



Comune di Genazzano

Provincia di Roma

Piazza S. Maria, 4- Tel 06.95.579.1 Fax 06.95.79.027

Assessorato Urbanistica

RILEVAMENTO ED ANALISI DELLO STATO ATTUALE

RELAZIONE

Piano Particolareggiato di Risanamento
del Centro Storico

COMUNE DI GENAZZANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RISANAMENTO DEL CENTRO STORICO (PP.CS.)

RILEVAMENTI ED ANALISI DELLO STATO ATTUALE

RELAZIONE

PROGETTISTI:

ING. ANTONIO DURANDO

ARCH. ROBERTO PERRIS

SOMMARIO

Cap. I - Struttura metodologica del Piano Particolareggiato

- Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero
- Strategie urbanistiche
- Strategie edilizie

Cap. II - Metodologia di analisi

- Analisi urbanistiche e sociologiche
- Analisi tecniche ed edilizie
- Analisi Architettoniche ed ambientali

Cap. III - Conclusioni

Allegato A - Considerazioni in merito al rapporto tra Centro Storico e territorio, nel comune di Genazzano

Allegato B - Dati statistici e giudizi in merito alla questione delle abitazioni, nel Centro Storico di Genazzano

Elenco degli elaborati di analisi allegati.

Cap. I - Struttura metodologica del Piano Particolareggiato di Risanamento del Centro Storico di Genazzano

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero

La nuova normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata, promulgata con legge n. 457 del 5 agosto 1978 ha profondamente innovate le strategie di intervento anche rispetto al patrimonio edilizio esistente, e quindi rispetto ai Centri Storici, che registravano negli ultimi anni una paralisi di attività edilizie pressoché totale, data la scarsa operabilità dei vecchi Piani Particolareggiati.

L'elemento di innovazione più rilevante consiste nella introduzione dei "Piani di Recupero" (regolati con art.n.27, 28, 29, 30, 31 e 32 della legge 457 citata) che consentono una elasticità maggiore nella regolamentazione e nella gestione degli interventi edilizi ed urbanistici nei Centri Storici, a fronte della rigidità dei precedenti strumenti (i Piani Particolareggiati).

In sostanza l'introduzione dei Piani di Recupero consente una ampia articolazione delle strategie di intervento, che vanno da quelle dirette saldamente dal Comune stesso, in quanto ritenute di particolare importanza per le sorti economiche e culturali del paese, a quelle demandate alla iniziativa dei privati, singolarmente o associati nelle unità di intervento, nei casi in cui una chiara normativa è ritenuta sufficiente per garantire una edificazione ordinata, rispettosa dell'ambiente e dei caratteri architettonici del patrimonio edilizio esistente.

In questo nuovo contesto normativo, il Piano Particolareggiato del Centro Storico viene ad assumere il carattere di " piano quadro" che coordina le varie iniziative, i diversi interventi di recupero, traccia le linee di risoluzione dei problemi tecnici complessivi, della viabilità, dei parcheggi, della distribuzione dei servizi.

A scale minori il Piano Particolareggiato disegna le soluzioni tecniche ed architettoniche per gli spazi pubblici, per i principali edifici pubblici, per i servizi e le urbanizzazioni.

Inoltre, e soprattutto, il Piano Particolareggiato affronta nei suoi termini complessivi il problema della residenza nel Centro Storico, in termini quantitativi e qualitativi: esamina le tendenze di sovraffollamento o, al contrario, all'abbandono delle case; esamina le tendenze alla ripartizione delle proprietà catastali e delle unità insediative; esamina il grado di deperimento e degrado delle unità insediative; esamina il livello di degrado delle abitazioni esistenti e le loro caratteristiche tecniche e funzionali; individua strategie di risanamento dei comparti più degradati.

Il Piano Particolareggiato, quindi, regolerà gli stessi ambiti di intervento sui quali agiranno, più dettagliatamente, i Piani di Recupero, introducendo adeguate normative tecniche che saranno basate su analisi più o meno profonde e dettagliate a seconda che intervengano a regolare aree che si decidono di competenza dei Piani di Recupero di iniziativa Comunale o privata.

Strategie Urbanistiche

Le scelte di natura urbanistica restano decisamente di competenza del Piano Particolareggiato.

Esse riguardano essenzialmente:

- Definizione dei rapporti morfologici e strutturali tra Centro Storico e territorio.
- Definizione dei rapporti morfologici e funzionali tra Centro Storico e struttura urbana complessiva
- Definizione delle ripartizioni urbane, interne al Centro Storico, basate sulla individuazione di caratteri di omogeneità morfologica e ambientale, omogeneità socio-culturale, omogeneità delle destinazioni prevalenti, omogeneità dei caratteri di degrado edilizio e urbanistico, omogeneità dei comportamenti dei parametri economici (ripartizione delle proprietà, disponibilità economiche dei residenti, tendenza alla disaggregazione delle unità edilizie ed abitative, etc.).
- Definizione delle reti dei sistemi infrastrutturali (strade, illuminazione pubblica, acquedotto, fognature)
- Verifica degli standards e distribuzione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, nell'ambito delle indicazioni generali del P.R.G.

Le analisi che sottendono i campi di scelta indicati si basano sullo studio della struttura urbana attuale, sull'esame degli strumenti urbanistici vigenti (essenzialmente il Piano Regolatore Generale), sulle indagini statistiche e socio-economiche (densità residenziali, standards dei servizi, affollamento, etc.), sul rilevamento delle reti e degli impianti esistenti e sullo studio dei corrispondenti programmi di completamento e ristrutturazione delle stesse;

sul rilevamento diretto, infine, dei caratteri di fruibilità attuale e potenziale degli spazi e delle strutture pubbliche, in riferimento ad un complessivo miglioramento delle condizioni di vita sociale del paese, con particolare attenzione alle esigenze dell'infanzia e degli anziani.

Gli obiettivi di questa parte prevalentemente urbanistica del Piano Particolareggiato vanno individuati nella necessità di correlare le singole parti, campanti ed isolati che costituiscono l'aggregato del Centro Storico, tra di loro e con la struttura complessiva del Centro stesso, ricercando condizioni di equilibrio funzionale, di salvaguardia ambientale e socioculturale, di fattibilità tecnica, economica e finanziaria.

Strategie edilizie

Per "strategie edilizie" si intendono i diversi modi attraverso i quali è possibile e necessario operare sul patrimonio edilizio esistente, al fine della sua salvaguardia e conservazione, ma anche della sua funzionalizzazione alle esigenze, nuove e vecchie, del vivere civile.

Tali sono essenzialmente (secondo le classi individuate dalla citata legge n.457):

- interventi di manutenzione ordinaria
- interventi di manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e risanamento
- interventi di ristrutturazione edilizia

- interventi di ristrutturazione urbanistica ai quali si aggiungono, per necessità operative:
- interventi di demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia)
- interventi di demolizione senza ricostruzione (per superfetazioni e simili in contrasto con l'ambiente)

La scelta di sottoporre singoli edifici o intere unità edilizie (isolati o camparti) all'una o all'altra di queste strategie di intervento sarà motivata dalle analisi condotte sulle caratteristiche tecniche, funzionali ed architettoniche dei singoli edifici o degli stessi alloggi, secondo modalità che verranno descritte in seguito.

Le scelte così operate, estese a tutto il Centro Storico, e ad alcune immediate propaggini che vengono inserite tra le “zone di recupero” definite dall'art. n. 27 della citata legge 457, saranno vincolanti per tutti gli interventi successivi, ed anche per i Piani di Recupero, negli ambiti nei quali verranno deliberati, vista l'oggettività delle valutazioni sulle quali tali scelte sono fondate.

I piani di recupero, poi, determineranno in modo dettagliato i modi attraverso i quali tali strategie potranno effettuarsi, sulla base di analisi più dettagliate e, a volte, di veri e propri rilievi degli edifici o manufatti interessati.

Cap. II - Metodologie di analisi adottate

Analisi urbanistiche e sociologiche

Le analisi urbanistiche e sociologiche raccolgono un vasto materiale di indagine che può essere classificato in due sezioni generali:

- La prima sezione raccoglie tutti gli studi, le ricerche ed i documenti utili a stabilire una chiara linea di tendenza tra la storia edilizia ed urbanistica passata del paese, il suo assetto attuale ed i suoi ipotizzabili sviluppi futuri.

Questi studi e ricerche sono stati formalizzati nei seguenti elaborati: Relazione Storica sulle fasi di costituzione della struttura urbana di Genazzano e relative modificazioni, corredata da documentazione iconografica e fiscale relativa alle fasi salienti della definizione della struttura urbana.

Analisi della struttura attuale del paese, basata sulla lettura delle sue parti costitutive, del sistema di relazioni e connessione tra le parti, delle sue dominanti morfologiche.

Esame degli strumenti urbanistici vigenti (Piano Regolatore Generale) e delle proiezioni dinamiche che individuano, verificate mediante

il confronto con i dati statistici più recenti e con le effettive dinamiche e tendenze oggi operanti nel paese.

- La seconda sezione raccoglie tutti i dati e le analisi relativi ai principali problemi tecnico-urbanistici del paese, come sono la sua ripartizione in parti, la distribuzione appunto per parti delle attrezzature e dei servizi, lo stato delle reti infrastrutturali (viabilità e parcheggi, illuminazione, acquedotti, fognature), gli indici di affollamento delle diverse parti, le condizioni generali abitative e la distribuzione delle proprietà pubbliche e private.

In questa sezione vengono esaminati anche dati non secondari come sono le tendenze alla variazione di taglio delle unità abitative (che presentano una preoccupante tendenza alla frammentazione degli alloggi originari in unità abitative notevolmente al di sotto degli standards minimi accettabili); o anche la tendenza alla variazione di destinazione dei locali (soprattutto per i locali accessori, come sono stalle, cantine e simili); la tendenza all'insediamento di "non residenti" (vale a dire la presenza percentuale delle cosiddette "seconde case").

Oltre queste due sezioni generali di analisi urbanistiche e sociologiche, sono state condotte letture che potremmo definire di "morfologia Urbana", riferite cioè alla forma attuale del paese, al suo rapporto chiaro e suggestivo con le condizioni orografiche di base, alle immagini che presenta dai campi visivi principali di osservazione.

Tali letture morfologiche sono state trascritte mediante prospetti generali esterni, longitudinali, e una significativa sequenza di sezioni trasversali che descrivono efficacemente lo stretto rapporto che si è stabilito tra l'estesa dorsale tufacea di impianto e l'edificazione sovrastante, con particolare attenzione per il modo di collocazione e di tracciamento degli assi longitudinali di strutturazione dell'edificato.

Una trascrizione complessiva e sintetica dei caratteri e delle dominanti morfologiche della struttura urbana è stata operata su base planimetrica, sottolineando gli elementi, naturali ed artificiali, emergenti, le "coste" in vista, i punti visuali dominanti, i grandi campi visivi dai quali il paese viene visto, le linee di cresta e le quinte prospettiche che definiscono gli orizzonti visivi che, da zona a zona, si determinano.

Analisi tecniche ed edilizie

La scelta tra le diverse strategie di intervento edilizio sul patrimonio edilizio esistente (riportate nel terzo paragrafo del Cap. I) si determina in base al confronto tra i caratteri tecnici e funzionali degli edifici e i corrispondenti valori architettonici ed ambientali.

Ad esempio un edificio che risultasse gravemente degradato sul piano tecnico (strutture lesionate e fatiscenti, carenza di servizi igienici, presenza di umidità, etc.), ma che presenti alti valori architettonici ed ambientali, richiederà interventi di restauro e ristrutturazione parziale, che non alterino i caratteri architettonici rilevanti esistenti; lo stesso livello di degrado, qualora fosse riscontrato in edificio che presenti bassi o inesistenti valori architettonici ed ambientali, potrebbe suggerire una ristrutturazione totale, o addirittura la demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia con conservazione dei volumi esistenti).

Vedremo nel prossimo paragrafo quali logiche sono state adottate per il rilevamento dei caratteri architettonici ed ambientali.

Qui illustriamo le analisi condotte per determinare le condizioni tecniche e funzionali degli edifici.

Tali analisi si sono proposte una attenta lettura delle condizioni abitative, tecniche e funzionali degli edifici e dei singoli alloggi.

Si è quindi preferito un esame capillare che descrivesse:

- condizioni igienico-sanitarie, come sono la presenza e qualità dei servizi igienici, l'idoneità abitativa rispetto ai livelli di illuminazione e alla presenza di umidità

- condizioni statiche, verificando lo stato delle strutture verticali, orizzontali, delle coperture e la presenza di grotte nel sottosuolo
- condizioni funzionali e distributive, che verificano l'accessibilità degli alloggi, gli standards residenziali e simili.

Tutto ciò piuttosto che un vero e proprio rilievo degli edifici, che sarebbe risultato necessariamente approssimato e che potrà sicuramente meglio venire compiuto in sede di progetto di intervento o di redazione di piano di recupero.

Tutte le letture effettuate sono state trascritte in elaborati planimetrici specifici, mentre i dati analitici sono stati riportati in singole schede concepite in modo da rendere agevole il rimando dalle une alle altre, e da consentire una facile consultazione da parte degli operatori interessati.

Analisi Architettoniche ed Ambientali

Le analisi architettoniche ed ambientali sono finalizzate alla individuazione di tutti quegli elementi edilizi, quei caratteri o quegli edifici che costituiscono un insostituibile patrimonio di identità storica e culturale del paese.

Si tratta quindi di operare non solo delle severe letture filologiche dei caratteri architettonici e stilistici degli edifici, ma anche delle considerazioni più ampie sui "luoghi della memoria collettiva", su quelle particolari situazioni urbane o edilizie, cioè, nelle quali la collettività dei cittadini rintraccia la propria tradizione storica e culturale, il senso profondo del suo vivere in questo paese.

In questo senso, ad esempio, la voce "monumento" collocata al primo posto della scheda di indagine, vuole individuare non tanto l'opera architettonica eccezionale, quanto gli oggetti edilizi che con maggiore evidenza incarnano le tappe salienti della storia del paese, come sono il castello Colonna, ma anche il Santuario che infatti non presenta particolari valori architettonici.

Seguono le classificazioni dei diversi gradi di qualità architettonica in senso stretto, e quelle dei valori ambientali, vale a dire di quei valori che sono rintracciabili nei modi tipici e specifici della edificazione nelle diverse epoche storiche del paese, e che ne costituiscono il carattere complessivo.

Sono altresì state individuate le presenze di elementi anche minimi di decoro del paese, come sono dettagli architettonici di particolare pregio, affreschi, mosaici, portali, e simili.

In contrapposizione si sono poi sottolineate le presenze di superfetazioni o modificazioni che contrastano nettamente con l'ambiente circostante, senza peraltro possedere qualità architettoniche autonome.

Anche queste analisi sono state sintetizzate in una tavola planimetrica specifica e in schede analitiche connesse.

Come si diceva nel paragrafo precedente, il confronto tra queste valutazioni e le condizioni tecniche e funzionali rilevate per gli stessi edifici, determinerà la strategia di intervento edilizio da operare.

Cap. III - Conclusioni

Questa fase di studio relativa al rilevamento ed alla analisi del centro storico di Genazzano può essere conclusa con alcune note riguardanti problemi ed aspetti connessi con il Risanamento del paese, emersi con particolare evidenza dalle indagini svolte.

I punti che seguono, quindi, collocano le questioni più importanti che il Piano Particolareggiato dovrà affrontare e risolvere.

1 – PROBLEMI DI VIABILITA' E PARCHEGGI.

Genazzano presenta una struttura urbana compatta, all'interno della quale si aprono poche e strette strade carrabili, che poi coincidono con gli stessi assi principali longitudinali del paese, più densamente transitati dai pedoni.

Risulta quindi evidente la necessità di pedonalizzare almeno in parte tali strade, percorse dai bambini e dagli anziani, interessate da attività commerciali, e pressochè completamente sprovviste di marciapiedi.

D'altra parte la stessa struttura del paese che si sviluppa longitudinalmente per circa 700 metri, dal Piazzale della Pace a monte alla piazza Roma a valle, con pendenze anche consistenti, e l'assenza di accessi trasversali, che non siano scale o rampe poco agevoli, non consentono tale pedonalizzazione senza considerare la necessità di predisporre parcheggi ed accessi laterali idonei, che facilitino il raggiungimento delle abitazioni da parte degli abitanti, ed in particolare da parte degli anziani e delle persone inferme o menomate.

Tale pedonalizzazione del Centro Storico sarà comunque necessariamente parziale, ed interesserà alcuni tratti critici delle strade principali; per altri tratti appare pressochè impossibile studiare dei percorsi alternativi a quelli attuali.

Sarà necessario prevedere una consistente dotazione di parcheggi, già oggi carenti, soprattutto in vista della necessità di ospitare gli automezzi attualmente posteggiati in tutti gli angoli o gli slarghi del paese, occupando spazi che potranno più utilmente essere destinati ad accogliere minime attività legate alla vita sociale del paese.

A questo scopo si rileva che gli ampi parcheggi disposti a monte, presso il piazzale della Pace ed a valle in piazza della Repubblica, risultano entrambi eccessivamente lontani per servire le zone centrali del paese.

2 - SPAZI PUBBLICI E VERDE

Genazzano, come molti paesi antichi, non dispone di spazi verdi all'interno della struttura del paese.

Tuttavia dispone di un ampio ed ameno parco (il parco degli Elcini) a monte, collegato dal ponte al Castello Colonna ed all'asse principale del paese.

E disporrà di altro parco rigoglioso a valle, presso le scuole, quando si provvederà a realizzare le previsioni di P.R.G.

Quindi il problema del verde pubblico risulta risolto in modo soddisfacente.

Non altrettanto si può dire per la dotazione di spazi pubblici, come sono piazze, corti, slarghi e simili, che risultano esigui, e sicuramente male utilizzati, dato che oggi, come si è detto, servono essenzialmente come parcheggi.

Il Piano Particolareggiato dovrà studiare un esteso sistema costituito da questi piccoli spazi pubblici esistenti, proponendone usi essenzialmente pedonali, legati alle esigenze di sosta e conversazione degli anziani, di gioco per i bambini, etc.

Anche a questo proposito è necessario osservare che la struttura longitudinale allungata del paese, le forti pendenze, non consentono a tutti gli abitanti di raggiungere agevolmente le due piazze centrali e gli spazi del Castello.

E' quindi necessario individuare spazi che ne propongano le funzioni pubbliche e sociali, distribuiti opportunamente nelle diverse zone del paese.

3 - ATTIVITA' COMMERCIALI

Genazzano, come si è detto, dispone di un "Piano del Commercio" che regola localizzazioni e caratteristiche degli esercizi commerciali.

Qui si ribadisce la necessità che una quota molto consistente di queste attività continui a svolgersi nel Centro Storico, come detto nella breve nota specifica inserita in allegato "A".

E' pur vero che i locali che ospitano oggi tali attività sono angusti e generalmente, scarsamente idonei a contenere dimensioni e caratteristiche di attività razionali ed economiche; tuttavia si ritiene che il Piano Particolareggiato potrà studiare e proporre possibili integrazioni di questi locali, utilizzando spazi adiacenti disponibili.

E' comunque vitale per il paese, dato il suo carattere di vero e proprio centro sia rispetto agli altri insediamenti più recenti sia rispetto al territorio agricolo, che le attività commerciali continuino a svolgersi al suo interno.

4 - LA RESIDENZA NEL CENTRO STORICO

L'allegato "B" esamina nei suoi termini generali la questione della residenza nel Centro Storico di Genazzano.

Qui richiameremo alcuni aspetti cruciali del problema:

- La popolazione insediata nel centro storico rappresenta una alta percentuale di quella complessiva del comune (circa il 50%).
- Tale popolazione abita alloggi in gran parte piccolissimi, formati da uno o due vani utili, prodotto di una estesa tendenza alla frantumazione delle unità abitative originarie.
- Sussiste una diffusa carenza di servizi igienici (e molti di quelli esistenti sono ospitati da "gabbioni pensili" che andranno eliminati).
- Sussistono gravi difficoltà distributive e funzionali, soprattutto per quanto concerne l'accessibilità degli alloggi, ai quali spesso si arriva mediante percorsi tortuosi e scale strette e ripide.
- Il livello di degrado del patrimonio edilizio risulta molto alto e lascia prevedere la necessità di estese e profonde opere di ristrutturazione edilizia.
- La stragrande maggioranza degli occupanti gli alloggi nel Centro Storico è costituita da residenti, ed anche i non residenti risultano in definitiva cittadini originari di Genazzano che conservano una casa d'appoggio nel paese d'origine. Questo fa prevedere che non occorreranno particolari cautele per salvaguardare

il tessuto sociale attualmente insediato, dato che non sussistono spinte speculative dirette alla formazione di seconde case.

- Il reddito medio dei residenti nel centro storico risulta basso, e quindi suggerisce strategie di intervento sostenute dalla mano pubblica, nelle sue diverse forme.

In definitiva si può prevedere, sulla scorta delle considerazioni svolte, la necessità di una ampia rifusione delle proprietà catastali, che consenta, soprattutto negli isolati più degradati e manomessi, una opera profonda di trasformazione e funzionalizzazione degli spazi esistenti; tutto ciò con particolare attenzione al problema accennato del taglio eccessivamente esiguo di gran parte degli alloggi, ed al problema di compensare la grave carenza di servizi igienici accettabili.

5 - LOCALI NON ABITABILI, CANTINE, MAGAZZINI, E SIMILI

Problema non secondario che dovrà affrontare il Piano Particolareggiato di Risanamento è quello della destinazione idonea per tutti i locali e le cubature esistenti, attualmente adibiti impropriamente a residenza, dove neppure una profonda opera di ristrutturazione e di risanamento potrà creare condizioni abitative accettabili.

Vi sono poi locali che tradizionalmente erano destinati a stalle ed altre attività agricole, ormai desuete e comunque in contrasto con le nuove caratteristiche del paese.

Per tutti questi locali il Piano dovrà individuare destinazioni appropriate, oltre quelle immediatamente intuibili di possibili incrementi delle superfici commerciali ed artigianali.

In alcuni casi, forse, una particolare strutturazione delle tipologie residenziali potrà consentire di legare detti locali alle abitazioni, come ambienti accessori, di varia natura.

ALLEGATO "A" – CONSIDERAZIONI IN MERITO AI RAPPORTI TRA CENTRO STORICO E TERRITORIO, IN COMUNE DI GENAZZANO

E' dato ormai chiaramente acquisito dalla cultura urbanistica contemporanea il considerare i "centri storici" o antichi non soltanto come beni culturali da salvaguardare e conservare, ma anche come ambienti da rivitalizzare e funzionalizzare, nel contesto della pianificazione generale del territorio, sia a fini prettamente urbanistici, sia a fini socio-economici e di sviluppo.

In altre parole, oggi i centri storici non sono più visti come oggetti di conservazione statica, ma come "emergenze territoriali", e quindi come fatti stessi del territorio, parte integrante e fondamentale di una struttura territoriale, capaci di influenzarne la dinamica sociale ed economica, e, nello stesso tempo, essi stessi influenzati e modificati dalle dinamiche territoriali.

In conseguenza di tale assunto, si comprende come il Piano Particolareggiato (di risanamento) del Centro Storico non possa prescindere da analisi ed elaborazioni che riguardano appunto la natura dei rapporti, antichi e recenti, che legano il Centro Storico stesso, il paese in sostanza nel caso di Genazzano, al territorio (territorio agricolo, essenzialmente, in questo caso) circostante.

Le note che seguono tendono ad evidenziare alcuni degli aspetti più significativi di questo rapporto, prendendo le mosse dalla stessa collocazione del nucleo storico rispetto al territorio comunale, e dai valori morfologici che tale posizione determina; proseguendo poi con i rapporti col settore della produzione agricola e con il sistema delle localizzazioni commerciali, dato che questi appaiono le questioni territoriali più direttamente implicate, dall'esame delle quali è possibile estrarre dati ed indicazioni utili per la redazione del Piano Particolareggiato.

Rapporti con la struttura morfologica del territorio

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 geomorfologico, 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 formazioni 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 afferrare 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 visiva 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 dell'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; problema di cui si occuperà la Variante Generale di Piano Regolatore, in corso di redazione.

Rapporti con la 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 caschine 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.

Le considerazioni svolte mostrano come il risanamento del centro storico metta in gioco problemi che incidono su realtà ben più ampie di quelle circoscritte dal perimetro dell'area sulla quale insiste.

Tali problemi possono venire schematizzati come segue:

- Il centro storico, come luogo ancora oggi vitale di scambio e di integrazione sociale, può costituire importante fattore di stabilizzazione sociale ed economica, nel senso di salvaguardare la condizione di microequilibrio descritta, così importante per il sostegno dei tessuti economici più deboli e per la vitalità nel settore delle attività agricole.
- Il risanamento del centro storico può e deve determinare condizioni abitative positive, nuove e vecchie, che agiscano nel senso di frenare la spinta alla disseminazione degli insediamenti nel territorio, che tanti pregiudizi arrecano

alla stessa condizione ambientale e tecnica del territorio, ed in definitiva alla struttura del tessuto sociale.

- La risoluzione dei problemi residenziali nel centro storico, a sua volta, risulta fortemente influenzata dai programmi di edilizia economica che dovranno decollare nelle altre zone del paese, per poter impostare razionalmente il risanamento delle residenze esistenti ed elevarne gli standards quantitativi e qualitativi.

Rapporti con la struttura commerciale

Il comune di Genazzano dispone di uno specifico "Piano del Commercio", che regola la distribuzione e le caratteristiche degli esercizi commerciali.

Qui si vogliono sottolineare con forza alcuni aspetti connessi alla localizzazione delle attività commerciali, già emersi e dibattuti in sede di discussione del detto Piano del Commercio.

Sostanzialmente si tratta di questo: le attività commerciali, alle diverse scale, ed in ragione degli specifici raggi di influenza, determinano effetti non secondari nella definizione dei caratteri della vita del paese; la loro presenza, cioè, agisce positivamente nell'individuare i luoghi vitali del paese, i punti di incontro e agglomerazione della struttura sociale, la vitalità degli spazi pubblici; così come la loro assenza può influire negativamente sugli stessi elementi.

Quindi, considerato il ruolo tutt'oggi vitale e decisivo che il Centro Storico svolge come luogo privilegiato di incontro, scambio, di relazione sociale, di ossatura del sistema insediativo del comune, non appare opportuno ridurre o allontanare le attività commerciali già insediate, ma piuttosto sarà utile razionalizzarne alcune caratteristiche per adeguarle a standard economici e funzionali più aggiornati, nell'ambito stesso del Risanamento complessivo del paese.

Questo, anche quando dovesse comportare alcune carenze rispetto agli standards dimensionali ottimali, specifici delle attività commerciali: che i danni sociali, ed in ultima analisi anche economici, che potrebbe comportare il loro allontanamento dal Centro Storico sarebbero sicuramente di gran lunga più gravi.

Si tratta, quindi di condurre una attenta ricognizione dei locali e spazi disponibili nel Centro Storico, che possano utilmente integrare quelli attualmente utilizzati per le attività commerciali e, quanto meno, avvicinarli alle dimensioni idonee per lo svolgimento razionale della attività.

Alcune delle carenze che dovessero così manifestarsi potrebbero venire superate mediante altri strumenti, che pure oggi vengono largamente usati, come i consorzi di acquisto, e simili.

Crediamo, infine, che tutto ciò risponda bene alle stesse esigenze e preferenze degli operatori commerciali di Genazzano.

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
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
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 aereazione;
- 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 aereazione:
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 aereazione		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

ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI

- Relazione - Metodologia del Piano Particolareggiato e metodologie di analisi adottate
- Allegato "A" - Considerazioni in merito ai rapporti tra Centro Storico e territorio, nel comune di Genazzano
- Allegato "B" - Dati statistici e giudizi in merito alla questione delle abitazioni, nel centro storico di Genazzano
- Indagine Storica
- Schede "A" - Rilievo dei caratteri architettonici ed ambientali degli edifici
- Schede "B" - Rilievo delle condizioni tecniche e funzionali degli edifici
- Schede "C" - Rilievo della consistenza, dell'uso e della struttura proprietaria degli edifici

Elaborati grafici:

- Tav. 1 - Planimetria catastale del Centro Storico
- Tav. 2 - Rilievo aereofotogrammetrico del Centro Storico
- Tav. 3 - Analisi morfologica e ambientale del paese
- Tav. 4 - Sezioni e profili
- Tav. 5 - Sezioni e profili
- Tav. 6 - Viabilità e parcheggi (stato attuale)
- Tav. 7 - Reti infrastrutturali (stato attuale)
- Tav. 8 - Pavimentazioni e stato di conservazione degli spazi pubblici
- Tav. 9 - Proprietà pubbliche e di Enti religiosi
- Tav. 10 - Numerazione degli isolati e riferimenti catastali
- Tav. 11 - Destinazioni d'uso degli edifici
- Tav. 12 - Rilievo dei caratteri architettonici ed ambientali degli edifici
- Tav. 13 - Rilievo delle condizioni tecniche e funzionali degli edifici:
I - Condizioni igieniche e sanitarie
- Tav. 14 - Rilievo delle condizioni tecniche e funzionali degli edifici:
II - Condizioni statiche
- Tav. 15 - Rilievo delle condizioni tecniche e funzionali degli edifici:
III - Condizioni distributive e funzionali
- Tav. 16 - Rilievo delle condizioni tecniche e funzionali degli edifici:
IV - Sintesi
- Tav. 17 - Analisi dello sviluppo storico

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI DI PIANO

- **Tav. P/1** - PERIMETRAZIONE E RIFERIMENTI 1:2000
- **Tav. P/2** - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI 1: 500
- **Tav. P/3** - MODALITA' DI INTERVENTO 1: 500
- **Tav. P/4** - STRUTTURE DI USO PUBBLICO 1: 500
- **Tav. P/5** - SPAZI PUBBLICI E VIABILITA': INTERVENTI 1: 500
- **Tav. P/6** - SPAZI PUBBLICI E VIABILITA': MODI D'USO 1: 500
- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**