



## Grottaferrata, Piano Urbanistico Comunale Generale: l'Assessore all'Urbanistica illustra alcuni contenuti del DPI in vista dell'approdo in Consiglio Comunale

Nella mattinata di domani, venerdì 12 luglio, il Consiglio Comunale si riunirà per discutere, tra gli altri punti all'ordine del giorno, l'adozione del Documento Preliminare di Indirizzo (DPI) del Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG).

Un passaggio cruciale verso la nuova programmazione urbanistica della città, che ha l'obiettivo di superare il Piano Regolatore vecchio di oltre 50 anni attualmente in vigore.

Vista la grande importanza rivestita dal tema, l'Assessore all'Urbanistica Silvia Santini, nella nota che segue, illustra alcuni contenuti chiave del DPI che verrà presentato all'assise, per accrescere la consapevolezza della cittadinanza su un argomento che ha natura tecnica e non è di immediata comprensione.

Di seguito, la nota dell'Assessore:

Desidero ringraziare, innanzitutto, tutti coloro che in questi mesi e negli ultimi giorni, stanno stimolando un pacato dibattito attorno a questo tema cruciale, dentro e fuori dalla casa comunale. Tali interventi hanno ottenuto il primo effetto che il DPI propone: coinvolgere la partecipazione attiva dei cittadini.

Il Piano sul quale l'Amministrazione comunale è al lavoro si configura come un innovativo piano di "terza generazione".

È importante chiarire che non stiamo proponendo un Piano ideale, immaginario e irrealizzabile, ma una visione di città e di territorio che ha come obiettivo primario il buon abitare, come definito nel "Manifesto della città del buon abitare" di P. Colarossi, F. Colarossi e S.A. Somma. Il DPI si concentra su interventi a favore degli abitanti della città, come spazi pubblici e servizi, e sulla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio. Questi interventi, che mirano a riqualificare e rigenerare la città, richiederanno tempi adeguati alla loro realizzazione e potranno essere realizzati per stralci, sempre all'interno di uno scenario complessivo e coordinato che vedrà il pubblico ed il privato lavorare insieme per obiettivi comuni. Questo approccio permetterà di ottenere più facilmente finanziamenti regionali ed europei. È un percorso inedito e virtuoso volto al Pubblico Interesse che vale la pena intraprendere per il futuro di Grottaferrata.

#### – Consumo di suolo.

In merito alla questione del consumo di suolo, desidero chiarire che, secondo una stretta definizione letterale, il nuovo piano è a consumo di suolo zero. Rispetto al piano vigente, il nuovo PUGC non prevede l'assegnazione di neppure un metro quadrato in più di terreno che passi da agricolo a edificabile. Al contrario, il piano introduce un abbassamento generalizzato degli indici di cubatura su quanto non realizzato del vecchio piano (cosiddetto, residuo di piano). Questo approccio non solo rispetta la necessità di preservare il suolo agricolo, ma promuove anche uno sviluppo urbano più sostenibile e equilibrato, mantenendo invariata la superficie destinata all'edificazione, tanto che preferiamo la definizione di "consumo di suolo sostenibile" ovvero funzionale al recupero degli standard, alla realizzazione di spazi pubblici e servizi a favore del buon abitare degli abitanti, come chiaramente illustrato negli elaborati tecnici. Questo approccio prevede la cessione di aree al Comune in cambio di compensazioni edilizie, un metodo finalizzato alla ripartizione delle previsioni edificatorie che favorisce equità, sostenibilità e uniformità, a partire dalla disciplina urbanistica previgente, dall'edificazione esistente legittima, dal perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

#### – Edilizia Sociale

Gli elaborati di Piano del DPI anticipano le scelte strategiche per l'insediamento urbano ed il territorio extraurbano di Grottaferrata, per le quali il PUGC fornirà proposte di assetto morfologico e normativo in una fase successiva. Tra le proposte di assetto, particolare rilevanza ha il Sistema a rete di centralità all'interno delle quali il DPI individua indicativamente le aree da destinare a dotazioni per spazi pubblici, servizi pubblici e privati e social housing e le maglie di connessione (viabilità e percorsi pedonali esistenti e di progetto). Ciò significa che anche all'interno delle aree per dotazioni territoriali ricadenti negli ambiti delle Centralità sarà possibile includere una quota riservata all'edilizia sociale. Le aree di trasformazione, come quelle nei pressi del Pratone e di Via Montiglioni, sono ulteriori aree che il DPI riserva in quota parte all'edilizia sociale nel PUGC. È importante chiarire che la tavola P4 del DPI riporta diverse aree di trasformazione (più di due, al contrario di quanto letto su una testata giornalistica locale).

Inoltre, ritengo importante precisare che il DPI non ha carattere conformativo rispetto alle perimetrazioni proposte, le quali saranno certamente soggette a revisione nell'ambito del procedimento amministrativo, coinvolgendo i cittadini attraverso i processi partecipativi programmati e gli enti sovraordinati chiamati ad esprimersi sul DPI.

– Le caratteristiche del nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale (PUGC) – sostenibilità economica, consumo di suolo, qualità dell’abitare.

L’obiettivo chiaro del DPI è limitare drasticamente il consumo di suolo, definendo solo la cubatura necessaria per realizzare le opere che servono realmente alla cittadinanza. Non possiamo non convenire che non esistono Piani urbanistici che prevedano importanti opere pubbliche a costo zero. Il costo chiaramente è dovuto alla mancata realizzazione di standard che avrebbero dovuto essere disponibili grazie agli effetti del piano vigente, che in 50 anni ha consumato territorio senza implementare il sistema infrastrutturale. Gli standard verranno recuperati con il nuovo Piano attraverso il principio di leva edificatoria, un meccanismo innovativo che supera il più collaudato meccanismo della perequazione. Questa leva diretta tra standard e indici permette di riequilibrare la carenza di standard urbanistici, conservando al contempo la fattibilità economica degli interventi edilizi.

Questo è un momento storico per Grottaferrata. Il PRG vigente, approvato nel 1972, riflette in sé l’inadeguatezza del modello di piano urbanistico introdotto con la Legge n. 1150 del 1942, in quanto strumento onnicomprensivo che unisce l’indeterminatezza temporale al grande dettaglio progettuale, imponendo vincoli con validità quinquennale a fronte della garanzia di diritti di durata illimitata, in modo arbitrario e ineguale, per ogni singola parte di territorio comunale.

Stiamo per superare questo approccio, avviando un percorso verso un Piano volto a sperimentare soluzioni innovative, sempre nel rispetto dell’ordinamento vigente. Registrare note e osservazioni da parte dei cittadini è un fattore positivo che costituisce una rivoluzione rispetto al vecchio modo di fare i piani, che era tendenzialmente riservato a pochi costruttori ed alla classe politica. Oggi questa Amministrazione dichiara pubblicamente gli obiettivi e gli intenti del Piano e persegue il miglioramento della qualità della vita valorizzando i punti di forza e le opportunità, superando le principali criticità, affrontando problematiche complesse ed esprimendo la necessità di equilibrio tra sviluppo economico, sociale, insediativo ed utilizzo delle risorse ambientali.

Se in tal senso ci saranno contributi positivi saremo ben lieti di migliorare il Piano nella fase di vera e propria redazione”. Lo dichiara L’Assessore all’Urbanistica Silvia Santini

[Read More](#)

---