La qualità urbana fattore di sviluppo e attrattività.
- L'utilità crescente della pianificazione: dall'attuazione del PDR, all'attuazione delle trasformazioni configurate nello schema di assetto.

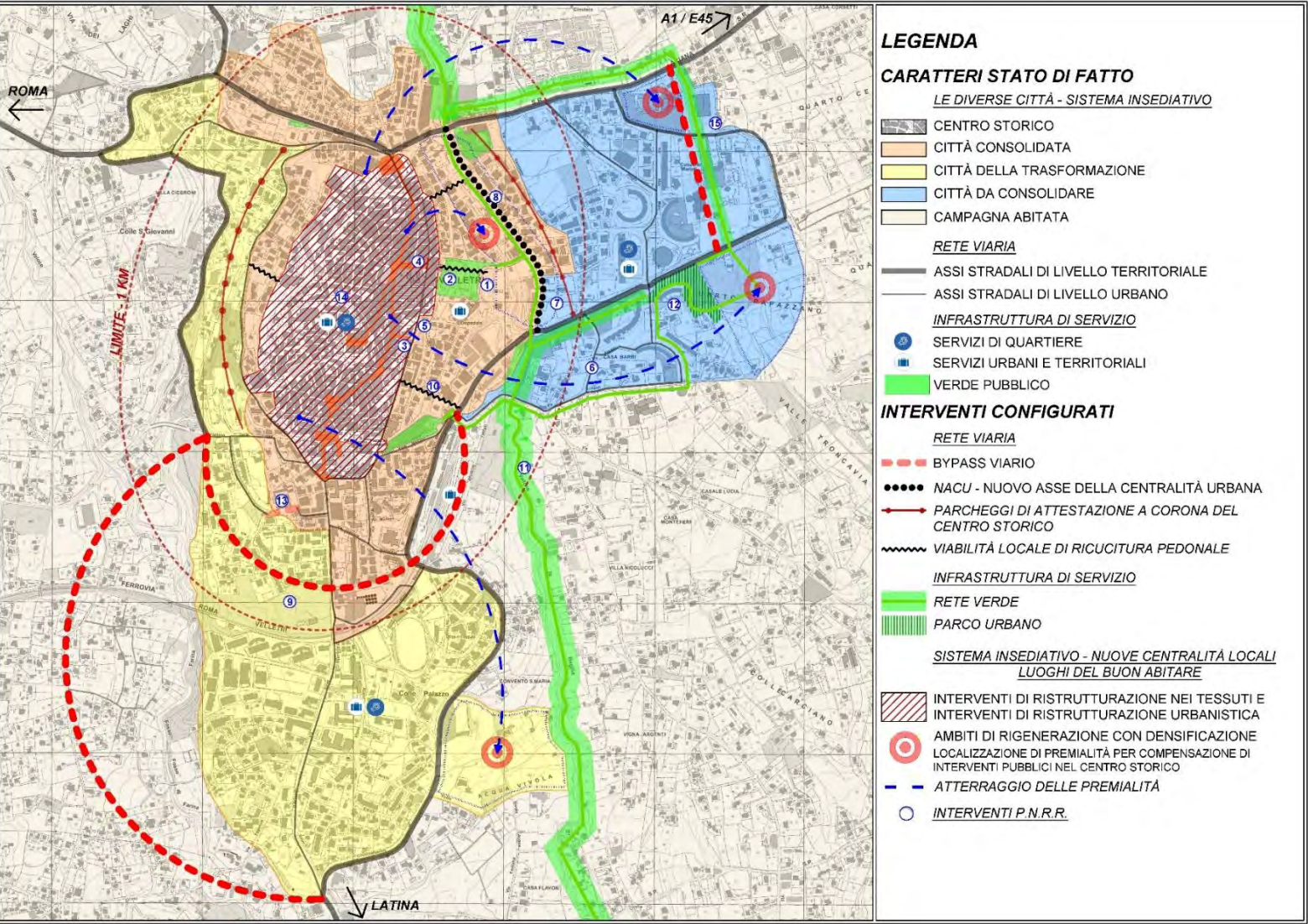
Obiettivi del PDR

- Riqualificazione del paesaggio del sistema degli spazi pubblici.
- Miglioramento della mobilità pedonale con ristrutturazione e riduzione della mobilità veicolare e della sosta.
- Rigenerazione edilizia degli edifici orientata alla qualità architettonica.
- Potenziamento delle attività commerciali, turistiche, culturali e amministrative.

Obiettivi dello schema di assetto urbano

- La valorizzazione dei caratteri distintivi dello schema di assetto;
- Miglioramento delle connessioni fra il Centro Storico e le aree urbane esterne dei versanti Levante e Ponente;
- Parcheggi di attestamento per l'accessibilità al centro storico;
- Delocalizzazione delle premialità per la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia.

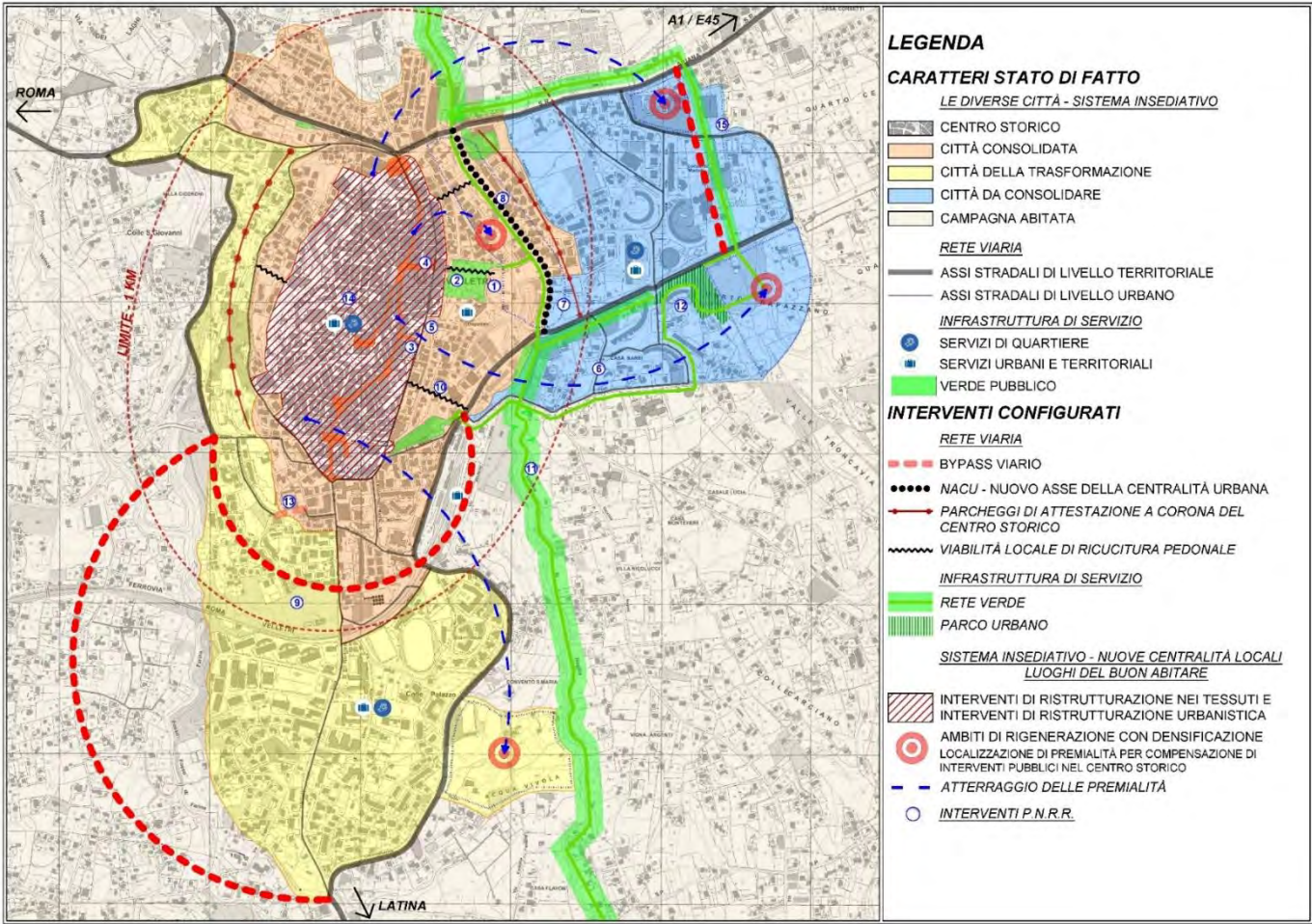
Lo schema di assetto a sostegno delle strategie di valorizzazione del centro storico di Velletri



La necessità di supportare il Piano di Recupero del centro storico con una strategia a scala urbana discende da diverse e convergenti motivazioni:

- Le molteplici esperienze compiute registrano un passaggio fondamentale:
 - Dal concetto monumentale di Centro Storico, preservato ma avulso dagli interventi e dalle politiche interessanti il resto della città;
 - Ad una componente interagente funzionalmente con l'organismo urbano nella unitaria configurazione.
- La previsione è indicata dal PTPR il quale all'art. 30 delle NTA, espressamente prevede: *"I piani attuativi.....devono essere volti al recupero e dovranno prevedere come contenuto necessario una disciplina dei rapporti fra il centro antico e gli sviluppi contemporanei nonché affrontare le relazioni strutturali e funzionali del centro antico in seno all'organismo urbano"*;
- La necessità di consolidare, mediante schemi di assetto a scala urbana il supporto alle diverse iniziative che hanno portato al finanziamento negli ultimi anni di opere di fondamentale importanza per la riorganizzazione funzionale della città.

Lo schema di assetto a sostegno delle strategie di valorizzazione del centro storico di Velletri



Lo Schema di assetto costituisce la maggiore innovazione disciplinare, cardine della nuova legge regionale dell’ Emilia Romagna, uno strumento che nelle manifestazioni dell’INU (RUR Emilia-Romagna 2022, UrbanPromo 2023 e 2024) ha presentato esiti molto promettenti.

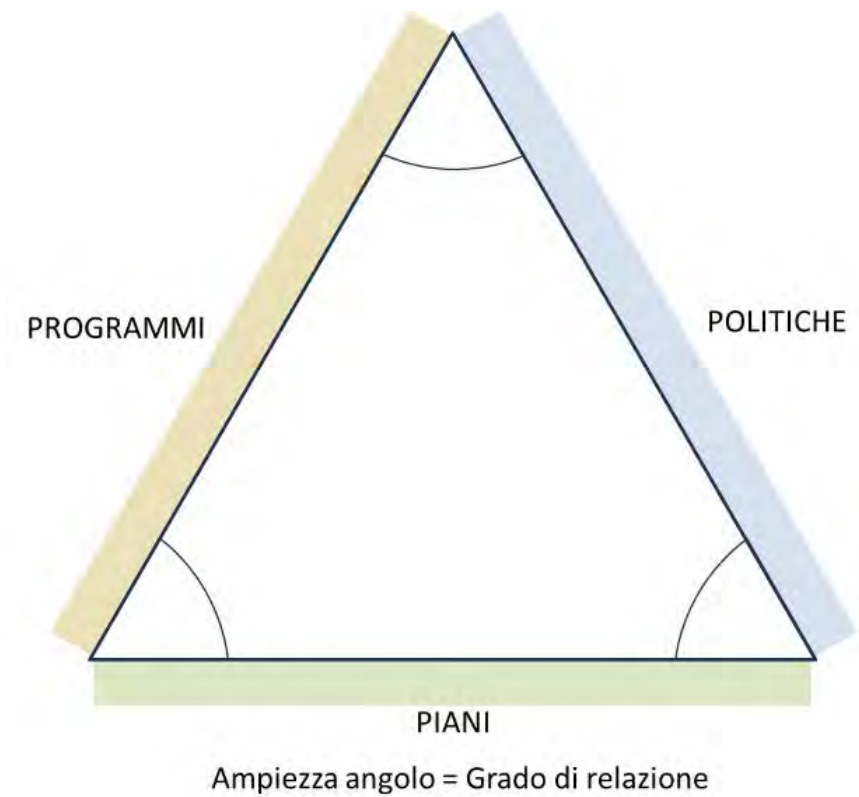
Lo Schema di Assetto è uno strumento strategico, regolatore delle trasformazioni nel territorio, contenente una visione unitaria e completa della città ed avente quale obiettivo prioritario, la qualità urbana. Uno strumento capace di integrare i diversi sistemi funzionali e valorizzare le componenti ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio.

Uno strumento **Flessibile, Progettuale, Implementabile, Interscalare, Strategico e Gestibile**, che tenendo conto delle relazioni territoriali, configura un assetto policentrico individuando gli ambiti per la implementazione delle infrastrutture e delle attrezzature di servizio.

Lo Schema di Assetto, a carattere Ideogrammatico, non conformativo dei diritti edificatori, che sulla base una speditiva Analisi Swot, consente lo sviluppo di interventi di Rigenerazione urbana in applicazione degli articoli 2,3 e 4 della relativa Legge Regionale n. 7/2017, nelle parti non più corrispondenti ai nuovi bisogni.

Lo Schema, nell’attuale assetto normativo, carente e caotico, costituisce lo strumento informale più adeguato per corrispondere alla dinamica delle trasformazioni in atto contraddistinte dalla necessità di orientare lo sviluppo in modo consapevole alla sostenibilità nelle declinazioni riferite all’Agenda ONU 2030. Lo schema rappresentato rileva le emergenze dell’organismo urbano ed individua gli ambiti esterni al Centro Storico nel quale trasferire le premialità finalizzate al conseguimento degli obbiettivi del PDR.

Modalità di implementazione dell'efficacia delle trasformazioni configurate



Nelle trasformazioni rigenerative, più che in passato l'attuazione dipende in maniera sostanziale dalla governance. La modesta efficacia della strumentazione registrata nel tempo è dipesa dall'assenza o dalla carenza di coordinamento fra politiche, programmi e piani.

L'efficacia non può essere verificata nell'equazione lineare obiettivi/esiti del piano, ma risiede nelle relazioni che intercorrono tra piani, programmi e politiche nella qualità e specificità di ognuno di questi strumenti.

La condizione di massima efficacia è rappresentata da un ideogramma nella forma di un triangolo nel quale politiche, programmi e piani, nei diversi caratteri locali, sono costituite dai lati, mentre l'ampiezza degli angoli fra i lati rappresenta la dimensione delle relazioni.

È facilmente deducibile, la parziale efficacia delle trasformazioni stante ad esempio la genetica diversa caratterizzazione dello strumento urbanistico e del programma triennale dei lavori pubblici, canonico documento di bilancio per l'assenza o carenza di relazioni.

Un programma di interventi sulla qualità dello spazio pubblico, coordinato da un piano dell'arredo, unitamente ad una attenta politica della sosta, capace di restituire le piazze e slarghi alla loro originaria funzione, può dare impulso alla rivitalizzazione del centro storico ed allo sviluppo di capacità attrattive verso attività commerciali e socio-culturali.

STRATEGIE A SCALA URBANA
LO SCHEMA DI ASSETTO RISULTA ESSERE:

- **STRATEGICO**
Condiviso, concertato e partecipato, costruito per imprimere una svolta allo stato di fatto.
- **INTERSCALE**
Lo schema di assetto dovrebbe contenere sia lo scenario per la città e il suo territorio sia indirizzi e regole per gli interventi di dettaglio «spazi pubblici».
- **PROGETTUALE**
Propone un sistema di progetti guida come riferimento per la sua attuazione.
- **IMPLEMENTABILE**
Non è un piano, ma un insieme di obiettivi, indirizzi e regole da adottare come programma di politiche urbane, modificabile in funzione di nuove esigenze.
- **FLESSIBILE**
In ragione della sua flessibilità, ulteriori contenuti potranno essere aggiunti nel tempo.
- **GESTITO**
Presuppone un ruolo di coordinamento dell'amministrazione precedente sia nella fase di elaborazione sia nella fase di attuazione.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

