



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Relazione di progetto

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. La riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.....	6
1.1 Articolazione in sottozone	6
1.2 Classificazione delle unità minime di intervento	7
1.3 Forme di incentivo al recupero della residenza stabile	10
2. La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici	11
2.1 Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico	12
2.2 Sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il contesto urbano.....	12
2.3 Riqualificazione di via Giordano Bruno	13
3. La rivitalizzazione del tessuto commerciale	14
3.1 Regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso nel centro storico.....	14
4. Valorizzazione dei complessi di proprietà comunale.....	16
4.1 Il Castello ducale	17
4.2 La chiesa di Santa Maria ad pontem	17
5. Razionalizzazione e implementazione dei sistemi di accessibilità.....	19
6. Riqualificazione urbana e ambientale della fascia circostante il centro storico.....	20
6.1 Spazi aperti e verde naturale	21
6.2 La sostituzione edilizia	23
7. Sintesi della normativa di attuazione del centro storico	25

Premessa

Il presente documento descrive le proposte elaborate per il recupero del centro storico di Fiano Romano e per la tutela e la valorizzazione del suo patrimonio edilizio, urbanistico e ambientale.

Una parte delle strategie elaborate nel corso della stesura di questo lavoro sono confluite nei "Progetti strategici per il centro storico di Fiano Romano", recentemente approvati in Consiglio comunale con Dcc n. 33 del 15.07.2014. In particolare si tratta di un atto di indirizzo per i futuri provvedimenti comunali in materia di tutela, sviluppo e valorizzazione del centro storico, attraverso azioni e misure di natura fisica e immateriale su cui predisporre l'attivazione di specifici finanziamenti (a livello europeo, regionale, ecc.).

Il presente documento è articolato nei sei obiettivi principali posti dall'Amministrazione comunale:

- riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione del sistema degli spazi pubblici;
- rivitalizzazione del tessuto commerciale;
- valorizzazione dei complessi di proprietà comunale;
- razionalizzazione e implementazione dei sistemi di accessibilità;
- riqualificazione urbana e ambientale della fascia circostante il centro storico.

Per ciascun obiettivo sono descritti i principali temi di intervento nella forma di "parco progetti" i cui contenuti specifici rimandano alle su citate schede dei "Progetti strategici per il centro storico di Fiano Romano" che travalicano i compiti specifici del piano di recupero. Il piano di recupero costituisce, per questi progetti strategici, il quadro di riferimento e lo strumento necessario per definire un contesto fisico all'interno del quale, con opzioni e scelte alternative, sia possibile individuare idonee iniziative di sviluppo coerenti con le esigenze della comunità locale e con la tutela delle caratteristiche storiche e insediative.

COD: DEA-26 13.05	VERS: 01	DATA: nov. 2014	PAGINA: 4/26
-------------------	----------	-----------------	--------------

Nel presente documento, poi, è stato sintetizzato l'apparato normativo-regolamentativo degli interventi previsti nel centro storico distinto in:

- campo di applicazione, definizioni e procedure;
- norme generali per le sottozone individuate dei tessuti storici;
- disposizioni per l'articolazione dei tessuti.

1. La riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente

Il piano di recupero persegue l'obiettivo di indirizzo degli interventi sia pubblici sia privati sul patrimonio edilizio esistente al fine di conservare i caratteri storico-architettonici del tessuto urbano adeguandolo agli attuali standard abitativi, massimizzando la sua utilizzazione a fini residenziali e individuando funzioni complementari e di supporto per le parti non recuperabili o non compatibili con la residenza. Il consolidamento delle funzioni residenziali costituisce il presupposto per garantire una sufficiente "massa critica" indispensabile alla ripresa funzionale del centro storico e alla sostenibilità delle sue attrezzature commerciali e di servizio.

La disciplina delle trasformazioni è definita attraverso due livelli di lettura:

- un'articolazione in sottozone che definiscono le caratteristiche essenziali del tessuto urbano al fine di garantire il carattere di omogeneità dei criteri di intervento sia sul patrimonio edilizio sia sugli spazi scoperti pubblici e privati;
- una classificazione delle unità minime di intervento in relazione alle caratteristiche tipologiche, morfologiche e di conservazione delle singole unità edilizie, in base alla quale sono state definite le specifiche modalità di trasformazione degli edifici e gli usi ammessi.

1.1 Articolazione in sottozone

Il piano articola l'area di intervento suddividendo la zona A del piano regolatore generale in tre sottozone con specifici connotati morfologici e obiettivi di trasformazione:

- A1 – *Tessuto urbano storico* che include il nucleo urbano originario e le espansioni otto-novecentesche costruite a ridosso delle mura;

- A2 – *Ambito di riqualificazione ambientale* comprendente le aree parzialmente edificate a sud del centro storico tra via Giordano Bruno e il fosso di Campo Maro;
- A3 – *Ambito di tutela paesaggistica* comprendente le aree libere a nord del centro storico con prevalente vocazione naturalistica.

La disciplina delle trasformazioni edilizie riguarda in particolare le sottozone A1 e A2 (per la descrizione dei contenuti programmatici della sottozona A3 si rimanda al capitolo 6).

In ciascuna sottozona il piano definisce disposizioni generali finalizzate a garantire una omogenea integrazione degli edifici nel tessuto urbano stabilendo i criteri relativi alle modalità manutentive, alle tecniche costruttive e ai materiali che contribuiscono alla definizione estetica dei singoli manufatti. Tali disposizioni riguardano le coperture, le finiture esterne delle facciate, le coloriture, gli infissi e i serramenti, gli elementi decorativi e tecnologici, gli impianti nonché la sistemazione delle spazi scoperti pertinenti dei fabbricati.

Nella sottozona A1 le disposizioni sono orientate al ripristino dei caratteri architettonici tipici dell'insediamento storico di Fiano Romano e alla sostituzione e rimozione degli elementi incongrui o incompatibili con il tessuto urbano e con il contesto paesaggistico.

Nella sottozona A2, caratterizzata da edificazione recente realizzata a partire dal secondo dopoguerra, le disposizioni generali sono finalizzate essenzialmente a migliorare le condizioni di inserimento paesaggistico dei manufatti e i rapporti visuali da e verso il centro storico regolando gli elementi di maggiore impatto visivo e prevedendo la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale nelle aree esterne agli edifici.

1.2 Classificazione delle unità minime di intervento

Lo studio del patrimonio edilizio è stato elaborato sulla base della teoria dell'analisi morfotipologica divenuta il metodo universalmente riconosciuto per la lettura, l'interpretazione e la proposizione di interventi sull'edilizia storica. Tale analisi permette di proporre interventi di recupero per classi di edifici dello stesso tessuto, piuttosto che interventi sul singolo manufatto, al fine di mantenere un'omogeneità di intervento per la conservazione dei valori percettivi e costitutivi della qualità del centro storico.

Come descritto nella relazione del quadro conoscitivo, l'analisi morfo-tipologica si è basata essenzialmente sui dati catastali attualmente disponibili (visure ed estratti di mappa) e sui fogli del catasto gregoriano aggiornato alla seconda metà dell'800. Non è stato possibile reperire elaborati planimetrici delle singole unità edilizie presso l'amministrazione comunale né ricostruire le modificazioni dell'assetto particellare precedente al 1860. La classificazione tipologica è stata quindi dedotta da tali fonti, non essendo possibile, allo stato attuale delle conoscenze, ulteriori e maggiori approfondimenti per definirne in forma certa le modalità aggregative e distributive interne degli edifici. Il piano di recupero costituisce l'occasione per procedere, durante le fasi di gestione e attuazione, alla raccolta sistematica del maggior numero di informazioni relative a ciascuna unità edilizia oggetto di interventi per implementare le conoscenze di base sull'intero patrimonio storico.

Tenuto conto della parzialità del quadro conoscitivo esaminato, la disciplina delle trasformazioni ammissibili sul patrimonio edilizio, che deriva dalla schedatura dettagliata di tutti gli edifici presenti, è stata definita attraverso l'individuazione di 6 classi omogenee che tengono conto degli aspetti morfo-tipologici rilevati, integrata da una lettura dei dati storici sulla datazione degli edifici e sugli interventi edilizi che nel tempo possono aver alterato e trasformato l'assetto complessivo degli immobili.

Le classi individuate sono le seguenti:

Classe 1: *unità edilizia di interesse storico-monumentale*. Comprende gli edifici tutelati come beni culturali ai sensi della parte seconda del Dlgs 42/2004; si tratta in sostanza degli immobili di proprietà comunale (il Castello Ducale, la ex chiesa di Santa Maria ad pontem e i due edifici di piazza Matteotti sede del Comune) e della Chiesa di Santo Stefano Nuovo.

Classe 2: *unità edilizia di base*. Include gli edifici già presenti nel catasto gregoriano, con tipologie in gran parte a case a schiera o pseudoschiera e alcuni palazzetti, che hanno mantenuto inalterato l'assetto particellare senza significative modificazioni nella configurazione morfo-tipologica. Per analogia sono compresi in tale classe anche gli edifici con analoghe tipologie e caratteristiche presenti nel catasto del 1930.

Classe 3: *unità edilizia aggregata o di rifusione*. Comprende le unità edilizie presenti nel catasto del 1930 e composte dall'aggregazione (pseudoschiere) o dalla rifusione (linee o pseudolinee) di più particelle catastali rilevabili sul catasto gregoriano.

Classe 4: *unità edilizia di base con alterazioni significative*. Comprende gli edifici riconducibili alle tipologie edilizie di base che hanno subito consistenti modificazioni nell'assetto particellare e plani-volumetrico rispetto all'impianto catastale originario.

Classe 5: *unità edilizia aggregata o di rifusione con alterazioni significative*. Comprende gli edifici riconducibili alle tipologie edilizie aggregate o di rifusione che hanno subito consistenti modificazioni nell'assetto particellare e plani-volumetrico rispetto all'impianto catastale del 1930.

Classe 6: *unità edilizia recente*. Include gli edifici realizzati o interamente ricostruiti dopo il 1930 nella sottozona A1 - *Tessuto urbano storico* e tutti gli edifici ricadenti nella sottozona A2 - *Ambito di riqualificazione ambientale*.

A ognuna delle classi di appartenenza, in linea generale, corrispondono specifici interventi ammessi che, nel rispetto degli specifici caratteri architettonici e tipologici, vanno dalla manutenzione ordinaria, alla ristrutturazione edilizia declinata in forma graduale fino alla demolizione e ricostruzione. Al fine di pervenire ad un adeguamento complessivo del patrimonio edilizio esistente agli attuali standard abitativi, nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono stati inoltre definite la modalità di accorpamento delle singole unità immobiliari (residenziali e non residenziali) e stabilendo un limite dimensionale minimo degli alloggi di nuova realizzazione.

Il rilievo degli elementi costitutivi e la schedatura delle unità edilizie permette inoltre di apporre in maniera puntuale, sul singolo edificio, ulteriori discipline alla trasformazione segnalate nella parte prescrittiva delle schede. La parte prescrittiva, per gli edifici di particolare pregio, definisce le funzioni incompatibili che possano compromettere la tipologia e la struttura originaria del manufatto.

Dal punto di vista delle funzioni ammesse, all'interno dei tessuti storici, si tende a privilegiare, oltre alla residenza stabile, le destinazioni che possono rivitalizzare il centro storico fornendo i servizi essenziali ai cittadini. Per questo, al piano terra, sono ammesse le piccole attività commerciali di vicinato e di artigianato, specie quello indirizzato alla valorizzazione del territorio.

1.3 Forme di incentivo al recupero della residenza stabile

Come rilevato nella relazione del quadro conoscitivo, gran parte del patrimonio edilizio esistente nel centro storico risulta ad oggi dismesso, con un tasso di occupazione prossimo al 50% (317 famiglie residenti per circa 630 alloggi censiti al catasto). La costante riduzione della popolazione residente determina conseguenze sia sul progressivo degrado fisico del patrimonio edilizio, sia sul impoverimento del contesto sociale ed economico, dovuto alla chiusura di attività commerciali e alla perdita di valori immobiliari. Un fenomeno in controtendenza, tuttavia, si segnala nella domanda abitativa da parte di popolazione straniera (1/3 dei residenti e 1/2 delle famiglie), che trova qui forme soddisfacenti di offerta localizzata. Questo fenomeno va colto nei suoi diversi aspetti in relazione sia ai profondi cambiamenti nelle condizioni sociali ed economiche sia alle opportunità di recuperare nuove forme di residenza stabile. Alcune recenti ricerche (condotte dal Censis e dall'Università Sapienza) hanno rilevato come la presenza di popolazione straniera nei piccoli centri, in particolare del Lazio, tenda ad assumere carattere di stabilità che si giustifica non solo con la maggiore accessibilità del mercato immobiliare ma in forma crescente anche con la ricerca di qualità di vita e di modelli insediativi più simili ai caratteri prevalenti dei territori di provenienza (piccoli centri, bassa densità, vicinanza con spazi rurali e naturali).

L'obiettivo del piano è il recupero della residenza stabile nel centro storico attraverso misure che favoriscono o incentivano gli interventi di trasformazione del tessuto edilizio e la riqualificazione complessiva del centro storico.

2. La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici

Il tema della riqualificazione dello spazio pubblico è un aspetto fondamentale per la rivitalizzazione dell'intero centro storico ed è strettamente connesso alla riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, costituendo, entrambi, le componenti fondamentali dei tessuti urbani oggetto del piano. In particolare, la trasformazione dello spazio pubblico è da intendere come il vero motore d'azione e iniziatore dei processi trasformativi e rigenerativi: riqualificando lo spazio pubblico (strade, piazze, percorsi pedonali, ecc.) saranno maggiormente incentivati i processi insediativi sia degli abitanti (potendo vivere in spazi pubblici adeguati e qualitativamente trasformati) che delle funzioni di servizio. La riqualificazione di tali aree è per ovvi motivi appannaggio esclusivo dell'intervento pubblico e a tal fine la proposta progettuale è metodologicamente in linea con quanto previsto per gli interventi sull'edificato, nel rispetto e nel ripristino dell'insieme originario.

Lo stato complessivo degli spazi pubblici nel centro storico appare più che soddisfacente, pur tuttavia si ritiene necessario intervenire sulla complessiva ambientazione e omogeneità nell'utilizzo di materiali al fine di creare un'unicità complessiva dello spazio pubblico, proponendo la sostituzione dei materiali incompatibili con i caratteri del centro storico. In particolare per i relativi approfondimenti, si rimanda alle schede del progetto strategico del centro storico:

- rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico;
- sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il contesto urbano;
- complessiva riqualificazione di via Giordano Bruno.

Per ciò che riguarda l'illuminazione pubblica, completata di recente, e gli elementi di arredo urbano, val la pena segnalare la rimozione solo di alcuni elementi incongrui e l'integrazione di pochi elementi nelle aree oggetto di riqualificazione.

2.1 Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico

L'intervento che appare prioritario, riguarda 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.

Gli obiettivi di progetto riguardano in particolare la ricostituzione di una continuità e di una uniformità dello spazio del centro storico e il miglioramento delle condizioni di fruibilità attraverso il rifacimento delle pavimentazioni originarie in blocchetti di pietra calcarea. L'intervento è finalizzato inoltre a riqualificare e valorizzare i punti di affaccio panoramico sulle mura nel settore di maggiore caratterizzazione ambientale e paesaggistica. La dimensione degli spazi di via Marconi si presta alla realizzazione di piccole zone arredate e attrezzate per un uso pedonale.

La progettazione degli interventi dovrà prevedere il raccordo con gli interventi previsti per la realizzazione di un nuovo ingresso al centro storico lungo le mura all'altezza di piazza De Santis nell'ambito della riqualificazione della passeggiata di via Battipassoni, nonché degli interventi previsti nel piano di recupero di piazzale Cairoli. A tale proposito la realizzazione del collegamento con il parcheggio di via Montessori e della risalita a via XX settembre potrebbero consentire di attuare una sostanziale pedonalizzazione delle aree eliminando le aree di sosta attualmente presenti.

2.2 Sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il contesto urbano

La ricostituzione della pavimentazione originaria nelle aree centrali costituisce un intervento certamente significativo per il ruolo che svolgono nella vita del centro storico e per il loro valore funzionale e morfologico. Tali aspetti si riflettono sia sull'importanza di migliorare le qualità percettive degli spazi pubblici sia sulle criticità che il progetto può determinare. Oltre al rifacimento della pavimentazione, il progetto è finalizzato a migliorare le condizioni di fruibilità dello spazio e favorire l'insediamento di nuove attività. Nell'ambito del progetto dovrebbero essere definite modalità di coordinamento delle sistemazioni esterne degli esercizi commerciali al fine di favorire un uso dello spazio pubblico compatibile con il contesto

urbano e ambientale. Al fine di ridurre l'impatto sulle attività del centro storico se ne dovrebbe prevedere una attuazione per parti o per lotti funzionali anche in funzione dell'attivazione di interventi di regolamentazione del traffico e della sosta.

2.3 Riqualficazione di via Giordano Bruno

Via Giordano Bruno costituisce la seconda via di accesso carrabile al centro storico alternativa a Porta Capena. Sebbene sia stato recentemente sistemato il marciapiede sul lato delle mura con una pavimentazione in porfido e una nuova illuminazione pubblica, l'agibilità pedonale della strada è fortemente limitata dalle ridotte dimensioni dello spazio ricavato fra i bastioni e il limite della carreggiata. Lungo il percorso, una scalinata consente l'accesso pedonale al centro storico all'altezza di via dei Gracchi. Sul lato meridionale il marciapiede è pressoché assente.

Il progetto prevede alcuni interventi minimi necessari all'ampliamento degli spazi pedonali migliorando l'agibilità dei marciapiedi e riqualficando il fronte verso le mura. La riconfigurazione della strada è finalizzata a rafforzare il ruolo di raccordo fra il sistema di accessibilità al centro storico e le rete dei percorsi ciclo-pedonali previsti nelle aree contermini della valle dell'Ortaggio. La sistemazione degli spazi pedonali costituiscono la premessa per avviare iniziative di rifunzionalizzazione delle cantine e delle cavità scavate nella rupe e lungo i bastioni.

Nell'ambito della riqualficazione e ristrutturazione urbanistica dei fronti edificati lungo il margine meridionale e la realizzazione dell'area per servizi e attrezzature potrà essere definita un'implementazione del progetto con ulteriori interventi di potenziamento dell'accessibilità e dei parcheggi.

3. La rivitalizzazione del tessuto commerciale

L'azione congiunta della riqualificazione dell'edificato e del sistema degli spazi aperti, costituisce il presupposto per l'attrazione di attività commerciali all'interno del centro storico. La rivitalizzazione del tessuto commerciale è un obiettivo perseguito dall'Amministrazione Comunale al fine di rendere disponibile un'offerta di spazi per l'insediamento di nuove attività e per il rafforzamento di quelle ancora esistenti. E' da rilevare come uno dei compiti del piano di recupero è quello di favorire processi rigenerativi, per mezzo di forme regolamentari degli usi degli immobili al fine di mettere per permettere la rivitalizzazione del tessuto economico e la sostenibilità di attività commerciali e di supporto alla residenza. Va precisato che tali aspetti sono, comunque, influenzati da altri fattori (capacità imprenditoriale, accessi al credito bancario, relazione tra domanda e offerta per beni commerciabili richiesti, ecc.) non direttamente imputabili all'attuazione del piano.

L'obiettivo del piano è quindi quello di mettere a disposizione, attraverso la regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso, spazi adeguati all'insediamento di attività commerciali, ricettive e terziarie. Tali interventi dovranno essere accompagnati da misure finalizzate a favorire processi rigenerativi funzionali ed economici necessari a garantire l'integrazione funzionale, a migliorare la qualità urbana e la vivibilità del centro storico, illustrate nelle schede progetto del piano strategico del centro storico, a cui si rimanda.

3.1 Regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso nel centro storico

Sulla base delle indagini svolte e delle informazioni fornite dall'Amministrazione comunale, le attività terziarie e commerciali attive sono circa 25, che appaiono insufficienti a garantire un livello minimo di servizi necessario alla rivitalizzazione del centro storico. Tale situazione è al tempo stesso causa e conseguenza del processo di abbandono della residenzialità. Si segnala che le attività funzionanti sono prevalentemente dislocate in piazza Matteotti e in maniera sporadica nel resto del centro storico.

Lo strumento principale messo in campo dal piano è la possibilità di recuperare i piani terra o i piani seminterrati degli edifici esistenti attraverso destinazioni d'uso diversificate che consentano l'insediamento di attività commerciali, di servizio, pubblici esercizi, ristorazione, piccolo artigianato, per cercare di rispondere in modo flessibile alle esigenze del tessuto imprenditoriale locale. Le misure previste nella formulazione preliminare del piano sono centrate sui seguenti aspetti:

- il mantenimento delle attuali destinazioni commerciali presenti, attive e non attive, in particolare lungo il sistema degli spazi pubblici principali;
- i cambi di destinazioni d'uso di magazzini e depositi in attività commerciali e artigianali esteso a tutto il centro storico;
- la possibilità di insediare, tra le funzioni compatibili, anche attività ludiche, ricreative, culturali, di ristorazione o di servizio alla persona;

Sulla base dei dati catastali, i locali commerciali attualmente presenti nel centro storico sono 45 per una superficie complessiva di circa 2.800 mq. Tenuto conto del numero delle attività attualmente attive, tali superfici risultano in gran parte inutilizzate. L'offerta di spazi aggiuntivi può essere valutata a partire dalla consistenza degli immobili destinati attualmente a magazzini e depositi che risultano a catasto pari a circa 200 locali per una superficie di 8.800 mq. Supponendo, in via preliminare, che non più di 1/3 (pari 2.900 mq), per caratteristiche dimensionali e funzionali, possa essere trasformato in attività commerciali, è possibile ipotizzare un raddoppio delle superfici attualmente disponibili.

4. Valorizzazione dei complessi di proprietà comunale

Il Castello Ducale e la ex chiesa di Santa Maria ad pontem spiccano per il loro valore storico-culturale all'interno del tessuto del centro storico di Fiano Romano. Si tratta di due consistenti complessi di proprietà comunale solo parzialmente e temporaneamente utilizzati che pongono l'amministrazione comunale di fronte all'esigenza di definire modalità per la loro manutenzione, gestione e rifunzionalizzazione.

Le problematiche del riutilizzo di edifici storici di grande consistenza sono comuni a molte città storiche italiane e europee. A parte alcuni casi di riconversione a uso museale, è risultata sempre assai difficile stabilire delle destinazioni d'uso alternative alle originarie salvaguardandone le caratteristiche architettoniche e tipologiche. In altri casi, poi, sono divenuti sedi di istituti culturali o di istruzione, in altri ancora attrezzature ricettive. In questi casi tuttavia la mole dei lavori da eseguire per una loro rifunzionalizzazione è talmente imponente da renderne antieconomica la realizzazione con il rischio di stravolgerne anche l'impostazione tipologica.

Nell'ottica quindi di una gestione di servizi differenziati e complementari, il Castello e la chiesa di S. Maria ad pontem dovrebbero rientrare in un progetto che valorizzi le specificità dei due complessi sotto l'aspetto sia funzionale sia architettonico e la loro collocazione ai due estremi dell'insediamento storico.

Il piano di recupero definisce le modalità compatibili di riutilizzo e di trasformazione di tali immobili rinviando a studi di dettaglio ad hoc la concreta verifica di iniziative di valorizzazione e gestione alternative alle forme attuali. La definizione di tali interventi dovrebbe essere oggetto di uno specifico studio di fattibilità più dettagliatamente descritto nelle schede del piano strategico del centro storico.

4.1 Il Castello ducale

Tenuto conto del presumibile e consistente impegno economico richiesto da un'operazione di restauro del Castello Ducale, l'obiettivo principale del piano di recupero è quindi di garantirne la conservazione come bene culturale, consentire lo svolgimento delle attività attualmente in atto e individuare una serie di funzioni alternative e complementari in grado di consentire una rifunzionalizzazione del complesso anche per parti, mantenendo se possibile alcune delle funzioni oggi presenti.

Per quanto riguarda il Castello, le utilizzazioni previste, alternative a quelle svolte attualmente, riguardano:

- studi professionali, studi di artisti, o comunque attività che non comportino opere di ristrutturazione edilizia, accorpando i servizi in luoghi comuni attraverso l'affidamento in locazione di alcuni locali posti ai piani superiori;
- attività ricettive di tipo extra-algerghiero ad uso ostello-foresteria;
- l'uso dei locali più rappresentativi e prestigiosi per cerimonie, prevedendo dei locali attigui adatti ad ospitare catering esterni, con modalità di affitto temporaneo;
- lo svolgimento di manifestazioni, eventi e mostre-mercato periodiche.

4.2 La chiesa di Santa Maria ad pontem

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. La consistenza del complesso è di 300 mq di superficie utile lorda e circa 3.000 mq di spazi aperti rappresentati dall'uliveto circostante.

Destinata nel 2005 ad accogliere lo studio-museo del pittore e scultore Ettore de Conciliis, è attualmente utilizzata come sala per mostre e convegni. In virtù di un impianto architettonico ben definito può prestarsi ad attività che non richiedono importanti lavori di adattamento, quali ad esempio:

- sala per spettacoli e concerti;
- sala conferenze;
- sala prove per la banda musicale comunale, attività oggi svolta nell'immobile in piazza Caduti di Nassirya.

5. Razionalizzazione e implementazione dei sistemi di accessibilità

Per quanto riguarda l'accessibilità e i sistemi di relazione, questi assumono una particolare rilevanza all'interno della metodologia proposta. La riorganizzazione e l'implementazione della rete dei percorsi pedonali, della viabilità e del sistema della sosta costituisce uno degli elementi principali per favorire una progressiva riqualificazione del centro storico, migliorando le condizioni di fruibilità degli spazi pubblici e la funzionalità dei sistemi di accesso. Le politiche di limitazione del traffico nel centro storico devono infatti accompagnarsi con l'implementazione dei sistemi di mobilità alternativa e la predisposizione di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici esterni e facilmente accessibili che consentano un utilizzo prevalentemente pedonale dello spazio pubblico senza compromettere la funzionalità generale delle attività insediate.

Le azioni previste dal piano di recupero riguardano in particolare:

- la promozione di mobilità lenta alternativa a quella del traffico veicolare, soprattutto di relazione tra il tessuto del centro storico, gli ambiti esterni e le aree a parcheggio;
- l'individuazione di aree a parcheggio al di fuori del centro storico e la razionalizzazione di quelle esistenti;
- l'indicazione di alcune proposte di limitazione e regolazione del traffico veicolare nel centro storico, prevedendo la possibilità di accesso per i residenti, i veicoli di servizio e di emergenza.

I contenuti principali di queste misure sono descritti nelle schede del piano strategico del centro storico e riguardano:

- accessi e mobilità ciclo-pedonale;
- sistema della sosta;

- regolamentazione della viabilità carrabile.

6. Riqualificazione urbana e ambientale della fascia circostante il centro storico

Le aree ancora libere intorno al centro storico costruiscono, seppur con carattere residuale, il suo naturale contesto ambientale e paesaggistico che dovrà essere salvaguardato e tutelato per mantenere l'integrità dell'insediamento e il corretto rapporto fra tessuti urbani e territorio aperto come già disciplinato dal piano territoriale paesaggistico regionale. Tali aree richiedono tuttavia interventi di riqualificazione che possano migliorarne la fruizione pubblica e l'accessibilità stabilendo relazioni funzionali e non solo visuali tra il centro storico e il contesto. Le aree, analizzate anche con l'ausilio degli elementi agronomici, geologici e ambientali, potranno prevedere alcuni interventi di iniziativa pubblica al fine di dotare il patrimonio insediativo di spazi verdi attrezzati e per il tempo libero. Tenuto conto dell'attuale assetto proprietario delle aree, prevalentemente private, tali interventi sono calibrati in funzione delle effettive risorse economiche a disposizione dell'Amministrazione comunale prevedendo forme di coinvolgimento dei privati nella realizzazione di attrezzature e servizi di utilità pubblica. Si propone l'ampliamento di tale progetto su tutta la cinta muraria del Comune di Fiano Romano, prevedendo la riqualificazione della passeggiata di via Battipassoni fino alla Chiesa di S.Maria in Traspontem, dove potrà essere attrezzata a verde pubblico l'area circostante, auspicando una naturale prosecuzione del percorso in aree esterne al centro storico al fine di stabilire un continuum di percorrenze pedonali.

Nell'ottica di un progetto di riqualificazione ambientale, che dalle pendici collinari del centro storico possa interessare l'intero sistema urbano, sono state previste forme di coordinamento con la progettazione del previsto parco lineare di Campo Maro (già oggetto della Dcc 11/2012) che assume particolari valenze di accesso al centro storico e di collegamento funzionale con le altre parti urbane. L'ambito di Campo Maro costituisce infatti una importante risorsa di aree funzionali a dotare il patrimonio insediativo di una serie di servizi sportivi e per il tempo libero. In tale ambito sono previste alcune attrezzature di utilità pubblica, anche a carattere stagionale, non localizzabili, per esigenze di tutela paesaggistica, nelle aree

contermini al centro storico, individuando eventuali forme di compartecipazione dei privati proprietari delle aree.

6.1 Spazi aperti e verde naturale

In merito agli spazi aperti, circostanti il nucleo del centro storico, il piano di recupero propone diverse soluzioni a partire dalla condizione di fatto oggi presenti.

La parte nord del PdR, la sottozona A3, della superficie di poco meno di due ettari, si caratterizza per un alto valore ambientale e paesistico, con aree aperte libere, caratterizzate anche da una bassa frammentazione fondiaria. Su tali aree, appare opportuno segnalare l'alto livello di degrado ambientale per la presenza di rifiuti in abbandono, dovuti prevalentemente al non utilizzo di tali aree, che interessa anche il fosso (che converge nel Fosso di Fiano) e che costituisce il limite superiore del piano di recupero.

La parte meridionale, sottozona A2 – *Ambito di riqualificazione ambientale* (6,7 ha), invece, pur presentando diverse aree libere, si caratterizza per “enclave” agricole, piccoli orti, spazi pertinenziali delle abitazioni, che si configurano come spazi residuali tra infrastrutture (via Giordano Bruno, via Doria e la via Tiberina) ed edificato diffuso lungo il sistema viario. L'ambito, riferito alla valle dell'Ortaggio, è attraversato da un corso d'acqua a carattere torrentizio che poi si ricongiunge al fosso più grande che a sua volta convoglia nel depuratore comunale. Su tale sottozona, è stata stimata una volumetria esistente di circa 22.750 mc e una superficie coperta di 3.600 mq.

I principali obiettivi perseguiti nel progetto degli spazi aperti e verde naturale riguardano:

- la riqualificazione ambientale delle aree e l'irreggimentazione dei corsi d'acqua (non tutelati) presenti;
- la tutela ambientale e paesaggistica della sottozona A3;
- la prevalente valorizzazione delle aree agricole ancora libere nella sottozona A2;
- l'individuazione di aree al servizio del centro storico (parcheggi, cfr. 5.2 e attrezzature sportive);

- l'individuazione di percorsi di connessione territoriale tra il centro storico, il territorio aperto e gli altri elementi di valore storico/culturale/ambientale presenti nel Comune di Fiano.

In particolare, per l'ambito di A3 - *Ambito di tutela paesaggistica*, interessato anche dalla paesaggio lungo le mura, viene confermata la vocazione ambientale, paesaggistica e naturale, dove le azioni previste riguardano in prevalenza la riqualificazione e la bonifica delle aree e la conduzione agricola nel rispetto delle disposizioni di tutela paesaggistica stabilite dal piano territoriale paesaggistico regionale.

Per quanto riguarda la sottozona A2 - *Ambito di riqualificazione ambientale*, come detto risulta prevalente il tema della riqualificazione volto alla conservazione del carattere agricolo e di spazio aperto. In particolare si propone, attraverso la partecipazione dei proprietari delle aree, di enti e associazioni competenti (scuola e università agraria, associazioni di categoria, ecc) alla costituzione di "orti urbani della valle dell'ortaggio". Ci si riferisce, in particolar modo, all'attivazione di esperienze già presenti nel resto dell'Europa e che ormai si sono diffuse anche a livello nazionale (Milano, Legnano, Udine, Roma, ecc.) volte al recupero di aree marginali ai fini della produzione agricola per fini non commerciali, per salvaguardare il territorio periurbano ed extraurbano attraverso le coltivazioni ortofrutticole. L'inserimento di tale proposta all'interno del piano di recupero del centro storico può contribuire a definire un modello insediativo innovativo che coniughi il "vivere" in un contesto urbano e la contemporanea necessità di "spazi aperti" pubblici/privati dove poter svolgere attività all'aperto definendo una sorta di "casa con orto a distanza". Tale proposta, quindi, si propone di dare inizio a nuove forme di integrazione sociale e intergenerazionale, prevedendo anche la possibilità di promuovere iniziative didattiche e culturali con la partecipazione e il coinvolgimento di istituti e università agrarie prevedendo anche l'utilizzo degli spazi del Castello Ducale.

Oltre agli orti urbani, per definire spazi dedicati al *loisir*, si propone la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto (private di uso pubblico), in continuità con gli interventi programmati sull'area di Campo Maro, che contribuiscono all'innalzamento degli standard qualitativi dell'abitare, anche per il resto della città e non solo per il centro storico.

Tali interventi potrebbero essere attuati attraverso la stipula di specifiche convenzioni fra i proprietari e l'Amministrazione comunale che contemplino la realizzazione degli interventi

COD: DEA-26 13.05	VERS: 01	DATA: nov. 2014	PAGINA: 22/26
-------------------	----------	-----------------	---------------

pubblici sulla rete degli spazi pedonali e la realizzazione di piccole strutture di servizio e per il tempo libero connessi agli orti o alle attrezzature sportive.

6.2 La sostituzione edilizia

Il piano di recupero individua una serie di aree a progettazione unitaria tramite convenzione con la pubblica amministrazione volta al recupero urbanistico e alla sostituzione del tessuto edilizio. Ci si riferisce a 7 aree (di cui una in parte di proprietà comunale su cui è sita la scuola di musica) con superficie complessiva pari a poco più di un ettaro (11.300 mq) e con volumetria rilevata di 19.800 mc e superficie coperta di 3.250 mq, con funzione prevalente residenziale con di magazzino/deposito o commerciale al piano terra. Si tratta delle aree esterne al perimetro di centro storico come individuato dal piano paesaggistico regionale e facenti parte del paesaggio degli insediamenti urbani, e che, come indicato all'art. 43 del PTPR, non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini (fascia di 150 m).

Come conseguenza di ciò è stato prevista la possibilità di definire trasformazioni sino alla completa ristrutturazione urbanistica, al fine di:

- migliorare l'integrazione dei manufatti edilizi al contesto urbano del centro storico, sia in termini di forme e materiali;
- prevedere il riallineamento dei fronti urbani in rapporto allo spazio pubblico antistante (prevedere l'allargamento della sezione di viale Giordano Bruno)
- mantenimento delle volumetrie legittime o legittimate e prevedere gli adeguamenti previsti dalle leggi vigenti;
- prevedere forme di adeguamento energetico dei manufatti in funzione della sostenibilità edilizia degli interventi;
- consentire la realizzazione delle opere pubbliche tramite convenzione.

Tra gli aspetti di rilievo per il perseguimento di tali obiettivi, risulta fondamentale l'acquisizione di studi e verifiche in termini di fattibilità geologica e strutturale, al fine di non compromettere, con gli interventi di demolizione, i tessuti adiacenti. Sarà, inoltre,

compito dell'amministrazione prevedere, tramite opportuno convenzionamento con i privati, le misure atte a favorire i processi trasformativi. Va segnalato, che su alcune di queste aree (coinvolgendo quella di proprietà pubblica), potrebbero attivarsi processi di trasferimenti di volumetria, al fine di garantire una miglior razionalizzazione degli interventi. Prevedere, infine, il coordinamento con le altre proposte del piano di recupero in relazione agli interventi sugli spazi pubblici, sui percorsi pedonali, ecc.

7. Sintesi della normativa di attuazione del centro storico

Il piano di recupero definisce, attraverso le norme tecniche di attuazione, le disposizioni generali e particolari sia nelle sottozone, che nei tessuti individuati.

L'apparato normativo-regolamentativo è costituito di tre parti:

- Parte I - Disposizioni comuni;
- Parte II - Disposizioni generali per i tessuti storici (distinta in tre titoli in relazione alla sottozone A1, A2 e A3 individuate dal piano);
- Parte III - Disposizioni relative all'articolazione dei tessuti storici.

In particolare nella parte I vengono indicate le procedure e modalità per l'ottenimento dei titoli abilitativi, comprensiva della documentazione a corredo dei progetti con lo scopo di un'uniformità qualitativa delle proposte presentate. Inoltre sono definiti gli usi compatibili e le utilizzazioni ammesse all'interno del centro storico e le relative modalità di cambio di destinazione d'uso.

Nella parte II, sono definite le norme specifiche per le sottozone di centro storico individuate, distinte in:

- A1 - Tessuto urbano storico
- A2 - Ambito di riqualificazione ambientale
- A3 - Ambito di tutela paesaggistica

Per la sottozona A1, caratterizzata dal tessuto urbano ed edilizio storico, sono definite in maniera puntuale le specificazioni da rispettare a seconda delle categorie di intervento, distinte sia per i manufatti, che per le relative aree di pertinenza scoperte. Particolare attenzione è riservata soprattutto alla parte di adeguamento dei manufatti all'innovazione tecnologica e impiantistica, nel rispetto del corretto inserimento paesaggistico e visivo, volto alla tutela dell'immagine complessiva del centro storico.

Per la sottozona A2, caratterizzata dalla prevalente presenza di manufatti di più recente formazione, sono previsti gli interventi volti alla riqualificazione ambientale, prevedendo, inoltre particolari dispositivi normativi per la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e degli orti urbani.

Per la sottozona A3 sono ammessi quegli interventi di maggior compatibilità con la caratterizzazione a verde paesaggistico-ambientale.

Nella parte III, articolazione dei tessuti storici, sono indicati gli interventi ammessi sugli immobili distinti nelle diverse classi definite dal piano; le disposizioni per le aree di ristrutturazione di urbanistica da attuarsi tramite comparto unitario; e la disciplina sugli spazi aperti, distinti tra:

- verde pubblico,
- spazi pubblici,
- rete stradale e ciclo-pedonale,
- area per attrezzature e servizi.