



COMUNE DI GAETA
Provincia di Latina



DIPARTIMENTO SEAP - Dipartimento Sviluppo Economico, Edilizio, Attività Pianificatoria

Piazza XIX Maggio, 10 - 04024 Gaeta PEC: protocollo@pec.comune.gaeta.it Partita I.V.A. 00142300599

Fasc. n. 02_PAES _ 2024

prot. _____ del _____

Al Dirigente del Dipartimento SEAP

Ing. Pietro D'Orazio
Sede

RELAZIONE ISTRUTTORIA

DITTA: Arch. Chiara Arrighi in qualità di RUP del MIC - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio
per le province di Frosinone e Latina;

LOCALITÀ DELL'INTERVENTO: Loc.tà Monte Orlando.

RIFER. CATASTALI: Foglio 35 Lett. F e C;

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESISTICA ART. 146 DEL D.LGS 42/04: prot. 9 del 02.01.2023;

VINCOLI ESISTENTI:

☒ **BENI PAESAGGISTICI PARTE TERZA D.LGS 42/04**

☒ VINCOLI DICHIARATIVI – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - Art. 134. comma 1 lett a) - D.M.
del 17.05.1956;

☒ VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE – AREE TUTELATE PER LEGGE - Art. 134 comma 1 lettera b) + art. 142 comma 1
lettera:

☒ art. 142 del D.Lgs. n. 42/04 comma 1 lett. a) – Territori costieri compresi in una fascia della profondità
di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; - art. 34 delle NT;

☒ art. 142 del D.Lgs. n. 42/04 comma 1 lett. f) – “I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i
territori di protezione esterna dei parchi”; - art. 38 delle NT;

☒ art. 142 del D.Lgs. n. 42/04 comma 1 lett. m) – “le zone di interesse archeologico”; - art. 42 delle NT;

☒ BENI RICOGNITIVI DI PIANO - IMMOBILI E AREE INDIVIDUATI DAL PTPR (BENI TIPIZZATI) - Art. 134. comma 1 lett c)

☒ Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 mt –
art. 44 delle NT;

☒ Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di
rispetto di 100 mt – art. 46 delle NT;

☒ **BENI CULTURALI PARTE SECONDA D.LGS 42/04**

☒ l'immobile è vincolato ai sensi del comma 1 dell'art. 10 D.Lgs 42/04;

DELEGA AI COMUNI IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE LR. 08/12 e ss.mm.ii:

art. 1 comma 1

- ☒ a) interventi sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);
- ☒ B.6. interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche, laddove **comportanti la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm**, ovvero la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti consimili che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico;
- ☒ B.12. interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi **gli impianti di pubblica illuminazione**;
- ☒ B.18. interventi sistematici di configurazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, diversi da quelli di cui alla voce B.14, quali: **nuove pavimentazioni**, accessi pedonali e carrabili, **modellazioni del suolo incidenti sulla morfologia del terreno**, **realizzazione di rampe**, **opere fisse di arredo**, **modifiche degli assetti vegetazionali**;
- ☒ B.26. verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, **servizi igienici** e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale;
- ☒ b) interventi di manutenzione ordinaria, **straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo** e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- ☒ g) opere che costituiscono pertinenze ed **impianti tecnologici** al servizio di edifici già esistenti;

VINCOLI DICHIARATIVI – CLASSIFICAZIONE PTPR E NORME

Sistema del paesaggio insediativo

- ☒ Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto - art. 30 delle NT

VINCOLI DICHIARATIVI – CLASSIFICAZIONE PTPR E NORME - TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE IN RELAZIONE ALL'USO DI CUI ALLA TABELLA B DELLE NT DEL PTPR RELATIVE ALL'INTERVENTO IN PROGETTO

- ☒ 5. Uso Turistico Sportivo e Culturale

- ☒ 5.4 strutture scientifiche e centri culturali e di culto, **musei, attività didattiche** e parchi avventura

- ☒ 5.4.1 recupero e ampliamenti inferiori al 20%

VINCOLI DICHIARATIVI – CLASSIFICAZIONE PTPR E NORME - OBIETTIVO SPECIFICO DI TUTELA E DISCIPLINA COME RIPIORTATO NELLA TABELLA B DELLE NT DEL PTPR

5.4	strutture scientifiche, centri culturali e di culto, musei, attività didattiche e parchi avventura	Conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico
5.4.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale con il tessuto edilizio storico, prevedere interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da realizzare attraverso la esecuzione del progetto. Sono consentiti ampliamenti nelle fasce esterne al centro alle condizioni di cui all'articolo 44 comma 15.
5.4.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	È consentita la realizzazione di strutture scientifico culturali mediante recupero degli edifici esistenti. Le nuove edificazioni, ivi compresi eventuali ampliamenti di manufatti esistenti, sono consentite esclusivamente nelle fasce di rispetto del centro o nucleo storico alle condizioni di cui all'articolo 44 comma 15 se previsti dal piano attuativo approvato con i contenuti di cui al comma 9 de presente articolo. .

VINCOLI DICHIARATIVI – CLASSIFICAZIONE PTPR E NORME - NORMA REGOLAMENTARE DI CUI ALLA TABELLA C DELLE NT
DEL PTPR RELATIVE ALL'INTERVENTO IN PROGETTO

- ☒ 3. Vegetazione antropica
- ☒ 3.1 alberature aree di margine e di crinale
 - ☒ 3.2 alberature circostanti insediamenti sparsi e tessuti edilizi
- ☒ 4. Morfologia del terreno
- ☒ 4.1 scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno
 - ☒ 4.2 movimenti di terra e modellamenti del terreno
- ☒ 5. Elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano o rurale
- ☒ 5.2 qualità delle finiture, colori, materiali
 - ☒ 5.4 elementi di arredo urbano

VINCOLI DICHIARATIVI – CLASSIFICAZIONE PTPR E NORME - NORMA REGOLAMENTARE COME RIPORTATA NELLA TABELLA
C DELLE NT DEL PTPR

3	Vegetazione antropica	
3.1	alberature aree di margine e di crinale	Conservazione e rafforzamento delle alberature esistenti. Non Consentito di abbattimento salvo comprovata necessità
3.2	alberature circostanti insedia-menti sparsi e tessuti edilizi	I piani attuativi finalizzati al recupero devono prevedere piantumazione lungo i margini edilizi con essenze arboree o arbustive tipiche della zona disponendo le alberature in modo irregolare o con carattere di filare. Non deve essere modificata in ogni caso la percezione del centro storico quale emergenza architettonica; i piani attuativi con valenza paesistica devono prevedere per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive tipiche dei luoghi in sedi appropriate.
4	morfologia del terreno	
4.1	scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno	Consentiti solo interventi indispensabili di consolidamento del terreno previo SIP. In caso di sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme, occorre prevedere adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.
4.2	movimenti di terra e modellamenti del terreno	Occorre evitare, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno che possano modificare l'attuale andamento topografico dei luoghi ad eccezione delle opere per il drenaggio delle acque di superficie, tracciati pedonali, strade di servizio e piazzole di sosta e opere di valorizzazione di giardini esistenti e di sistemazioni di nuovi parchi. In caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre provvedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficace difesa del suolo.

5	elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano e rurale	
5.2	qualità delle finiture, colori, materiali	Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore. Vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento di superfici esterne e il calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni. È consentito l'uso di cemento martellinato o scalpellato. Per le facciate è preferibile la muratura in tufo o altre pietre locali, intonaci tradizionali, soglie e riquadrature di finestre e porte in peperino o altre pietre locali. Dovranno essere evidenziati gli elementi originali quali archi, edicole, contrafforti, brucature ecc. da documentare con apposita documentazione fotografica da allegare a domanda di concessione o successiva alla emersione della necessità in corso lavori. Deve essere stabilita la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.
5.4	elementi di arredo urbano	Nei piani attuativi deve essere prevista l'utilizzazione di elementi di arredo urbano idonei a garantire la qualità estetica degli interventi in armonia con il tessuto urbano circostante. In particolare i devono essere redatti progetti per pavimentazione stradale carrabile e marciapiedi, strade pedonali, scalinate e rampe e devono essere recuperare, quando possibile, le pavimentazioni stradali originarie e le nuove pavimentazioni devono essere realizzate nel rispetto dei disegni originari e con materiale litoide tipico dei luoghi deve essere prevista la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste.

a) **Art.34**, delle NT del PTPR, + art. 142 comma 1 lettera f) **Art.38**, delle NT del PTPR, + art. 142 comma 1 lettera m) **Art.42**, delle NT del PTPR,

PTPR_Articolo 34 Protezione delle fasce costiere marittime

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori costieri compresi in una fascia della profondità di trecento metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.
2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000, che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia; qualora la suddetta carta non sia sufficiente, si fa ricorso a rilievi aerofotogrammetrici esistenti di maggior dettaglio. Gli interventi, inclusi quelli di ripascimento, che comportano l'avanzamento della linea di battigia, determinano un corrispondente ampliamento della fascia di rispetto oltre i trecento metri.
3. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, sono consentite, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la fruizione delle medesime. Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.
4. L'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, è computato sulla porzione di fascia di rispetto ricadente nel territorio del singolo comune, ivi compresa l'edificazione esistente; la superficie delle aree incluse nella fascia di rispetto non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativo. All'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq non concorre l'edificazione esistente se compresa nelle aree urbanizzate, come individuate e perimetrate dal PTPR di cui al comma 8, nonché nelle aree di cui ai commi 5, 6 e 7.
5. Le strutture balneari e le strutture recettive all'aria aperta possono essere consentite solo in ambiti circoscritti, purché non ricadenti nei paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore, attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani urbanistici comunali o in apposite varianti ad essi, in coerenza con la pianificazione di settore, nei limiti di un indice di edificabilità fondiaria di 0,2 mc/mq per la realizzazione di strutture funzionali alle attività previste. Per le attrezzature balneari destinate alle tipologie di utilizzazione di cui all'articolo 52, comma 1, lettere a, b, c, f, g limitatamente alle attività ricreative e sportive della l.r. 13/2007 "Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)" e successive modifiche, purché aventi carattere stagionale, l'autorizzazione paesaggistica può essere rilasciata, anche nei paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore, previa approvazione di un piano di utilizzazione dell'arenile di cui all'articolo 46, comma 3, della l.r. 13/2007, con le procedure di cui alla DGR 543 del 2011, che disciplina l'uso della fascia demaniale marittima ai fini delle concessioni demaniali.
6. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, sono consentite deroghe per le opere pubbliche, per le attrezzature portuali, per le opere strettamente necessarie alle attrezzature dei parchi, per opere connesse alla ricerca e allo studio dei fenomeni naturali che interessano le coste, i mari e la fauna marina, per le opere idriche e fognanti, per le opere di elettrificazione, gas e reti dati, opere tutte la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori costieri, nonché per le opere destinate all'allevamento ittico ed alla molluschicoltura. I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati della relazione paesaggistica di cui all'articolo 54.
7. Nelle aree individuate dal PTPR come paesaggi dell'insediamento in evoluzione o paesaggi agrari di continuità sono consentite trasformazioni in deroga al comma 3, previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico e alla riqualificazione paesaggistica. In ogni caso, al fine di preservare l'integrità delle aree libere prospicienti la linea di costa, eventuali nuovi interventi edilizi possono essere localizzati solo in ambiti il cui fronte verso il mare sia già impegnato da edificazione esistente realizzata in conformità agli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti.
8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrate dal PTPR e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

9. Nei paesaggi dei centri e nuclei storici, dell'insediamento storico diffuso e nei parchi, ville e giardini storici si applica, in luogo della disciplina di cui ai commi precedenti, la relativa disciplina d'uso. Nei rimanenti paesaggi le modalità di tutela di cui al presente articolo prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi.

PTPR_Articolo 38 Protezione dei parchi e delle riserve naturali

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera f), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesaggistico i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.
2. I territori dei parchi e delle riserve sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico di base; l'accertamento dell'esatta perimetrazione dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia ed è comunque riferibile agli atti istitutivi delle aree protette, ai provvedimenti di approvazione dei piani delle aree protette, ai provvedimenti di determinazione delle aree contigue.
3. Nella categoria dei beni paesaggistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, sono compresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali di cui alla l.r. 29/1997, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.
4. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.
5. Ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del Codice, per quanto attiene alla tutela del paesaggio le disposizioni del PTPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute nei piani delle aree naturali protette.
6. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, i piani delle aree naturali protette si conformano o adeguano alle prescrizioni del PTPR, ai sensi dell'articolo 66, entro due anni dalla sua approvazione.
7. Quale norma di coordinamento di cui all'articolo 145 del Codice, fino all'approvazione dei nuovi piani o delle varianti di adeguamento di cui all'articolo 66 e comunque per un periodo non superiore a due anni dalla data di approvazione del PTPR, per le aree interessate dai piani d'assetto approvati alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR di seguito elencati, si applica la disciplina di tutela contenuta nel relativo piano d'assetto approvato:
 - a) Parco regionale urbano di Aguzzano – Accordo di programma 09/03/1995 e Ord. Sindaco di Roma n. 277 del 15/05/1995;
 - b) Parco naturale regionale di Monte Orlando – legge regionale 27/01/1996, n. 49;
 - c) Parco naturale regionale dei Monti Simbruini - DCR n. 587 del 27/10/1999 e DCR n. 106 dell'08/05/2002;
 - d) Parco naturale regionale dei Monti Lucretili - DCR n. 612 del 2/02/2000;
 - e) Parco naturale regionale del Pineto – legge regionale 24/11/1997, n. 43 e DCR n. 672 del 01/03/2000;
 - f) Riserva naturale regionale dell'Insugherata - DCR n. 27 del 12/07/2006.

PTPR_Articolo 42 Protezione zone di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone di interesse archeologico.
2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.
3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:
 - a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali;
 - b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.
4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.
5. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3, lettera a), le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle Tavole B; tali beni comprendono:
 - a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti,

nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, di cento metri;

b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche o documentarie ovvero da esplorazione di superficie, seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico, e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di cento metri lineari;

c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono;

d) le aree costituite da ampie porzioni di territorio connotate come meritevoli di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato;

b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

c) è obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato;

d) nei beni, e relative fasce di rispetto, di cui al presente comma, è comunque vietata l'installazione di cartelloni ed altre strutture per mezzi pubblicitari, salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo, nei nuovi strumenti urbanistici attuativi, di prevedere, ove possibile, l'eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

7. Per le aree di cui al comma 3, lettera b), individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, nel rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al comma 6, lettere a), b), c) e d).

8. In tutti i "paesaggi" individuati dal PTPR, nelle aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono ammissibili, previo parere archeologico della Soprintendenza competente, interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza riguardano in particolare attività di:

- protezione: con la realizzazione di staccionate in legno, recinzioni, coperture dirette e indirette, sia provvisorie che definitive, con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi, arbusti e siepi, movimenti di terra, realizzazione di schermature arboree;
- recupero: con interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, fino alla demolizione ed eventuale ricostruzione, eliminazione di superfetazioni;
- accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, e di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
- ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno e realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
- valorizzazione: con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità, nonché dei parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.

9. Nei casi in cui si configuri la necessità di realizzare un più ampio e sistematico intervento di valorizzazione che riguardi non un singolo bene o sito ma una più vasta area archeologica, si interviene attraverso la realizzazione del parco archeologico e culturale di cui all'articolo 59.

10. In tutti i Paesaggi individuati dal PTPR, ove cogenti, per i beni di interesse archeologico tutelati ai sensi della Parte II del Codice, si applicano le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo, anche se non sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice.

BENI RICOGNITIVI DI PIANO - IMMOBILI E AREE INDIVIDUATI DAL PTPR (BENI TIPIZZATI) - Art. 134. comma 1 lett c) - Art.44 delle NT del PTPR

PTPR_Articolo 44 Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico gli Insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. I beni di cui al comma primo sono gli organismi urbani che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione; essi comprendono oltre ai tessuti storici costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi ineditati, le ville, i parchi e i giardini storici periurbani e le relative fasce di rispetto anche elementi storici isolati pertinenti alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono individuati sulle Tavole B e descritti nel repertorio F1B dei beni del patrimonio identitario regionale.

3. La perimetrazione degli Insediamenti urbani storici di cui al presente articolo è stata effettuata attraverso l'individuazione sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello Stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di porzioni, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione.

4. La fascia di rispetto si estende per una profondità di centocinquanta metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all'interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17.

5. Non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le previsioni dei commi 6 e 7 non si applicano alle porzioni comprese nell'insediamento urbano storico e individuate nella Tavola A come paesaggi dei parchi, ville e giardini storici, o come paesaggi dell'insediamento storico diffuso, per le quali, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, si applica la disciplina dei relativi paesaggi.

9. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento urbano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è specificato nel rispetto di quanto previsto dai commi successivi, dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" con particolare riferimento a tipi, forme, e materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate, quali porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

10. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore, sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:

- a) i progetti di nuovi edifici e di recupero di quelli esistenti debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si intende usare;
- b) la coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi;

deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti;

- c) ove edifici, manufatti, o complessi rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico siano in proprietà, la coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, deve obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà;
 - d) è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio; è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale. Per gli altri tipi di manufatti va privilegiato l'uso di quest'ultimo materiale;
 - e) le superfici di fondo realizzate ad intonaco liscio, devono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali tradizionali, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rossi delle tonalità delle terre. Per le superfici di fondo lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Le superfici di fondo composte in materiali litoidi o laterizi in vista devono essere ripulite e protette. I rilievi devono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Ove gli stessi siano realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino.
- Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. I rilievi realizzati in "trompe l'oeil" devono essere conservati e ripristinati;
- f) gli infissi esterni, le ringhiere, i pluviali, ecc., devono essere realizzati con materiali e colori armonizzati al prospetto dell'edificio;
 - g) per la determinazione dei colori originali va effettuata l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica.

11. Con riferimento ai manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, di cui alla Parte II del Codice, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c), del DPR 380/2001, che devono avvenire nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi. Gli interventi consentiti debbono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni;
- b) in generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura;
- c) il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al comma 10.

12. Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;
- b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati preferibilmente in legno e verniciati, le imposte debbono essere a persiane o a scuri. In subordine per

particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di altri materiali purché armonizzati con il contesto;

c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 10.

13. La fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, di cui al comma 4, deve essere mantenuta integra ed in edificabile fatto salvo quanto previsto ai commi successivi.

14. Nella fascia di rispetto di cui al comma 4, ad esclusione delle porzioni ricadenti nei paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'insediamento storico diffuso, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BUR sono attuabili alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di trenta metri a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato; possono comunque essere realizzate le opere pubbliche ed eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al D.M. 1444/1968 nei lotti interclusi;

b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice.

15. Nell'ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione o le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici.

16. Nelle porzioni della fascia di rispetto di cui al comma 4, ricadenti nei Paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'Insediamento storico diffuso, si applicano le disposizioni della relativa disciplina.

17. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nella fascia di rispetto di cui al comma 4 è comunque consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al cinque per cento e non superiore a cinquanta metri cubi.

18. Agli Insediamenti urbani storici, con relativa fascia di rispetto, individuati nell'ambito dei provvedimenti istitutivi di vincolo di cui all'articolo 136 e ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applica, in luogo delle disposizioni di cui al presente articolo, l'articolo 30.

19. Non si applicano le disposizioni di cui al presente articolo all'insediamento urbano storico sito Unesco – centro storico di Roma. L'applicazione di specifiche prescrizioni di tutela da definirsi, in relazione alla particolarità del sito, congiuntamente da Regione e Ministero, decorre dalla loro individuazione con le relative forme di pubblicità. Nelle more della definizione di tali specifiche prescrizioni, il controllo degli interventi è comunque garantito dalla Soprintendenza competente nel rispetto di quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa.

CAPO V -- INTERVENTI PARTICOLARI INDIVIDUATI DAL PTPR - Art.50 delle NT del PTPR

PTPR_Articolo 50 Salvaguardia delle visuali.

1. Ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera d), del Codice, la salvaguardia delle visuali è riferita a quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si possa godere lo spettacolo delle bellezze panoramiche.

2. Il PTPR garantisce la salvaguardia delle visuali attraverso la protezione dei punti di vista e dei percorsi panoramici, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del panorama individuato come meritevole di tutela. Tali beni sono individuati nella Tavola A, descritti nelle relative schede e disciplinati secondo le seguenti modalità di tutela sempreché ricadenti nei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), e c), del Codice.

3. La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

4. Per i percorsi panoramici di crinale e di mezzacosta, sul lato a valle delle strade possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a cinquanta metri, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

5. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso prescrizioni specifiche inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite, la messa a dimora di essenze vegetali, secondo le indicazioni contenute nelle linee guida allegate alle norme del PTPR.

6. Per il territorio di Roma, il PTPR individua, altresì, nella Tavola A - sistemi ed ambiti di paesaggio, aree di visuale. In tali aree, ai fini dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, le richieste di trasformazione

devono essere corredate da appositi studi delle visuali per la salvaguardia dei quadri panoramici e dei punti di vista da cui essi sono percepibili, anche attraverso l'applicazione delle disposizioni dei commi 3, 4 e 5.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DEL CONTESTO TUTELATO:

L'intervento in progetto è finanziato mediante Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, denominato PNRR, che intende investire su turismo e cultura importanti finanziamenti.

Tra i vari programmi oggetto di investimento vi è "Caput Mundi", che prende in considerazione il progetto di cui al numero identificativo n.192 - Mausoleo di Lucio Munazio Planco – relativo ai percorsi giubilarli 2025: dalla Roma pagana alla Roma cristiana; n. sito 176 - Gaeta (LT).

In dettaglio il progetto prevede opere di messa in sicurezza, restauro conservativo e adeguamento degli accessi e dei percorsi del Mausoleo Munazio Planco. È prevista la realizzazione di una nuova scala di accesso all'edificio comprensiva di un nuovo portale e di una rampa destinata all'abbattimento delle barriere architettoniche per permettere l'accesso anche ai soggetti PRM – Persone a mobilità ridotta. Le lavorazioni prevedranno anche l'individuazione, la predisposizione e la realizzazione di due unità prefabbricate adibite a servizi igienici (la scelta delle unità prefabbricate autosufficienti è stata adottata al fine di sopperire alle difficoltà relative all'assenza di una rete fognaria e di un impianto di adduzione dell'acqua), oltre a ciò, verrà anche realizzato un ampio spazio di sosta circolare e l'area sarà soggetta ad interventi di piantumazione ed illuminazione.

Il Mausoleo sarà interessato da opere di restauro conservativo che riguarderanno sia l'interno che l'esterno del monumento: all'interno si procederà con una pulitura delle superfici ammalorate dagli effetti delle cospicue infiltrazioni (patine biologiche), un ripristino della scala a chiocciola che conduce in copertura, un ripristino mirato di eventuali distacchi.

All'esterno sono previsti: una stilatura dei giunti fra i conci di pietra, la rimozione di erbe spontanee nate sulle pareti, la rimozione di "stuccature" con materiali impropri, il ripristino nella parte alta del cornicione del calcestruzzo (opera del restauro del 1956) del fregio, che il tempo ha deteriorato portando alla luce alcuni ferri strutturali.

Le opere descritte devono inserirsi all'interno di un contesto paesaggistico di particolare valenza archeologica e di grande fascino paesaggistico vista la sovrapposizione di elementi architettonici, storici, naturalistici di rilevante pregio. Il sito infatti è ubicato all'interno del Parco Naturale Regionale di Monte Orlando istituito con legge regionale 27/01/1996, n. 49. La concomitante presenza del Mausoleo di Lucio Munazio Planco eretto intorno all'anno 20 a.C., del promontorio di Monte Orlando, della "Montagna Spaccata", nonché la presenza delle "Batterie Borboniche" le cui logiche militari hanno determinato la costruzione del paesaggio circostante, contribuiscono a rendere tale luogo una pregevole testimonianza da salvaguardare.

VALUTAZIONE DELL'AMMISSIBILITÀ DELL'INTERVENTO (PROPOSTA DI PARERE):

Vista la documentazione allegata all'istanza;

Considerato che gli interventi in progetto contemplano opere indispensabili per garantire la manutenzione e la fruibilità del Mausoleo;

Considerato che l'intervento proposto, afferendo un monumento funerario di rilevante valore, non debba essere sotteso a celebrare il nuovo, l'inserito, evidenziandone la presenza secondo logiche, purtroppo comuni oramai, di autoreferenzialità, ma piuttosto debba essere orientato al rispetto e alla valorizzazione del monumento, preservandone l'immagine senza possibilità di "scomposizione" tra gli aspetti architettonici, paesaggistici, storici, archeologici, naturalistici che nel caso in esame costituiscono un pregevole unicum da salvaguardare con estrema sensibilità;

limitatamente agli aspetti paesaggistici, si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- La rampa pensata in calcestruzzo sia ricondotta ad un intervento reversibile che non comporti la necessità di scavi e la realizzazione di fondazioni continue poste in prossimità del Mausoleo, garantendo allo stesso la possibilità di essere sottoposto in futuro a interventi manutentivi di qualsiasi genere (rinforzi strutturali in fondazione, attenuazione di fenomeni legati all'umidità di risalita, ...),
- Evitare la piantumazione delle aree antistanti il Mausoleo in quanto andrebbero ad incidere sulla percezione del monumento e del suo intorno privandolo di quel "silenzio evocativo" che garantisce la sua indisturbata contemplazione;
- La "barriera di vegetazione" proposta per schermare i moduli da destinare a servizi igienici, va intesa quale estensione della vegetazione esistente secondo un disegno non artificiosamente "lineare" in modo da non evidenziare l'antropizzazione dell'area mediante l'effetto "filare" degli alberi ma seguendo una logica "organica" più aderente al concetto di bosco, considerato che stiamo operando all'interno di un Parco Naturale;
- Le nuove pavimentazioni devono essere realizzate con materiale litoide tipico dei luoghi, posate a secco così da favorire il normale deflusso delle acque e non ridurre l'effetto drenante del fondo naturale esistente.
- L'illuminazione esterna deve distinguersi per discrezione e uniformità, non deve riguardare solo una porzione del Mausoleo ma deve necessariamente interessare tutto il suo perimetro così da assecondare la sua essenza formale ribadendone la centralità all'interno del sito.
La relazione tecnica prevede infatti che: *"Tutto il perimetro esterno della costruzione sarà illuminato con dei faretti dislocati nel verde, che ne daranno un'immagine visibile da ogni punto: dal prato, dalla città, dai monti e dal mare. Un promontorio illuminato, un Mausoleo ancora vivo."*
Nel grafico di progetto "IE03" ciò non è riscontrabile: l'illuminazione è stata dislocata solo su un lato del monumento prevedendo l'utilizzo di pali. La soluzione tecnica prevedente l'uso di pali non appare una soluzione "discreta".

Gaeta,

RUP DEL PAESAGGIO
Geom. Sara Cardillo Zallo



IL TECNICO ISTRUTTORE
Esperto Paesaggista

