



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Relazione di quadro conoscitivo

novembre 2014



Sindaco: Ottorino Ferilli
Assessore: Pio Paciucci
Responsabile dell'ufficio: Giancarlo Curcio



Direttore tecnico: Georg Josef Frisch
Coordinamento: Andrea Giura Longo
Alessandro Abaterusso
Monica Cerulli
Antonio Mallardo

Indice

Premessa	4
1. Inquadramento generale.....	5
1.1 L'area di intervento.....	5
1.2 Il contesto territoriale.....	6
2. Il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.....	9
2.1 La pianificazione sovraordinata	9
2.2 La pianificazione comunale.....	18
3. La stratificazione storica.....	21
3.1 L'evoluzione dell'insediamento	21
3.2 Le emergenze storico-architettoniche e i beni culturali	24
4. I caratteri dell'area di intervento	26
4.1 Il sistema dell'accessibilità e della mobilità	26
4.2 La rete degli spazi pubblici.....	28
4.3 Le attrezzature e i servizi pubblici e privati.....	32
4.4 Le reti e i sottoservizi	33
4.5 La metodologia di analisi del patrimonio edilizio esistente.....	34
4.6 Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente.....	37

Premessa

Il presente documento contiene descrive i risultati delle analisi condotte sull'area di intervento sulla base dei dati attualmente raccolti. Il documento è articolato in tre parti:

- la prima parte descrive l'inquadramento generale del piano definendo l'area di intervento e il contesto territoriale in cui è inserita;
- la seconda parte contiene una analisi della disciplina urbanistica vigente sulle aree di intervento attraverso la lettura degli strumenti di pianificazione di scala sovracomunale e comunale;
- la terza parte illustra i caratteri specifici dell'area di intervento e i risultati delle analisi storiche, urbanistiche ed edilizie dell'assetto urbano attuale.

1. Inquadramento generale

1.1 L'area di intervento

Come precisato nei documenti redatti dall'Amministrazione comunale, l'ambito oggetto del piano di recupero riguarda l'intera zona A individuata dal piano regolatore generale vigente ad esclusione della porzione già disciplinata dal piano di recupero di piazzale Cairoli approvato con Dcc 22/2012. La zona A del PRG include sia il centro storico sia le pendici collinari circostanti rimaste in gran parte inedificate. Il perimetro del piano è delimitato a nord dal fosso dei Giardini, a sud e a est dal fosso di Campo Maro (o di Ponte Manzo) e dalla via Tiberina, a ovest dal margine orientale di piazzale Caduti di Nassirya, di viale Giordano Bruno e di piazzale Cairoli (cfr. tav. B1a e B1b). L'area di intervento si estende per circa 13,3 ettari ed è localizzata nella parte nord del territorio comunale, sui primi rilievi collinari che delimitano la piana alluvionale del Tevere, ai margini settentrionali dell'attuale nucleo urbano di Fiano Romano. All'interno di tale perimetro sono compresi sia il centro storico vero e proprio sia le pendici collinari circostanti che ne costituiscono il naturale contesto paesaggistico. L'area di intervento include in particolare :

- il nucleo urbano originario delimitato dalla cinta muraria;
- le espansioni otto-novecentesche realizzate subito fuori dalle mura su viale Giordano Bruno e su piazzale Cairoli;
- i sottobastioni che delimitano a nord l'abitato lungo via Battipassoni fino al fosso dei Giardini;
- le aree parzialmente edificate lungo viale Giordano Bruno, via Doria e nel tratto finale della valle del fosso dell'Ortaggio.

1.2 Il contesto territoriale

Il territorio di Fiano Romano si estende su una superficie di quasi 4.150 ettari lungo il corso del fiume Tevere, a nord di Roma, a meno di 40 km dal centro della capitale. Il Comune è uno dei principali poli della seconda corona metropolitana di Roma e si caratterizza per una dinamica demografica e socio-economica estremamente dinamica.

I dati dell'ISTAT evidenziano un quadro demografico in forte evoluzione che ha portato, nel periodo 1981-2011, a triplicare la popolazione residente da 4.339 abitanti a 13.059 con incrementi del 45% nel decennio 1981-1991, del 26% nel decennio 1991-2001 e del 65% nel periodo 2001-2011. Negli stessi periodi si rileva un progressivo e costante rafforzamento del tessuto produttivo e imprenditoriale locale che ha tuttavia manifestato negli ultimi anni evidenti segnali di crisi.

La dinamica demografica e socio-economica del trentennio 1981-2011 può essere ragionevolmente correlata con il fenomeno di consistente trasferimento di popolazione residente da Roma verso i comuni limitrofi e l'insediamento di nuove attività economiche. Tali fenomeni sono stati accentuati dalle particolari condizioni di accessibilità offerte dal territorio fianese, posto in corrispondenza di uno dei nodi principali della rete autostradale nazionale, porta di accesso all'area metropolitana romana. Sullo svincolo di Fiano Romano convergono inoltre il raccordo autostradale con la via Salaria, con funzioni di collegamento regionale e interregionale verso Rieti, la Sabina e la costa adriatica, e la via Tiberina che collega Roma con i comuni della valle del Tevere.

Lo sviluppo demografico ed economico è stato accompagnato da una rilevante espansione edilizia che ha portato al progressivo consolidamento di un nucleo urbano principale compatto limitrofo al centro storico e impostato sull'asse della via Palmiro Togliatti, alla nascita di un esteso insediamento residenziale a bassa densità nel settore compreso fra la via Tiberina e via San Sebastiano, alla realizzazione di un nucleo di servizi terziario-commerciali in prossimità del casello autostradale, al rafforzamento dell'area industriale-produttiva in località Prato della Corte.

L'espansione della città in aree esterne all'abitato originario, ha causato il progressivo spopolamento del centro a favore delle nuove zone urbanizzate con la conseguente migrazione delle attività commerciali e di servizio, innescando inevitabilmente un lento e costante fenomeno di degrado del tessuto sociale, urbanistico ed edilizio del centro storico. Alla vigilia

della seconda guerra mondiale la popolazione di Fiano Romano era di oltre 2.000 abitanti (2.141 in base al censimento del 1936) sostanzialmente concentrata tutta all'interno del nucleo urbano originario e nelle modeste porzioni di ampliamento. Sulla base dei dati anagrafici forniti dal Comune e aggiornati al 2013, i residenti nel centro storico risultano attualmente di circa 620 unità rappresentando poco più del 4% della popolazione complessiva del comune.

La richiesta di abitazioni a basso costo, proveniente dai ceti sociali più disagiati, ha trovato una parziale risposta nelle abitazioni più vetuste, in disuso e con mediocri standard abitativi e igienico-sanitari, favorendo l'insediamento di nuovi residenti che in pochi anni hanno progressivamente e parzialmente sostituito gli abitanti originari. Tale fenomeno è riscontrabile, in particolare, nella consistente presenza di cittadini stranieri all'interno del centro storico che raggiunge una quota del 36% della popolazione residente, quasi il triplo del dato medio comunale attestato al 13% (dati anagrafici 2013).

Popolazione residenti nel centro storico e nell'intero comune (dati anagrafici 2013)

	<i>centro storico</i>		<i>comune</i>	
	<i>(ab.)</i>	<i>(%)</i>	<i>(ab.)</i>	<i>(%)</i>
cittadini stranieri	226	36%	1.962	13%
cittadini italiani	396	64%	12.963	87%
totale	622	100%	14.925	100%

Va inoltre rilevato che il numero medio di componenti per famiglia risulta nel centro storico sensibilmente più basso della media comunale (1,96 rispetto a 2,45). La frammentazione dei nuclei familiari è imputabile soprattutto alle famiglie di cittadini italiani che risultano composte da meno 1,8 componenti rispetto ad una media comunale superiore a 2,4, mentre le famiglie di cittadini stranieri mantengono una dimensione media sostanzialmente analoga a quella delle altre parti del territorio (2,04 componenti nel centro storico rispetto a 2,13 su base comunale).

Famiglie residenti nel centro storico e nell'intero comune (dati anagrafici 2013)

	<i>centro storico</i>		<i>comune</i>	
	<i>(fam.)</i>	<i>(comp./fam.)</i>	<i>(fam.)</i>	<i>(comp./fam.)</i>
famiglie di cittadini stranieri	111	2,04	921	2,13
famiglie di cittadini italiani	224	1,77	5.411	2,40
totale	317	1,96	6.081	2,45

Va da sé che per motivi economici e culturali, sia gli edifici sia gli spazi di relazione si siano andati via via degradando. Gli unici elementi che si discostano da questa situazione sono

ovviamente gli edifici pubblici, di culto e monumentali, per i quali, in virtù della loro funzione, si sono susseguiti nel tempo interventi di manutenzione o restauro, per cui attualmente le uniche frequentazioni di cui gode il centro storico sono quelle legate all'attività della Casa Comunale, della Chiesa e sporadicamente ad eventi culturali e di aggregazione all'interno del Castello Ducale.

Nonostante la crescita del sistema urbano a tratti tumultuosa e alcuni fenomeni di dispersione edilizia in area agricola, il territorio fianese ha saputo tuttavia mantenere negli ultimi decenni i tratti salienti delle sue qualità ambientali e paesaggistiche: il paesaggio agrario della Valtiberina a est dell'autostrada, il territorio collinare boscato del monte Belvedere e dei rilievi verso Civitella, la sostanziale integrità del suo centro storico che ha conservato in larga parte il carattere di isolamento a la sua posizione dominante sugli uliveti e le coltivazioni della valle del Tevere, sebbene con fenomeni di progressivo degrado e abbandono sopra descritti.

Negli ultimi anni l'Amministrazione comunale ha avviato una serie di interventi volti non solo al soddisfacimento del crescente fabbisogno di spazi residenziali e produttivi, ma anche alla graduale qualificazione degli insediamenti, migliorando le condizioni di accessibilità, ampliando la dotazione di attrezzature e servizi, promuovendo la sistemazione degli spazi pubblici e la riorganizzazione di alcune aree degradate in prossimità del centro storico. Ne sono un esempio le proposte per la riqualificazione dell'area del Palombaro, la variante per il recupero dei nuclei abusivi, il piano di recupero di piazzale Cairoli. La realizzazione del nuovo tracciato della via Tiberina ad est dell'autostrada ha offerto inoltre l'opportunità di convogliare i traffici di attraversamento nel territorio comunale all'esterno delle aree urbane e di ridefinire il sistema di accesso agli insediamenti avviando una progressiva riconfigurazione del tracciato storico della via Tiberina e della via San Sebastiano come veri e propri viali urbani.

All'interno di questo quadro il piano di recupero del centro storico costituisce certamente un elemento rilevante e assume un ruolo centrale nel promuovere una trasformazione del territorio incentrata sulla qualità dell'ambiente urbano, sul recupero e la valorizzazione del patrimonio storico, su nuove forme dell'abitare integrative e alternative allo "sviluppo quantitativo" registrato negli anni recenti.

2. Il quadro normativo e pianificatorio di riferimento

2.1 La pianificazione sovraordinata

Il piano territoriale paesistico - ambito n. 4 Valle del Tevere (PTP/4). Il territorio del Comune di Fiano Romano è compreso nel piano territoriale paesistico - ambito n. 4 Valle del Tevere, adottato con Dgr n. 2271 del 29.04.87 e approvato con LLrr n. 24 e 25 il 6 luglio 1998. Con Dgr 4474/1999 è stato quindi predisposto e approvato il testo coordinato delle norme tecniche che trovano applicazione “limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L 1497/1939 e a quelli sottoposti a vincolo paesistico ai sensi degli artt. 1, 1 ter ed 1 quinquies della L 431/1985”.

Il piano gradua le disposizioni di tutela paesistica articolando il territorio di competenza in:

- *sub-ambiti di pianificazione paesistica*, comprendenti i territori interamente sottoposti a vincolo paesistico o da sottoporre a vincolo con priorità;
- *sistemi territoriali d'interesse paesaggistico*, comprendenti i territori parzialmente sottoposti a vincolo, nei quali l'esistenza di un insieme di beni correlati determina una configurazione ambientale unitaria di particolare pregio;
- *territori residui*, con presenza di beni diffusi sottoposti a vincolo.

Per quanto riguarda l'area oggetto del piano di recupero, essa ricade nei *territori residui* con presenza di beni diffusi sottoposti a vincolo paesistico, individuati in applicazione del Capo II della Lr 24/1998, e la cui tutela è disciplinata dal Capo II delle norme tecniche di attuazione del PTP/4. I beni individuati dal piano riguardano esclusivamente le aree boscate localizzate in prossimità del centro storico e disciplinate dall'art. 7 delle Nta. E' opportuno precisare che la rappresentazione cartografica di tali aree, unitamente a quella degli altri beni paesaggistici, è stata oggetto di una attività di ricognizione e aggiornamento nell'ambito della redazione del piano territoriale paesaggistico regionale ed è riportata negli elaborati *Beni Paesaggistici* – Tavole B del PTPR che “a decorrere dalla data della pubblicazione dell'adozione del PTPR ai sensi dell'articolo 23 comma 2 della l.r. 24/98 [...] sostituiscono,

ai soli fini della individuazione e ricognizione dei beni paesaggistici, le tavole E1 ed E3 dei PTP vigenti”. Pertanto si rimanda al successivo paragrafo per una più puntuale descrizione.

Tra le aree tutelate per legge, in merito alle aree boscate, disciplinate dal citato art. 7 delle Nta, occorre segnalare che tale vincolo *non si applica alle zone A, B e – limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione – alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444... facendo riferimento agli strumenti urbanistici e/o alle perimetrazioni vigenti anteriormente al 7/9/85, data di entrata in vigore della Legge n. 431*. Nei territori boscati, inoltre, è comunque obbligatoria l’acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica, rilasciata, in particolare, per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l’esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

Per quanto riguarda la classificazione delle aree ai fini della tutela, di cui al capo III delle Nta, bisogna evidenziare che tale disposizione riguarda solo le aree dichiarate di notevole interesse pubblico dall’amministrazione competente ai sensi della l. 1497/1939. Il PTP all’interno degli ambiti ed in rapporto alle finalità di tutela, classifica le aree tutelate secondo tre gradi di trasformabilità:

- a) zone di non trasformabilità;
- b) zone di trasformabilità limitata;
- c) zone di recupero ambientale.

In particolare, tra le zone a trasformabilità limitata definisce una specifica normativa per i centri storici e le aree circostanti, prescrivendo la tutela del centro urbano di antica origine e delle fasce circostanti a protezione della sua valenza visiva e integrità fisica, soprattutto in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori, ecc.), prevedendo comunque interventi relazionabili al contesto fisico, morfologico e tipologico.

In considerazione che le aree oggetto del presente Piano di Recupero non sono sottoposte a specifici vincoli paesaggistici (né dichiarativi, né per legge), è in considerazione degli obiettivi e finalità dello strumento attuativo, il PdR è coerente e compatibile con le indicazioni previste dal PTP.

Il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR). Il piano territoriale paesaggistico della Regione Lazio (PTPR) è stato adottato dalla giunta regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio 24/1998 e in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Dopo la fase delle osservazioni presentate entro luglio 2008, si è in attesa della definitiva approvazione. Il PTPR sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio (con l'esclusione del solo ambito dell'Appia Antica e della Caffarella oggetto di un piano ad hoc) ed è volto alla tutela del paesaggio, del patrimonio naturale, del patrimonio storico, artistico e culturale affinché sia adeguatamente conosciuto, tutelato e valorizzato. La redazione del PTPR ha comportato la complessiva revisione dei piani paesistici vigenti, la riorganizzazione e sistematizzazione dell'intera normativa di tutela tenendo conto dei PTP approvati, della definizione della normativa transitoria posta dalla Lr 24/1998 e dell'introduzione di disposizioni che integrano e colmano i vuoti normativi dei precedenti PTP.

Il piano si struttura principalmente (sia sotto l'aspetto normativo, che quello di rappresentazione) nell'individuazione dei *beni paesaggistici* (rappresentati nelle tavole B, che hanno carattere prescrittivo), dei *sistemi di paesaggio* (indicati nelle tavole A, che hanno carattere prescrittivo nelle zone vincolate, altrimenti hanno valore propositivo e di indirizzo), e nell'indicazione di *altri beni del patrimonio naturale e culturale* (indicati nelle tavole C, che hanno valore solo descrittivo, propositivo e di indirizzo).

Per quanto riguarda l'area oggetto del piano di recupero, è interessata dalla presenza di due beni paesaggistici, uno tutelato per legge (ai sensi del capo III - modalità di tutela delle aree tutelate per legge delle Nta del PTPR) relativo alla *protezione delle aree boscate (art.38)*, l'altro, tipizzato (capo IV - modalità di tutela degli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR), relativo agli *insediamenti urbani storici e territori contermini (art. 43)*.

In merito alle aree boscate, sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di

rimboschimento purché interessino *una superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, o siano costituiti da castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5 mila metri quadrati, o caratterizzati da appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.* Infatti nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune può certificare la presenza del bosco, sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato. Le uniche attività consentite riguardano il recupero degli edifici esistenti e le relative opere di sistemazione idriche e fognarie, nei limiti definiti dalla disciplina di tutela e di uso del paesaggio naturale; l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici; la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare, comunque, nelle radure prive di alberature e salvaguardando la vegetazione arborea.

Per quanto concerne i beni paesaggistici tipizzati, *insediamenti urbani storici e territori contermini (art. 43)*, che interessano l'area oggetto del PdR, ci si riferisce alle aree urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole insediative di formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati, come indicati sulle Tavole B e descritti nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia. La perimetrazione degli insediamenti è avvenuta tramite la lettura cartografica del catasto gregoriano (pre-unitario) o dell'IGM (I levata post-unitaria) e a partire da questo per una fascia di 150 m al fine di individuare i terreni contermini. Appare peraltro importante segnalare (art. 43, c.5) che non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al *paesaggio degli insediamenti urbani e alle reti e infrastrutture.*

In particolare, il PTPR, indica che gli interventi ai sensi del comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica riguardano:

- interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e
- ricostruzione;

- e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;
- e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;
- e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

Definisce, inoltre, una serie di prescrizioni valide per tutti i tessuti, al fine di garantire la corretta integrazione tra territorio e insediamento umano, come disciplinato dal “Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche”, relative all'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici specificandone tipi, forme, e materiali, coloriture, da usare nelle coperture, nei prospetti, e in tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

Per i *manufatti di interesse storico-monumentale* di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, volti alla prevalente conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni (che sono, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura).

Per i *manufatti d'interesse estetico tradizionale* costituiscono riferimento ulteriori prescrizioni relative ai manti di copertura dei tetti (da realizzare con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese), agli elementi di chiusura di vani esterni, e alle tinteggiature in relazione al contesto paesaggistico.

Nei *territori contermini la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico* deve essere mantenuta integra ed edificabile per una profondità di metri 150, facendo salve le previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del PTPR, purché si provveda al mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimettrato, con l'eccezione delle opere pubbliche (che possono comunque essere realizzate) e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP, rispettando la disciplina di altri eventuali beni paesaggistici.

Appare, inoltre, opportuno segnalare che il PTPR stabilisce che *nell'ambito delle fasce di rispetto*, gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP.

Inoltre, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

Il piano territoriale provinciale generale (PTPG). Il piano territoriale provinciale generale (PTPG) è stato approvato dal Consiglio Provinciale in data 18.01.2010 con Delibera n.1. Il PTPG assolve compiti complessi di programmazione di area vasta, di coordinamento dell'azione urbanistica degli enti locali per gli aspetti d'interesse sovracomunale, di promozione di iniziative operative per la tutela, l'organizzazione e lo sviluppo del territorio provinciale. I contenuti del piano si riferiscono agli specifici compiti attribuiti alle province dall'art. 19 del Dlgs 267/2000 e dall'art. 4 della Lr 14/1999. In particolare il PTPG della provincia di Roma:

- orienta l'attività di governo del territorio della provincia e dei comuni singoli o associati e delle comunità montane;
- costituisce specificazione e attuazione delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale generale (PTRG), così come integrato dal piano territoriale paesistico regionale (PTPR) e nei piani e programmi settoriali regionali;
- costituisce condizione di sintesi, verifica e coordinamento degli strumenti della programmazione e pianificazione settoriale provinciale nonché di quelli della programmazione negoziata e di indirizzo della loro elaborazione;
- costituisce, assieme agli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale regionale, il parametro per l'accertamento di compatibilità degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e di quelli della programmazione negoziata;

- si pone come riferimento impegnativo per le iniziative di concertazione, copianificazione e negoziazione interistituzionale delle decisioni europee, nazionali, regionali e locali che abbiano rilevanza sul territorio provinciale.

Nell'ambito delle strategie di sviluppo del territorio provinciale, il PTPG individua il comune di Fiano Romano come “centro con valenza metropolitana” e come centro del subsistema territoriale comprendente i comuni dell'alta valle tiberina (da Capena a Ponzano) e della Sabina Romana (da Montelibretti a Monteflavio). Lo scenario demografico del piano prevede di “sostenere su valori molto positivi i forti incrementi dei subsistemi della seconda corona metropolitana di Bracciano, Fiano, Palestrina, Pomezia, Velletri”. Il PTPG pone come obiettivo di programma sul medio – lungo periodo, un generale incremento dell'offerta di funzioni per Fiano Romano, con specifico riguardo alla direzionalità e ai servizi alla produzione. A tale scopo il piano individua il *PPM.2 parco intercomunale di attività produttive integrate e servizi specializzati - Valle del Tevere* costituito da tre gruppi di aree: a. Fiano, b. Ponte del Grillo, c. Demanio statale a Montelibretti nonché dall'area CI2 con funzioni di centro intermodale. Per quanto riguarda l'assetto del sistema insediativo, Fiano Romano è classificato nelle costruzioni urbane complesse/policentriche e individuato con la sigla B1 – Centri fra la via Flaminia e la via Tiberina insieme ai comuni di Riano, Castelnuovo di Porto, Morlupo, Capena, Rignano e S. Oreste. Gli obiettivi generali del piano relativi alla costruzione urbana complessa/policentrica B1 sono descritti nell'art. 44 delle norme tecniche e riguardano il “rafforzamento della costruzione policentrica storica, mantenendo le regole di integrazione tra componenti ambientali e insediative e di leggibilità complessiva dei caratteri paesistici del territorio collinare e della Valle del Tevere”. Al fine di tutelare l'immagine paesistica della valle, il piano definisce come prioritaria la salvaguardia delle aree agricole lungo il tracciato dell'autostrada A1 e lungo le sponde del fiume. Il piano fornisce inoltre ai comuni alcune direttive programmatiche che nel caso di Fiano Romano riguardano in particolare:

- la conferma del limite del vincolo paesistico della Valle del Tevere e l'istituzione della relativa Area protetta (Parco fluviale del Tevere), in continuità con il parco fluviale urbano previsto dal PRG di Roma;
- il riordino dell'impianto urbanistico dentro il previsto campo urbano e il completamento/indirizzo dell'espansione a sud del nucleo originario senza superare il limite

morfologico (gradino tufaceo) e di tutela paesistica della valle del Tevere e del tracciato autostradale.

Limitatamente all'ambito territoriale oggetto del piano di recupero, l'area di intervento ricade, nella Tav. TP2, sostanzialmente nelle seguenti zone:

- per quanto riguarda il Sistema ambientale di cui al titolo II, parte delle aree (36%) facenti parte del perimetro del PdR, rientrano nella Rete ecologica provinciale (capo III), in particolare tra le componenti secondarie relativamente al *territorio agricolo tutelato (nastri verdi)*;
- per quanto riguarda il centro abitato, di cui al Titolo III – Sistema insediativo morfologico, questo ricade prevalentemente (50%) nel “*nucleo urbano originario*” e per la restante parte (14%) nel “*campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti*”.

La componente secondaria (CS) della REP (rete ecologica provinciale) include i “*nastri verdi*”, che corrispondono al *territorio agricolo tutelato* (art. 25), contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, essenziale per garantire la funzionalità ecologica della REP. All'art. 27 sono previste le categorie di intervento ambientale che riguardano il territorio agricolo tutelato:

- Riqualficazione/recupero ambientale (R.A.): prevedendo azioni di tutela ed interventi volti alla riqualficazione o al recupero di condizioni ambientali e di naturalità alterate da processi di degrado.
- Qualificazione/valorizzazione (Q.V.): prevedendo azioni di tutela ed interventi volti al mantenimento od alla ricostituzione di valori ambientali e del paesaggio rurale in territori prevalentemente agricoli dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti ed in condizioni favorevoli al ripristino; sono consentiti interventi di miglioramento delle attività e residenzialità agricole e con l'introduzione di usi integrativi compatibili; sono, inoltre, consentite le previsioni insediative dei PUCG.

Gli usi consentiti sono:

- agro silvo-pastorali (U.A.): usi annessi alla manutenzione e presidio del territorio rurale;

- Urbani locali (U.L.): usi relativi alla residenza agricola e alle attrezzature per l'agricoltura, nonché usi compatibili del patrimonio edilizio esistente;
- servizi (U.S.): attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio pubblico, necessitati da collocazione extraurbana, se compatibili;
- ricreativi (U.R.): attività sportive, ricreative e del tempo libero con spazi e attrezzature specialistiche compatibili con i contesti paesistici e ambientali;
- formativi (U.F.): attività di fruizione culturale, di ricerca e per la formazione, connesse all'attività agricola;
- turistico-ricettivi (U.T.): attività turistiche-ricettive connesse con l'attività agricola, se compatibili, finalizzate alla fruizione dei territori tutelati.

In merito al Sistema insediativo, gran parte dell'area del PdR rientra tra il *nucleo urbano originario* (art. 42) che è l'area urbana considerata, dal PTPG, come nucleo generatore ai fini della costruzione insediativa e per la quale gli strumenti urbanistici generali comunali debbono prevedere direttive di tutela, conservazione e recupero tipologico, valorizzazione compatibile e interventi ai margini con attrezzature sostenibili per la fruizione culturale. La restante parte, rientra nel *campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti*, che è l'ambito all'interno del quale i Comuni possono organizzare le operazioni di trasformazione e crescita insediativa, comprendendo gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni; su tali aree è possibile la localizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico di interesse urbano (locale o intercomunale).

Il PTPG, all'art. 44, prevede una serie di direttive specifiche per le costruzioni urbane complesse - policentriche (città intercomunali). Fiano rientra, come detto, in quella che costruzione urbana complessa che il PTPG chiama "*B1. Centri tra la Flaminia e la Tiberina*", per il sistema insediativo morfologico, il piano fornisce la seguente direttiva programmatica, tra le altre, pertinenti al PdR:

- valorizzare i nuclei storici consolidati rafforzando il loro carattere nucleare, completare e qualificare senza espansione le frazioni lungo la Flaminia e la Tiberina; aggregare con eventuali limitate espansioni il diffuso sui nuclei di crinale tutelando e va-

lorizzando le aree ambientali vallive di margine come elementi ordinatori e di contenimento degli insediamenti.

2.2 La pianificazione comunale

Il piano regolatore generale (PRG). Il Comune di Fiano Romano è dotato di piano regolatore generale adottato con Dcc 84/1992 e approvato con Dgr n. 2271 del 02.06.1998, modificato con due successive varianti generali approvate con Dgr n. 323 del 22.05.2007 e n. 316 del 8.07.2011.

Il PRG individua come zona A ai sensi art. 2 del Dm 1444 del 02.04.68 tutto il nucleo urbano storico, nonché le aree libere contermini delle pendici collinari che ne costituiscono il naturale contesto ambientale e paesaggistico, per una estensione complessiva di circa 14 ettari. L'art. 31 della Nta prescrive che in tale zona gli interventi di trasformazione siano subordinati alla redazione di un piano di recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L 457/1978. Fino alla redazione di detto piano sono comunque consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti come attualmente disciplinati dall'art. 2 del Dpr 380/2001. Le funzioni ammesse dal PRG nel centro storico sono essenzialmente quelle residenziali e ad essa strettamente collegate. Per quanto riguarda gli obiettivi e i contenuti specifici del piano di recupero, il PRG rimanda espressamente a quanto disciplinato dalla L 457/1978.

I piani di recupero, istituiti nell'ambito delle *Norme per l'edilizia residenziale*, hanno lo scopo specifico di promuovere “interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione” del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente in condizioni di degrado. La disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree si applica attraverso l'individuazione delle “unità minime di intervento” ed è finalizzata essenzialmente all'insediamento di funzioni residenziali. Si tratta quindi, in estrema sintesi, di piani attuativi a prevalente carattere residenziale che trovano applicazione in ambiti urbani edificati in genere e non solo negli insediamenti storici. La stessa legge 457/1978 prevede tuttavia che i piani di recupero possano assumere valori e contenuti più generali tipici dei piani particolareggiati.

Tale accezione più ampia risulta certamente più confacente alle esigenze di riqualificazione del centro storico di Fiano Romano, nel quale il recupero delle funzioni residenziali stabili appare certamente la condizione essenziale, ma per il quale si richiede la necessità di individuare assetti funzionali integrativi orientati ad una piena utilizzazione del suo patrimonio edilizio.

Il piano del colore (PDC). In attesa della redazione del piano di recupero del centro storico e al fine di svolgere un'attività di indirizzo e controllo delle trasformazioni, l'amministrazione comunale si è dotata, nel 2005, di un piano del colore del centro storico che definisce “i criteri da seguire per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione” relativi ai fronti e alle coperture degli edifici. Le disposizioni del piano sono rivolte in particolare a “gli interventi di coloritura e tinteggiatura dei prospetti, di conservazione, esecuzione, sostituzione o eliminazione di intonaci e rivestimenti di facciata e di elementi architettonici e decorativi diffusi o anche isolati”.

Le norme tecniche del piano disciplinano sia gli aspetti procedurali per la presentazione dei progetti e per l'autorizzazione degli interventi, sia i materiali e le tecniche da adottarsi per la modificazione degli elementi architettonici di facciata e di copertura. Tali elementi riguardano in particolare:

- il manto delle coperture;
- le gronde e i canali di gronda;
- le canne fumarie e i torrini;
- gli abbaini e i lucernari;
- gli intonaci e i rivestimenti di facciata;
- le tinteggiature;
- i serramenti e gli infissi;
- gli impianti tecnologici in genere;
- le insegne e le targhe;

- la segnaletica stradale e toponomastica;
- gli elementi dell'arredo urbano.

3. La stratificazione storica

3.1 L'evoluzione dell'insediamento

Le trasformazioni avvenute nel territorio fianese possono essere messe in relazione con la sua posizione lungo la valle del Tevere che ha rappresentato fin dall'epoca protostorica una importante via di comunicazione. Le testimonianze di epoca protostorica e arcaica relative a Fiano Romano sono scarse; dato comune a tutta l'Etruria interna tiberina. Alcuni rinvenimenti di ceramiche e sepolture risalenti all'VIII sec. a.C. a nord e est dell'attuale centro di Fiano Romano fanno ipotizzare la presenza di un piccolo nucleo di controllo su un porto fluviale che fungeva da scalo-traghetto tra le due sponde del Tevere collegando presumibilmente Capena con la Sabina. Se appare certa l'esistenza di una serie di guadi e attraversamenti del Tevere in questa zona, l'ipotesi dell'esistenza di un centro nel sito attuale di Fiano Romano non ha trovato ancora conferma.

Fino all'età tardo-imperiale l'insediamento più importante dell'area era rappresentato dal sito di *Lucus Feroniae* (attualmente nel territorio del Comune di Capena), sorto come santuario e divenuto mercato e luogo di incontro delle popolazioni falische, sabine, etrusche e latine che gravitavano sulla Valtiberina. Dopo la conquista romana del IV sec. a.C. *Lucus Feroniae* rafforzò la sua importanza commerciale e conobbe un periodo di grande sviluppo che durò fino al IV sec. d.C. quando la città si andò via via spopolando. Sotto il dominio romano nel territorio di Fiano Romano (denominato *ager flavianus* o *flavinia rura*) sorsero alcuni insediamenti rurali e ville suburbane di cui rimangono ancora numerosi e importanti resti. Le strutture portuali rinvenute di recente sul Tevere, prospicienti lo scalo sabino di *portus curen-sis* (l'attuale Passo Corese) dimostrano che la zona di Fiano Romano manteneva una notevole importanza commerciale ancora in età tardo antica e altomedievale. Lo scalo doveva essere usato sia per rifornire di manufatti artigianali le ville del suburbio sia per trasportare verso Roma i prodotti agricoli del territorio. A partire dal VI sec. d.C. tutto il territorio fianese mostra una intensa cristianizzazione testimoniata dalle crescenti testimonianze di sepolture e luoghi di culto rinvenute negli anni recenti.

Le origini del centro urbano di Fiano, comuni a molti centri della Bassa Sabina e della Val-tiberina, devono quindi essere collocate in età altomedievale e messe in relazione prima con lo sviluppo degli insediamenti ecclesiastici, quindi con il passaggio dell'economia agricola dalla *curtis* fondata sul podere agricolo disperso al *castrum* e successivamente con il fenomeno dell'incastellamento.

Le prime notizie storiche di Fiano Romano rinvenibili nei documenti dell'Abbazia di Farfa risalgono alla prima metà del IX sec. con la citazione di un *vicus flavianus* identificabile forse con un primo insediamento. A partire dalla metà dell'XI sec. vengono citati nei possedimenti dell'Abbazia di Farfa le chiese di *S. Biagio infra castellum de Flaiano* (l'attuale S. Stefano Nuovo) e *S. Maria ad pontem de Flaiano* dove nel 1063 troverà rifugio l'antipapa Onorio II in fuga da Roma. Nel 1081, una bolla del Papa Gregorio VII testimonia il passaggio del *Castellum Flaianum* al Monastero di S. Paolo fuori le mura. Tale passaggio è da ricondurre alla esigenza del Papato di costituire sulla sponda destra del Tevere una serie di possedimenti fedeli alla Chiesa da contrapporre alla potente Abbazia di Farfa schierata con l'Imperatore nella lotta per le investiture. E' ragionevole ipotizzare che già in quell'epoca il nucleo urbano fosse sviluppato attorno ad una rocca fortificata all'interno delle mura castellane, le cui emergenze architettoniche erano e sono tuttora il Castello e la chiesa di Santo Stefano Nuovo, mentre la chiesa di *S. Maria ad pontem*, inserita nel complesso di un monastero trecentesco, mantenesse la sua posizione isolata, fuori dalle mura, sullo sperone a est dell'abitato.

Alcune indagini storiche presentate in occasione di una manifestazione pubblica organizzata dall'Amministrazione Comunale hanno avanzato l'ipotesi che l'insediamento medievale sia sorto a partire dal settore meridionale, con la realizzazione di un primo segmento della cinta muraria tra il castello e l'area di Porta Nuova e lo sviluppo di un tessuto edilizio con marcati caratteri difensivi, composto da case-torre a ridosso delle mura. Solo in epoca successiva sarebbe stato completato il perimetro delle fortificazioni consentendo lo sviluppo di un tessuto edilizio di case a schiera con bottega con maggiori caratteri urbani che avrebbe sostituito il precedente tessuto di case-torre. All'interno del borgo dovevano rimanere alcuni vuoti urbani rappresentati dalle pertinenze della chiesa e del castello che doveva essere costituito in origine dal mastio cilindrico, circondato da un cassero e da un fossato.

Nel 1354 gli Orsini ottennero in enfiteusi metà del feudo dei sampalini, acquistandone l'altra metà tra il 1404 e il 1406. Sotto Niccolò III Orsini Conte di Pitigliano, Sovana e Nola

(1442-1510) furono avviati importanti interventi di trasformazione del nucleo urbano con l'unificazione delle tre parrocchie nella rinnovata chiesa di S. Biagio che assunse il titolo di Insigne Collegiata di Santo Stefano Nuovo (1480) e con l'ampliamento del Castello in stile rinascimentale (1493). In epoca rinascimentale furono portati a termine anche importanti interventi di sistemazione della cinta muraria inglobando lo sperone su cui sorge la chiesa di S. Maria ad pontem attraverso la realizzazione di una fortificazione con due bastioni circolari.

Fiano rimase feudo degli Orsini fino al 1600 per passare, dopo alterne vicende, nel 1690 agli Ottoboni che ne rimasero proprietari fino al 1897. Gli Ottoboni ampliarono il Castello realizzando l'ala seicentesca lungo l'attuale via Roma e diedero l'avvio nel 1774 al rifacimento della chiesa di S. Stefano Nuovo. Dalla descrizione dei lavori emerge che all'epoca fosse ancora presente un'area cimiteriale dedicata a S. Nicola di Bari annessa alla chiesa. Tale area sarà trasformata nei decenni successivi non essendo più rilevabile nella prima metà dell'800.

Dalle mappe del casto gregoriano, l'assetto complessivo del centro storico appare sostanzialmente coincidente con quello rinascimentale. L'impianto planimetrico è impostato su due direttrici principali, le vie Cavour e Garibaldi, che mettono in collegamento le due piazze del paese: la piazza principale – ora piazza Giacomo Matteotti - sulla quale si aprono gli ingressi principali del Castello e della Chiesa e la piazza del mercato – ora piazza Giuseppe De Santis – sulla quale si affaccia un palazzo gentilizio quattro-cinquecentesco. Il resto dell'edificato è costituito per lo più di edilizia minore originariamente a schiera che, dipartendo da queste due piazze e dalle due direttrici, si sviluppa all'interno del perimetro delle mura fino ad inglobare gran parte delle fortificazioni. Tale assetto si è conservato fino ad oggi sebbene siano intervenuti progressivi interventi di trasformazione e sostituzione edilizia a partire dalla seconda metà dell'800. Gli interventi più consistenti completati già nei primi decenni del '900 riguardano in particolare:

- la realizzazione del palazzo comunale su piazza Matteotti in sostituzione di un intero isolato del precedente impianto;
- le realizzazione di un palazzo signorile dei primi anni del novecento su piazza Matteotti e via Roma, recentemente ristrutturato come sede del Comune;
- la demolizione di un piccolo edificio religioso collocato accanto all'ingresso principale della chiesa in forma di presunto battistero;

- la trasformazione del tessuto urbano nell'area di Porta Nuova, oggi scomparsa insieme ad una parte delle fortificazioni;
- parziali demolizioni e ricostruzioni del tessuto edilizio nell'area di via XX settembre – via della Pergola e di via della Rocca.

L'edilizia minore ha subito, fino ad anni recenti, diffusi interventi di trasformazione che hanno in parte modificato l'assetto particellare, l'organizzazione tipologica e i caratteri strutturali e architettonici delle singole unità. Gli interventi più ricorrenti hanno riguardato in particolare l'accorpamento di unità edilizie contigue e l'ampliamento e la sopraelevazione delle originarie tipologie a schiera con bottega a due piani in unità a tre piani con alloggi sovrapposti (pseudoschiera).

3.2 Le emergenze storico-architettoniche e i beni culturali

Gli elementi del tessuto urbano di maggiore rilievo storico-architettonico, come già ricordato in precedenza, sono costituiti dal Castello Ducale, dalla Chiesa di Santo Stefano Nuovo, dalla ex chiesa di Santa Maria ad pontem, dal palazzo di piazza De Santis e dai due edifici di piazza Matteotti sede del Comune. Ed esclusione del palazzo di piazza De Santis di proprietà privata, tali edifici rientrano nella fattispecie dei beni culturali dell'art. 10, comma 1 del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per i quali trovano applicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 1, le disposizioni della parte seconda del Codice.

Per quanto riguarda gli edifici pubblici, sono stati in anni recenti, oggetto di interventi di recupero con esiti a volte contraddittori o parziali di cui si riporta nel seguito una breve sintesi.

Il Castello Ducale, acquisito al patrimonio Comunale nel 1993, è stato oggetto di un progetto organico di recupero redatto nel 2008 e, per esigenze economiche, attuato solo limitatamente agli aspetti che richiedevano maggiore urgenza. Gli interventi ultimati hanno riguardato in particolare la messa in sicurezza dei prospetti e dei solai, il rifacimento dell'impermeabilizzazione e del manto di copertura, le finiture e le opere necessarie a rendere agibili il piano terra e il primo piano. Il complesso richiederebbe ulteriori consistenti interventi di manutenzione e restauro per il ripristino delle facciate e il completamento del secondo piano.

La chiesa sconsacrata di S. Maria ad pontem, anch'essa di proprietà comunale, è stata oggetto di un riuscito intervento di restauro, finanziato con i fondi del Giubileo del 2000, che ne ha recuperato l'originario impianto di transetto dell'antico monastero trecentesco testimoniato dal grande arco in laterizio sul lato nord. Destinata nel 2005 ad accogliere lo studio-museo del pittore e scultore Ettore de Conciliis, è attualmente utilizzata come sala per mostre e convegni.

Esiti analoghi non si può dire che siano stati raggiunti nel restauro della facciata della Chiesa di Santo Stefano: l'ultimo intervento ha sostanzialmente modificato l'aspetto originario, con l'inserimento di elementi decorativi, quali fasce, lesene e cornici, del tutto estranee alla facciata originaria e senza alcun riferimento stilistico storico.

La nuova sede comunale è stata di recente completamente ristrutturata, riconvertendo un palazzo signorile dei primi anni del novecento, ma con una tipologia ottocentesca, con un intervento di restauro decisamente riuscito che ha recuperato la facies esterna dell'edificio riproponendo, per elementi edilizi e cromia delle superfici, quella originaria. Il vecchio palazzo del Municipio risulta, invece, allo stato attuale in corso di ristrutturazione.

4. I caratteri dell'area di intervento

Ai fini delle analisi urbanistico edilizie, l'area di intervento può essere articolata in tre settori principali:

1. il nucleo urbano originario sviluppatosi all'interno del perimetro delle mura e le adiacenti espansioni otto-novecentesche su viale Giordano Bruno e piazzale Cairoli;
2. le aree verdi dei sottobastioni a nord dell'edificato;
3. le aree a valle di viale Giordano Bruno e lungo via Doria, ancora in gran parte libere ma interessate da una parziale edificazione a partire dal secondo dopoguerra.

4.1 Il sistema dell'accessibilità e della mobilità

L'area di intervento è collocata nel punto di convergenza dei due assi urbani principali su cui è impostato il sistema insediativo fianese, via Tiberina e via San Sebastiano, che garantiscono un elevato livello di accessibilità sia a scala urbana sia a scala territoriale (il casello autostradale della A1 si trova a circa 4 km). L'ingresso all'area avviene attraverso l'arco composto da via Aldo Moro - via Giordano Bruno - via Togliatti. Lo snodo di piazzale Cairoli rappresenta l'ingresso principale al centro storico. Un secondo ingresso carrabile avviene attraverso via Giordano Bruno e piazza XXV luglio. La viabilità di attraversamento è costituita da via Roma, piazza Matteotti, via Cavour, piazza De Santis, via Mentana (a senso unico in direzione di piazza XXV luglio), via Giordano Bruno. Il secondo itinerario di distribuzione interna è costituito da via delle Cascine, piazza Pescheria, via Pozziteli, via della Rocca, via Umberto I (a senso unico in direzione di piazza Matteotti).

Da via Giordano Bruno si stacca via Doria, che attraversa l'area di intervento in direzione ovest-est servendo alcune case sparse e proseguendo in direzione del depuratore e di alcuni insediamenti in area agricola, per riconnettersi a nord con la provinciale Tiberina. La modesta sezione stradale e la tortuosità del tracciato le conferiscono un carattere essenzialmente locale.

Il sistema della sosta a servizio del centro storico è organizzato con alcuni parcheggi esterni realizzati in corrispondenza della viabilità di accesso e una serie di piccole aree di sosta distribuite nel tessuto edificato. I parcheggi esterni sono localizzati in particolare a nord-ovest dell'area di intervento, una direttamente accessibile da piazzale Cairoli e una su via Montessori, e a sud-ovest su piazzale Caduti di Nassirya, all'incrocio fra via Tiberina e viale Giordano Bruno. Le prime due aree, per collocazione e accessibilità, fanno diretto riferimento ad un bacino di utenza del centro storico e delle funzioni in esso installate che include quindi sia residenti che utenti dei servizi e delle attrezzature. L'area di piazzale Caduti di Nassirya è in genere utilizzata da un'utenza differenziata con un bacino di servizio più ampio del solo centro storico. E' periodicamente utilizzato anche per il mercato settimanale. La superficie complessiva dei parcheggi esterni è di circa xxx mq.

Superficie delle aree di parcheggio del centro storico

	<i>superficie (mq)</i>
parcheeggio esterno di piazzale Cairoli	1.250
parcheeggio esterno di via Montessori	5.635
parcheeggio esterno di piazzale Caduti di Nassirya	4.630
aree di sosta interne	2.100
totale	13.615

La superficie delle aree di sosta distribuite sulla viabilità interna all'area di progetto è di complessivi 2.000 mq. Si tratta di aree localizzate in prevalenza all'interno del perimetro delle mura e in parte lungo il margine settentrionale di via Giordano Bruno. Le aree di maggiori dimensioni sono costituite dalle due fasce di parcheggio lungo via Giordano Bruno e da piazza De Santis (circa 20 posti auto ciascuna), via Marconi e piazza XXV luglio (con meno di 10 posti auto).

Per quanto riguarda l'accessibilità pedonale e ciclabile, questa avviene attraverso la viabilità ordinaria non essendo presente, in prossimità del centro storico, un sistema di itinerari riservati alla mobilità lenta. Sono presenti tuttavia lungo il perimetro delle mura due punti di accesso pedonale tramite scale uno su via Giordano Bruno e uno sulla passeggiata a nord delle mura in corrispondenza di piazza De Santis.

4.2 La rete degli spazi pubblici

Nonostante la graduale perdita di peso funzionale e demografico determinato dal tumultuoso sviluppo urbano degli ultimi decenni, gli spazi pubblici del centro storico hanno mantenuto un ruolo importante nell'organizzazione del sistema urbano. Tale importanza si misura non tanto nell'intensità d'uso degli spazi o nella loro valenza funzionale, attualmente in parte svanita, quanto piuttosto nella qualità del contesto architettonico e urbano in cui sono inseriti e nella residua capacità di promuovere l'identità simbolica del luogo e della comunità cui appartengono.

In riferimento all'ambito di intervento, lo spazio pubblico è rappresentato essenzialmente dalla trama delle strade e delle piazze interne alle mura, mentre nei due settori esterni lo spazio pubblico è limitato ai due segmenti di percorsi pedonali che costeggiano parte del perimetro dei bastioni.

Come ricordato in precedenza, l'impianto planimetrico del centro storico è impostato su due direttrici, le vie Cavour e Garibaldi, che mettono in collegamento la piazza principale, piazza Giacomo Matteotti, con la piazza del mercato, ora piazza Giuseppe De Santis. Tale impianto, insieme a via Roma e piazzale Cairoli (esterna all'area di progetto e oggetto di un apposito piano di recupero), costituisce la struttura portante dello spazio pubblico sul quale è impostato il sistema dei servizi e delle attrezzature attualmente insediate nel centro storico. Via Roma e porta Capena costituiscono l'ingresso principale al nucleo urbano dando accesso a piazza Matteotti sulla quale si affacciano il Castello, la chiesa e le due sedi del Comune. Piazza Matteotti costituisce il principale spazio di relazione interno al centro storico beneficiando in parte delle frequentazioni indotte dalle funzioni su di essa installate. Una parte della piazza è attualmente attrezzata con delle strutture mobili a servizio degli unici due bar presenti nel centro. Via Cavour e via Garibaldi sono le strade che maggiormente hanno risentito della consistente decrescita demografica e della conseguente riduzione del tessuto commerciale che ne rappresentava il principale elemento di vitalità. Piazza De Santis – ex piazza del Mercato – , dominata dal palazzo signorile quattro-cinquecentesco, è attualmente utilizzata in prevalenza a parcheggio.

La trama minore dei percorsi articolata all'interno delle mura svolge essenzialmente funzione di distribuzione locale agli edifici e alle residenze. La dimensione intima degli spazi consente in alcuni casi la loro utilizzazione come estensioni degli spazi abitativi, dando luogo

ad una parziale appropriazione da parte dei residenti. La rete degli spazi può essere articolata in due settori. Il settore meridionale del centro storico è organizzato con un sistema a pettine di sette strade (via Umberto I, via Paluzzi, via dei Gracchi, via Pescheria, via Dante, via Spartaco e via Mentana) che da via Cavour e dalle due piazze principali scendono in direzione delle mura terminando in un sistema di vie, slarghi e piazze, (via della Rocca, via Pozzitelli, piazza Pescheria, via delle Cascine, piazza XXV Luglio) delimitato dalla cortina edilizia continua costruita a ridosso delle mura, inglobate in questo tratto negli edifici sovrastanti. Il settore a nord è invece caratterizzato da un sistema di brevi percorsi che partendo da via Roma e via Garibaldi terminano in genere sulle mura interrompendo l'edificazione con degli slarghi e delle terrazze che consentono l'affaccio sulla valle sottostante.

La superficie complessiva degli spazi pubblici interni al centro storico somma complessivamente 10.750 mq ripartiti secondo la tabella seguente.

Superficie degli spazi pubblici del centro storico

	superficie	
	(mq)	(%)
via Roma	250	2,3
piazza Giacomo Matteotti	1.400	13,1
via Cavour	400	3,7
via Giuseppe Garibaldi	450	4,2
piazza Giuseppe De Santis	1.000	9,3
rete degli spazi pubblici minori	7.250	67,4
totale	10.750	100

Attualmente la rete degli spazi pubblici del centro storico è in gran parte utilizzata in modo promiscuo non essendo individuate specifiche aree riservate all'uso pedonale fatta eccezione per le parti di fatto impraticabili alle auto per la ridotta sezione stradale o per la presenza di scale e gradoni. Il traffico veicolare, seppure in parte controllato e riservato ai residenti, determina alcune situazioni di conflitto, in particolare nelle aree di maggiore frequentazione, anche a causa della esiguità delle sezioni stradali.

Tralasciando in questa fase gli aspetti relativi allo stato di conservazione degli edifici e dei fronti edificati sullo spazio pubblico, di cui si è trattato nel paragrafo precedente relativo allo stato del patrimonio edilizio esistente, appare opportuno soffermarsi sugli elementi costruttivi che caratterizzano lo spazio pubblico, costituiti in particolare dalle pavimentazioni, dall'illuminazione pubblica e dagli elementi di arredo urbano.

Pavimentazioni. Gran parte delle strade del centro storico hanno conservato l'originaria pavimentazione in pietra calcarea. Le strade a sud di via Cavour sono in prevalenza pavimentate con cubetti di pietra analoghi a quelli rinvenibili anche all'interno del cortile del Castello, anche se in parte rinnovati e sostituiti con elementi moderni. La stessa pavimentazione è utilizzata nella parte centrale di piazza De Santis, organizzata con una sistemazione geometrica di sedute e fioriere realizzate in lastre dello stesso materiale. Nell'area a nord di piazza Matteotti (via XX settembre e via della Pergola) la pavimentazione è invece in prevalenza in acciottolato con elementi arrotondati. Nonostante le diverse modalità costruttive e il mediocre stato di conservazione di alcune parti, l'uniformità del materiale consente una lettura unitario dello spazio pubblico anche nella sua differente articolazione morfologica. Le aree pavimentate in pietra calcarea sono attualmente 6.400 mq, pari al 60% della superficie complessiva degli spazi pubblici del centro storico. Le aree centrali (via Roma, piazza Matteotti, via Cavour, via Garibaldi, le fasce laterali di piazza De Santis) nonché via Umberto I, via della Rocca e via Paluzzi sono state invece oggetto di un intervento di rifacimento della pavimentazione eseguito negli anni '80 e '90 rimuovendo la pavimentazione originaria e sostituendola con lastre e cubetti di porfido, materiale del tutto estraneo alla tradizione locale. Le aree pavimentate in porfido sommano complessivamente 3.700 mq pari al 34% della superficie complessiva. Le aree che presentano maggiori condizioni di degrado della pavimentazione sono rappresentate dalle strade e dagli slarghi affacciate sulle mura (via Marconi in particolare) a nord di via Garibaldi, nelle quali, presumibilmente a seguito di interventi di consolidamento delle mura, è stata rimossa la pavimentazione originaria e ripristinata in cemento o asfalto. Si tratta complessivamente di circa 650 mq pari al 6% della superficie complessiva degli spazi pubblici del centro storico.

Illuminazione pubblica. In tutto il centro storico è in funzione un impianto di illuminazione pubblica di tipo tradizionale, rinnovato in anni recenti, con rete di alimentazione interrata e lampioni in ghisa in stile unificato. I corpi illuminanti sono composti in prevalenza da lanterne a braccio in quasi tutte le strade del centro e da alcuni lampioni a tre o quattro lanterne nelle due piazze principali.

Elementi di arredo urbano. Nel centro storico sono quasi del tutto assenti elementi di arredo urbano che, d'altronde, troverebbero difficilmente una corretta collocazione nelle dimensioni ridotte degli spazi pubblici dove risulta spesso complessa e disorganica anche l'installazione della segnaletica stradale o delle cassette di derivazione delle reti tecnologiche.

Tali elementi sono concentrati essenzialmente nelle due piazze principali ad eccezione di qualche cestino portarifiuti in metallo (di tipo unificato), qualche panchina e un paio di fontanelle di ghisa collocate su via Pozziteli e piazza Pescheria. Su piazza Matteotti gli elementi di arredo attualmente di maggiore impatto sono costituiti dalle strutture mobili (gazebo e ombrelloni) a servizio degli esercizi commerciali presenti e dalle fioriere che ne delimitano le relative aree di pertinenza. Oltre ai lampioni dell'illuminazione pubblica e alcuni cestini portarifiuti in metallo del tipo unificato, sono presenti alcune fioriere mobili e dei portarifiuti in cemento utilizzate essenzialmente come dissuasori della sosta. Su piazza De Santis l'arredo urbano è affidato essenzialmente alla sistemazione dell'area centrale con sedute e fioriere fisse in pietra calcarea, all'illuminazione pubblica e qualche cestino portarifiuti in metallo del tipo unificato. A questa sistemazione sono state aggiunte alcune fioriere mobili in cemento a delimitazione delle aree di parcheggio.

A completezza della trattazione va ricordato che può essere inserito nel sistema della spazio pubblico del centro storico anche l'area di verde di pertinenza della chiesa di Santa Maria ad pontem, che, benché non di libero accesso, è attualmente di proprietà comunale e potrebbe essere in parte utilizzata come area di verde pubblico attrezzato.

Per quanto riguarda la porzione dell'ambito di intervento esterno al perimetro delle mura, il sistema dello spazio pubblico è rappresentato essenzialmente da viale Giordano Bruno e via Doria, nonché dalla passeggiata realizzata lungo il tratto settentrionale dei bastioni tra via Battipassoni e il giardino della chiesa di Santa Maria ad pontem. Via Doria, in considerazione della ridotta sezione stradale e dell'assenza di marciapiedi svolge essenzialmente funzioni veicolari. Viale Giordano Bruno costituisce il secondo itinerario di accesso al centro storico. Sul lato verso le mura è stato sistemato un percorso pedonale pavimentato in porfido che collega piazzale Cairoli, raggiungibile con una scalinata, a piazza XXV luglio. Circa a metà del percorso è presente una scalinata di accesso al centro storico che, superando il dislivello dei bastioni, sbocca in corrispondenza di via dei Gracchi. L'illuminazione del percorso è realizzato, nel tratto che da piazzale Cairoli scende verso piazzale Caduti di Nasirya, con lanterne a braccio analoghi a quelli utilizzati nel centro storico e con lampioni a una lanterna, simili a quelli del centro storico ma con palo in acciaio zincato, nel tratto verso piazza XXV luglio. Lungo la strada sono presenti alcune barriere parapetonali in ferro che costituiscono l'unico elemento di arredo urbano.

La passeggiata di via Battipassoni, a nord del centro storico, costituisce l'unico itinerario ad esclusivo uso pedonale e con un prevalente carattere panoramico-paesaggistico. La passeggiata inizia a valle di via Battipassoni, con un dislivello di circa 15 m rispetto a piazzale Cairoli, e prosegue costeggiando le mura fino all'uliveto della chiesa di Santa Maria ad pontem, accessibile solo in modo occasionale. A circa due terzi del percorso una scala consente di accedere al centro storico all'altezza di piazza De Santis. Il percorso è realizzato con pavimentazione in porfido, è presente l'illuminazione pubblica e alcune panchine. La mancata risoluzione dei suoi punti terminali e uno scarso collegamento con i percorsi del centro storico ne condizionano fortemente l'utilizzo, mentre la condizioni di degrado e marginalità delle aree verdi circostanti ne limitano fortemente la valenza paesaggistica. Il piano di recupero di piazzale Cairoli recentemente approvato, prevede un suo prolungamento in quota fino al parcheggio di via Montessori e la realizzazione di un ascensore di accesso al centro storico.

4.3 Le attrezzature e i servizi pubblici e privati

L'organizzazione funzionale del centro storico è caratterizzata indubbiamente dalla presenza della sede dell'Amministrazione Comunale che costituisce l'attrezzatura principale sia in termini dimensionali che di indotto. Gli uffici occupano due consistenti edifici (di cui uno attualmente in corso di ristrutturazione) e alcuni spazi all'interno del Castello Ducale. Il Castello Ducale ospita attualmente anche una serie di attrezzature pubbliche quali, la biblioteca e la farmacia comunale, un piccolo auditorium, la sede di alcune associazioni e circoli culturali a carattere locale. Un'altra attrezzatura rilevante è rappresentata dalla chiesa di S. Stefano Nuovo che costituisce l'edificio religioso principale di Fiano Romano. Fuori dal centro storico, presso piazza Caduti di Nassirya, è localizzata la scuola di musica della Banda musicale di Fiano Romano.

Tra le attrezzature pubbliche vanno inoltre menzionati il Castello Ducale e la chiesa di S. Maria ad pontem che rappresentano le due più importanti strutture culturali del comune dove trovano sede numerose mostre, eventi e manifestazioni a carattere temporaneo.

Il sistema dei servizi privati è estremamente ridotto e ha subito una graduale contrazione negli anni recenti. Sulla base delle informazioni fornite dall'Amministrazione Comunale sono attualmente presenti nel centro storico 2 bar, 8 esercizi commerciali di vicinato, 4 attivi-

tà artigianali oltre a qualche agenzia e studio professionale e alcune sedi di associazioni di categoria o politico-sindacali. Queste attività sono in prevalenza concentrate vicino a piazza Matteotti e piazzale Cairoli.

4.4 Le reti e i sottoservizi

I dati attualmente disponibili sulle reti e i sottoservizi riguardano esclusivamente la rete di distribuzione del gas metano riferita all'intera area di progetto, e i tronchi principali delle reti idriche e fognarie che si attestano in prossimità del centro storico.

Per quanto riguarda la rete del gas, l'area di intervento risulta integralmente coperta da condotte di distribuzione in acciaio che servono tutto il centro storico e gli edifici posti su via Giordano Bruno, via Doria e via Tiberina.

Per quanto riguarda la rete idrica i dati disponibili si riferiscono esclusivamente alla presenza di una linea di adduzione principale che, provenendo direttamente dal serbatoio di Capodimonte, raggiunge piazzale Cairoli proseguendo per viale Giordano Bruno e via Tiberina.

La rete fognaria principale a servizio dell'area di intervento è invece costituita da due collettori principali che corrono lungo i compluvi naturali dei fossi dei Giardini e dell'Ortaggio verso il depuratore Doria. L'area del centro storico è inoltre servita da un tronco che da piazza XXV luglio scorre lungo via Giordano Bruno, confluendo nel collettore del fosso dell'Ortaggio all'altezza di piazzale Caduti di Nassirya. Nella valle dell'Ortaggio è presente uno scaricatore di piena / dissabbiatore.

Sebbene il quadro conoscitivo relativo alle reti idrica e fognaria sia ancora parziale, le informazioni fornite dai tecnici comunali non hanno rilevato condizioni di particolare criticità relativa alla rete di distribuzione locale.

Le reti elettrica e telefonica, delle quali non sono disponibili informazioni di dettaglio, sono realizzate in larga parte con cavi aerei a vista scarsamente compatibili con il contesto urbano e ambientale.

4.5 La metodologia di analisi del patrimonio edilizio esistente

Lo studio del patrimonio edilizio ha riguardato un'analisi dettagliata di tutto il tessuto urbano minore che compone il nucleo storico originario e le espansioni otto-novecentesche (settore 1) nonché le espansioni recenti localizzate nell'area a sud (settore 3).

In via preliminare si è proceduto all'elaborazione delle mappe catastali fornite dall'Amministrazione Comunale come base per l'elaborazione del piano e all'aggiornamento tramite carta tecnica regionale, foto aeree e sopralluoghi, degli edifici non riportati a catasto. Tale attività ha consentito una preliminare individuazione delle singole unità edilizie a la loro identificazione attraverso i riferimenti catastali e toponomastici.

La seconda fase ha riguardato l'analisi cartografica dell'evoluzione dell'insediamento attraverso la lettura e l'interpretazione delle mappe storiche, in particolare il catasto gregoriano aggiornato al 1860 e i fogli catastali della terza decade del '900. L'analisi storica cartografica ha consentito inoltre di mettere in evidenza le trasformazioni avvenute nel tessuto urbano e i caratteri di permanenza della trama edilizia. Per ciascun edificio è stata quindi individuata un'epoca presunta di costruzione secondo tre fasi storiche (prima dell'Unità d'Italia, prima della seconda guerra mondiale, dal secondo dopoguerra) e sono state individuate le unità edilizie che hanno subito negli ultimi 150 anni sostanziali modificazioni nell'articolazione particellare.

Sulla base di tali analisi le unità edilizie individuate sono state ulteriormente suddivise in tre gruppi:

- A. il nucleo urbano originario costruito all'interno del perimetro delle mura che include gli edifici già presenti in epoca antecedente all'Unità d'Italia;
- B. due piccoli gruppi di edifici che costituiscono le espansioni otto-novecentesche parzialmente realizzate già prima della seconda guerra mondiale subito fuori dal perimetro sud-occidentale delle mura lungo viale Giordano Bruno e su piazza Cairoli;
- C. le espansioni recenti sorte a partire dal secondo dopoguerra con una edificazione sparsa lungo la viabilità di accesso al centro storico (viale Giordano Bruno, via Doria, via Tiberina).

Ciascun gruppo è stato articolato in isolati al fine di consentire una univoca individuazione dei singoli edifici.

Le analisi del patrimonio edilizio sono state quindi condotte a partire dai dati e dalle visure catastali fornite dall'Amministrazione Comunale. Trattandosi di dati non sempre aggiornati e non sempre corrispondenti alla effettiva condizione degli immobili, le informazioni sono state verificate e integrate tramite sopralluoghi e rilievi corredati da una diffusa indagine fotografica. Va precisato che solo per qualche decina di immobili erano disponibili elaborati planimetrici catastali estremamente schematici.

Attraverso i dati catastali e i sopralluoghi sono stati quindi individuate per ciascuna unità edilizia il numero delle unità immobiliari principali (abitazioni, negozi, depositi, escluse le parti comuni), l'articolazione funzionale, la presenza di annessi e pertinenze, il numero di piani. Dal numero di piani è stata quindi stimata la consistenza volumetrica di ciascun edificio moltiplicando la superficie coperta misurata graficamente per il numero di piani, utilizzando un'altezza convenzionale media di interpiano di 3 m e articolando ciascuna unità edilizia in corpi di fabbrica a diversa altezza.

La classificazione tipologica degli edifici è stata quindi definita prendendo in considerazione in forma comparata l'analisi storica cartografica delle modificazioni dell'assetto particellare, l'organizzazione distributiva e funzionale e il numero delle unità immobiliari residenziali e non residenziali, le informazioni raccolte attraverso l'osservazione diretta e i rilievi sul campo. Partendo dalla tipologia storica della casa a schiere con bottega (in genere su due livelli) sono state individuate 4 tipologie ricorrenti determinate dalla trasformazione per accorpamento o ampliamento del tipo base:

- *schiera*: edificio a fronte monocellulare (4-6 m.) con affaccio diretto su strada e con i muri laterali ciechi che individuano il confine con gli edifici adiacenti (anche se sono ricorrenti alcune varianti nelle soluzioni d'angolo); coincide con un'unica unità abitativa, organizzata su più livelli: il piano terra, aperto sullo spazio pubblico assume in genere a funzioni commerciali/artigianali o di deposito, i piani superiori, a cui si accede da una scala interna, sono destinati ad abitazione;
- *pseudoschiera*: edificio tipologicamente assimilabili alla casa a schiera, ma con elementi di alterazione rispetto alle caratteristiche distributive o d'uso che si possono verificare sotto forma di variazione dimensionale in profondità ed altezza dell'edificio e

aumento del numero di unità abitative; può essere costituita anche per accorpamento in una unica unità edilizia di schiere o pseudoschiere che mantengono una autonomia distributiva e funzionale;

- *linea*: edificio di profondità bicellulare caratterizzato da un corpo scala comune, in posizione baricentrica, che distribuisce due o più appartamenti per piano; si colloca generalmente in rapporto diretto con la strada o la piazza specializzando il piano terra ad uso commerciale; è in genere determinato dalla trasformazione o dalla rifusione di lotti a schiera affiancati;
- *pseudolinea*: edifici appartenenti alla stessa matrice della casa in linea, ma con elementi di alterazione rispetto alle caratteristiche architettoniche o d'uso che possono derivare da un corpo scala in posizione decentrata, che distribuisce un solo appartamento per piano.

Oltre a questi tipi ricorrenti sono presenti spesso in forma singolare le seguenti tipologie:

- *palazzo*: edificio nobiliare con corte centrale, in posizione nodale nel tessuto urbano;
- *palazzetto*: edificio pluricellulare con singola unità immobiliare anche se successivamente frazionata;
- *casa isolata*: edificio con affaccio su quattro lati e unica unità abitativa;
- *edifici speciali o con tipologia singolare non chiaramente classificabile*.

Da ultimo, tramite sopralluogo sono stati rilevati gli elementi strutturali e costruttivi degli edifici, lo stato di conservazione, la presenza di alterazioni volumetriche e architettoniche, gli elementi di facciata di pregio o incongrui.

I dati complessivi sono stati raccolti in un database e parzialmente trasferiti in un sistema GIS per la rappresentazione cartografica e l'interrogazione georiferita. Il database è corredato per ciascuna unità edilizia di immagini fotografiche.

4.6 Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente

Complessivamente sono state individuate 242 unità edilizie corrispondenti a circa 800 unità immobiliari principali di cui oltre 500 residenziali per circa 2.000 vani catastali. Appare opportuno sottolineare che nel settore 1, quasi 350 unità immobiliari residenziali risultano accatastate come abitazioni popolari o ultrapopolari (categoria catastale A4 e A5). Delle unità edilizie censite, 217 sono localizzate nel settore 1 (nucleo urbano originario e espansioni otto-novecentesce) e 25 nel settore 3 (area parzialmente edificata di via Giordano Bruno e via Doria).

Si riportano nel seguito alcune tabelle di sintesi dei dati raccolti.

Consistenza edilizia

	unità edilizie		volume edificato	
	n.	%	mc	%
settore 1	217	90%	168.200	90%
settore 3	25	10%	19.500	10%
totale	242	100%	187.700	100%

Altezza degli edifici

numero di piani	settore 1		settore 3	
	n.	%	n.	%
1	17	8%	12	48%
2	78	36%	9	36%
3	110	50%	2	8%
4	12	6%	2	8%
totale	217	100%	25	100%

Epoca presunta di costruzione

	settore 1		settore 3	
	n.	%	n.	%
presenti nel catasto Gregoriano (1860)	62	29%	-	-
presenti nel catasto Gregoriano e modificati nel catasto del 1930	120	54%	-	-
presenti nel catasto del 1930	19	9%	1	4%
modificati dopo il 1930	5	2%	2	8%
di recente edificazione	6	3%	22	88%
totale	217	100%	25	100%

Tipologie edilizie

	settore 1		settore 3	
	n.	%	n.	%
schiera	68	31%	2	8%
pseudoschiera	78	36%	-	-
linea	11	5%	-	-
pseudolinea	29	14%	-	-
palazzetto	5	2%	-	-
palazzo	2	1%	-	-
casa isolata	3	1%	20	79%
altra tipologia	21	10%	3	12%
totale	217	100%	25	100%

Destinazione d'uso degli edifici

	settore 1		settore 3	
	n.	%	n.	%
residenziale	86	40%	18	72%
residenziale con cantina/deposito	86	40%	-	-
residenziale con negozi	29	13%	2	8%
altri usi non residenziali	16	7%	5	20%
totale	217	100%	25	100%

Stato di conservazione

	settore 1		settore 3	
	n.	%	n.	%
buono	62	29%	11	44%
sufficiente	52	24%	4	16%
mediocre	92	42%	3	12%
pessimo	7	3%	3	12%
in ristrutturazione	4	2%	0	-%
non rilevato	-	-	4	16%
totale	217	100%	25	100%