



Copia conforme all'originale
composta di n. 14 pagine
compresa la presente.

Grottaferrata, li 18.5.95

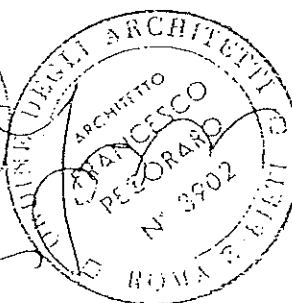
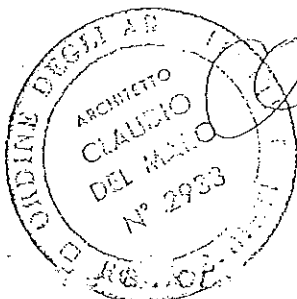
il segretario gen.le
dott. Pasquale Fallusto

COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO N.3

ATTUAZIONE DEL P.R.G.
ZONA A/2 - RISTRUTTURAZIONE



ARCHITETTI CLAUDIO DEL MERO, FRANCESCO PECORARO, PAOLO VISENTINI
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA - VIA GERMANICO 198 - ROMA

TAV.

5

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA

DATA

AGG.

AGG. 14 LUG. 1995

1.1) CARATTERISTICHE GENERALI - PREVISIONI DI PRG.

L'area oggetto del presente piano particolareggiato, copre una superficie di ettari 5,36; è territorialmente inserita nella zona centrale di Grottaferrata, iscritta in una maglia quadrangolare della viabilità principale urbana delimitata da: Corso del Popolo, Viale I Maggio, Piazza G. Marconi, Via Santovetti e Via San Giovanni Bosco.

L'area è in gran parte destinata a zona "A/2" (ristrutturazione urbanistica), dal vigente piano regolatore generale, approvato con D.R. Lazio n.998 del 5/3/'73. All'interno di tale zona l'indice di edificabilità è di mc/mq 3,00 ed il rilascio della concessione ad edificare avviene solamente tramite piani particolareggiati di attuazione. Una parte dell'area è destinata a parco privato vincolato (zona "E") con indice di edificabilità mc/mq 0,05.

1.2) STATO DI FATTO.

Come risulta dall'analisi conoscitiva svolta nella prima fase di studio del piano particolareggiato, l'edificazione all'interno dell'area in studio è avvenuta in un lungo arco temporale, secondo modelli morfologici diversi.

Strutture edilizie di tipo lineare con matrice di formazione storica, sono disposte secondo quinte continue lungo Via Santovetti e lungo Corso del Popolo.

Edifici isolati costruiti in epoca più recente, a seguito di licenze edilizie rilasciate di volta in volta per ogni singolo manufatto, si affacciano sugli altri due lati corrispondenti a Via I Maggio, Via S. Giovanni Bosco e nella parte interna dell'area. Le tipologie e la consistenza di questi edifici sono molto eterogenei e vanno dal villino mono o plurifamiliare di non

elevata cubatura, costruito trenta o quarant'anni fa, alla palazzina d'abitazione di quattro o cinque piani di epoca più recente. (Per più dettagliate informazioni sullo stato dell'edificazione, vedi relazione relativa alla prima fase del lavoro con annesse schede per ogni singolo edificio.)

1.3) CONFRONTO DELLO STATO DI FATTO CON LE PREVISIONI DI PRG.

Dall'analisi dello stato di fatto scaturiscono una serie di considerazioni obiettive delle quali non si può non tener conto:

- le suddivisioni corrispondenti alla zonizzazione di PRG all'interno dell'area oggetto dello studio, non aderiscono più alla situazione di fatto in quanto non corrispondono all'attuale stato dell'edificazione. La suddivisione non tiene conto né della posizione né delle differenze storiche e tipologiche degli edifici.

- gli edifici di un qualche pregio storico-architettonico o di valore testimoniale, non sono stati presi in considerazione dal PRG ed individuati ai fini della loro salvaguardia o di un uso più appropriato tramite interventi di recupero o di restauro.

- la viabilità interna di previsione di PRG, di carattere puramente indicativo, è comunque inattendibile in quanto si sovrappone forzatamente allo stato di fatto e non è attuabile se non demolendo edifici costruiti prima dell'adozione del P.R.G. vigente e di volumetria consistente.

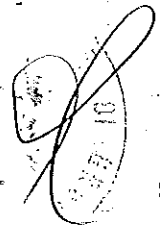
In definitiva, l'attuazione del PRG vigente attraverso un piano particolareggiato corrispondente alla zonizzazione di piano, non è possibile in quanto essa non è più compatibile con lo stato di fatto.

Secondo la zonizzazione di PRG risultano le seguenti quantità:

superficie zona residenziale (A2)	mq 40.000
" parco privato vincolato (E)	mq 10.200
" strade e parcheggi	mq 3.400
totale superfici	mq 53.600

Poichè nella zona A2 l'indice di edificabilità è di 3,00 mc/mq e nella zona E di 0,01 mc/mq, i volumi residenziali edificabili risultano:

zona A2 (40.000 x 3,00)	mc 120.000
zona E (10.200 x 0,01)	mc 102
totale volumi edificabili	mc 120.102

 Secondo i rilevamenti eseguiti la cubatura totale costruita nel comparto (esclusa quella relativa ai servizi) risulta essere di mc 147.350, con una eccedenza quindi di mc 27.350 rispetto a quella prevista.

2.1) CRITERI DI INTERVENTO.

Gli obiettivi generali del presente piano sono strettamente conseguenti alle previsioni di piano regolatore ed alla sua attuazione, cioè quelli di una ristrutturazione urbanistica che definisca le varie parti che presentano caratteri di omogeneità e da attuare tramite il piano particolareggiato.

Per mantenere queste finalità e ricomporre la situazione urbana senza tradire lo spirito e l'impostazione del PRG vigente, si è reso necessario prevedere una nuova zonizzazione di piano particolareggiato per parti omogenee, derivante dall'analisi dello stato di fatto, più rispondente alla consistenza effettiva

dell'edificato, ma che mantenesse, pur con le necessarie modifiche e adattamenti le indicazioni di fondo del PRG.

Riguardo al problema di come intervenire in merito all'applicazione degli indici di edificabilità, in rapporto alle previsioni di PRG, si è tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- Un primo criterio è quello di applicare gli indici di edificabilità previsti dal PRG partendo dalla distribuzione di un monte di cubatura inizialmente determinato dall'applicazione di essi su tutta l'area di P.P. senza discriminare tra aree ancora libere o da completare, ed aree già edificate.

Se esso venisse adottato, poichè la cubatura totale già realizzata supera quella globalmente prevista dal PRG, non potrebbe essere autorizzato alcun incremento facendo così mancare qualsiasi incentivo alle necessarie operazioni di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

A ciò si deve aggiungere, conseguentemente, l'impossibilità da parte della pubblica amministrazione di poter usufruire delle cessioni gratuite di aree da destinare ad uso pubblico che derivano da tali operazioni.

- D'altra parte lo stesso PRG non individua il piano particolareggiato di ristrutturazione attraverso un perimetro di comparto unitario.

Quindi l'indice non va inteso come destinato alla formazione pregiudiziale di un monte globale di cubatura da distribuire all'interno del comparto, ma come applicabile separatamente, di volta in volta alle diverse situazioni fondiarie.

- Si è quindi ritenuto giusto applicare un criterio che prescindesse dalle situazioni di fatto già consolidate e caratterizzate da indici fondiari che hanno superato, in alcuni casi in misura notevole, l'indice di 3 mc/mq previsto dal PRG.

Tutto ciò anche per fare in modo che le eccedenze volumetriche esistenti non andassero a scapito di chi non ha ancora edificato o lo ha fatto realizzando cubature inferiori al corrispondente indice di 3 mc/mq.

Pur rispettando queste premesse si è riusciti a contenere l'incremento di cubatura afferente al P.P. n.3, non considerando le eventuali demolizioni previste, nella misura di mc. 19.059 (vedi tab.1 delle N.T.A.) che rappresenta il 12,93% a fronte del totale di mc. 147.350 della cubatura esistente.

Per queste motivazioni gli obiettivi generali del P.P. si possono così estrinsecare:

- 
- 1 - salvaguardia dei caratteri ambientali e storico architettonici degli edifici su Corso del Popolo e su Via Santovetti. A tal fine saranno impiegati tutti gli strumenti e le risorse previsti per il recupero urbano dalla legge 5/8/1978 n.457. (zona di recupero - piani di recupero).
 - 2 - riorganizzazione della viabilità interna, degli spazi comuni e della pedonalità e dei parcheggi.
 - 3 - mantenimento degli edifici costruiti recentemente, in buono stato di conservazione e corrispondenti ad indici di edificazione fondiaria superiore a 3,0 mc/mq.
 - 4 - completamento con possibilità di operazioni di demolizione e ricostruzione, nei lotti edificati con indice inferiore a 3,0 mc/mq.
 - 5 - possibilità di edificazione su alcune aree libere o nelle zone da completare, mediante comparti obbligatori di progettazione unitaria assistiti da convenzione in modo da poter ottenere la disponibilità, attraverso cessioni, di aree da destinare ad uso pubblico.

Di conseguenza le operazioni all'interno del P.P. possono essere così articolate:

- a) - Contenimento della cubatura esistente nelle zone edificate con indice fondiario superiore a 3 mc/mq autorizzando le operazioni ammesse dalla legge 457/78 per le parti di valore storico e gli opportuni interventi di manutenzione per le parti costruite recentemente.
- b) - Tutela e vincolo della destinazione a parco privato sull'area indicata dal PRG.
- c) - Possibilità di raggiungere l'indice fondiario di 3 mc/mq nei lotti edificati con volumetrie inferiori.
- d) - Avviare operazioni di ristrutturazione urbanistica attraverso progetti unitari caratterizzati da appropriate soluzioni architettoniche in armonia con il tessuto urbano circostante, tramite convenzioni con cessioni di aree da destinare ad uso pubblico.

3.1) ATTUAZIONE DEL P.P.

Nell'impostazione delle procedure di attuazione degli interventi previsti nelle varie zone in cui è stata suddivisa l'area oggetto del P.P., si è tentato di semplificare l'attuazione dei programmi, sia pubblici che privati, sempre tenendo presente l'obiettivo della salvaguardia e della riqualificazione dell'ambiente urbano.

In particolare gli interventi previsti nelle varie zone sono: (vedi specifiche nelle N.T.A. del piano);

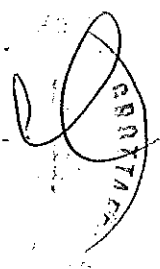
1) Zona "A" - "Recupero e risanamento edilizio".

Oltre agli interventi consentiti secondo la legge 457/78, di iniziativa pubblica o privata, mediante l'adozione di piani di

recupero o in assenza di questi, con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, il piano prevede altri interventi specifici.

La realizzazione di un percorso pedonale-commerciale parallelo al Corso del Popolo, mediante la demolizione di un modesto manufatto che ne impedisce la continuità, e la redazione di un progetto unitario di arredo urbano (pavimentazione e illuminazione).

Per rendere effettivamente fruibile questa percorrenza si propone di favorire la trasformazione commerciale dei locali al piano terra prospicienti.



Il percorso pedonale dovrebbe ricongiungersi con altre penetrazioni previste dal piano (vedi zona "D") al fine di creare una rete di percorrenza trasversale alternativa alle strade esistenti, favorendo così la fruizione pedonale di tutta l'area interessata al P.P.

Alla confluenza del passaggio pedonale su Corso del Popolo è prevista la realizzazione di una piccola piazza gradonata, ottenuta scavando un terrapieno esistente, allo scopo di contribuire alla riqualificazione architettonica e funzionale della via centrale di Grottaferrata (vedi Tav. n.8C) e di permettere l'estensione delle attività commerciali negli edifici sovrastanti.

2) Zona "B" - "Conservazione dell'edilizia esistente".

In questa zona sono raggruppate tutte quelle aree che presentano un'edificazione, di tipo semintensivo, che ha superato l'indice massimo posto dal PRG di 3 mc/mq. Gli interventi consentiti risultano quindi solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

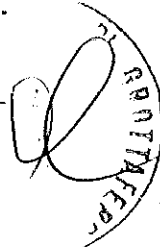
3) Zona "C" - "Completamento".

In questa zona l'edificazione esistente non supera l'indice di 3 mc/mq, con una tipologia prevalente a villini isolati.

In questo caso, qualora sia possibile, tenendo conto dei distacchi di norma, si consente il raggiungimento dell'indice fondiario, mantenendo le caratteristiche tipologiche delle costruzioni esistenti.

E' consentita anche la demolizione e ricostruzione con tutte le condizioni prescritte dalle N.T.A.

4) Zona "D" - "Nuova edificazione".



La finalità di questa destinazione di zona è orientata principalmente verso la ricomposizione del tessuto edilizio dell'isolato oggetto del piano particolareggiato, soprattutto per quanto riguarda il lato che prospetta su Viale I Maggio.

Tale ricomposizione è raggiungibile attraverso accurati e prudenti interventi di nuova edificazione, controllabili attraverso lo strumento del progetto planivolumetrico convenzionato, in aree di risulta di limitata estensione o in parti, impegnate da fabbricati ormai obsoleti, nelle quali è possibile pensare ad operazioni di demolizione e ricostruzione.

In questo contesto l'obiettivo più importante è la creazione di luoghi urbani per la vita di relazione ricavabili dalle sistemazioni a terra degli edifici e dalle cessioni obbligatorie di aree da attrezzare per gli spazi pubblici.

Il risultato dovrebbe portare alla configurazione di piccole piazze dotate di elementi di arredo urbano, come vasche o sculture; di portici con negozi; di spazi verdi con sedili e alberature; di percorsi pedonali che raccordano tra loro le parti che compongono il piano.

In particolare sul comparto D1, di possibile iniziativa pubblica, si prevede la demolizione dei tre edifici di residenza popolare fatiscenti e pericolanti e la loro sostituzione con un edificio a tipologia mista destinato alla riqualificazione di tutta l'area in comunicazione, tramite la galleria, con il Corso del Popolo.

Il progetto prevede la creazione di una piazza con sottostante parcheggio interrato multipiano, un edificio a forma di "L" allineato su Viale I Maggio e sul Sentiero delle Mimose con portico pedonale e negozi al piano terra; al primo piano uffici e nei due piani soprastanti residenze destinate, in parte, ad ospitare gli attuali abitanti delle case esistenti.

Questo intervento, a nostro avviso, potrebbe costituire un primo concreto contributo per la riqualificazione del centro Grottaferrata, offrendo un'organica sistemazione degli spazi pubblici, una dotazione di servizi privati e di servizi commerciali necessari per rivitalizzare la zona retrostante Corso del Popolo. Nè bisogna dimenticare il notevole apporto al decongestionamento dell'area centrale che si può ottenere mediante l'utilizzazione del parcheggio multipiano sotterraneo.

Infatti l'offerta di nuovi posti auto, parte dei quali pubblici, renderà possibile l'applicazione di una più severa disciplina relativamente alla limitazione della sosta nelle strade del centro storico.

Considerando la proprietà pubblica delle aree interessate e la convenienza economica dell'operazione, dovrebbe essere possibile, trovata una soluzione per la sistemazione temporanea degli abitanti delle case fatiscenti durante l'esecuzione dei lavori, adottare una convenzione che permetta l'esecuzione dell'intervento proposto con un onere minimo per

l'amministrazione comunale.

Nel comparto D2 è consentita l'edificazione su un piccolo lotto rimasto libero, di un modesto volume residenziale con la conservazione dell'attuale terrapieno e l'allineamento della nuova costruzione al filo altimetrico e planimetrico di quelle circostanti.

Nel caso in cui gli interventi nei comparti D1 e D2, possano essere realizzati con un'unica operazione accorpando le due aree, si richiede la redazione di un piano planivolumetrico unitario (vedi progetto esemplificativo contenuto nella tavola 8b).

Un altro caso in cui si è reputato importante imporre il perimetro di zona convenzionata, per migliorare la qualità urbana del centro, riguarda il comparto D3.

In esso si è predisposta la creazione di una piazza alberata e dotata di spazi di parcheggio per automobili, lungo l'asse di Viale I Maggio, subordinando la eventuale demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, alla cessione dell'area destinata alle attrezzature pubbliche di arredo suddette.

La cubatura edificabile attribuita a questo comparto è stata determinata applicando l'indice di 2,5 mc/mq all'intera area. Questo valore, inferiore all'indice complessivo di P.R.G., è stato determinato dalla necessità di ottenere una edificazione omogenea agli edifici esistenti lungo Viale I Maggio, pur lasciando un'area sufficientemente ampia per la creazione della citata piazza e del parcheggio.

Nei lotti liberi esistenti sul retro della quinta che si affaccia su Corso del Popolo, si consente l'edificazione, da attuarsi mediante un comparto convenzionato D4, che prevede la

realizzazione di due edifici a destinazione residenziale con tipologia e altezza analoga a quella degli edifici circostanti, (ml.10,00 max.). La loro cubatura è determinata dall'applicazione dell'indice di 2 mc/mq applicato all'intera area del comparto.

L'adozione dell'indice di cubatura suddetto è stata determinata dalla necessità di omogeneizzare le nuove costruzioni con quelle già esistenti sul Sentiero delle Rose e Sentiero delle Mimose.

Nel comparto è prevista la cessione di un'area destinata alla realizzazione di un passaggio pedonale che integra il sistema della circolazione pedonale complessiva prevista dal P.P. e di un'area destinata a sede stradale e parcheggio.

5) Zona "S" - "Servizi pubblici".

Nell'area del P.P. n.3, oltre ad una quota minima di verde a giardino interna alle aree da cedere nei comparti convenzionati, è presente una sola localizzazione a carattere di servizio pubblico (edificio postale su Viale I Maggio) che viene confermato. Non risulta possibile, nè opportuno il reperimento di altre aree da destinare a servizi pubblici data la situazione ormai consolidata dell'edificato e la scarsa disponibilità di aree libere. Lo standard di dotazione dei servizi pubblici è comunque assicurato dalle destinazioni di PRG relative all'intero territorio comunale.

6) Zona "I" - "Parco privato tutelato".

All'interno del perimetro del P.P. è contenuta una zona verde destinata dal PRG a verde privato vincolato.

Considerando il valore delle sistemazioni a giardino esistenti e la presenza di alberi ad alto fusto, nel presente P.P. la

zona è vincolata alla tutela integrale anche delle essenze arboree.

7) Zona "V" - "Verde privato vincolato".

In questa zona, costituita da edifici con giardino cui si è riconosciuto un valore architettonico e testimoniale, si prescrive il mantenimento della situazione esistente per quel che riguarda le edificazioni, autorizzando solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione di demolizioni e ricostruzioni.

8) "Strade e parcheggi".



Si prevede l'allargamento (anche parziale) delle strade interne al perimetro di P.P. (sentiero delle Rose e sentiero delle Mimose) in relazione ad interventi di demolizione e ricostruzione o di completamento degli edifici fronteggianti; in tal caso si prescrive un arretramento di almeno m.1,50 dal filo attuale della strada.

Gli altri interventi di tipo viabilistico previsti dal P.P. riguardano i parcheggi pubblici e le percorrenze pedonali.

Al fine del soddisfacimento dello standard ministeriale per la dotazione di parcheggi pubblici (2,5 mq/abitante e 0,4 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e per uffici) sono state reperite le aree necessarie sia all'interno dei comprensori convenzionati o dei piani di recupero (P1,P2,P3,P5), che vincolando un'apposita area al termine di Via San Giovanni Bosco (P4). Inoltre, la realizzazione dei parcheggi sotterranei previsti all'interno dei comparti D1 e D3 può consentire la localizzazione di una quota parte di parcheggi pubblici oltre alla

dotazione dei parcheggi privati per residenze, negozi ed uffici da edificarsi, fino ad arrivare al soddisfacimento della quantità di parcheggi privati prevista dalla attuale normativa di legge.

Infine è stata prevista una rete capillare di percorsi pedonali che si ritengono necessari ed opportuni nella situazione specifica dei luoghi.

Oltre al percorso pedonale all'interno della zona di recupero (vedi zona A) è stata prevista una connessione fra questo, il Sentiero delle Rose e la nuova piazza all'interno del comparto D1, mediante l'apertura di una rampa necessaria a superare il dislivello esistente.

Un'altra percorrenza pedonale connette il parcheggio pubblico (P4) al Sentiero delle Rose, chiudendo la maglia stradale incompleta in quel punto.

