



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

SIP – Studio di inserimento paesistico

ai sensi degli artt. 28, 29, 30 della Lr 24/1998
e degli artt. 53 e 54 Nta PTPR

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 e obiettivi del piano	5
1. Relazione tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti	8
1.1 Il piano territoriale paesistico - ambito n. 4 Valle del Tevere (PTP/4)	8
1.2 Il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)	10
1.3 Il piano territoriale provinciale generale (PTPG)	14
1.4 Il piano d'assetto idrogeologico (PAI)	18
1.5 Il piano regolatore generale (PRG)	20
1.6 Il piano del colore (PDC)	22
2. Ambito territoriale di riferimento e sue caratteristiche geomorfologiche	24
2.1 Il contesto territoriale	24
2.2 I caratteri storici dell'insediamento	27
2.3 Le caratteristiche geomorfologiche	30
3. Descrizione dello stato iniziale dell'ambiente, delle specifiche componenti paesistiche da tutelare	38
3.1 Le emergenze storico-architettoniche e i beni culturali	38
3.2 Le emergenze paesaggistiche e il territorio aperto	41
4. Collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante	45
4.1 Il sistema dell'accessibilità e della mobilità	45
4.2 La rete degli spazi pubblici	47
4.3 Le attrezzature e i servizi pubblici e privati	55
4.4 Le reti e i sottoservizi	55
4.5 La metodologia di analisi del patrimonio edilizio esistente	56
4.6 Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente	60

5. Azioni e prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari dei luoghi	63
5.1 Articolazione in sottozone	63
5.2 Classificazione delle unità minime di intervento	65
5.3 Sintesi della normativa di attuazione del centro storico	67
6. Interventi da attuare nel centro storico	69
6.1 La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici	70
6.2 Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico	71
6.3 Sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il contesto urbano.....	72
6.4 Riqualificazione di via Giordano Bruno	73
6.5 La rivitalizzazione del tessuto commerciale.....	74
6.6 Regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso nel centro storico.....	75
6.7 Valorizzazione dei complessi di proprietà comunale.....	76
6.8 Il sistema di accessibilità	79
6.9 La sostituzione edilizia	80
7. Interventi da attuare nelle zone esterne al tessuto storico.....	83
7.1 La riqualificazione urbana e ambientale della fascia circostante il centro storico	83
7.2 Spazi aperti e verde naturale	85
8. Conclusioni e verifica di compatibilità, coerenza e congruità con gli obiettivi del PTPR.....	90

Premessa e obiettivi del piano

Il presente elaborato, Studio di Inserimento Paesistico, redatto ai sensi degli artt. 28, 29, 30 della Lr 24/1998 e degli artt. 53 e 54 Nta PTPR, con i contenuti previsti per l'acquisizione del parere paesaggistico da rendere nell'ambito del procedimento di formazione del piano, riguarda il piano di recupero relativo all'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. Il piano di recupero, in quanto strumento attuativo, ha definito una puntuale disciplina delle trasformazioni previste dal PTPR, assumendo la valenza di piano attuativo con valenza paesistica:

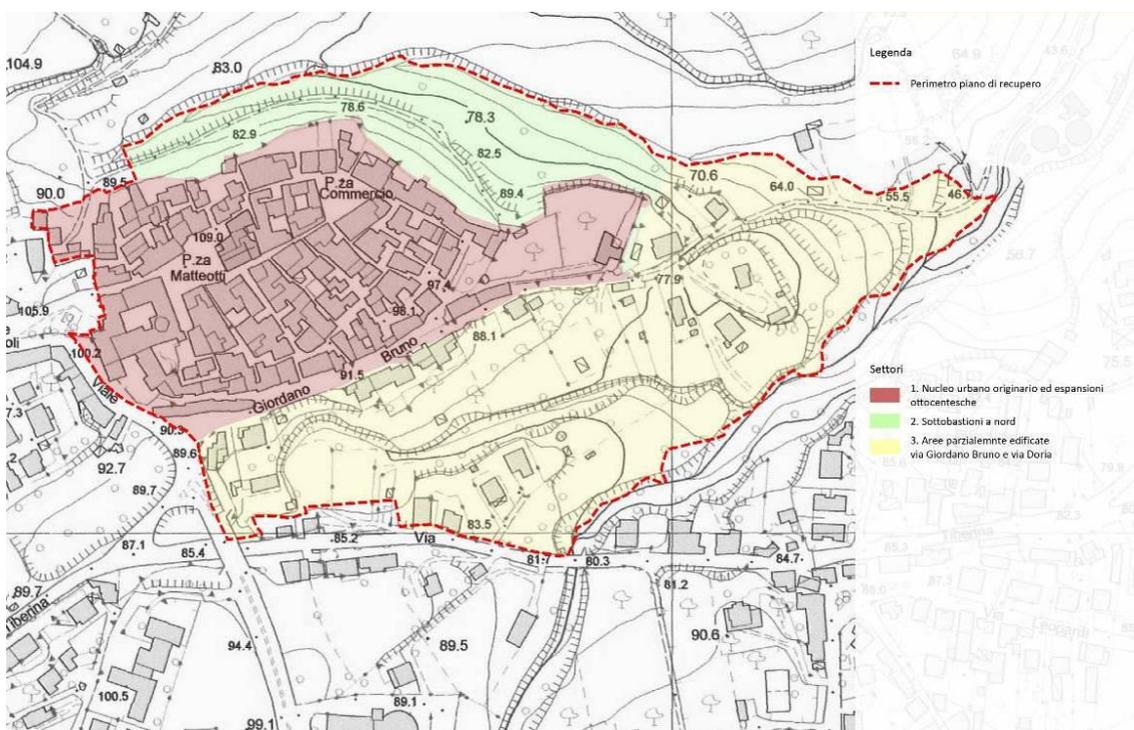
- verificando le perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del PTPR;
- precisando i perimetri entro i quali si attuano le trasformazioni;
- disciplinando la riqualificazione del centro storico, delle relative aree di rispetto e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il piano di recupero con valenza paesistica costituisce, quindi, integrazione/specificazione del PTPR e riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesistiche di cui all'articolo 11 delle norme del PTPR. Il presente piano definisce il quadro di riferimento e 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. Le azioni proposte dal piano, forniscono un contributo alla sua corretta gestione e attuazione, indirizzando l'attività amministrativa del Comune verso un progetto di "costruzione e riqualificazione" che investa non solo la città fisica e le sue componenti, ma anche e in particolar modo le strategie e le politiche dello sviluppo urbano. Gli obiettivi principali perseguiti dall'attività amministrativa nell'attuazione del presente piano riguardano:

- la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici;
- la rivitalizzazione del tessuto commerciale;

- la valorizzazione dei complessi di proprietà comunale;
- la razionalizzazione e implementazione dei sistemi di accessibilità;
- la riqualificazione urbana e ambientale della fascia circostante il centro storico.

Come detto, si tratta di azioni integrate finalizzate non solo a conservare il patrimonio edilizio storico e a promuovere la riqualificazione dell'abitato, ma anche a favorire l'insediamento di residenza stabile, a garantire qualità e complementarità dei servizi di prossimità e dei servizi pubblici, ad assicurare la ripresa socio-economica, a migliorare in generale la qualità ambientale. Il presente SIP è strutturato in 7 capitoli i cui contenuti, elaborati nel corso della redazione del piano, si articolano con quanto stabilito dall'art. 54 delle norme del PTPR.



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 (fig. 1).

L'area di intervento, che si estende per circa 13,3 ettari, 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. Relazione tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti

1.1 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.

Relazione tra il PdR e il PTP. 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.

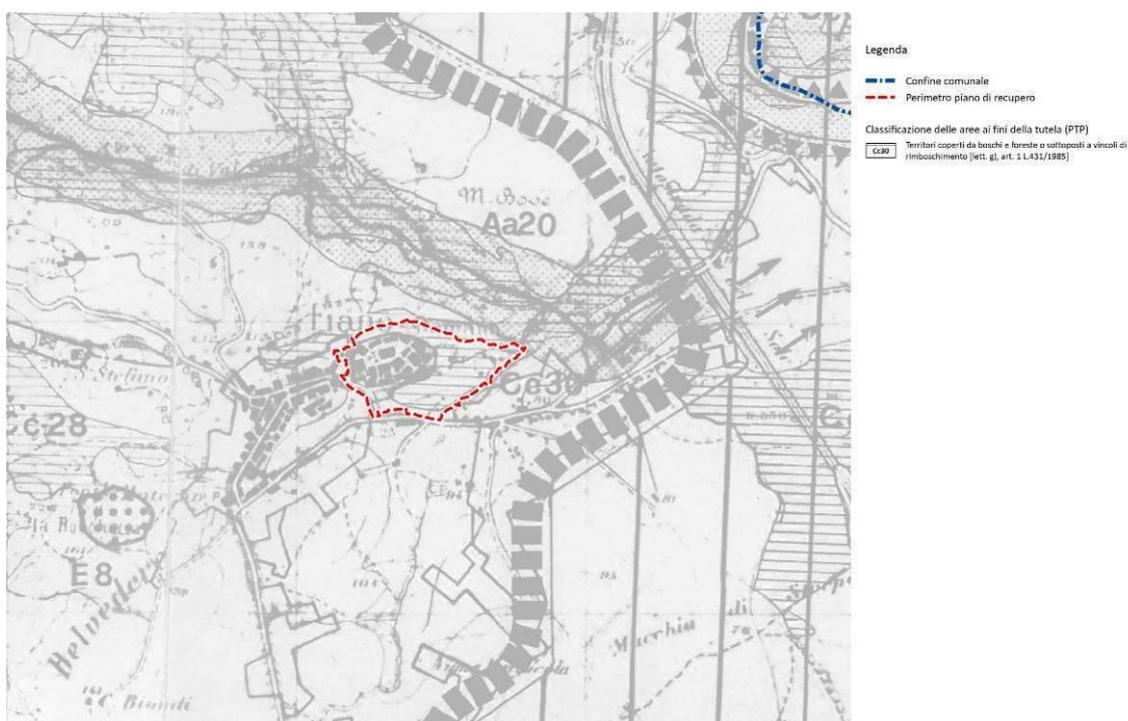


Fig. 1.1 - PTP E3- Classificazione delle aree ai fini della tutela

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.

1.2 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 dalla 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).

Relazione tra il PdR e il PTPR. 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).

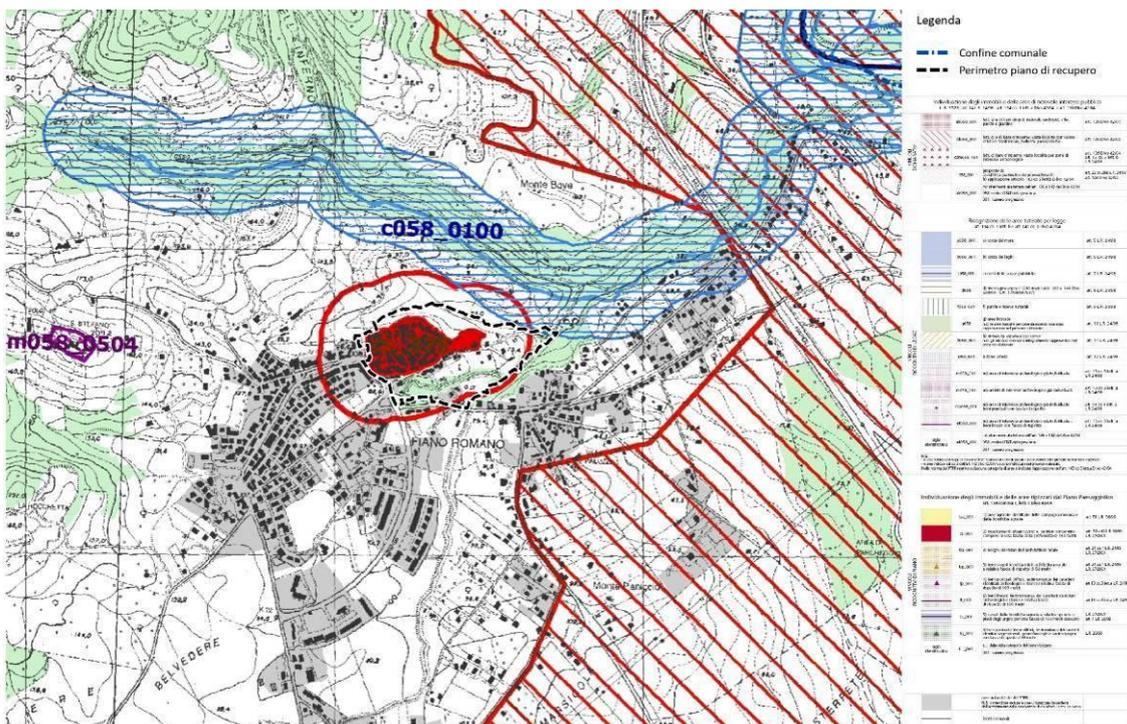


Fig. 1.2 - PTPR - Tav B - Beni paesaggistici

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

zione 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 in 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.

1.3 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.

Relazione tra il PdR e il PTPG. 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.

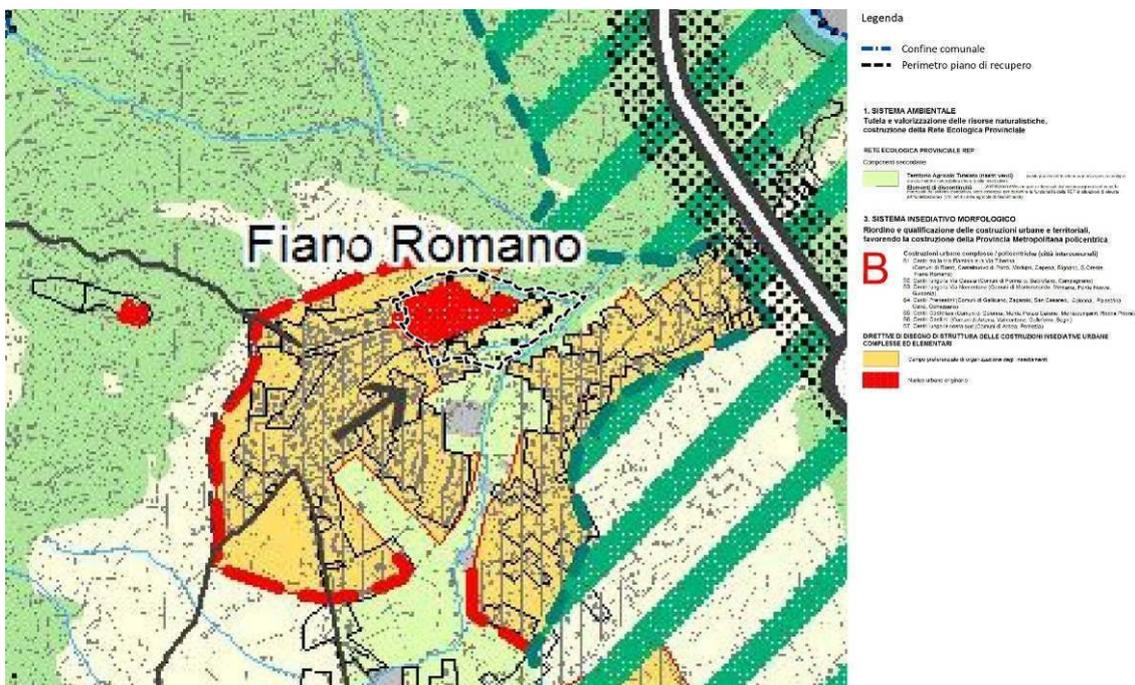


Fig. 1.4 - PTPG - TP2 - Disegno programmatico di struttura

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

1.4 Il piano d'assetto idrogeologico (PAI)

Il bacino del fiume Tevere copre circa 1/20 del territorio nazionale interessando i confini amministrativi di 6 Regioni (Emilia-Romagna, Toscana Umbria, Lazio, Marche ed Abruzzo) e 12 Province per una popolazione complessiva di circa 4,3 milioni di abitanti. Il territorio di Fiano Romano è in compreso nel bacino del fiume Tevere e ricade integralmente nel sottobacino SBAC_7.

Una prima elaborazione del progetto del piano di bacino del Fiume Tevere è stata adottata dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 80 del 28/9/1999. Successivamente si è proceduto alla realizzazione del piano stralcio a copertura di bacino, che è stato approvato con Dpcm del 10 Novembre 2006 (pubblicato nella G.U. n. 33 del 9 Febbraio 2007). Nel marzo 2010 è stato adottato un'ulteriore aggiornamento, con la precisazione di alcune modifiche ed integrazioni sia alla cartografia sia alle norme tecniche (comprendendo anche gli articoli per la gestione delle aree golenali del Tevere). Nel dicembre 2010 sono state acquisite le osservazioni al piano adottato. L'autorità di Bacino ha predisposto, inoltre, altri piani stralcio per aree specifiche (PS1 – Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo; PS2 – Lago Trasimeno; PS3 – Lago di Piediluco; PS5 – Tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce). Oltre il piano stralcio a copertura di bacino, risulta pertinente per il territorio fianese, anche il piano stralcio PS1.

Il PAI persegue i seguenti obiettivi principali:

- la tutela dell'assetto del bacino al fine di ridurre i possibili danni connessi ai rischi idrogeologici;

COD: DEA-26 13.05	VERS: 01	DATA: nov. 2014	PAGINA: 18/93
-------------------	----------	-----------------	---------------

- la definizione della compatibilità ottimale tra le aspettative di utilizzo e di sviluppo del territorio e la naturale dinamica idrogeomorfologica del bacino stesso;
- la tutela ambientale e della sicurezza delle popolazioni, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Le norme di piano sono distinte in 4 titoli principali: principi generali, assetto geomorfologico, assetto idraulico e norme di carattere generale. In particolare per ciò che riguarda l'assetto geomorfologico e idraulico il piano indica prescrizioni quadro, prescrizioni dirette e interventi.

Per l'assetto geomorfologico, il piano definisce i seguenti obiettivi specifici:

- la regimazione dei deflussi idrici dei versanti ai fini dell'equilibrio della distribuzione delle acque nel sistema monte-valle;
- il contenimento dei fenomeni di erosione accelerata dei suoli;
- il contenimento dell'attività erosiva dei corsi d'acqua e la stabilità dei versanti;
- la compatibilità degli insediamenti e delle infrastrutture con i dissesti ed i movimenti gravitativi.

Relativamente all'assetto idraulico il PAI persegue la tutela del suolo (conservazione, difesa e valorizzazione) sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali, garantendo al territorio del bacino del fiume Tevere un livello di sicurezza idraulica adeguato rispetto agli eventi storici e probabili. I principali obiettivi specifici sono:

- la protezione ed il recupero della naturale dinamica fluviale;
- la tutela della popolazione e la difesa dei centri abitati, degli insediamenti produttivi, delle infrastrutture e dei beni di particolare pregio, soggetti ad un livello di pericolo idraulico non compatibile;
- la prevenzione del rischio idraulico.

Il PAI, inoltre, individua il reticolo idrografico principale, secondario, minore e marginale, definendo le fasce fluviali e le zone di rischio del reticolo principale, distinte in fascia A, B e C, nelle quali perseguire il mantenimento e il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo.

Per ciò che riguarda il piano stralcio PS1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto Orte - Castel Giubileo, vengono perseguiti i seguenti obiettivi specifici:

contenimento dell'attuale grado di rischio connesso con le opere di difesa idraulica di Roma (Muraglioni), conservando la capacità di invaso delle aree a nord di Roma (Orte-Castel Giubileo) destinate naturalmente all'esondazione del Tevere;

- minimizzazione del rischio per la popolazione residente nelle zone edificate ricadenti nelle aree di esondazione;
- determinazione di una situazione di rischio compatibile per le zone per le quali viene ammesso un possibile completamento;

In particolare il PS1 individua le zone caratterizzate da costante rischio di naturale esondazione del Tevere articolandole e aree di inedificabilità assoluta (zona A) e aree urbanizzate o destinate all'edificazione dai PRG soggette a trasformabilità condizionata (zona B).

Relazione tra il PdR e il PTPG. L'area di intervento. Per ciò che riguarda l'assetto geomorfologico, il PAI non individua aree di pericolosità o di rischio nel territorio di Fiano Romano.

1.5 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.

Relazione tra il PdR e il PRG. 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.

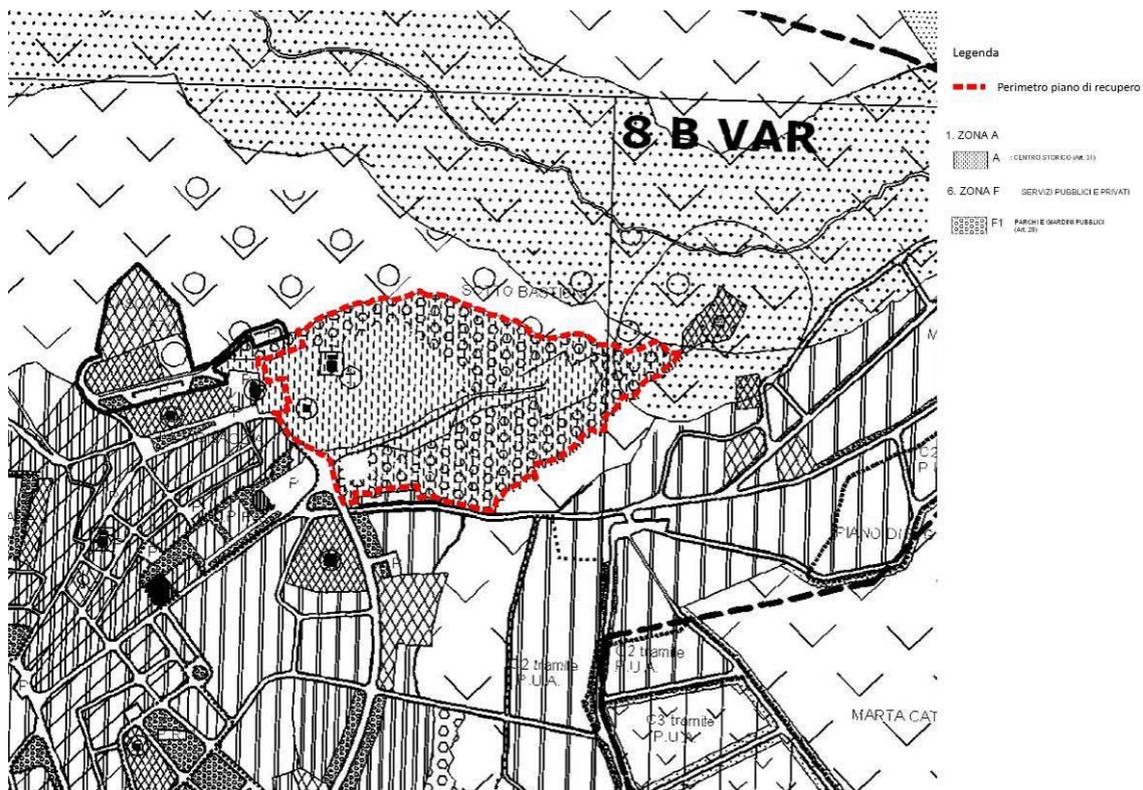


Fig. 1.5 - PRG vigente

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.

1.6 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".

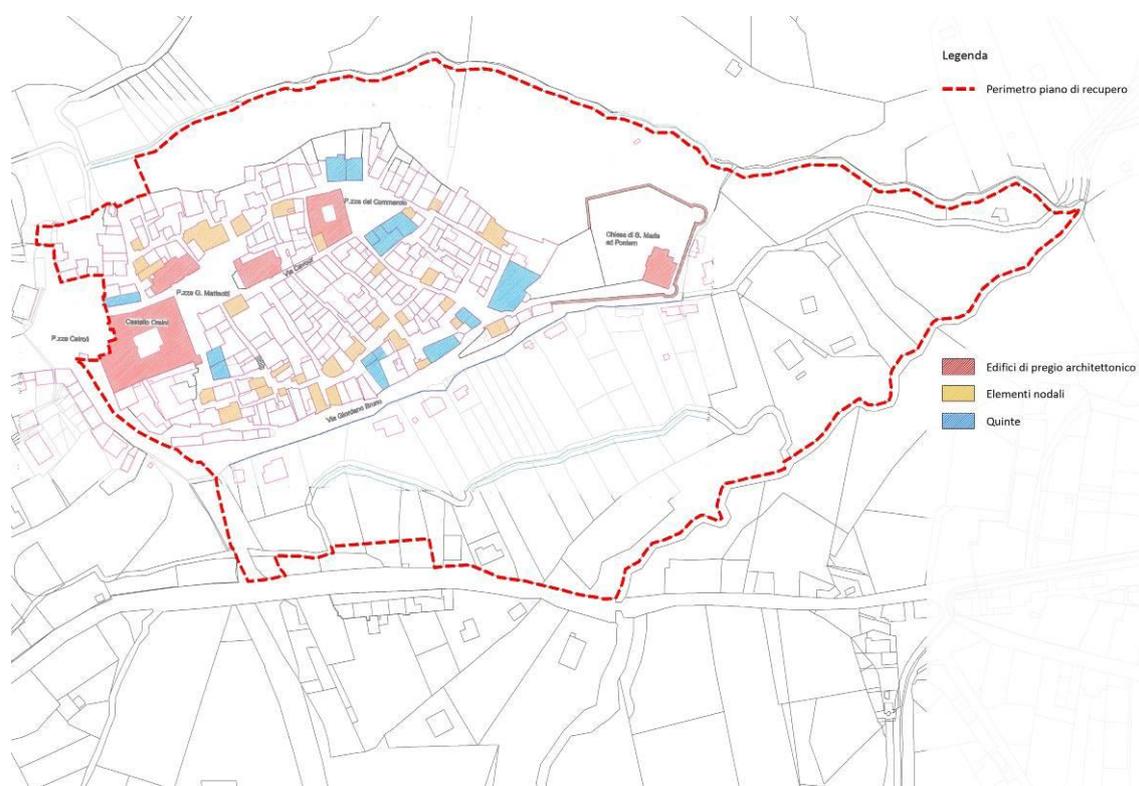


Fig. 1.6 - Piano del colore

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.

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 sto-

rico che raggiunge una quota del 36% della popolazione residente, quasi il triplo del dato medio comunale attestato al 13% (dati anagrafici 2013).

Popolazione residente 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.

2.2 I caratteri storici dell'insediamento

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 urba-

no 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.

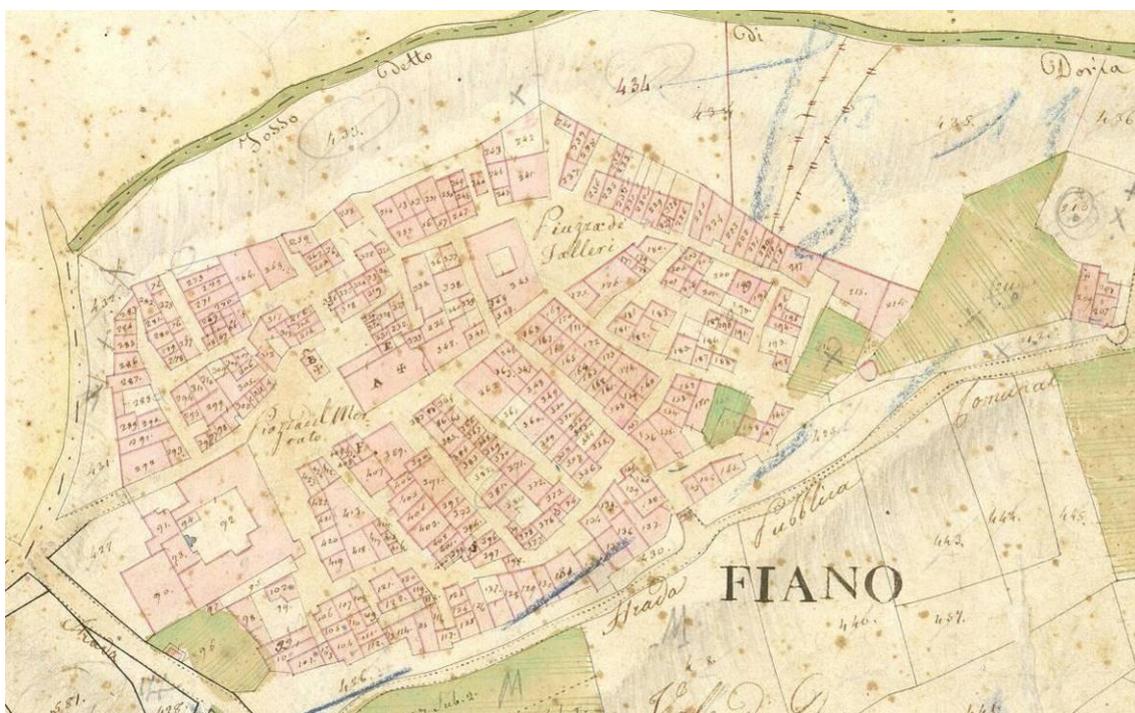


Fig. 2.2 - Catasto Gregoriano

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.



Fig. 2.3 - Catasto d'impianto

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 sovrelevazione delle originarie tipologie a schiera con bottega a due piani in unità a tre piani con alloggi sovrapposti (pseudoschiera).

2.3 Le caratteristiche geomorfologiche

La zona interessata dal progetto ha una superficie di circa 132.400 mq, si estende dal centro storico di Fiano Romano arrivando verso est nell'area dove è presente il depuratore comunale. Il settore occidentale si presenta fortemente antropizzato e dunque caratterizzato da materiali antropici che vanno ad occultare la litologia presente, l'area occidentale si presenta meno antropizzata ma comunque caratterizzata da importanti insediamenti urbani; tutto il settore è collocato ad una quota compresa tra circa 50 m e 109 m s.l.m..

re con spessori da pochi decimetri ad una decina di metri; i livelli più diffusi sono di natura cineritica, a volte lapillosa, di colorazione tra il bruno ed il grigio, spesso incoerenti, a luoghi litoidi, mentre le porzioni pomicee possono variare tra il bianco ed il giallastro. Frequenti sono le tracce di argillificazione a causa di processi che interessano la frazione vetrosa della piroclastite. Nei rari affioramenti osservabili nei dintorni del centro storico le giaciture si mantengono suborizzontali, facendo riferimento ad un substrato deposizionale originario ad acclività trascurabile. Su questi terreni sono localmente evidenti strutture sedimentarie di trasporto dovute al rimaneggiamento dei prodotti piroclastici, ad opera dei corsi d'acqua superficiali.

Con lo sviluppo in tempi storici degli insediamenti abitativi e la necessità di utilizzare a fini antropici alcuni settori marginali agli stessi insediamenti, si è registrata nel tempo una elaborazione superficiale di volumi anche importanti dell'originario substrato piroclastico, con l'individuazione di coltri più o meno spesse di terreni d'alterazione e riporti antropici, dalle qualità geotecniche non più soddisfacenti rispetto alle condizioni quasi litoidi originarie. Se a ridosso dello sperone urbanizzato di Fiano Romano i terreni rappresentativi si presentano in facies da semi-litoide a litoide, nei dintorni dell'alveo del fosso che scorre nella parte più settentrionale di tutta l'area di studio, al di sotto delle mura Castellane, la litologia prevalente, benché ancora di natura piroclastica, appare mediamente più sciolta, per effetto degli accumuli a quote inferiori di materiali prodotti dal disfacimento erosivo dei rilievi circostanti. A questa porzione piroclastica risultano intercalati banchi travertinosi discontinui, da semi-litoidi a litoidi, che si ritrovano, a quote più basse, in corrispondenza delle incisioni torrentizie e di alcuni scavi e affiorano nel settore centro-orientale dell'area di studio. Essa passa verso il basso a sabbie, limi e ghiaie correlabili al ciclo sedimentario marino del Pleistocene laziale, questi litotipi nel dettaglio affiorano nel settore centro-orientale ed orientale dell'area di studio.

Da un punto di vista litologico le osservazioni e le indagini geognostiche effettuate hanno messo in evidenza che la zona oggetto di studio si presenta fortemente antropizzata e dunque caratterizzata da materiali antropici che vanno ad occultare le litologie presenti. Le osservazioni e le indagini compiute evidenziano come le litologie piroclastiche, a luoghi litoidi a luoghi sciolte, possano perdere in condizioni particolari quella stabilità che generalmente le caratterizza; inoltre anche per la coltre rimaneggiata di origine antropica si nota come si possano configurare specialmente con abbondante umidità, scenari di localizzata predispo-

sizione a fenomeni di dissesto gravitativo. In particolare si evidenzia nella zona settentrionale dell'area di studio, la presenza di un dissesto franoso che ha interessato in tempi passati il settore di versante che raccorda le mura Castellane del centro storico con l'incisione in senso longitudinale costituita dal piccolo fosso di importanza locale, tributario di sponda destra del Fiume Tevere.

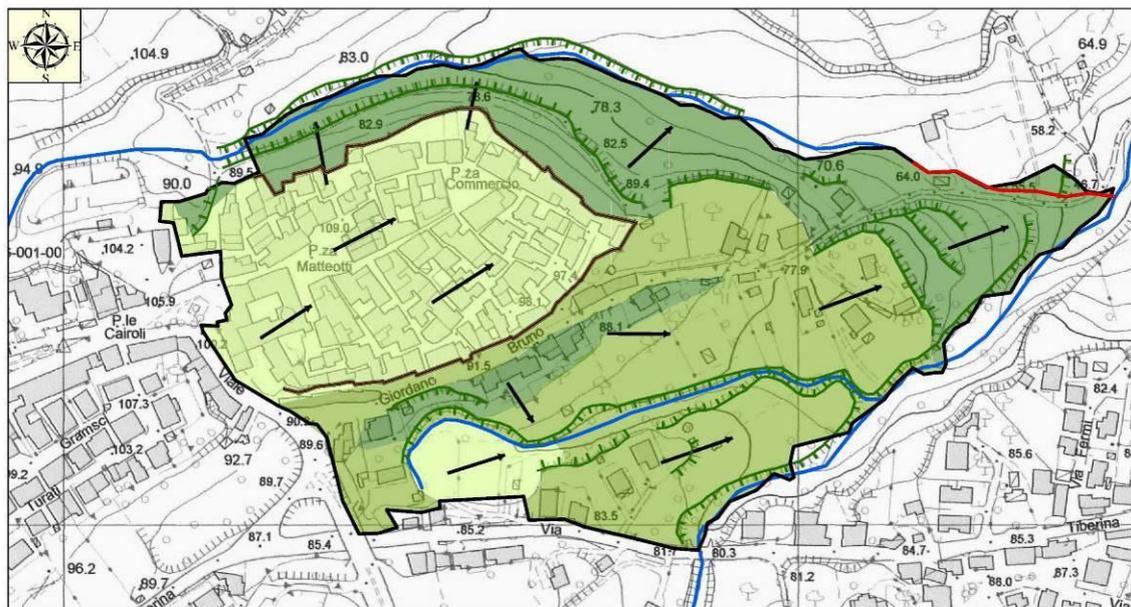


Fig. 2.5 - Carta delle acclività

In merito all'acclività si è rilevato che la morfologia originaria, che degradava originariamente verso i quadranti sud-orientali, appare fortemente modificata; si denota infatti la presenza di scarpate ad altezza variabile naturali di origine fluviale e antropiche; queste ultime sono caratterizzate in modo discontinuo da muri in calcestruzzo, che formano aree colmate e superfici rialzate a morfologia non naturale e create a seguito di escavazioni effettuate per la realizzazione di edifici, complessi edilizi, parcheggi, aree sportive e ricreative. Inoltre tutto il centro storico è circondato dalla presenza delle mura Castellane caratterizzate da altezze superiori ai 5 m. Si riesce a definire una direzione generale delle pendenze (vedi carta delle acclività) e tre diverse classi di acclività: all'interno del nucleo principale dell'abitato di Fiano Romano essa risulta essere estremamente blanda ($< 5^\circ$), così anche lungo la strada provinciale Tiberina, nella parte sud-ovest dell'area in studio dove è presente una piccola piana alluvionale che caratterizza il fosso Ortaglia; tende ad aumentare nella parte orientale

e meridionale dell'area studiata, con pendenze comprese tra i 5° e i 10°, fino ad arrivare a valori superiori ai 15° verso le incisioni vallive del fosso presente nel settore settentrionale e a valle di Via Giordano Bruno.

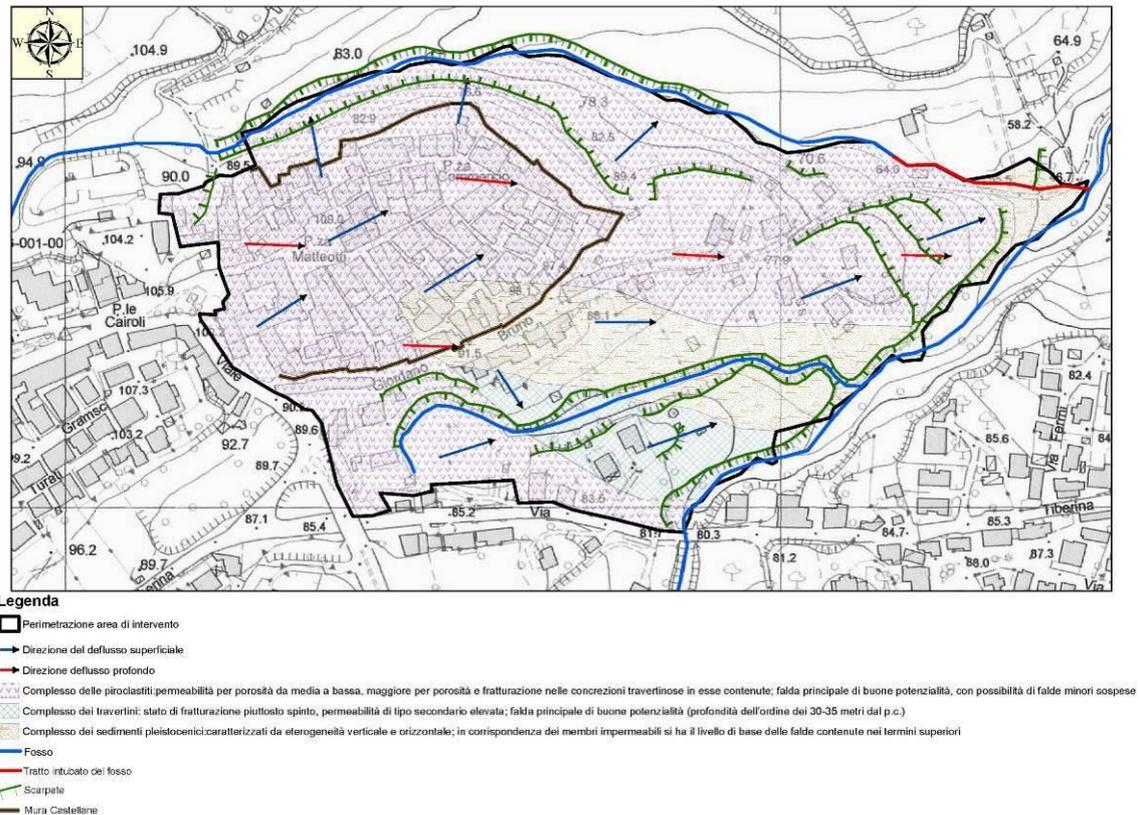


Fig. 2.5 - Carta idrogeologica

L'area in esame fa parte dell'unità Idrogeologica detritico-alluvionale del versante destro della media valle del Tevere (Carta delle Unità Idrogeologiche della Regione Lazio, scala 1:250.000, Capelli G. et alii, 2012). Questa unità corrisponde ad un sistema idraulicamente definito, in cui la presenza di limiti idraulici, delimita le aree di ricarica di questo serbatoio regionale. Questa unità è stata distinta in base alla prevalente natura litologica degli acquiferi in essa contenuti ed è caratterizzata da un'estensione areale regionale di 79 Km² e da un valore medio di infiltrazione efficace di 190 mm/anno. Inoltre essa è inserita all'interno del Complesso dei tufi stratificati e delle facies freatomagmatiche (Carta Idrogeologica del Territorio della Regione Lazio, scala 1:100.000, Capelli G. et alii, 2012). Questo complesso è costituito da litotipi con caratteristiche idrogeologiche simili, le quali sono espresse da un grado di potenzialità acquifera bassa; si tratta di tufi stratificati, tufi terrosi, breccie piroclastiche, pomici, lapilli e blocchi lavici in matrice cineritica (Pleistocene). I termini del complesso si presentano interdigerati tra gli altri complessi vulcanici per cui risulta difficile defi-

niarne lo spessore totale. Il complesso ha una rilevanza idrogeologica limitata anche se localmente può condizionare la circolazione idrica sotterranea, assumendo localmente il ruolo di limite di flusso e sostenendo esigue falde superficiali. Nel dettaglio l'area risente dei rapporti tra le sequenze in facies marina, gli spessori di travertini e la sovrastante coltre piroclastica di permeabilità alquanto variabile, che vanno a definire tre diversi complessi idrogeologici. Per le concrezioni travertinose la conoscenza generale dell'area e del tipo di litologia, porta a supporre uno stato di fratturazione piuttosto spinto e quindi una permeabilità di tipo secondario elevata, tale da giustificare le risultanze di captazioni eseguite in zona che hanno mostrato una falda produttiva a profondità dell'ordine dei 30-35 metri, riferibile a quella basale del fiume Tevere. I terreni sedimentari pleistocenici vanno anch'essi soggetti ad eterogeneità verticale ed orizzontale ed è presumibile che, in corrispondenza di membri impermeabili, essi costituiscano il livello di base delle falde contenute nei termini superiori. La presenza di orizzonti permeabili, scoriacei o lapillosi, intercalati alle tufiti localmente argillificate, rende possibile l'occorrenza di falde locali alimentate dalla percolazione delle acque meteoriche, quantitativamente variabili nel corso dell'anno. Le acque di scorrimento superficiali vengono drenate dai fossi locali presenti e seguono un andamento perpendicolare alle isoipse, verso la massima pendenza (vedi figura); mentre le acque di scorrimento profonde sono rivolte in direzione orientale verso il Fiume Tevere.

La carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale dà un quadro organico d'insieme delle pericolosità e vulnerabilità geologiche del territorio: pericolosità intesa come condizione o stato in grado di produrre danni all'uomo o all'ambiente; vulnerabilità intesa come la propensione dei sistemi di un'area di subire danni. Si tratta di una sintesi delle conoscenze geolitologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche accumulate in anni di studi.

Nel dettaglio l'area è caratterizzata da quattro tipi di aree soggette a pericolosità:

1. area in frana e colpita da fenomeni franosi lungo il settore di versante che raccorda le mura Castellane del centro storico con l'incisione in senso latitudinale del piccolo fosso di importanza locale, nella parte settentrionale;
2. settore caratterizzato da processi idraulici di esondazione e alluvionamento, dovuti alle piene del fosso locale presente (il fosso Ortaglia), lungo la strada provinciale Tiberina, nella parte meridionale dell'area in studio;
3. area di rispetto dai fossi presenti con una fascia di rispetto dalla sponda pari a 10 metri;

4. area di rispetto di 5 metri intorno alla Mura Castellane: nel momento in cui le opere esistenti all'interno di questa fascia vengono soggette a interventi che vanno a modificare lo stato tensionale delle Mura presenti, dovranno essere eseguite verifiche strutturali in relazione alle Mura stesse.

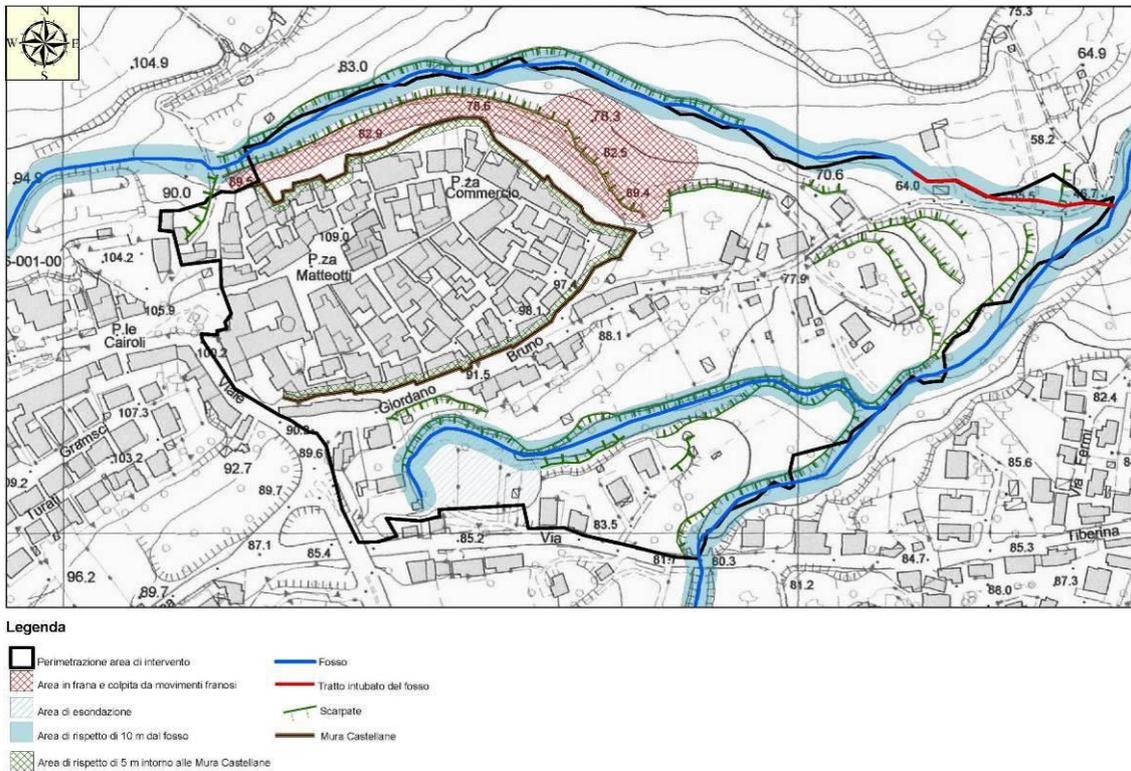


Fig. 2.6 - Carta delle pericolosità e vulnerabilità

E' stata elaborata, inoltre, una carta delle idoneità che rappresenta la sintesi di tutti i dati geologici, geomorfologici, idrogeologici e geofisici generali e particolari, emersi nel corso degli studi e nasce dall'opportuna sovrapposizione dei tematismi evidenziati nello studio geologico redatto. Sono state definite le seguenti tipologie di aree:

5. Area idonea all'edificabilità: si tratta di tutta l'area per la quale le indagini svolte non hanno evidenziato fenomenologie di rischio o caratteri geomorfologici tali da suggerire criteri limitativi nella realizzazione di opere antropiche. Per essi valgono le direttive normative espresse nel D.M. 14.01.2008 (norme tecniche generali sulle costruzioni) e nella L. 02.02.1974 (edilizia in zona sismica);
6. Aree ad idoneità condizionata: si tratta di due tipi di aree, una si trova lungo la strada provinciale Tiberina, nella parte meridionale dell'area in studio ed è caratterizzata da processi idraulici di esondazione e alluvionamento, dovuti alle piene del fosso locale presente (il fosso Ortaglia); l'altra è l'area di rispetto di 5 metri intorno alla Mura Castellane: nel momento in cui le opere esistenti all'interno di questa fascia vengono soggette a interventi che vanno a modificare lo stato tensionale delle Mura presenti, dovranno essere eseguite verifiche strutturali in relazione alle Mura stesse.

3. Descrizione dello stato iniziale dell'ambiente, delle specifiche componenti paesistiche da tutelare

L'area di intervento è stata 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.

3.1 Le emergenze storico-architettoniche e i beni culturali

Gli elementi del tessuto urbano di maggiore rilievo storico-architettonico 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.



Fig. 3.1 - Castello Ducale

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.



Fig. 3.2 - Chiesa sconsacrata S. 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. Destinata nel 2005 ad accogliere lo studio-museo del pittore e scultore Ettore de Conciliis, è attualmente utilizzata come sala per mostre e convegni.



Fig. 3.3 - Chiesa Santo Stefano

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.



Fig. 3.4 - Palazzo Municipale

3.2 Le emergenze paesaggistiche e il territorio aperto

Per quanto riguarda i beni paesaggistici, come già indicato nel paragrafo 1.2, a cui si rimanda, l'ambito oggetto del piano è interessato 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 allo spazio aperto, intorno il centro urbanizzato, come già rilevato nella relazione agronomica, la componente vegetale naturale dell'area risulta ridotta a piccoli lembi localizzati in prossimità delle linee naturali di compluvio a nord e sud del centro abitato; il paesaggio naturale attuale, assai difforme da quello potenziale e originariamente presente, è il frutto di una costante e continua attività antropica.



Fig. 3.5 - Uso del suolo

Nell'intorno dell'area di studio, la vegetazione forestale presente risulta pressoché omogenea, con note di differenziazione in funzione della morfologia del terreno, della pendenza e delle caratteristiche edafiche del terreno.



Fig. 3.6 - Vista sud del centro storico e ambito di piano

La totalità della superficie forestale locale è costituita da boschi di latifoglie, tra cui dominano le querce; la forma di governo più diffusamente applicata è il ceduo semplice matricinato, pur non mancando situazioni di invecchiamento e/o improduttività dovuta al generale stato di abbandono delle pratiche agro-silvo-pastorali; di ciò, ne è un chiaro esempio l'antica pratica del pascolamento dei boschi, specialmente sui versanti meno acclivi e nelle aree di fondovalle, il quale è stato in passato molto diffuso mentre oggi risulta un'attività

ormai scomparsa con il conseguente sviluppo di formazioni arbustive di recupero degli ex pascoli verso formazioni forestali stabili.



Fig. 3.7 - Vista da nordovest del centro storico e ambito di piano

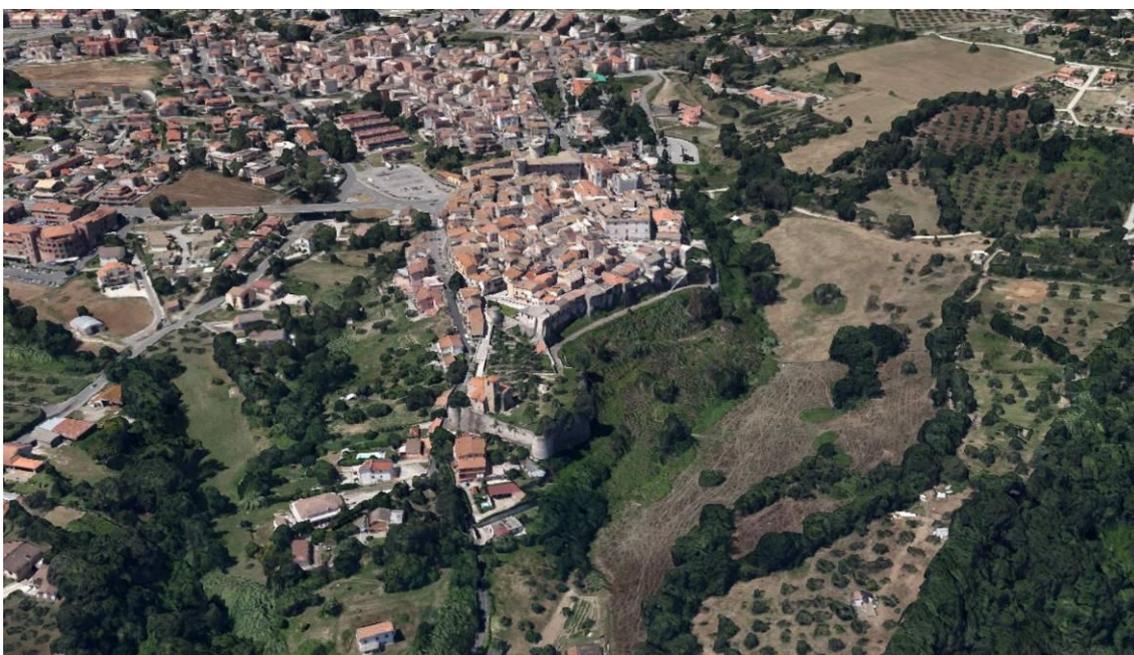


Fig. 3.8 - Vista da est del centro storico e ambito di piano

All'interno dell'area del piano di recupero, l'uso del suolo ha causato la rimozione totale della vegetazione spontanea nella zona ristretta al centro storico e una forte semplificazione e riduzione nelle aree limitrofe. Lungo i margini delle naturali linee di compluvio ed ai bordi

degli orti e dei piccoli appezzamenti di terreno in ambito urbano è possibile riscontrare qualche frammento di vegetazione spontanea di tipo arbustivo-cespuglioso composta da Rovo comune (*Rubus ulmifolius*), Biancospino (*Crataegus monogyna*) e Prugnolo selvatico (*Prunus spinosa*) assimilabile alla vegetazione costituente il mantello di cerrete miste su suoli forestali ascrivibili all'alleanza Pruno-Rubion ulmifolii, ordine Prunetalia spinosae, nonché qualche frammento di bosco composto da Roverella (*Quercus pubescens*), Olmo comune (*Ulmus minor*), Pioppo (*Populus spp.*) e Salice (*Salix spp.*); di primaria importanza, dato il notevole valore storico, sociale ed economico, è da considerare la presenza di piccoli appezzamenti di terreno e di piccoli orti nella zona a est e a sud del centro storico, che, seppur non considerabili come flora spontanea, costituiscono una nota importante del contesto paesaggistico di tutta l'area.

4. Collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante

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 Pozzitelli, 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 utilizzato 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 oltre 11.500 mq.

Superficie delle aree di parcheggio del centro storico

	<i>superficie (mq)</i>
parcheggio esterno di piazzale Cairoli	1.250
parcheggio esterno di via Montessori	5.635
parcheggio 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 2.100 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 Gior-

dano 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.



Fig. 4.2 - La rete degli spazi pubblici e delle pavimentazioni

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.



Fig. 4.3 - Palazzo signorile in piazza Giuseppe De Santis

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. Gli elementi costruttivi che caratterizzano lo spazio pubblico, sono costituiti 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.



Fig. 4.4 - Piazza Giuseppe De Santis

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.



Fig. 4.5 - Piazza Giacomo Matteotti

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 Pozzitelli 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.

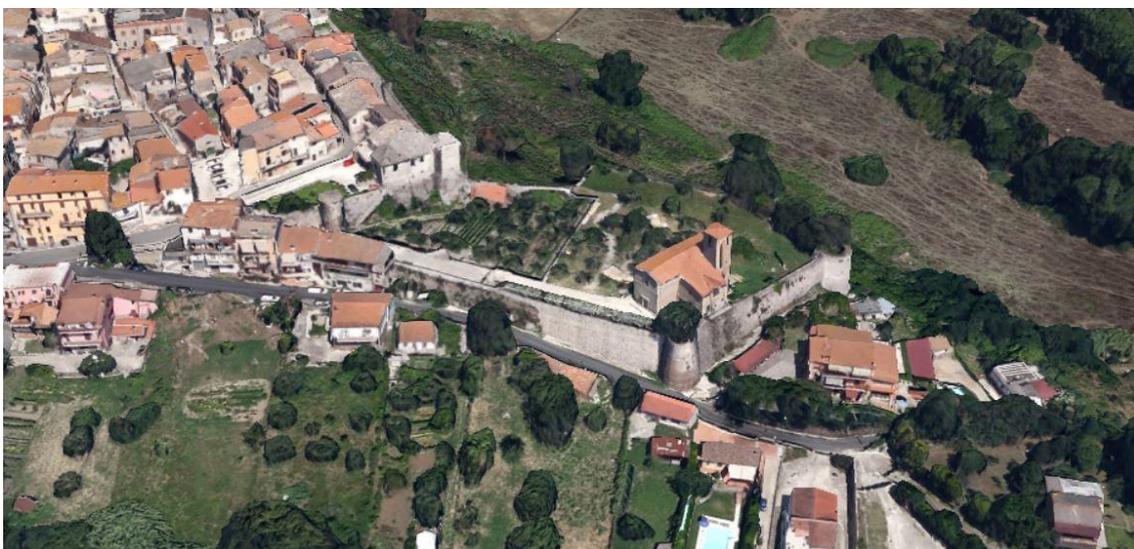


Fig. 4.6 - Giardino pubblico presso la Chiesa consacrata S. Maria ad pontem

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.



Fig. 4.7 - Percorso passeggiata di via Battipassoni sino al giardino di S. 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 Nassirya, 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.



Fig. 4.8 - Passeggiata di via Battipassoni

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 le 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 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 attività 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 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, confluenza nel collettore del fosso dell'Ortaggio all'altezza di piazzale Caduti di Nassirya. Nella valle dell'Ortaggio è presente uno scaricatore di piena / dissabbiatore.

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.

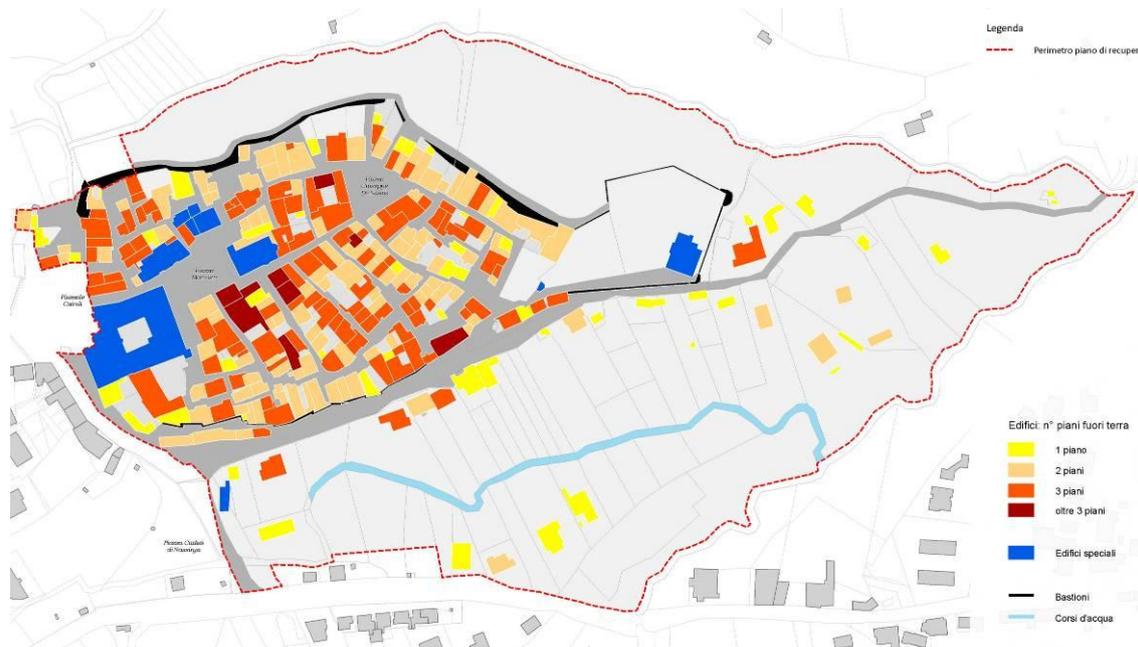


Fig. 4.9 - Consistenza edilizia

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.

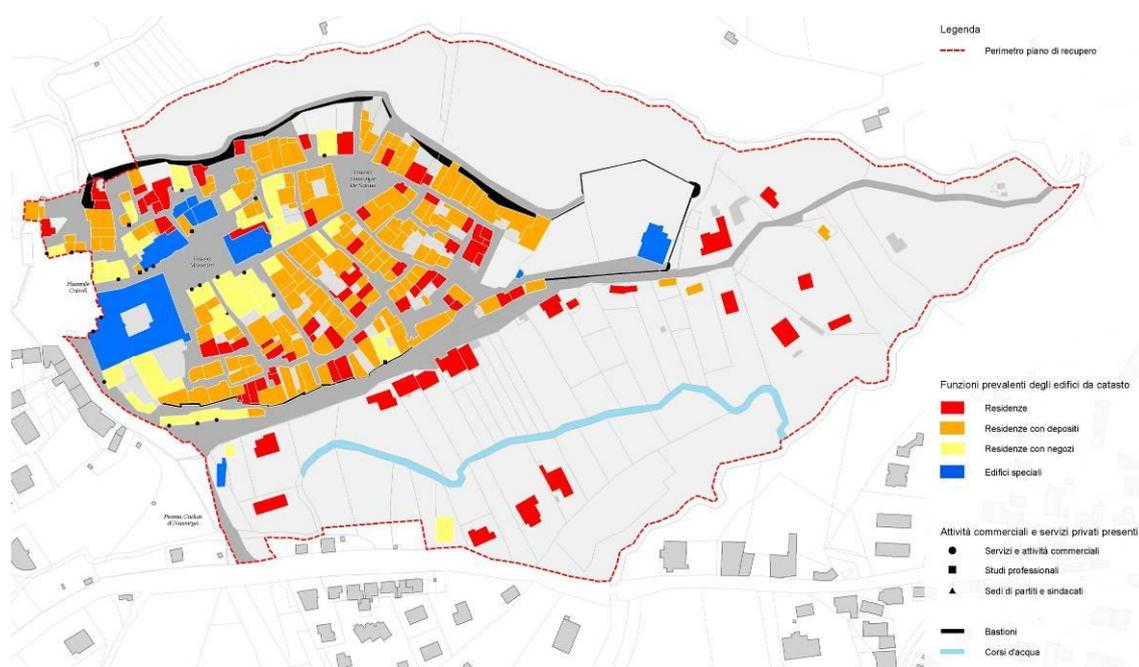


Fig. 4.10 - Funzioni

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:

8. *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 assolve in genere a funzioni commerciali/artigianali o di deposito, i piani superiori, a cui si accede da una scala interna, sono destinati ad abitazione;
9. *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;
10. *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;
11. *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:

12. *palazzo*: edificio nobiliare con corte centrale, in posizione nodale nel tessuto urbano;
13. *palazzetto*: edificio pluricellulare con singola unità immobiliare anche se successivamente frazionata;
14. *casa isolata*: edificio con affaccio su quattro lati e unica unità abitativa;
15. *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 correlato per ciascuna unità edilizia di immagini fotografiche.

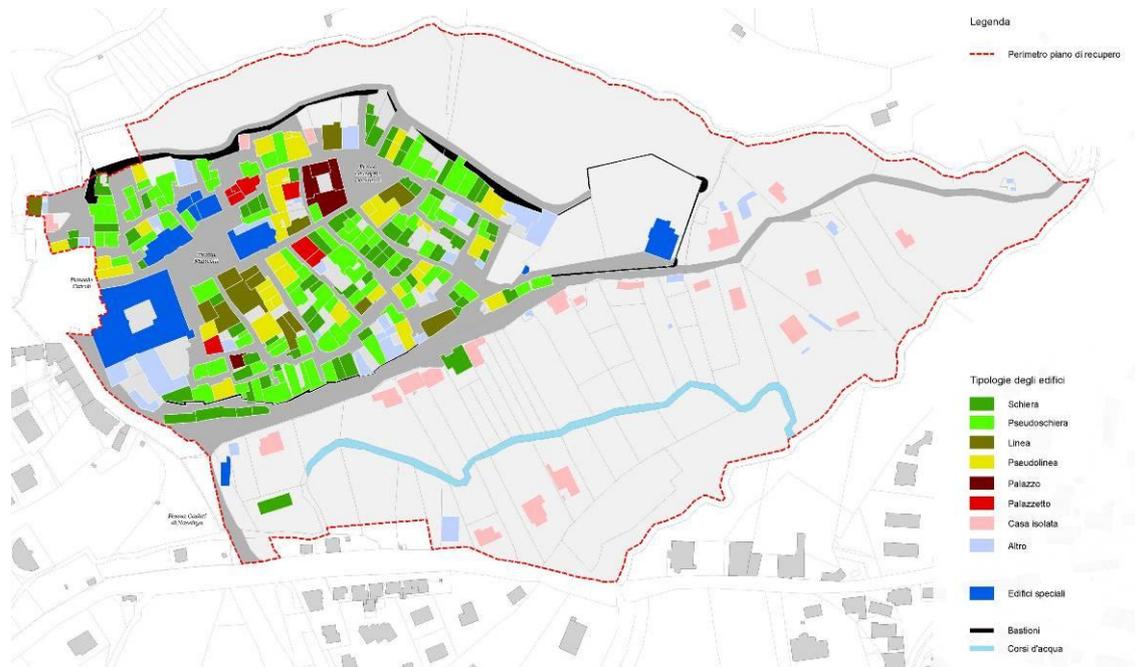


Fig. 4.11 - Tipologie

4.6 Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente

Complessivamente sono state individuate 242 unità edilizie corrispondenti circa 800 unità immobiliari principali di cui oltre 500 residenziali. Delle unità edilizie censite, 242 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 rilevati.

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%

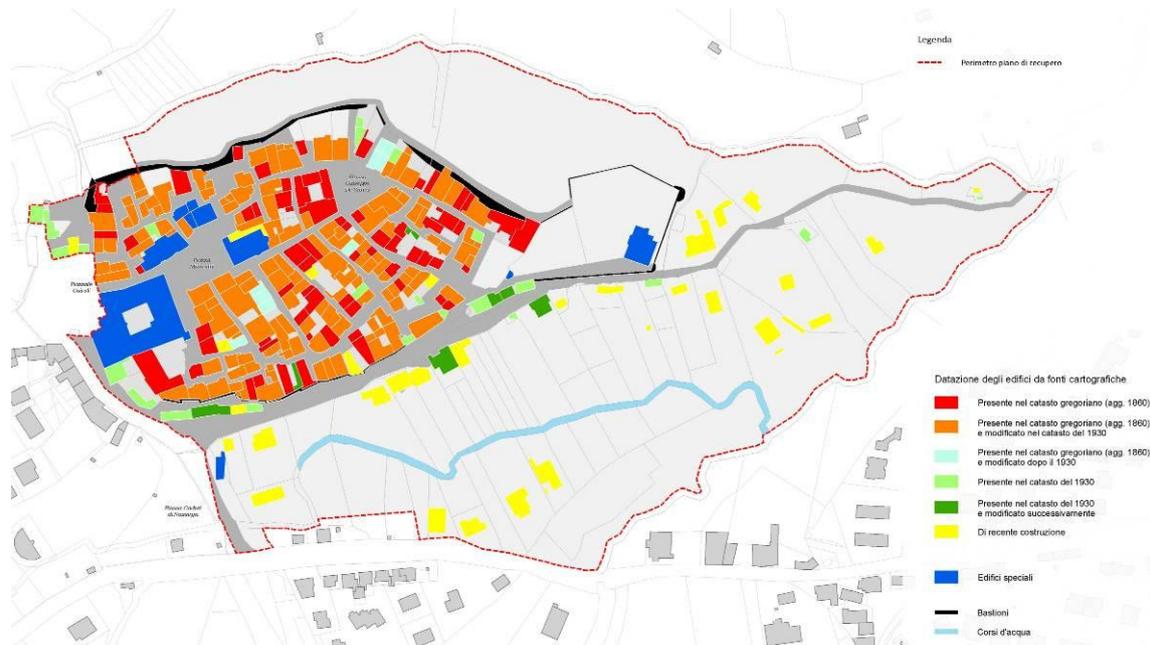


Fig. 4.12 - Datazione degli edifici

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%



Fig. 4.13 - Stato di conservazione degli edifici

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%

5. Azioni e prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari dei luoghi

Il piano di recupero persegue l'obiettivo di indirizzo, per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio edilizio esistente, di:

1. conservazione dei caratteri storico-architettonici del tessuto urbano,
2. adeguamento degli spazi residenziali agli attuali standard abitativi,
3. massimizzazione delle utilizzazioni a fini residenziali,
4. individuazione delle 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:

1. un'articolazione in sottozone che definisce 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;
2. 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.

5.1 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 le sottozone A1 e A2. 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 pertinenziali dei fabbricati (trattati al capitolo successivo).

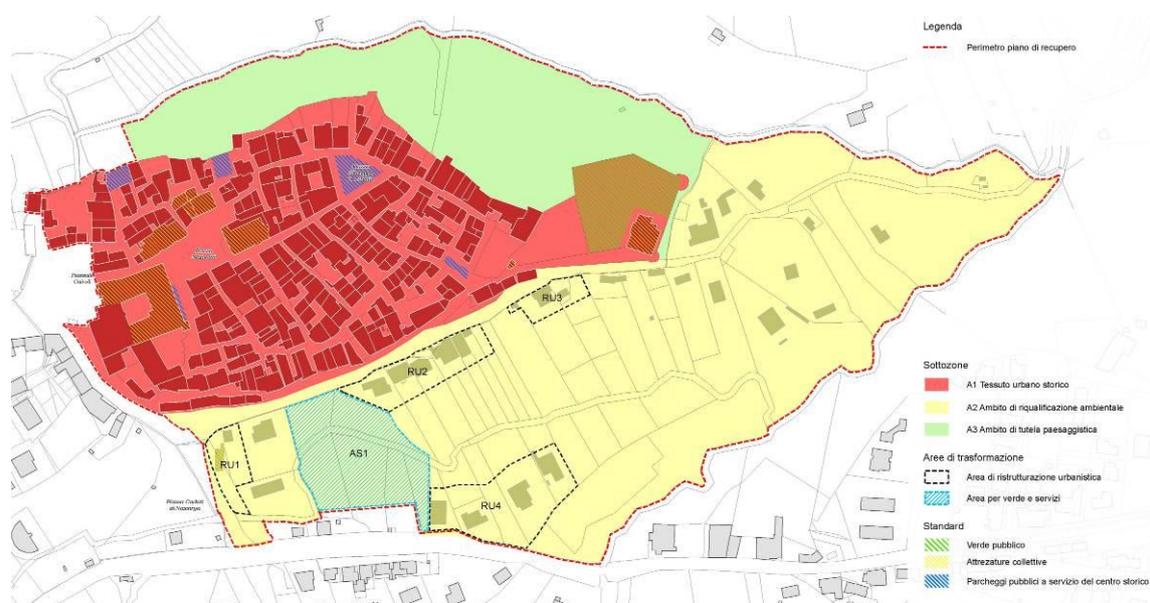


Fig. 5.1 - *Articolazione in sottozone*

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.

5.2 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.

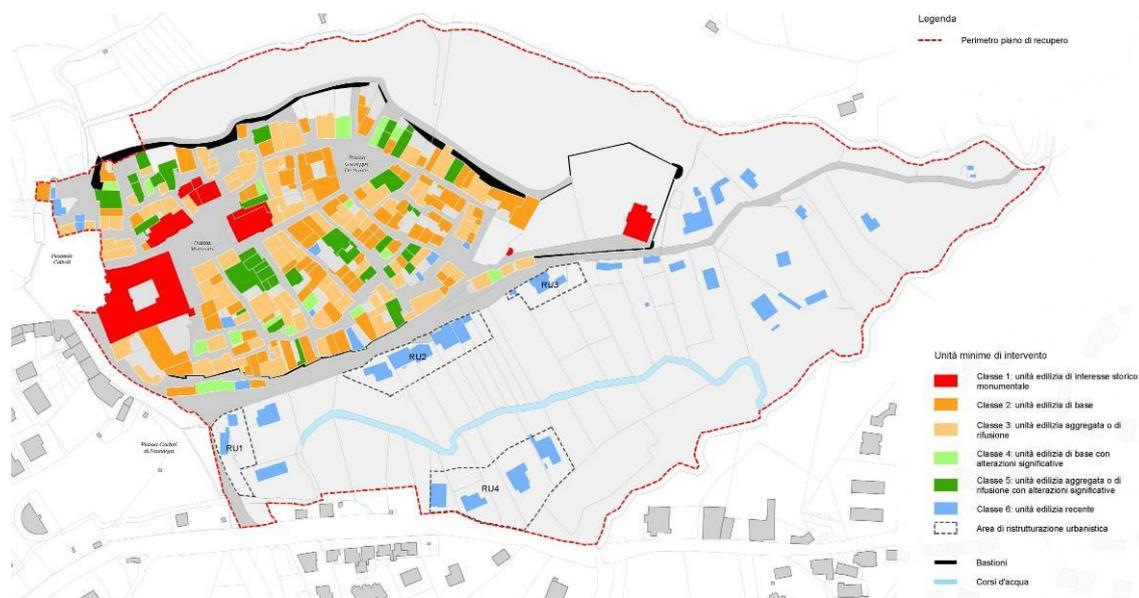


Fig. 5.2 - Classificazione tipologica delle unità minime di intervento

Come descritto nella relazione del quadro conoscitivo del piano, 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. 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 omo-

genee 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, come disciplinate dalla "*Parte III. Disposizioni relative alla articolazione dei tessuti storici*" delle Nta corrispondono interventi ammessi che, nel rispetto degli specifici caratteri architettonici e tipologici, vanno dalla manutenzione ordinaria, al-

la 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.

5.3 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.

6. Interventi da attuare nel centro storico

Alle precedenti modalità di intervento sui tessuti, descritte al capitolo 5, il Pdr ha affiancato un'ulteriore serie di obiettivi, posti dall'Amministrazione comunale, da perseguire tramite un'insieme di "parco progetti" dalla natura fisica e immateriale i cui contenuti specifici rimandano alle schede di "Progetti strategici per il centro storico di Fiano Romano" che travalicano i compiti specifici del piano di recupero stesso. Tali elaborati prodotti durante le fasi preliminari del Pdr, che riguardano misure materiali e immateriali su cui predisporre l'attivazione di specifici finanziamenti (a livello europeo, regionale, ecc.), sono già stati adottati dal Consiglio comunale con Dcc n. 33 del 15/07/2014. 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. I progetti strategici approvati nella Dcc n. 33/2014 per il tessuto del centro storico riguardano specificamente:

1. *la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente*
 - forme di incentivo al recupero della residenza stabile;
2. *la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici*
 - rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico;
 - sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il centro storico;
 - riqualificazione di via Giordano Bruno;
3. *la rivitalizzazione del tessuto commerciale*
 - regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso nel centro storico;
 - censimento e riutilizzo delle cantine e delle cavità;
 - incentivi economici per la realizzazione del centro commerciale naturale e botteghe storiche;
4. *la valorizzazione dei complessi di proprietà comunale*

- il Castello Ducale e la Chiesa di Santa Maria ad pontem;

e per le aree esterne al centro storico:

5. *la razionalizzazione e implementazione dei sistemi di accessibilità*

- accessi e mobilità ciclo – pedonale;
- sistema della sosta;
- regolamentazione della viabilità carrabile;

6. *la riqualificazione urbana e ambientale della fascia circostante il centro storico*

- spazi aperti e verde naturale;
- la sostituzione edilizia.

6.1 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.

6.2 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.



Fig. 6.1 - Proposta per intervento sulle pavimentazioni incompatibili e degradate

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.

6.3 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.



Pavimentazione di esempio per la sistemazione delle aree oggetto di intervento

6.2 - Rifacimento pavimentazioni non coerenti con il tessuto del centro storico

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.

6.4 Riquilificazione 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.



Fig. 6.3 - Proposta per la riquilificazione di via Giordano Bruno

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 riqualificando 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 reti 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 bastoni. Nell'ambito della riqualificazione 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.

6.5 La rivitalizzazione del tessuto commerciale



Fig. 6.4 - Proposta per la realizzazione di una via 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.

6.6 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.



Fig. 6.5 - Proposta per il riutilizzo dei magazzini ad uso commerciale/artigianale

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.

6.7 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.



Fig. 6.6 - Valorizzazione dei complessi di proprietà comunale e degli spazi pubblici di relazione

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 risultato 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 es-

sere oggetto di uno specifico studio di fattibilità più dettagliatamente descritto nelle schede del piano strategico del centro storico.

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.

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 architet-

tonico 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.

6.8 Il sistema di accessibilità

Per quanto riguarda l'accessibilità e i sistemi di relazione, questi assumono una particolare rilevanza all'interno della metodologia proposta.

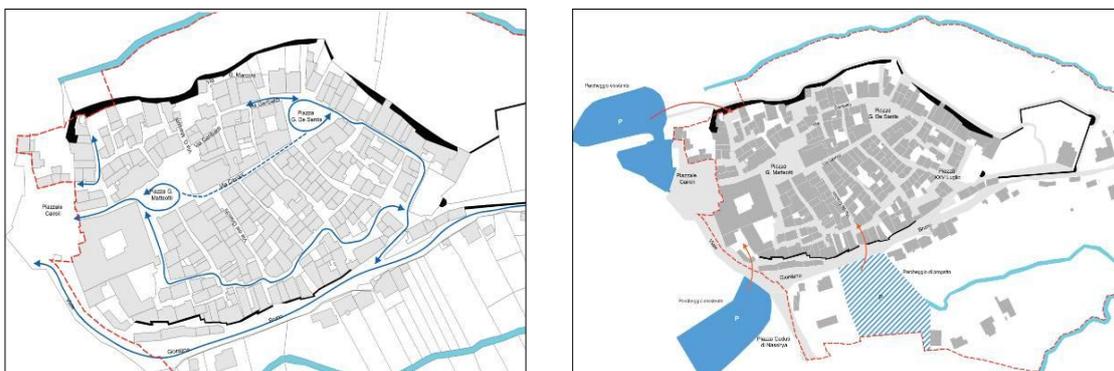


Fig. 6.7 - Riorganizzazione dell'accessibilità carrabile e del sistema di sosta

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.

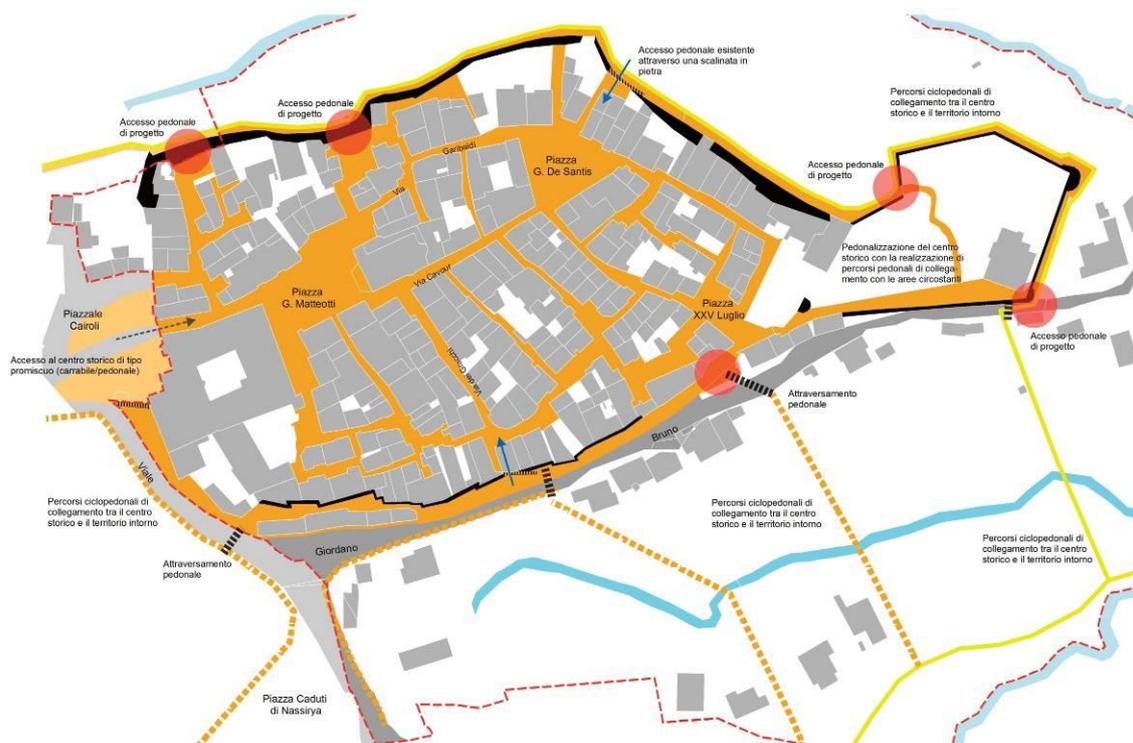


Fig. 6.8 - Riorganizzazione dell'accessibilità ciclo/pedonale

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.

6.9 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 tes-

suto edilizio. Ci si riferisce a 4 aree (cfr. schede Ru-1; Ru-2; Ru-3; Ru-4) con superficie complessiva pari a meno di un ettaro (7.700 mq) e superficie coperta di 1.860 mq, con funzione prevalente residenziale con 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.



Fig. 6.9 - Stato di fatto



Fig. 6.10 - Interventi di sostituzione edilizia

7. Interventi da attuare nelle zone esterne al tessuto storico

7.1 La 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.



Fig. 7.1 - Versante lungo valle dell'Ortaggio - stato di fatto



Fig. 7.2 - Proposta per il parcheggio lungo via Giordano Bruno

Nell'ambito della riqualificazione urbana della fascia circostante il centro storico, è prevista anche la realizzazione di un manufatto a parcheggio, che si inserisce nel dislivello del terreno, interrato su due livelli sotto il piano strada di via Giordano Bruno, con la duplice finalità di consolidamento dei versanti prospicienti la valle dell'ortaggio e contestualmente della dotazione di ulteriori aree a parcheggio funzionali all'accessibilità del centro storico. (cfr. scheda AS-1). Il parcheggio è dimensionato con una superficie massima di 1.000 mq al fine di minimizzare gli impegni degli spazi di manovra e delle rampe di accesso conformandosi alla normativa del DM 01.02.1986.



Fig. 7.3 - Schema progettuale parcheggio lungo via Giordano Bruno

7.2 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. L'area in oggetto, è ricoperta da vegetazione colonizzatrice principalmente cespugliosa - arbustiva in cui prevale la presenza di Rovo comune (*Rubus ulmifolius*) con la sporadica presenza di qualche esemplare di Olmo campestre (*Ulmus minor*), specie anch'essa dalle spiccate capacità colonizzatrici.

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. Per quanto riguarda la fascia di vegetazione ripariale, si tratta di una vegetazione caratteristica delle zone planiziali umide a ridosso di corsi d’acqua e in aree sommerse almeno in determinati periodi dell’anno in cui la falda risulta molto superficiale; risulta composta da specie igrofile (molto esigenti in termini di acqua) quali Salice, Pioppo, Olmo bianco, Rovere, Farnia, Ontano, ecc.. La vegetazione ripariale tipica risulta oggi ridotta a piccolissimi lembi rinvenibili in aree in cui, dato l’eccessivo ristagno idrico, non è eseguibile la normale pratica agricola e lungo i corsi d’acqua in aree tutelate. Nel caso specifico, nell’area di piano non è riscontrabile alcun tipo di vegetazione ripariale, ne sono presenti caratteristiche tali da far ipotizzare un potenziale reinserimento o diffusione.

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 A3 - *Ambito di tutela paesaggistica*, interessato anche dalla passeggiata 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. Dal punto di vista paesaggistico e vegetazionale, consi-

derando le specie vegetali presenti, l'area seppur importante quale nota di verde inserita in contesto urbano, così come presente, non costituisce elemento degno di particolare interesse naturalistico; per tale ragione, data la posizione strategica rispetto al centro abitato, una riqualificazione naturalistica, compatibilmente con lo stato geomorfologico del territorio (studio della fattibilità dovuta a pendenze, aree di potenziale frana, accessibilità, ecc.), potrebbe accrescerne l'interesse e la fruibilità, nonché migliorare l'aspetto paesaggistico; a tale proposito, previo dettagliato studio di fattibilità geologica e agronomica, possono essere attuati una serie di interventi volti nel tempo alla sostituzione della vegetazione arbustiva con vegetazione arborea autoctona che richiami fortemente l'ambiente naturale. Obiettivo finale potrebbe essere quello di realizzare un parco peri-urbano (seppur di modestissima entità) di tipo naturale (es.: boschetto altofusto di roverella e cerro)

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.

Gli orti e le piccole aree agricole urbane e peri-urbane, rappresentano a livello paesaggistico, un importantissimo anello di congiunzione tra zona urbana ed ambiente agricolo vero e proprio, nonché costituiscono un legame importante con la tradizione e l'evoluzione storica dell'area. Il mantenimento e la riscoperta delle tradizioni, legata all'esigenza di una vita più tranquilla in simbiosi e nel rispetto della natura stanno spingendo sempre più persone a delocalizzarsi dalle grandi città verso le più tranquille zone di periferia. Inoltre, sono in aumento le persone che decidono di coltivare piccoli orti per esigenze familiari, spesso rinunciando anche ad avere un giardino di pertinenza dell'abitazione. Infine, ma non ultima come importanza, è da ricordare la funzione altamente decorativa di un orto urbano (decretata anche da alcune sentenze) e la capacità di esso di contribuire al mantenimento della difesa idrogeologica di un'area favorendo la permeabilità di una parte di acqua meteorica nel terreno e un idoneo smaltimento di quella in eccesso.

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, prevenendo 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.



Fig. 7.4 - Proposta di assetto del territorio aperto

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. La disponibilità di aria salubre (così come si può ben respirare nei piccoli centri abitati), spinge sempre più persone abituate ad eseguire una costante attività fisica in palestra chiusa a spostarsi in luoghi aperti, magari attrezzati per eseguire il normale allenamento quotidiano. E' in questo contesto che trova la piena collocazione la possibilità di installare attrezzature sportive all'aperto, magari in aree a verde, idonee ad ospitarle. L'iniziativa potrebbe essere tanto più interessante, quanto più diffuso sul territorio sarà la rete di viabilità pedonale, la presenza di aree sosta e di recupero e la disponibilità di aree a verde. A tal proposito, si potrebbe integrare la presenza di aree attrezzate con i camminamenti vari con l'area A3 - *Ambito di tutela*

paesaggistica, che a sua volta potrà essere messa nel futuro, in comunicazione con le altre aree boschive di proprietà comunale poste a nord del centro abitato (area al di fuori del Pdr).

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

8. Conclusioni e verifica di compatibilità, coerenza e congruità con gli obiettivi del PTPR

In conclusione, il presente SIP, attraverso matrici di relazione, rappresenta la compatibilità, coerenza e congruità tra gli obiettivi di livello paesaggistico definiti dal PTPR e le azioni previste dal Pdr. Ci si riferisce non solo alle prescrizioni, obbligatorie per legge, cui il Pdr, in quanto strumento sottordinato, rispetta, ma al complesso di indicazioni, che se pur non vincolanti, assumono un carattere propositivo e di indirizzo per la pianificazione attuativa. Infatti, per quanto stabilito all'art. 2 comma 7 delle nta del PTPR, *"Per contenuti di natura propositiva e di indirizzo si intendono le disposizioni che costituiscono orientamento per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione, delle Province, dei Comuni e degli altri soggetti interessati dal presente Piano e possono essere recepite nei piani urbanistici o nei piani settoriali del medesimo livello, essi costituiscono in ogni caso supporto per il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico anche ai fini della redazione della relazione paesaggistica, di cui al DPCM 12 dicembre 2005 (GU n. 25 del 31 gennaio 2006)."*

E come meglio riportato nell'efficacia del PTPR nelle aree non interessate dai beni paesaggistici, art. 6, *"1. Nelle parti del territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 lettere a), b), c) del Codice, il PTPR costituisce un contributo conoscitivo ed ha efficacia esclusivamente propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione, delle Province e dei Comuni, nonché degli altri soggetti interessati dal presente Piano.*

2. Nelle parti del territorio di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione e programmazione degli enti sopra indicati e le loro varianti possono recepire le proposte e gli indirizzi del PTPR adeguandoli alle specifiche realtà locali.

3. Nelle aree che non risultano interessate dai beni paesaggistici le scelte operate in sede di piani urbanistici o di piani settoriali possono costituire un contributo al quadro conoscitivo del PTPR."

Con apposita simbologia sono indicate le compatibilità, coerenze e congruità tra i due piani:

(☺) azioni compatibili, coerenti e congrue con gli obiettivi del PTPR;

(☹)azioni non pertinenti agli obiettivi del PTPR;

(☹) azioni non compatibili, non coerenti e non congrue con gli obiettivi del PTPR.

Come già evidenziato al paragrafo 1.2, l'ambito del piano di recupero è interessato 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).

Di seguito si riporta una tabella sintetica di verifica tra la compatibilità delle azioni previste dal Pdr e le prescrizioni derivanti dalla presenza dei vincoli.

art. 38 - Protezione delle aree boscate (PTPR)	Verifica di compatibilità (Pdr)	
Individuazione area boscata (comma 5)	Cfr. relazione agronomica	☺
Interventi da effettuarsi tramite richiesta di autorizzazione paesaggistica (comma 8)	Cfr. relazione geologica	☺
La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici (comma 9)	Non previsto	☹

art. 43 - Insediamenti urbani storici e territori contermini (PTPR)	Verifica di compatibilità (Pdr)	
Individuazione insediamenti urbani storici (commi 1-2-3)	Tav P1A	☺
Individuazione territori contermini (comma 4)	Tav P1A	☺
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 (comma 5)	Tav P1A, P1B Art. 39 Nta Schede progetto RU-1; RU-2; RU-3; RU-4	☺
Interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica (com. 6)	Art. 3 Nta	☺
Prescrizioni sulle finiture esterne degli edifici (commi 7-8)	Titolo II Nta e art. 30 Nta	☺
Prescrizioni sulla coloritura degli edifici esistenti e nuovi (comma 9)	Titolo II Nta e art. 30 Nta	☺
Interventi sui manufatti di interesse storico-monumentale (comma 10)	Art. 27, 37 e art. 38 c.1 Nta	☺
Interventi sui manufatti di interesse estetico-tradizionale (comma 11)	Art. 27 c.2, 37 e art. 38 Nta	☺

Inedificabilità della fascia di rispetto di 150 m dall'insediamento urbano storico (commi 12-13)	Tav P1A, P1B	☺
Previsione di interventi (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 (comma 13 lett c.)	Art. 40 Nta Scheda progetto AS1	☺

In merito agli obiettivi di qualità paesaggistica, il Pdr, pur non essendo sottoposto dalla presenza di beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente (cui si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle norme del PTPR), ha comunque verificato la coerenza con gli obiettivi generali declinati nell' art. 29, Tab. A "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto -Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica" delle norme del PTPR. Di seguito si riporta la tabella di coerenza:

art. 29 - Tab. A) Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto -Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica (PTPR)	Verifica di coerenza (Pdr)	
Tutela dell'integrità fisica e valorizzazione dell'integrità culturale del centro storico	Cfr. Relazione Nta	☺
Mantenimento e ripristino dell'impianto urbano	Tav P1A, P1B Nta	☺
Recupero abitativo o sociale del patrimonio edilizio minore o di base	Cfr. Relazione	☺
Salvaguardia della struttura degli insediamenti e dei paesaggi culturali rurali e urbani mediante il rafforzamento delle città rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete	Cfr. Relazione	☺
Salvaguardia della struttura degli insediamenti e dei paesaggi culturali rurali e urbani mediante il mantenimento e conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio storico e archeologico	Tav P1A, P1B, P2 Nta	☺
Salvaguardia della struttura degli insediamenti e dei paesaggi culturali rurali e urbani mediante la creazione e gestione di aree attrezzate per la fruizione dei beni di interesse storico archeologico	Tav P2 Titolo V Nta	☺
Salvaguardia della struttura degli insediamenti e dei paesaggi culturali rurali e urbani mediante la promozione delle attività didattica e conoscitiva	Cfr. Relazione Tav P2	☺

L'ultima verifica effettuata ha riguardato la congruità delle azioni e interventi predisposti nel Pdr con la "Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela", previste nella Tabella B di

cui all'art. 29 delle Nta del PTPR. Anche in questo caso, occorre ricordare che tali indicazioni predisposte dal piano paesaggistico sono prescrittive per i territori sottoposti a vincolo e derivanti dalla individuazione di beni paesaggistici con provvedimento dell'Amministrazione competente, mentre assumono carattere indicativo e propositivo per gli altri casi. Il Pdr, ne ha comunque assunto gli obiettivi specifici di tutela, declinandoli funzionalmente all'interno delle elaborazioni di piano.

art. 29 - Tab. B) Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto -Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela (PTPR)		Verifica di congruità (Pdr)	
1.1	Consentite opere di sistemazione di orti urbani	Tav P2 Art. 33 Nta	☺
2.1	Consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con piano attuativo a valenza paesistica	Tav P1A, P1B Titolo III, art. 39 Nta Schede progetto RU-1; RU-2; RU-3; RU-4	☺
2.2	Consentiti interventi di urbanizzazione primaria previo SIP	Art. 40 Nta Scheda progetto AS1	☺
3	Tutela dei paesaggi del tessuto edilizio storico delle caratteristiche delle tipologie edilizie e della struttura degli insediamenti storici o di fondazione	Tav P1A, P1B, P2 Nta	☺
4.1	Conservazione delle attività artigianali esistenti compatibili con l'integrità culturale del centro storico	Cfr. Relazione	☺
5.7	Per la promozione e fruizione del paesaggio dei centri storici a fini turistico/sportivo/culturale è consentita la Realizzazione di nuovi impianti sportivi all'aperto con piano attuativo a valenza paesistica	Art. 40 Nta Tav P2	☺
7.2	Consentita la realizzazione o sistemazione di piazzole di sosta nei punti di godimento delle visuali nonché i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del centro storico previo SIP.	Art. 40 Nta Scheda progetto AS1	☺