

Comune di Grottaferrata
PROTOCOLLO GENERALE
N° **23747** del **03/07/2017** ore **11:24**

Movimento: **INGRESSO**

Tipo Spedizione: **Lettera**

Oggetto:	sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, richiedente fv imm.re 2010 srl
----------	---

Corrispondenti:	
Denominazione	Indirizzo/Comune di Residenza

*MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA©
CULTURALI E DEL TURISMO*

Smistamenti:		
Assegnato a:	Mittente:	Data Assegnazione:

*Edilizia - Urbanistica -
Pianificazione Territoriale*

Protocollo

03/07/2017 11:24:55

IL RESPONSABILE



**Ministero
dei Beni e delle Attività Culturali
e del Turismo**

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA
METROPOLITANA DI ROMA, LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA
MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA
tel. 06 67233000 - fax 06 6994.1234

Email: sabap-rm-met@beniculturali.it

sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it



Roma, 26 GIU. 2017

Al Comune di

00046 Grottaferrata (RM)

MIBACT-SABAP-RM-MET
U-PROT
0015409 26/06/2017
Cl. 34.20.07/32.3

**OGGETTO: Grottaferrata (RM), viale JF Kennedy, 33, fg. 2, part. 54-138-139-140-141-142-247-304-495-496-497-805
CONFERENZA DI SERVIZI – Forma semplificata modalità asincrona
Richiedente: FV Imm.re 2010 srl
Sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione ex art. 3ter L.21/2009**

Con riferimento alla convocazione della presente Conferenza di Servizi assunta agli atti di questa Soprintendenza in data 9 giugno 2017 al n. 0013895, in cui si chiede di esaminare l'istanza relativa alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art.3-ter comma 3 L.R. 21/2009 nel Comune di Grottaferrata (RM);

Valutati gli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti per l'area (PTPR) secondo cui l'ambito territoriale in questione è classificato come *Paesaggio agrario di continuità e Paesaggio Naturale*;

Considerato l'assetto di tutela paesaggistica vigente per l'area in questione, ovvero ambito decretato ai sensi dell'art. 136 del Dlgs n. 42 del 2004, recante *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, con D.M. del 22/5/1985, e ambito tutelato *ope legis* ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto beni lineari di interesse archeologico;

Valutati gli strumenti urbanistici vigenti per l'area in questione per cui si richiede contestualmente all'approvazione del progetto la variante urbanistica di PRG da zone E ed F a zona residenziale;

Considerato che l'ambito in questione è un polmone verde tra i comuni intensamente edificati di Grottaferrata e di Frascati e presenta, in modo evidente, un elevato valore di naturalità evidenziato dalla presenza consistente del bosco che si intende salvaguardare;

Questo Ufficio, per quanto di competenza,

CHIEDE

una revisione del progetto, subordinando il parere alle seguenti prescrizioni e/o osservazioni:

Atteso che compito della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area si ritiene che la proposta progettuale così inoltrata non tenga effettivamente conto della distinzione dell'area in esame in due parti, quella settentrionale definita anche nel PTPR come paesaggio naturale e di fatto in continuità con il folto bosco soprastante e quella sottostante, comunque molto verde ma di più probabile completamento, definita come paesaggio agrario di continuità;

Considerato che dagli elaborati grafici si evince che è in previsione la realizzazione di una strada di collegamento tra le due aree abitate che di fatto dividerebbe l'intero polmone verde in due parti aprendo quella sottostante ad un'evidente volontà di lottizzazione;

Preso atto del limite di PTPR riportato nei grafici relativo alla distinzione dei due diversi tipi di paesaggi,

Considerato però, che tale perimetrazione non costituisce un limite fisico reale che identifica un cambiamento di paesaggio ma è una semplice perimetrazione intorno ai manufatti che si intende demolire e che di fatto il limite reale è rappresentato dalla nuova strada prevista;

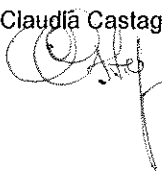
si ritiene necessario salvaguardare da future aggressioni edilizie tutta la parte settentrionale del lotto e pertanto non si autorizza la porzione di lottizzazione a nord della strada di progetto, comportando la stessa una trasformazione di un ambito naturale boschivo in uno di iniziale espansione, che al contrario si intende tutelare integralmente.

In riferimento poi all'assetto percettivo secondo cui gli interventi vengono valutati si rammenta la rilevanza che la volumetria di un complesso riveste, al di là dei calcoli di natura urbanistici che equiparano la lottizzazione prevista ai manufatti esistenti più un 20% di volume. I volumi tecnici, così come i seminterrati, i portici nonché le strade e gli accessi sono tutti elementi fortemente incidenti nelle valutazioni paesaggistiche al pari dell'effettiva cubatura, in quanto, oltre a condizionare quelle "relazioni visive" tra elementi architettonici e naturali che costituiscono e qualificano o meno il paesaggio, consumano, di fatto, prezioso suolo fino a tempi recenti utilizzato per l'agricoltura.

Si ritiene, pertanto, necessaria una revisione del progetto da condividere con questo Ufficio limitata alla sola area a sud rispetto alla strada in previsione, che non comporti alcun incremento di cubatura ulteriore rispetto all'esistente e che preveda un limitatissimo numero di essenze arboree da abbattere e un successivo loro reimpianto con un contemporaneo progetto di mitigazione.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Claudia Castagnoli



PER IL SOPRINTENDENTE

Dott.ssa Alfonsina Russo

IL FUNZIONARIO DELEGATO

Arch. Raffaella Strati

