



Comune di Genazzano

Provincia di Roma

Piazza S. Maria, 4- Tel 06.95.579.1 Fax 06.95.79.027

Assessorato Urbanistica

Variante al P.R.G.

RELAZIONE

Piano Regolatore Generale

COMUNE DI GENAZZANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE

PROGETTISTI:

ING. ANTONIO DURANDO

ARCH. ROBERTO PERRIS

SOMMARIO

PREMESSA CRONOLOGICA

Strumenti urbanistici vigenti

- **CAP. I - GENERALITA'**
 - Collocazione amministrativa-territoriale
 - Caratteri del territorio comunale
 - Caratteri della struttura morfologica del paese
 - Caratteri della struttura agricola del territorio

- **CAP. II – DIMENSIONAMENTO GENERALE DELLA VARIANTE AL P.R.G**
 - Previsione di incremento della popolazione residente
 - Perequazione ad 1 dell'indice di affollamento
 - Sostituzione delle abitazioni e dei vani malsani nel Centro Storico
 - Richieste di insediamento A.CO.TRA.L.
 - Previsione di insediamenti turistici

- **CAP. II/A - CRITERI DI DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**
 - Zona A - Centro Storico
 - Zone B e Br - Completamento e Completamento con ristrutturazione
 - Zone C - Espansione residenziale
 - Altre quantità residenziali in altre zone (Zone D e E)

- **CAP. III - DOTAZIONE DI VERDE, PARCHEGGI, SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE**
 - Verde pubblico ed attrezzature sportive
 - Parcheggi
 - Attrezzature scolastiche
 - Altre attrezzature

- **CAP. IV - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO**
 - Edifici vincolati e da vincolare
 - Salvaguardia ambientale

- **ALLEGATO - DATI STATISTICI E SINTESI DEI RILEVAMENTI DELLE ABITAZIONI NEL CENTRO STORICO DI GENAZZANO**

• PREMESSA CRONOLOGICA

Il Comune di Genazzano è dotato di P.R.G., redatto nel 1968, adottato nel 1970, ed infine approvato nel 1976.

Si tratta quindi di strumento urbanistico vetusto ed inadeguato alla gestione urbanistica del territorio comunale, non solo per le previsioni contenute, ma anche per l'assenza di tutte le verifiche e strumentazioni previste dalla più recente normativa specifica emanata dalle sedi Regionali e Nazionali.

Per questi ed altri motivi illustrati nella documentazione allegata in fondo alla presente relazione, l'Amministrazione Comunale di Genazzano ha deliberato la redazione di un VARIANTE GENERALE al P.R.G. vigente (delibera n. 14 del 19/2/1978) e ne ha affidato l'incarico all'Arch. Roberto Perris ed all'Ing. Antonio Durando.

Ha poi provveduto a richiedere la preventiva autorizzazione di rito alla Regione Lazio, con nota n. 1754 del 5 Giugno 1978; la Sezione Urbanistica Regionale ha espresso parere favorevole con relazione n. 2143 del 18 ottobre 1978, ed infine la Giunta Regionale del Lazio ha deliberato l'autorizzazione alla redazione di detta variante generale, con delibera n. 6477 del 18 dicembre 1978.

I contenuti della variante generale sono stati prospettati dalla amministrazione comunale di Genazzano contestualmente alla nota di richiesta di autorizzazione, e sono stati richiamati e precisati nella relazione n. 2143, di cui si riportano in seguito i punti, così come trasmessi.

ESTRATTO DALLA RELAZIONE DELLA SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

"Le variazioni esposte nella delibera n. 14 del Consiglio Comunale di Genazzano e nella nota sindacale del 17/8/1978 appaiono, ammissibili e quindi, meritevoli di preventiva autorizzazione regionale in quanto, se da un lato risultano conseguenti alla parziale inattuabilità dalle originarie previsioni, dall'altro concorrono a migliorare il vigente P.R.G. con soluzioni che debitamente studiate ed approfondite si riconoscono valide ai fini di una possibilità risolutiva delle necessità di espansione degli insediamenti sul territorio interessato.

Tuttavia, al fine di perseguire una maggiore chiarezza dei punti presi in considerazione nella richiesta autorizzazione, questa Sezione ritiene necessario che la variante generale debba essere studiata nel rispetto di quanto di seguito è esposto:

1. La revisione delle aree residenziali per le quali il Comune prevede un intervento attuativo con piani per l'edilizia economica e popolare deve essere effettuata nel rispetto dei limiti fissati dall'art. 2 della legge 28/10/1977 n. 10;
2. La più particolareggiata normativa delle zone agricole deve essere studiata con l'osservanza di quanto disposto dalla legge regionale 2 Settembre 1974, n. 43 e nelle leggi 153/1975 e n. 352/1976, allo scopo di rendere più pregnante ed efficace la vigente disciplina edificativa di cui all'art. 35 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Genazzano;
3. La revisione delle zone di espansione residenziale e quindi la sostituzione degli insediamenti ora previsti deve essere effettuata, in relazione agli incrementi demografici ed alle necessità di edilizia sostitutiva per abitazioni malsane ed inidonee, nel rispetto di quanto prescritto dalla legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

4. La revisione della viabilità, e dei parcheggi in prossimità del nucleo centrale dell'abitato esistente deve rispondere alle effettive necessità in relazione anche alla riorganizzazione delle zone di espansione;
5. Le variazioni zonizzative concernenti la localizzazione e gli accessi ai pubblici servizi nonché le variazioni di viabilità di raccordo con le aree disciplinate dai piani particolareggiati di esecuzione vigente, deve tener conto dei raggi d'influenza dei servizi stessi e della opportuna separazione delle varie correnti di traffico.

Ciò premesso e considerato questa Sezione Urbanistica è del

P A R E R E

che la richiesta del Comune di Genazzano formulata dal Sindaco in data 5 giugno 1978, sulla base della delibera consiliare n.14 del 19 febbraio 1976, intesa ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale per una variante generale al vigente piano regolatore, ai sensi dell'art. 10 l.17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, possa essere accolta con le precisazioni esposte nei precedenti considerato”.

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

- **Piano Regolatore Generale**
 - adottato: 10 Gennaio 1970
 - approvato: dalla Giunta Regionale il 6 luglio 1976
 - pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 240 del 9/9/1976
- **P.E.E.P.**
 - adottato: 6 ottobre 1964 ed ubicato in località Todero-Cancellata
 - 14 Settembre 1965 la Giunta Regionale chiede nuova ubicazione ad ovest del Centro Storico
 - seconda adozione: 25 luglio 1971 (ubicato in località S. Filippo)
 - approvato dalla Giunta Regionale il 6 Aprile 1973
- **Variante al P.R.G. e relativo P.P. di attuazione in località “Valle Rotelle”**
 - Incarico: 13 Febbraio 1975
 - Adottato: 21 Luglio 1977
 - approvato dalla Giunta Regionale il 26/2/1979 (delib. n. 542)
- **Piano Particolareggiato di attuazione in località “S. Sebastiano”**
 - Incarico: 13 Febbraio 1975
 - Adottato: 1 Ottobre 1976
 - approvato dal Consiglio Comunale il 14 gennaio 1982 (del. n. 10)
- **Piano Particolareggiato della zona artigianale “Valle Rotelle”**
 - Incarico: 13 febbraio 1975
 - Adottato: 21 luglio 1977
 - approvato dal Consiglio Comunale il 30 ottobre 1981 (del. N. 138)
- **Piano Particolareggiato di Risanamento del Centro Storico**
 - incarico: Ottobre 1976
 - adottato: 18 Dicembre 1980
 - approvato: dal Consiglio Comunale nel Marzo 1982

La presente Variante Generale al P.R.G. recepisce integralmente le prescrizioni, le analisi e le indicazioni del P.P.C.S. vigente ed ad esso rimanda per tutte le determinazioni relative le aree perimetrate come **ZONA “A”** di piano.

CAP. I – GENERALITA’

- **COLLOCAZIONE AMMINISTRATIVA/TERRITORIALE**
 - **CARATTERI DEL TERRITORIO COMUNALE**
 - **CARATTERI DELLA STRUTTURA MORFOLOGICA DEL PAESE**
 - **CARATTERI DELLA STRUTTURA AGRICOLA DEL TERRITORIO**
-
- **COLLOCAZIONE AMMINISTRATIVA/TERRITORIALE**
 - Il Comune di Genazzano risulta collocato nelle seguenti ripartizioni territoriali della Regione Lazio:
 - La delibera Regionale del 18 Novembre 1976, n. 155 colloca Genazzano nel Comprensorio Regionale n. 15, che comprende le Aree di Servizi RM/28, RM/30, FR/1.
 - La delibera Regionale del 18 novembre 1976, n.154 colloca Genazzano nel Comprensorio Socio-Sanitario (ULS) RM/28
 - La delibera Regionale del 18 novembre 1976, n.153 colloca Genazzano nel Distretto Scolastico n. 36 (di Palestrina), che corrisponde all'Area di Servizi RM/28
 - Il territorio comunale di Genazzano non è definito “montano”, e, come tale, non fa parte di alcuna Comunità Montana.
-
- **CARATTERI DEL TERRITORIO COMUNALE**

Genazzano è territorio fondamentalmente agricolo, come molti dei comuni circostanti, ma con vocazioni e strutture agricole più positive, confrontabili con la sola Olevano. Occupa una posizione baricentrica in un bacino denso di insediamenti, che costituisce una propaggine diretta del sistema della Valle del Sacco.

Ha quindi rapporti rapidi e diretti con il sistema industriale previsto ed in parte consistente già esistente nella Valle del Sacco stessa ed in particolare con Valmontone e con Colleferro.

Oltre ai naturali rapporti di pendolarità giornaliera e settimanale con Roma rispetto ad occupazioni nei settori del terziario e dell'edilizia.

L'attività agricola, seppure non mostra una spiccata tendenza alla concentrazione ed alla razionalizzazione delle colture (ad eccezione che per l'uva da vino, come si vedrà), tuttavia rivela capacità di permanenza e tassi di produttività mediamente accettabili, accompagnati da prime iniziative di associazionismo e di strutturazione nel settore del vino, come testimonia l'esistenza di una importante Cantina Sociale, e dell'allevamento di bovini da latte e da carne (a Genazzano esiste un mattatoio comunale).

In questo senso Genazzano ed Olevano presentano caratteri positivi di attestazione delle attività agricole, rispetto alla evidente crisi che investe molti dei comuni limitrofi (come Cave e San Vito Romano soprattutto).

Genazzano ospita un importante centro di servizi terziari, costituito dal grande deposito zonale dell'A.CO.TRA.L.

Tale struttura è in fase di decisa espansione: il programma A.CO.TRA.L. prevede l'ampliamento del deposito dei mezzi su gomma (per il quale la VARIANTE GENERALE AL P.R.G. presente ha prevista un'area consistente) e la razionalizzazione dell'attuale linea ferroviaria Roma-Fiuggi, con una previsione di ulteriori 500 addetti, che come vedremo in sede di dimensionamento del Piano, pongono un problema di insediamento nel territorio comunale e di conseguente predisposizione di abitazioni per poco meno di 700 vani.

Le caratteristiche morfologiche generali del territorio, con l'ampio ed infrastrutturato fondo valle, luogo di confluenza di Genazzano stesso, Olevano, Bellegra, Paliano e San Vito, ne fanno un luogo idoneo alla localizzazione di strutture produttive di media dimensione, piccolo industriali e grosso artigianali, che potranno essere richiamati in ragione della contiguità e dei diretti e rapidi collegamenti con la Valle del Sacco, dei rapidi collegamenti con l'A.d.S. Sud, ed in considerazione dell'ampio bacino demografico, quando la crisi produttiva che investe l'Italia mostrerà segni di inversione di tendenza e di ripresa produttiva.

Non occorrono ampie analisi per dimostrare come il quadro territoriale appena tracciato, questo micro-equilibrio economico, individui anche nella casa, e cioè nella possibilità di localizzazione nel territorio o semplicemente di poter continuare a risiedervi, un fattore non secondario di stabilità.

• CARATTERI DELLA STRUTTURA MORFOLOGICA DEL PAESE

Genazzano si colloca sulle propaggini dei Monti Prenestini, nell'area in cui essi definiscono l'inizio dell'invaso della valle del Sacco.

Genazzano è situata esattamente ai piedi dell'ultimo massiccio, sul dorso di una formazione tufacea posta longitudinalmente tra due strette valli parallele.

La struttura morfologica dell'insediamento è fortemente influenzata da questo deciso supporto geo-morfologico, e vi si adegua perfettamente continuando in qualche modo con l'edificato le linee naturali della dorsale tufacea (tutto ciò è chiarissimo soprattutto nella struttura di fondazione del Castello Colonna, dove un forte ordine di contrafforti sembra proseguire gli andamenti delle fondazioni tufacee di base).

Le due valli longitudinali adiacenti, percorse come sono da strade, costituiscono i campi visivi principali dai quali il paese può essere osservato.

Corrispondentemente le due coste prospicienti le valli stesse e l'edificato di bordo che le sovrasta, costituiscono strutture morfologiche particolarmente importanti e delicate.

Ad oggi si può affermare che la struttura formale di queste due aree è rimasta sostanzialmente integra, non turbata da nuove costruzioni; tuttavia lo stato delle pendici stesse, punteggiate di capanne, baracche e simili, e anche quelle di gran parte degli edifici di bordo, degradati, con bagni pensili e simili superfetazioni, è gravemente degradato e richiede interventi di manutenzione e ripristino.

Altro cono visivo di notevole importanza è quello che si apre dopo l'ultima curva della Prenestina, provenendo da Roma, dal quale punto di vista è possibile leggere frontalmente tutto lo sviluppo del paese, dalla Porta Romana al Castello, come una serie di quinte trasversali sovrapposte (vedi tavv. 4 e 5 - Profili e Sezioni).

Di fatto la rappresentazione per sezioni è quella che rende meglio conto sia della struttura del Paese, sia dei chiari rapporti che questo instaura con il supporto geomorfologico costituito dalla dorsale di tufo di cui si è detto.

Nelle stesse sezioni si potrà rilevare con chiarezza l'impianto distributivo del paese, costituito sostanzialmente da tre assi paralleli che scorrono longitudinalmente da nord a sud:

- l'asse centrale che segue la linea di cresta della collina, che collega il Castello a monte con la Porta a valle, toccando i luoghi principali del paese (Piazza del Santuario e Piazza S. Paolo);
- l'asse occidentale, costituito in gran parte da via dei "Sopportici" che segue gli edifici di bordo verso la valle della Moletta
- l'asse orientale costituito in gran parte da via Brancaleone, che segue gli edifici di bordo verso la valle dell'acqua Santa.

La collocazione delle insediamento rispetto alla struttura agricola del territorio è molto precisa, dato che Genazzano costituisce una chiara emergenza rispetto alle valli acculturate che si stendono ai suoi piedi.

A destra ed a sinistra del paese, superate le due valli parallele che lo costeggiano, si elevano formazioni montuose e collinari:

più decisa e chiara quella occidentale, costituita dall'ultimo massiccio dei Prenestini, e ricoperta da un fitto ed omogeneo sottobosco;

più complessa e suggestiva quella orientale, costituita da colle Pizzuto, colle S. Andrea, etc., secondo un andamento sinuoso, coperto da fitta vegetazione di acacie, castagni etc., qua e là interrotti da aree acculturate.

Anche le due coste opposte prospicienti il paese, legate come sono alla sua immagine ed ad una delicata gerarchia di "importanza" tra paese, monti e paesaggio complessivo, meritano particolare cura e protezione, che anche insediamenti ridotti potrebbero gravemente turbare, questi equilibri ambientali che si sono consolidati nel tempo.

L'area più debole, dal punto di vista morfologico, della struttura del paese è costituita dalle sue propaggini meridionali, in corrispondenza della Porta Romana, dove lo stesso supporto geomorfologico tende a risolversi nella confluenza delle due valli laterali in un unico vaso maggiore.

E' infatti in questa area che si sono concentrate le edificazioni più recenti, costituendo la parte bassa e nuova del paese, con caratteri edilizi non molto definiti e struttura urbanistica incerta, che merita interventi di ristrutturazione complessiva.

In questa area pianeggiante alla base del paese si collocano anche, opportunamente, la maggior parte degli insediamenti produttivi, essenzialmente grosso-artigianali, e le attrezzature di servizi, tra le quali riveste notevole importanza, per dimensione e traffici, l'insediamento delle attrezzature e dei depositi dell'A.CO.TRA.L.

Tutti i dati di analisi indicano questa area come la cerniera critica del futuro sviluppo e della futura struttura di Genazzano, anche perché è sempre in questa area che convergono le strade di connessione con le nuove aree di espansione previste dal P.R.G. e soprattutto quella che collega con i nuovi insediamenti P.E.E.P. di Tofali, e quella che collega l'area di espansione di S. Sebastiano (Signoretta).

D'altra parte, quello del collegamento del nuovo quartiere P.E.E.P., collocato lontano dal vecchio centro, sull'altopiano di Tofali, secondo vecchie e superate concezioni urbanistiche, è problema che non si risolve con il semplice tracciamento di strade, ma

implica ampie riflessioni sulla opportunità di una saldatura anche edilizia tra vecchio centro e nuovo insediamento.

Di tale problema la presente **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.** si occupa specificamente nella parte relativa ai criteri di localizzazione delle nuove quantità edilizie residenziali necessarie, oltreché in termini di riconnessione della viabilità urbana e di distribuzione delle attrezzature e dei servizi.

Tra l'altro giova ricordare che questo problema della riconnessione degli insediamenti P.E.E.P. con il resto della struttura insediativa è uno di quelli che hanno motivato la redazione di una variante generale.

• **CARATTERI DELLA STRUTTURA AGRICOLA DEL TERRITORIO**

Genazzano è paese sostanzialmente agricolo.

Anche oggi, nonostante la ben nota crisi del settore agricolo (crisi di produttività e competitività e, quindi, crisi di attività), il paese presenta buoni livelli di produttività agricola e tendenze positive verso forme di razionalizzazione della produzione e commercializzazione del prodotto agricolo (come la recente costituzione della Cantina Sociale e di altre forme consortili).

La struttura agricola è costituita da piccole e piccolissime aziende, con la presenza di rare grandi aziende (peraltro in liquidazione, come l'azienda Clementi), quasi tutte formate dalla disaggregazione del latifondo originario del patrimonio dei principi Colonna.

Le attività agricole prevalenti sono quelle connesse alla produzione del vino, all'allevamento del bestiame, alla produzione frutticola.

Dal punto di vista insediativo, la struttura agricola non si è mai basata nel passato sulla disseminazione di casali e cascinali situati, come si dice, "sulla terra"; casali e casine antiche sono rare e localizzate in posizioni particolari, nelle aree più lontane del territorio, rispetto al centro urbano.

Quindi, tradizionalmente, i contadini di Genazzano hanno abitato nel paese.

E di fatto il paese conserva i segni di questo suo carattere tradizionale, rintracciabili nel sistema esteso delle cantine del vino, nella presenza di stalle all'interno del paese stesso, negli stessi caratteri tipologici delle abitazioni.

Ancora oggi, vuoi per scelta affettiva e per esigenze sociali, vuoi per necessità, gran parte degli agricoltori di Genazzano risiedono nel centro storico, piuttosto che in case sparse nei campi o in frazioni distaccate (l'unico nucleo di un minimo di consistenza è quello di S. Cristina, presso il confine con Valmontone).

Molto forte si manifesta invece la tendenza a spostare sui campi, presso i luoghi di lavoro, tutte le altre forme di attrezzatura connessi all'attività agricola, come sono le stalle, i depositi degli attrezzi e simili, le rimesse per trattori ed altre macchine (come testimonia l'alto numero di richieste di concessioni edilizie per tali locali, per soddisfare le quali è stato necessario che l'Amministrazione Comunale deliberasse appositi disposti normativi, in deroga alla legislazione vigente in materia).

La stessa composizione sociale della popolazione del comune e la sua ripartizione tra i diversi settori di attività, rapportata ai dati sulla dimensione media delle aziende agricole, fornisce indicazioni di notevole interesse.

Da questi dati infatti si vede come l'attività agricola svolga un ruolo integrativo, in un gran numero di casi, rispetto ad altre forme di attività svolte dai componenti dei nuclei familiari.

Le ridotte dimensioni delle aziende di fatto testimoniano della sussistenza di altre forme di reddito a sostegno dei bilanci familiari: spesso gli anziani seguono stabilmente e continuativamente il lavoro dei campi (e rappresentano i circa 500 addetti all'agricoltura pari all'11%, di cui parlano le statistiche), ed i giovani, occupati in altre attività, magari anche fuori dell'area del comune, impegnano gran parte del tempo libero per integrarne le energie, soprattutto nei periodi stagionali critici.

Anche questi ultimi dati avvalorano in ultima analisi l'ipotesi di una forte propensione a risiedere nel centro urbano, ed in particolare nel centro storico che ne costituisce il nucleo strutturato, perché questa condizione di insediamento meglio risponde alle esigenze di abitanti, magari anche dediti alla agricoltura, ma che agricoltori del tutto non sono.

Alcuni dati che testimonierebbero di una certa inversione di tendenza, rispetto alla propensione a risiedere nel centro storico, si sono in effetti manifestate nello ultimo periodo, come testimonia il consistente numero di richieste di concessioni edilizie per case rurali).

Tale circostanza appare peraltro piuttosto motivata dalla bassa o nulla offerta di alloggi nel centro storico e nelle immediate propaggini del Paese (soprattutto di alloggi economici e popolari, adeguati ai redditi degli abitanti), che da effettiva esigenza di risiedere "sulla terra".

I giovani che sposano, agricoltori e non che siano, non trovano alloggi: non esiste un adeguato programma di interventi pubblici di edilizia agevolata, le cooperative consistenti che si sono formate non ottengono finanziamenti, ed il mercato privato è pressoché inesistente e comunque decisamente oneroso a fronte dei redditi dei residenti. Così ci si rivolge a due, tipi, entrambi deleteri, di risposte:

- si frantuma ulteriormente il patrimonio di alloggi esistenti, ottenendo unità abitative di dimensioni ridottissime, al disotto di qualunque standard minimo concepibile, e di caratteristiche funzionali disastrose;
- oppure si cerca di costruire, utilizzando il proprio lavoro e quello di parenti ed amici, una casa, necessariamente precaria sulla propria terra, non appena si riesca a mettere insieme quei famosi diecimila metri quadri che la normativa urbanistica vigente richiede per poter costruire in campagna.

Tornando ad argomenti di più diretta pertinenza con le attività agricole, si è detto come la viticoltura, ed in particolare la produzione di uva da vino, costituisca di gran lunga il settore agricolo-produttivo prevalente.

Tale settore presenta le seguenti caratteristiche:

- numero aziende agricole: circa 800
- prevalenza delle aziende condotte da coltivatori diretti
- prevalenza delle aziende di classe di ampiezza compresa tra un ettaro e tre ettari
- lavorazione da parte di operatore a part-time
- produzione media di circa 125 quintali/ettaro
- meccanizzazione della lavorazione della terra

- antica tradizione di viticoltura
- vinificazione in cantina sociale
- disponibilità di un Agronomo Comunale.

Per il settore dell'allevamento ricorderemo che è concentrato soprattutto nell'allevamento dei bovini, da latte e da carne, e presenta i seguenti dati:

- numero aziende d'allevamento: 97
- numero capi allevati: 1103, di cui 493 vacche
- mattazione e prime lavorazioni in mattatoio comunale

Comune di Genazzano- Superficie territoriale = 3.204 Ha

TABELLA 1 – AZIENDE PER FORMA DI CONDUZIONE

	Aziende	Superfici
Conduzione diretta	776	1.482,14
Conduzione con salariati	51	657,16
Conduzione in altre forme	11	169,30
TOTALE	838	2.308,60

TABELLA 2 – AZIENDE PER CLASSI DI SUPERFICI

	Aziende	Superfici
Fino a 2 ettari	614	538,41
Da 2 a 5 ettari	164	518,36
Da 5 a 20 ettari	49	458,70
oltre 20 ettari	11	793,13
TOTALE	838	2.308,60

FONTE: dati censimento ISTAT 1971 elaborati dall'ISPES "P. Martini"

TABELLA 3 – RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI AZIENDALI SECONDO L'UTILIZZAZIONE DEI TERRENI

	Superfici
Seminativi	527,82
Legnose agrarie	941,45
Altre permanenti	8,40
Prati e pascoli	575,48
TOTALE	2.053,15 Ha
Boschi	97,65
TOTALE GENERALE	2.150,80 Ha

TABELLA 4 – RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI SEMINATIVE PER PRINCIPALI COLTIVAZIONI

	Superfici
Cereali	113,10 (di cui 94,80 Ha)
Ortive	5,82
Altre seminative	408,90
TOTALE	527,82 Ha

TABELLA 5 – RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI LEGNOSE AGRARIE E PRINCIPALI COLTIVAZIONI

	Superfici
Vite da vino	705,63
Vita da tavola	1,60
Olivo	232,17
Frutteto	2,05
TOTALE	941,45 Ha

TABELLA 6 – AZIENDE CON BOVINI

Aziende	97
vacche	493
Altri capi	610
TOTALE CAPI	1.103

TABELLA 7 – MECCANIZZAZIONE AGRICOLA

trattrici	113
motocoltivatori	136
motozapatrici	102

Cap. II - DIMENSIONAMENTO GENERALE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

- **PREVISIONE DI INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**
- **PEREQUAZIONE AD 1 DELL'INDICE DI AFFOLLAMENTO**
- **SOSTITUZIONE DI ABITAZIONI E VANI MALSANI ED IMPROPRI NEL C.S.**
- **RICHIESTE DI INSEDIAMENTO A.CO.TRA.L.**
- **PREVISIONE DI INSEDIAMENTO TURISTICO**

1. PREVISIONE DI INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

La legge regionale n.72 del 12 giugno 1975 fissa un limite massimo di incremento della popolazione pari al 30% di quella attualmente residente, riferito ad un arco di previsione di dieci anni.

Il documento Programmatico poi fornisce alcune analisi e proiezioni per le diverse parti del territorio regionale e per classi di ampiezza dei comuni, finalizzati alla realizzazione dei programmi di sviluppo regionale.

In tale quadro il comune di Genazzano si colloca nell'area romana, esclusa Roma, ed esclusi i comuni con più di 20.000 residenti.

- Per tale area viene indicato orientativamente un tasso di incremento annuo pari all' 8 % in dieci anni.

- Si ritiene che tale tasso di incremento vada corretto in ragione delle reali tendenze ed esigenze maturate nel corso degli ultimi anni, che possono essere schematizzate come segue:

- la lettura delle curve demografiche di Genazzano relative agli ultimi venti anni rivela le seguenti tendenze:

dai 4836 abitanti del 1961 si passa ai 4639 del 1971 ,con un decremento di 197 unità, pari al 4% in dieci anni;

- dai 4639 abitanti del 1971 si passa ai 4763 del 1980, con un incremento di 124 unità, pari al 2,7% in nove anni;

Occorre poi considerare che fenomeni analoghi di inversione di tendenza o di accentuazione delle tendenze di incremento si riscontrano anche e marcatamente negli altri comuni collocati lungo la linea congiungente con Roma (Cave, Palestrina e Zagarolo).

Si può quindi concludere che esiste una tendenza alla accentuazione dei tassi di incremento della popolazione, secondo una onda statistica che si sposta nel tempo da Roma verso i comuni esterni, lungo la direttrice Prenestina.

Il carattere positivo di questa tendenza rispetto alle ipotesi di riequilibrio regionale, consigliano di sostenerne gli andamenti; questo significa non comprimere eccessivamente la produzione di alloggi e segnatamente quelli delle categorie economiche e popolari.

POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1960 al 1980

1961	4856
1962	4788
1963	4728
1964	4662
1965	4634
1966	4670
1967	4714
1968	4683
1969	4716
1970	4699
1971	4639
1972	4666
1973	4640
1974	4723
1975	4742
1976	4797
1977	4798
1978	4791
1979	4767
1980	4763 - assunto a riferimento della popolazione attuale

Fonte: Ufficio Anagrafico Comunale

ABITAZIONI E VANI IN COMPLESSO

Abitazioni	1320
famiglie	1372

stanze	3585
componenti	4617

vani su 100 occupanti =77,6 - dato assunto in dimensionamento per la perequazione dell'indice di affollamento

Fonte: IRES "Annuario statistico dei comuni del Lazio/censimento '71

la carenza dei quali motiva, tra l'altro, aliquote non secondarie di emigrazione verso Roma (quando è sede di lavoro) o verso i comuni limitrofi.

La leggera flessione degli andamenti demografici ascendenti verificatasi negli ultimi tre anni (- 30 unità circa) si spiega appunto con l'arresto della produzione edilizia di Genazzano per motivi urbanistici connessi alle salvaguardie per la redazione degli strumenti urbanistici, per la redazione dei P.P. di attuazione, e per la carenza di finanziamenti per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata.

Concludendo, per quanto riguarda questa prima voce di dimensionamento si è assunto un tasso di incremento decennale più alto di quello suggerito dalla delibera programmatica regionale, pari al 20%, che comunque risulta ancora decisamente più basso del tetto del 30% fissato dalla Regione.

Quindi si ottiene: $4763 \text{ ab (1980)} \times 1,2 = 5716 \text{ ab. (1990)}$

con un incremento totale di 953 ab.

PER QUESTA PRIMA VOCE DI DIMENSIONAMENTO SI DOVRANNO QUINDI PREVEDERE UN NUMERO DI VANI CORRISPONDENTE A QUELLO DEGLI ABITANTI IN INCREMENTO TOTALE E QUINDI = 953 VANI

2. PEREQUAZIONE AD 1 DELL'INDICE DI AFFOLLAMENTO

Per la valutazione dell'indice di affollamento si è operato come segue:

- si è assunto l'indice di affollamento elaborato dall'IRES

(Annuario Statistico dei Comuni del Lazio) sui dati del censimento 1971, che è pari a 77 vani per 100 abitanti, con una carenza assoluta di vani pari a $(4716 \times 23\%)$ 1085 vani;

- a questo dato si sono sommati gli abitanti in incremento al 1980 e sottratti i vani residenziali realizzati dal '71 all'80, (desunti dai verbali della Commissione Edilizia) escludendo vani relativi a licenze concesse a non residenti nel Comune (seconde case); si è così ottenuto:

Fabbisogno $71 = 1085 \text{ vani} + 124 \text{ (incr. pop. '80)} - 916 \text{ (nuovi vani)} = 293 \text{ vani}$

QUINDI I VANI NECESSARI PER PEREQUARE L'INDICE DI AFFOLLAMENTO SONO 293 VANI

3. SOSTITUZIONE DEI VANI E DELLE ABITAZIONI MALSANE NEL C.S.

Le indagini ed i rilevamenti condotti in occasione della redazione del P.P. di risanamento del C.S. hanno rivelata una condizione del patrimonio edilizio che richiede la sostituzione di almeno il 25% dei vani esistenti, in quanto malsani ed inidonei alla residenza, ed in condizioni tali (locali interrati, non areati ed illuminati, etc.) da non poter venire recuperati.

La relazione specifica, stralciata appunto dal P.P. del C.S., illustra dettagliatamente tale situazione.

Per altri dati si rimanda agli elaborati ed alle schede di rilevamento del P.P.C.S.

Qui si richiama il dato finale, che richiede la sostituzione edilizia di 600 vani, pari appunto al 25% di quelli (2400) esistenti nel C.S.

QUINDI IL TERZO DATO DI DIMENSIONAMENTO RICHIEDE 600 VANI (N)

SOMMANDO LE TRE VOCI DI DIMENSIONAMENTO PREVISTE DALLA LEGGE 72 SI OTTIENE UN FABBISOGNO COMPLESSIVO DI 1846 VANI

4. RICHIESTA DI INSEDIAMENTO A.CO.TRA.L.

L'azienda regionale di trasporti ha chiesto al Comune di Genazzano una dotazione consistente di aree per la realizzazione di un programma di ampliamento delle proprie strutture produttive del Deposito Zonale di Genazzano.

Nello stesso tempo l'Azienda ha segnalata la previsione di incremento di circa 500 unità del personale addetto, e la conseguente esigenza di predisporre strutture di insediamento residenziale per una percentuale consistente di tali addetti (circa il 50%). Tale esigenza di insediamento presenta dimensione e caratteristiche che non possono essere ricondotte al normale incremento demografico comunale, rilevato fino ad oggi.

Quindi si è ritenuto opportuno richiamare e collocare in "Dimensionamento" tali quantità, in aggiunta a quelle previste per lo sviluppo ordinario.

Si è calcolato; circa 450 addetti x 50% =225 abitazioni x 3 vani =675 vani

QUINDI PER L'INSEDIAMENTO A.CO.TRA.L. VANNO CONSIDERATI ULTERIORI 675 VANI CHE SOMMATI AL DIMENSIONAMENTO ORDINARIO DANNO UNA DOMANDA COMPLESSIVA PARI A 2.521 VANI

(N) - Si veda ALLEGATO "B" - estratto dalla relazione del P.P.C.S. vigente

5. PREVISIONI DI INSEDIAMENTO A CARATTERE TURISTICO

Motivazioni:

La previsione di insediamento a carattere turistico a Genazzano risponde ad un doppio ordine di esigenze:

a) - la necessità. di incanalare la spinta alla costruzione nel territorio comunale di seconde case, che fino ad oggi si rivolgeva verso le zone agricole, introducendo fattori di evidente irrazionalità e turbativa sia nell'assetto fisico stesso del territorio, sia nella gestione urbanistica, verso aree appositamente destinate;

b) - l'opportunità di confermare la zona di insediamento in località "Colle Pizzuto", già prevista dal vigente P.R.G. e definita appunto "turistica", ma con indici e caratteristiche non rispondenti alle prescrizioni della legge n. 72 del 12 Giugno 1975, art.8, della Regione Lazio, promulgata in data successiva alla redazione del P.R.G. Vengono quindi confermati i perimetri di tale zona, così come corretti in sede di osservazioni al P.R.G. della Regione Lazio, ma le prescrizioni vengono modificate nel senso dei dettami della citata legge n. 72 della Regione Lazio.

Ne deriva una previsione di insediamento valutabile intorno ai 110 vani, per uno stesso numero di popolazione turistica da insediare.

QUINDI PER L' INSEDIAMENTO TURISTICO SI PREVEDE 110 VANI

Cap. II/A - CRITERI DI DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE QUANTITA' DA INSEDIARE

- **ZONA A – CENTRO STORICO**
- **ZONE B e Br – COMPLETAMENTO E COMPLETAMENTO CON RISTRUTTURAZIONE**
- **ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**
- **ZONA Ct – INSEDIAMENTI TURISTICI**
- **ALTRE QUANTITA' RESIDENZIALI IN ALTRE ZONE (D e E)**

1. Zona "A" - CENTRO STORICO

Per la Zona "A", Centro Storico, si è detto valgono le previsioni del P.P. di Risanamento del Centro Storico vigente, che prevede la riduzione di 600 vani, sul totale di circa 2400 vani attualmente presenti, (25%), per sostituzione delle abitazioni e dei vani malsani ed impropri.

2. ZONE "B" - COMPLETAMENTO E COMPLETAMENTO CON RISTRUTTURAZIONE

Per queste zone il criterio assunto è stato quello di riconferma di tutte le zone di completamento e completamento con ristrutturazione esistenti, integrate da aree che il Vigente P.R.G. destinava ad espansione e che, essendo state ridotte di estensione, rientrano nelle caratteristiche delle zone di completamento.

Minimi incrementi di zone a completamento sono stati introdotti per raccordare armonicamente le altre previsioni urbanistiche.

Rispetto alle quantità di insediamento prevedibili, si fa osservare che la maggior parte delle zone risulta già saturata dagli edifici esistenti.

Quindi il criterio assunto per la valutazione dei nuovi insediamenti è stato quello di individuare le aree ancora libere ed edificabili e valutarne vani e cubature realizzabili. (V. tabella allegata alla Tav. P/5 di piano).

Complessivamente risultano ancora realizzabili in ZONE B e Br 372 VANI

3. Zone C (C1, C2) - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**Criteri di localizzazione**

In riferimento alla delibera programmatica comunale posta a base della redazione della presente VARIANTE GENERALE al P.R.G. le nuove zone di espansione sono state localizzate in modo da integrare quelle già esistenti, in particolare la zona Tofali interessata dal PEEP, che altrimenti sarebbe rimasta isolata e sottodimensionata anche rispetto il tipo e le quantità di servizi localizzati.

Altro criterio è stato quello di saldare i nuovi insediamenti con il centro urbano.

Infine si sono localizzate nuove quantità di espansione in aree interessate da processi insediativi già in atto, in modo da razionalizzarne e ordinarne la struttura complessiva (zone di "La Creta" e di valle "Moletta").

Sono poi state ridotte di estensione zone previste dal vigente P.R.G., localizzate a notevole distanza dal centro urbano e che non hanno visto manifestarsi iniziative edilizie significative (Zona presso la via Empolitana).

Sono poi state confermate le altre zone di espansione previste dal P.R.G. vigente (Zona di S. Sebastiano e PEEP).

Complessivamente la presente Variante prevede una superficie di espansione complessiva pari a 258.050 mq, che, considerati gli indici previsti, e le quantità già edificate, portano ad una previsione pari a 1944 VANI

4. Zona "Ct" - INSEDIAMENTO TURISTICO

Come si è detto tale zona riconferma una previsione del P.R.G. vigente, ma ne modifica gli indici e le prescrizioni in ottemperanza della legge regionale n. 72 del 15 giugno 1975.

La superficie perimetrata è pari a 34.950 mq. i vani realizzabili 110 VANI

5. LOCALIZZAZIONI DI QUANTITA' RESIDENZIALI IN ALTRE ZONE

Zone artigianali: viste le quantità di insediamento artigianale previsto e vista la possibilità di realizzare cubature residenziali accessorie, si è prevista la possibilità di costruzione di 25 alloggi per gli artigiani insediabili, per complessivi 75 VANI

Zone agricole: considerata la ridotta spinta verso insediamenti sulla terra, e la riduzione della richiesta di seconde case che la nuova normativa dovrebbe provocare, si sono previsti 50 alloggi in zone "E", per 150 VANI

RIEPILOGO: complessivamente quindi si sono previsti:

ZONA "A"	600 V - (N)
ZONE "B"	372 V +
ZONE "C"	1944 V +
ZONE "D"	75 V +
ZONE "E"	150 V +

SOMMANO 1941 Vani
Insediamento turistico 110 Vani

(N) si veda ALLEGATO "B" - estratto dalla relazione del P.P.C.S. vigente

CAP. III - DOTAZIONE DI VERDE, PARCHEGGI, SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

- **VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE**
- **PARCHEGGI**
- **ATTREZZATURE SCOLASTICHE**
- **ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE**

1. VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE

Il sistema del Verde Pubblico e dei parchi previsto dal P.R.G. vigente risulta già consistente e sicuramente eccedente i minimi fissati dalle vigenti disposizioni e si estende per circa 90.000 mq. per gli attuali 4750 abitanti circa.

A queste quantità la presente Variante Generale integra un nuovo parco a carattere archeologico a protezione del Ninfeo Bramante, ed un'area di circa 20.000 mq lungo il confine con il comune di Cave, destinata ad ospitare attrezzature sportive comprensoriali già programmate con i comuni limitrofi.

La dotazione complessiva di verde pubblico e attrezzato viene così portata a 128.090 mq in rapporto ai previsti 5750 abitanti, con uno standard medio di 36 mq/abitante.

Di queste aree, quelle del Parco degli Elcini (41.850 mq) e quelle dell'Acqua Santa sono di proprietà comunale e risultano sistemate.

Le aree presso l'insediamento scolastico alla Signoretta sono già state espropriate e devono essere attrezzate (15.650 mq).

Il campo sportivo è di proprietà comunale ed è attrezzato (21.600 mq).

Le altre aree restanti sono da acquisire ed urbanizzare.

Va ancora notato che la distribuzione delle quantità dette e la stessa qualità delle aree risultano quanto mai positive, in considerazione del fatto che si tratta di ampie estensioni di verde, tutte ben alberate servite direttamente dalla viabilità comunale, dotate di parcheggi, e localizzate in aree a diretto contatto con il paese e con le nuove zone di espansione, in modo cioè equilibrato rispetto l'intero insediamento urbano (il parco degli Elcini a Nord, il Parco della Signoretta a sud, un nuovo parco presso gli insediamenti P.E.E.P., il Parco previsto intorno al Ninfeo Bramante ancora a Sud, ed il Campo Sportivo a diretto contatto con il paese, per citare solo le aree più importanti).

CONCLUDENDO: STANDARD RELATIVO ALLA DOTAZIONE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO = 22 mq/ab.

2. PARCHEGGI

La dotazione di parcheggi del vigente P.R.G. risulta carente rispetto gli standards minimi fissati dalle vigenti disposizioni.

Si è quindi provveduto ad integrarne la dotazione, in modo distribuito ed equilibrato rispetto la localizzazione dei principali insediamenti e delle maggiori attrezzature pubbliche.

Per quanto riguarda il Centro Storico e le zone di completamento limitrofe già saturate, il vigente P.P.C.S. ha previsto opportune localizzazioni ed opere relative, che

consentano la pedonalizzazione almeno parziale del Centro Storico stesso; a tale riguardo è stato altresì redatto apposito progetto di pedonalizzazione del C.S.

La Tav. P/4 (Viabilità urbana) segnala la localizzazione di detti parcheggi.

La tabella allegata ne articola quantità e destinazioni.

Complessivamente, tra parcheggi esistenti e nuovi parcheggi, il piano di Variante Generale prevede una superficie complessiva di 18.750 mq.

così ripartita: parcheggi ordinari per zone "A" e "B" sature 7150 mq.

parcheggi per le residue zone "B" e "C" 5600 mq

parcheggi al servizio di attrezzature 6000 mq

18750 mq

Verifica standards: centro storico e zone "B" sature (2500 x 1,25) 3125 mq.

altre zone di insediamento (3250 x 2,50) 8125 mq

TOTALE 11.250 mq (standards minimi)

PARCHEGGI ORDINARI PREVISTI 12.750 mq

3. ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche il vigente P.R.G. prevede insediamenti ben proporzionati alla popolazione scolastica esistente e di previsione anche al 1990, salvo la carenza di previsione di scuole grado superiore, tecniche e/o professionali, a carattere quindi territoriale, per le quali la presente Variante Generale prevede e localizza area opportuna, di ampia estensione, in previsione di possibile istituzione di un istituto specializzato connesso alle attività agricole e zootecniche (Area "Sonnina" di 265.000 mq).

Per il resto sono state ratificate scelte di localizzazione scolastica già effettuate dall'Amministrazione Comunale, nuove scuole già appaltate o in corso di costruzione, ed altre già progettate.

Verifica degli standards per ogni ordine e grado di istruzione:

• SCUOLA MATERNA

attualmente è costituita da 6 sezioni (di cui 2 private) alunni iscritti al 1981/'82 = 169

tasso di scolarità attuale = $(169/4763) = 3,5$ rispetto al tasso nazionale = 4,00

Applicando il tasso nazionale alla popolazione prevista per il 1990 si ottiene: $(4\% \times 5750) = 230$ allievi

Per ospitare i quali sono necessarie circa 10 aule.

Quindi occorrono 4 nuove sezioni, che di fatto sono previste nelle due nuove scuole materne della Signoretta (2 sezioni) e della 167 (2 sezioni)

• SCUOLA ELEMENTARE

Attualmente è costituita da 21 classi

Alunni iscritti per l'anno 1981/'82 = 353

Tasso di scolarità attuale = $(353/4763) = 7,4$ rispetto al tasso naz. =9%

Applicando il tasso nazionale alla popolazione prevista per il 1990: $(9\% \times 5750) = 518$ allievi

Tale popolazione scolastica risulta eccedente di circa 80 unità rispetto la capacità delle aule esistenti.

Tale eccedenza potrà essere assorbita dalla nuova Scuola Elementare, prevista nella 167, (due cicli completi per 5 aule complessive).

- **SCUOLA MEDIA UNICA**

La scuola media unica attualmente è costituita da 13 aule popolazione scolastica per l'anno 1981/'82 = 291 alunni

Tasso di scolarità: $(291/4763) =$ circa 6% conforme alla media nazionale

Applicando tale tasso alla popolazione prevista l'anno 1990 si ottiene: $(6\% \times 5750) = 345$ alunni

Tale popolazione può essere ospitata dalle attuali 13 aule, anche in considerazione che la scuola media è di recente costruzione e quindi già dotata degli ambienti accessori richiesti.

verifica: $345 \text{ alunni} / 13 \text{ aule} = 26,5 \text{ alunni / aula}$

4. ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE (Zona "F")

Attrezzature esistenti, previste.

- **CASA COMUNALE:** è ospitata in apposito edificio di proprietà comunale che si ritiene idoneo e dimensionato alle esigenze amministrative.
Lo stesso edificio ospita attualmente altre attività (biblioteca, pinacoteca, etc) che verranno trasferite nel Castello Colonna, acquistato dal comune, rendendo liberi per le attività amministrative ulteriori locali.
- **UFFICIO POSTALE:** è ospitato in locali dell'Amministrazione Comunale, per i quali è già stato approvato progetto di adeguamento e ristrutturazione.
- **ATTREZZATURE CULTURALI:** nel Castello Colonna di recente acquisizione sono già state localizzate attrezzature culturali per mostre ed esposizioni, per attività di spettacolo e per pubbliche riunioni, convegni ed assemblee.
Il restauro per fasi dell'importante edificio renderà disponibili nuovi locali, alcuni dei quali verranno ad incrementare le attività culturali già operanti.
- **ATTREZZATURE SOCIO SANITARIE:** sono costituite attualmente da un ambulatorio che si ritiene inidoneo e insufficiente.
La presente Variante Generale ha prevista apposita area per la realizzazione di nuova struttura sanitaria in posizione centrale rispetto la struttura del paese.
- **EDIFICI PER IL CULTO:** a Genazzano esistono 4 Chiese Parrocchiali che si ritengono sufficienti; inoltre è stata concessa l'edificazione di una nuova Chiesa in zona agricola, presso l'insediamento di S. Cristina.

- **SERBATOIO IDRICO:** esistono due serbatoi ritenuti sufficienti
- **DEPURATORI:** esistono due depuratori comunali (di cui uno in fase di costruzione) che si ritengono sufficienti.
- **ALTRE ATTREZZATURE:** esiste ancora la “Sala Italia”, ampia sala per riunioni e spettacoli o concerti che necessita di restauri per essere attivata.

5. ATTREZZATURE PRIVATE ESISTENTI

Tra le attrezzature private esistenti si possono richiamare: UN CINEMA, UN CENTRO SPORTIVO, UNA PISCINA ma in disuso, UNA AGENZIA BANCARIA

CAP. IV –

- **ELEMENTI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO**
- **EDIFICI VINCOLATI E DA VINCOLARE**
- **SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

RIFERIMENTI AL P.P. DI RISANAMENTO DEL CENTRO STORICO

Il Comune di Genazzano dispone di P.P. di Risanamento del Centro storico, approvato e vigente.

Tale strumento urbanistico, che qui si richiama, tra l'altro individua le aree, gli edifici ed i complessi da salvaguardare e definisce le strategie generali ed i modi di intervento.

Quindi per tutte le prescrizioni e cautele generali da osservare nei casi di intervento nel Centro Storico si rimanda a tale strumento.

- **ELEMENTI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO**

Nella tav. A/4 della presente variante generale al P.R.G. si segnalano gli edifici e le aree di interesse storico ed artistico, già vincolati o da vincolare. Tali sono:

1. Il complesso del Parco degli Elcini e del convento Pio X, sui quali già esiste in parte un vincolo della Sovrintendenza ai beni culturali, che si propone di estendere secondo l'area perimetrata in tav. A/4 allegata, vista l'omogeneità complessiva ed i dati di interesse del convento.

Nel parco si segnala la presenza di elcini secolari di rara bellezza e disposizione, oltre alle vestigia di antico acquedotto.

2. Castello Colonna, recentemente acquisito dal Comune, ed in grave stato di deperimento che richiede urgenti ed importanti opere di restauro conservativo; in particolare per quanto riguarda la ricostruzione della parte distrutta dai bombardamenti bellici.
3. Casa detta di Martino V, che a parte le importanti memorie storiche, presenta aspetto ed elementi architettonici di grande pregio. E' assoggettata dal P.P.C.S. a restauro conservativo.
4. Santuario del Buon Consiglio - S. Maria: si tratta di complesso religioso di notevole importanza storica, più volte ed anche male rimaneggiato, del quale si chiede il vincolo monumentale in ragione dell'importante memoria che rappresenta per i cittadini di Genazzano.
5. Campanile Romanico della Chiesa di S. Paolo: si propone di sottoporlo a vincolo per il notevole interesse storico ed architettonico.
6. Chiesa di S. Croce (Sacario), di proprietà comunale: si tratta di piccolo edificio del '200, con importante scala di accesso, ben conservato e già sottoposto a vincolo.

7. Ninfeo detto del Bramante: l'attribuzione al Bramante, per quanto molto attendibile, non è del tutto certa.

I ruderi di cui si tratta sono comunque di grande pregio architettonico e di notevole interesse storico.

Il complesso è già vincolato.

La presente Variante Generale al P.R.G. ha inoltre prevista la realizzazione di un parco archeologico intorno al monumento, al fine di meglio preservarne l'ambiente circostante e facilitarne la visita ed il pubblico godimento.

- **SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Non si è ravvisata l'opportunità di istituire vincoli particolari su aree del territorio comunale, in assenza di condizioni particolarmente significative o delicate.

Tuttavia, al fine di preservare l'ambiente originario nelle immediate vicinanze ed in vista del Centro Storico, si è provveduto a prescrivere una Zona Agricola di Salvaguardia che impedisse l'edificazione di qualsiasi tipo nelle due coste montane fronteggianti il paese.

Per la costa che fronteggia il paese dalla parte della valle della Moletta si è ritenuto sufficiente prevedere destinazione a zona agricola "E2", con indici molto bassi e lotto minimo di 20.000 mq.

Stesso tipo di salvaguardia è stato localizzato in tutte le parti ritenute delicate, nelle immediate vicinanze del paese, con riferimento alla tav.A/1 (Analisi Ambientale) allegata.

**ALLEGATO - DATI STATISTICI E SINTESI DEI RILEVAMENTI RELATIVI
LE ABITAZIONI NEL CENTRO STORICO DI GENAZZANO**

(estratto dalla relazione allegata al P.P. di Risanamento del C.S. vigente)

**ALLEGATO "B" - DATI STATISTICI E GIUDIZI IN MERITO ALLA
QUESTIONE DELLE ABITAZIONI NEL CENTRO STORICO DI GENAZZANO**

La questione delle abitazioni nel Centro Storico di Genazzano riveste importanza decisamente superiore a quella degli altri problemi esaminati, per i motivi stessi specificati nel precedente Allegato "A", e altri evidenti motivi che possono venire schematizzati come segue:

Una alta percentuale della popolazione del comune risiede nel Centro Storico (circa il 50%), e vuole continuare a risiedere nello stesso ambiente.

Lo stato attuale delle abitazioni è fortemente degradato e presenta gravi carenze igieniche e funzionali che verranno di seguito documentate.

Molti operatori agricoli risiedono nel Centro Storico, e la possibilità di permanere nello stesso ambiente rappresenta fattore di stabilità anche rispetto al permanere delle attività agricole.

Si sono quindi condensate in questo allegato "B" le considerazioni, i dati ed i giudizi relativi alle condizioni complessive delle abitazioni, sintetizzando le risultanze delle indagini e delle analisi svolte, documentate dalle schede allegate, riguardanti:

Schede C - "Rilievo della consistenza, dell'uso e della struttura proprietaria degli edifici" - finalizzate quindi ad accertare il numero delle abitazioni e dei vani esistenti, la composizione media degli alloggi, il titolo di godimento degli stessi (proprietà o locazione), la presenza di seconde case, la presenza di alloggi e vani non occupati.

Schede B - "Rilievo delle condizioni tecniche ed abitative degli edifici" finalizzate ad accertare la percentuale di case inabitabili e malsane, con riferimento alle diverse cause di inabitabilità (come sono: carenze igieniche e sanitarie, umidità, illuminazione), carenze funzionali (alloggi troppo piccoli), carenze strutturali.

Questi dati sono essenziali per impostare un programma chiaro e concreto di risanamento, rivolto a migliorare complessivamente le condizioni di insediamento e vita nel Centro Storico.

Ulteriori elaborazioni verranno prodotte in sede di redazione specifica del Piano Particolareggiato di Risanamento.

Sintesi dei dati complessivi emersi dalla elaborazione delle Schede C: "Rilievo della consistenza, dell'uso e della struttura proprietaria degli edifici" nel Centro Storico di Genazzano**• ABITAZIONI E VANI ESISTENTI, OCCUPATI O NON OCCUPATI**

Complessivamente nel Centro Storico di Genazzano risultano esistenti 1006 alloggi, per complessivi 2328 vani utili e 964 vani accessori.

Di questi risultano occupati 898 alloggi, per complessivi 2099 vani utili e 888 vani accessori. Risultano non occupati 108 alloggi, per complessivi 229 vani utili e 76 vani accessori.

Degli alloggi e vani occupati, risultano abitati da residenti 705 alloggi, per complessivi 1691 vani utili e 736 vani accessori. Risultano non occupati da residenti nel Comune, e quindi sono classificabili come "seconde case", 193 alloggi, per complessivi 408 vani utili e 152 vani accessori.

Da questi primi dati si può osservare che le case non occupate rappresentano il 10,70% del totale delle esistenti, che costituisce una percentuale bassa, relativamente a quelle di altri Centri Storici delle stesse dimensioni e caratteristiche; occorre inoltre osservare che, per la maggior parte, tali abitazioni non occupate sono costituite da immobili malsani e fatiscenti, in grave stato di degrado.

Altro dato rilevante è costituito dall'alta percentuale di seconde case (il 19,20%), alto appunto se si considera che Genazzano non presenta tendenze turistiche consistenti. Tale dato si motiva con la tendenza a conservare una casa di appoggio nel paese di origine da parte degli abitanti emigrati per lavoro in altro comune, e soprattutto a Roma. Ma i dati di gran lunga più importanti e preoccupanti emergono dal confronto tra numero degli alloggi e numero dei vani utili.

Da tale rapporto risulta che il taglio medio complessivo degli alloggi nel Centro Storico di Genazzano è di 2,6 vani utili, quindi si tratta di alloggi decisamente piccoli.

Tale dato, già grave, risulta ancora più preoccupante se si considera che circa il 20% del totale è costituito da alloggi di un solo vano e che il 45% è costituito da alloggi di soli due vani.

Questi dati possono venire spiegati in considerazione degli estesi fenomeni di frantumazione delle unità abitative, causato dalla bassa offerta di alloggi nuovi, e soprattutto di alloggi economici e popolari, corrispondenti alle classi di reddito proprie degli insediati nel Centro Storico.

Questo dato della estrema frantumazione della proprietà edilizia e del taglio molto ridotto degli alloggi costituirà problema di non semplice soluzione in sede di redazione del Piano Particolareggiato di Risanamento, e comporterà una attenta opera di redistribuzione delle superfici utili e dei vani, con conseguenti rifusioni delle proprietà catastali.

• ALLOGGI IN PROPRIETA' ED IN AFFITTO

La ripartizione degli alloggi per titolo di godimento è stata effettuata solo per gli alloggi rilevati come OCCUPATI DA RESIDENTI, quindi per il totale di 705 alloggi. Di questi

556 (pari al 79%) risultano di proprietà degli occupanti o di familiari; 149 (pari al 21 %) risultano goduti in affitto.

TABELLA C1 - ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE NEL CENTRO STORICO DI GENAZZANO

	Alloggi (%)		Vani utili (%)		Vani accessori (%)	
TOTALE ALLOGGI	1.006	100	2.328	100	964	100
OCCUPATI	898	89,3	2.099	90,2	888	92,1
Residenti	705	70,1	1.691	72,7	736	76,4
Non residenti	193	19,2	408	17,5	152	15,7
NON OCCUPATI	108	10,7	229	9,8	76	7,9

TABELIA C2 - ABITAZIONI PER TITOLO DI GODIMENTO (IN PROPRIETA' O IN AFFITTO)

	Alloggi (%)		Vani utili (%)		Vani accessori (%)	
TOTALE ALLOGGI RESID	705	100	1.691	100	736	100
IN PROPRIETA'	556	79				
IN AFFITTO	149	21				

Sintesi dei dati complessivi emersi dalla elaborazione delle Schede "B": "Rilievo delle condizioni tecniche ed abitative degli edifici" nel Centro Storico di Genazzano**• CONDIZIONI IGIENICHE E SANITARIE DELLE ABITAZIONI**

Per valutare le condizioni igieniche e sanitarie delle abitazioni, sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

- dotazione di servizi igienici;
- condizioni di illuminazione ed aerazione;
- altezza degli ambienti abitati;
- presenza di umidità.

Ogni alloggio è stato esaminato in rapporto alle caratteristiche elencate, e sono stati formulati corrispondenti giudizi di sufficienza o insufficienza, riportati nelle singole schede, con riferimento a condizioni medie di abitabilità, relative al contesto ambientale esaminato (costituito in prevalenza da vecchie case, da finestre mediamente di piccolo taglio, da ambienti di dimensioni ridotte).

Dall'esame e dalla sintesi dei risultati dei rilievi effettuati, emergono i seguenti dati complessivi:

- Dotazione di servizi igienici:
sono risultate sufficienti in 446 alloggi (pari al 44,3 del totale di 1006) sono risultate insufficienti in 560 alloggi (pari al 55,7%)
- Condizioni di illuminazione ed aerazione:
sono risultate sufficienti in 774 alloggi (pari al 77%)
sono risultate insufficienti in 232 alloggi (pari al 23%)
- Altezza degli ambienti:
è risultata sufficiente in 929 alloggi (pari al 92,4%)
è risultata insufficiente in 77 alloggi (pari al 7,6%)

- Presenza di umidità:
è risultata una alta presenza di umidità in 199 alloggi (pari al 19,8%)

Complessivamente, sono risultate malsane o improprie, in base alla interpolazione dei dati riportati, il 22% del totale degli alloggi (1006).

• CONDIZIONI STATICHE DEGLI EDIFICI DI ABITAZIONE

Il rilievo delle condizioni tecniche e statiche degli edifici ha preso in esame i seguenti aspetti:

- stato delle fondazioni;
- stato delle strutture verticali (muri di spina o esterni portanti, pilastri, colonne, contrafforti e simili);
- stato dei solai e/o delle volte;
- stato delle scale;
- stato delle coperture;

presenza di grotte nel sottosuolo (che costituisce un problema caratteristico del sottosuolo del centro storico di Genazzano, costituito da banchi tufacei).

Anche in questo caso ogni edificio è stato esaminato riguardo agli aspetti elencati, sui quali è stato formulato giudizio specifico.

Si è poi proceduto ad elaborare le singole valutazioni, per pervenire ad un giudizio sintetico delle condizioni dei singoli edifici, espresso in termini di: "condizioni complessive tecniche e statiche" accettabili, mediocri, cattive e pessime.

Di seguito si riporta il riepilogo complessivo dei dati rilevati.

Sono risultati ospitati in edifici in condizioni tecnico-statiche accettabili:

241 alloggi (pari al 23,9%)

Sono risultati ospitati in edifici in condizioni tecnico-statiche mediocri:

346 alloggi (pari al 34,4%)

Sono risultati ospitati in edifici in condizioni tecnico-statiche cattive:

188 alloggi (pari al 18,7%)

Sono risultati ospitati in edifici in condizioni tecnico-statiche pessime:

231 alloggi (pari al 23%)

E' importante precisare già in questa sede di analisi, che per gli alloggi definiti accettabili, dal punto di vista delle condizioni tecnico-statiche, si può prevedere opere di semplice manutenzione ordinaria;

per gli alloggi situati in edifici definiti mediocri si possono prevedere opere di manutenzione straordinaria; ma per gli alloggi situati in edifici definiti in condizioni cattive o pessime occorrerà prevedere interventi di ristrutturazione e consolidamento rilevanti, e in alcuni casi, per edifici valutati pessimi, potrà essere decisa addirittura la demolizione.

• **CONDIZIONI DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DEGLI ALLOGGI**

Il rilievo delle condizioni funzionali degli edifici e degli alloggi che ospitano, ha preso in esame i seguenti aspetti:

accessibilità degli alloggi (cioè tipo di percorso che bisogna seguire per raggiungere l'alloggio, dimensioni e caratteristiche delle scale, pianerottoli, etc., sicurezza delle stesse)

dimensione e composizione delle unità edilizie (cioè distribuzione degli ambienti, presenza di locali parzialmente interclusi o di accesso indiretto, ambienti al disotto degli standards di legge, etc.);

collocazione dei servizi (cioè presenza di bagni o gabinetti "pensili" o comunque esterni, servizi male disimpegnati, etc.)

pareti esterne libere;

Ogni alloggio è stato esaminato alla luce degli aspetti elencati, sui quali è stato espresso giudizio specifico; anche qui si è poi proceduto ad esprimere giudizi sintetici sui singoli alloggi in merito alle condizioni funzionali e distributive complessive, valutandole come accettabili, mediocri, cattive e pessime.

Di seguito si riporta il riepilogo complessivo dei dati rilevati.

Sono risultati in condizioni distributive e funzionali accettabili:

242 alloggi, (pari al 24%)

Sono risultati in condizioni distributive e funzionali mediocri:

224 alloggi, (pari al 22,2);

Sono risultati in condizioni distributive e funzionali cattive:

95 alloggi, (pari al 9,5%)

Sono risultati in condizioni distributive e funzionali pessime:

445 alloggi, (pari al 44,3%)

Le valutazioni in merito alle condizioni distributive e funzionali, non comportano delle implicazioni dirette ed immediate di intervento, come abbiamo visto avvenire per le condizioni statiche.

Qui si tratterà di interpolare queste valutazioni con le altre già date in merito alle condizioni igieniche ed a quelle statiche, per poter pervenire alla scelta di una o dell'altra strategia di intervento.

TABELLA B1 - CONDIZIONI IGIENICHE E SANITARIE DEGLI ALLOGGI NEL CENTRO STORICO

	TOTALE ALLOGGI	Dotazione servizi igienici		Illuminazione aerazione		Altezza ambienti		Presenza umidità	
		Suff.te	Insuff.te	Suff.te	Insuff.te	Suff.te	Insuff.te	Suff.te	Insuff.te
Alloggi n°	1.006	446	560	774	232	929	77	199	807
Alloggi %	100	44,3	55,7	77,0	23,0	92,4	7,6	19,8	80,2

TABELLA B2 - CONDIZIONI STATICHE DEGLI EDIFICI NEL CENTRO STORICO (espresse in alloggi)

		ACCETTABILI	MEDIOCRI	CATTIVE	PESSIME
Alloggi n°	1.006	241	346	188	231
Alloggi %	100	23,9	34,4	18,7	23,0

TABELLA B3 - CONDIZIONI FUNZIONALI E DISTRIBUTIVE DEGLI ALLOGGI NEL CENTRO STORICO

		ACCETTABILI	MEDIOCRI	CATTIVE	PESSIME
Alloggi n°	1.006	242	224	95	445
Alloggi %	100	24,0	22,2	9,5	44,3