PROGETTI STRATEGICI PER IL CENTRO STORICO DI FIANO ROMANO

Relazione - Proposta preliminare

Codice	DEA-26 13.05
Versione	02
Data	06/12/2013
Committente	Comune di Fiano Romano (RM)
Stato del documento	secondo report
Autori	Andrea Giura Longo, Alessandro Abaterusso
Revisione	Georg Frisch
Approvazione	

DeA – società di ingegneria Srl
Via Germanico, 146 – 00192 ROMA – tel +39 3723326 – fax +39 45596982 – www.deassociati.it – info@deassociati.it

Pianificazione urbanistica e progettazione architettonica,
erogazione di servizi di ricerca, analisi e consulenza nel campo dell'ambiente e del territorio

Partita IVA, CF e Iscrizione Registro Imprese RM 10271461005 – R.E.A.-1221986– Capitale Sociale interamente versato € 12.000,00

Indice

Premessa 3

1. La riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente 5
1.1 Forme di incentivo al recupero della residenza stabile 5

2. La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici 7
2.1 Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico 8
2.2 Sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il contesto urbano 8
2.3 Riqualificazione di via Giordano Bruno 9

3. La rivitalizzazione del tessuto commerciale 10
3.1 Regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso nel centro storico 10
3.2 Censimento e riutilizzo delle cantine e delle cavità 11
3.3 Incentivi e misure per il sostegno alle attività commerciali 11

4. Valorizzazione dei complessi di proprietà comunale 13
4.1 Il Castello ducale 13
4.2 La chiesa di Santa Maria ad pontem 14

5. Razionalizzazione e implementazione dei sistemi di accessibilità 15
5.1 Accessi e mobilità ciclo-pedonale 15
5.2 Sistema della sosta 16
5.3 Regolamentazione della viabilità carrabile 18

6. Riqualificazione urbana e ambientale della fascia circostante il centro storico 20
6.1 Spazi aperti e verde naturale 20
6.2 La sostituzione edilizia 22

Premessa

Il presente documento contiene alcune prime proposte strategiche di intervento sul centro storico di Fiano Romano elaborate nell'ambito della redazione del piano di recupero. Le proposte sono articolate nei sei obiettivi principali posti dall'Amministrazione comunale per la riqualificazione del centro storico:

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

Per ciascun obiettivo sono descritti i principali temi di intervento nella forma di un "parco progetti" i cui contenuti rientrano più propriamente nel campo delle politiche attive dell'Amministrazione comunale in tema di sviluppo sociale, economico e territoriale. I singoli temi di intervento sono descritti in relazione e rappresentati attraverso alcune schede sintetiche che ne riassumono i principali obiettivi di progetto, le azioni e le criticità, la tipologia dell'iniziativa, le modalità attuative e le successive procedure di attuazione e approvazione. Ciascun tema dovrà essere oggetto di specifici approfondimenti al fine di verificarne la concreta fattibilità tecnico-amministrative e economico-finanziaria.

Si tratta di azioni integrate, materiali e immateriali, cosi come definite nel Programma operativo della Regione Lazio[1] in relazione ai fondi POR Fesr, finalizzate non solo a conservare il patrimonio edilizio storico e a promuovere la riqualificazione dell'abitato, ma anche a

[1] http://porfesr.lazio.it/PORFESR/galleria_allegati/porfesr/POR_FESR_Lazio_riprogrammato.pdf

favorire l'insediamento di residenza stabile, a garantire qualità e complementarietà dei servizi di prossimità e dei servizi pubblici, ad assicurare la ripresa socio–economica, a migliorare in generale la qualità ambientale.

Le azioni proposte intendono fornire un contributo alla corretta gestione e attuazione di una "vision" del centro storico di Fiano Romano, di cui il piano di recupero costituisce il quadro delle coerenze complessive del parco progetti, 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.

Il "parco progetti" costituisce infine uno strumento a disposizione dell'Amministrazione comunale attraverso la quale individuare, selezionare e comporre programmi di intervento per accedere a fonti diverse di finanziamento regionali, nazionali e comunitarie[2] in previsione del fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr) per il periodo 2014-2020, che prevede:

- una maggiore concentrazione delle risorse su un numero limitato di obiettivi corrispondenti alla strategia Europa 2020;
- la concentrazione di tali risorse in particolare sui temi dell'efficienza energetica e fonti rinnovabili, innovazione e supporto alle piccole e medie imprese (pmi);
- uno stanziamento minimo, comune a tutte le regioni, per investimenti nel settore dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili;
- un sostegno specifico riservato alle città e allo sviluppo urbano.

[2]http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/regulation/pdf/2014/proposals/summaries/erdf/erdf_summary_it.pdf

1. La riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente

La proposta progettuale del piano di recupero del contro storico, che costituisce il quadro di riferimento programmatico degli interventi sul centro storico, è stata formulata con l'obiettivo di fornire all'amministrazione comunale uno strumento per indirizzare gli interventi sia pubblici sia privati sul patrimonio edilizio esistente al fine di conservare i caratteri storico-architettonici del tessuto urbano adeguandolo agli attuali standard abitativi, massimizzando la sua utilizzazione a fini residenziali e individuando funzioni complementari e di supporto per le parti non recuperabili o non compatibili con la residenza. Il consolidamento delle funzioni residenziali costituisce il presupposto per garantire una sufficiente "massa critica" indispensabile alla ripresa funzionale del centro storico e alla sostenibilità delle sue attrezzature commerciali e di servizio.

1.1 Forme di incentivo al recupero della residenza stabile

Al fine di pervenire ad un recupero della residenza stabile nel centro storico appare opportuno segnalare in questa sede alcune misure che potrebbero favorire o incentivare gli interventi di trasformazione del tessuto edilizio e la riqualificazione complessiva del centro storico. Ci si riferisce in particolare ad alcuni provvedimenti, di natura immateriale, che l'Amministrazione comunale potrebbe intraprendere per favorire la corretta gestione e attuazione del piano attraverso incentivi economici finalizzati a ridurre gli impegni a carico dei proprietari e dei residenti del centro storico in tema di oneri di costruzione e di imposte sugli immobili.

Tali misure possono essere valutate solo all'interno del complesso quadro della finanza pubblica del Comune, si ritiene tuttavia opportuno segnalare alcuni aspetti.

Tenuto conto che gli interventi proposti dal piano di recupero sono finalizzati ad una generale valorizzazione del patrimonio immobiliare privato, è ragionevole attendersi che la sola

revisione e aggiornamento dei dati catastali derivanti da una modifica delle categorie degli immobili possa determinare un significativo incremento dei valori catastali. A titolo indicativo va infatti rilevato che, dalle visure effettuate nel corso della redazione del piano di recupero, oltre il 50% delle unità immobiliari residenziali del contro storico è risultata accatastata in categoria A4 - *abitazioni di tipo popolare* e oltre il 25% in categoria A5 - *abitazioni di tipo ultrapopolare*, mentre quasi il 40% delle abitazioni risulta composta da non più di 2,5 vani. L'ipotesi, quindi, che gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dal piano determinino una diffusa riclassificazione catastale, potrebbe consentire al comune di rimodulare le aliquote dell'IMU riconoscendo, ad esempio, agli immobili del centro storico gli stessi benefici fiscali riservati agli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del Dlgs 42/2004, e ridefinire i parametri per il calcolo degli oneri di costruzione in zona A assimilandoli, quantomeno, alle zone B.

Ambito di Intervento:
Ambito di riqualificazione ambientale e ambito di tutela paesaggistica

LA RIQUALIFICAZIONE E IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Progetto 1.3

Forme di incentivo al recupero della residenza stabile

Lo stato attuale:

Gran parte del patrimonio edilizio esistente nel centro storico risulta ad oggi dismesso, con un tasso di occupazione del 50% (317 famiglie per circa 630 alloggi). Il fenomeno dell'inutilizzo, determina conseguenze sia sul progressivo degrado fisico del patrimonio edilizio, sia dal punto di vista sociale ed economico, dovuto alla chiusura di attività commerciali e il complessivo e continuo impoverimento del centro stesso, anche in termini di valore immobiliare. Un fenomeno in controtendenza, si segnala nella domanda abitativa da parte della popolazione straniera (1/3 dei residenti), che trova qui forme soddisfacenti di offerta localizzativa.

Obiettivi di progetto:

- Incentivare gli interventi di recupero edilizio rimodulando gli oneri di costruzione
- Favorire la ripresa di forme di residenza stabile attraverso la rimodulazione delle aliquote IMU
- Promuovere l'aggiornamento catastale del patrimonio edilizio esistente

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
Numero di alloggi	632
Famiglie residenti	317 (di cui 111 straniere)
Tasso di occupazione	50%

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
Totale	**-**

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Tipologia dell'iniziativa

- Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- √ Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Rimodulazione dei parametri per il calcolo degli oneri di costruzione
- Rimodulazione delle aliquote per il calcolo dell'IMU
- Impatto delle misure sul quadro della finanza pubblica del Comune
- Incentivi economici e finanziari (detassazione) sulle imposte, relativi agli oneri a carico dei proprietari e residenti (detrazioni IMU, aggiornamenti catastali, riduzione tassa rifiuti, ecc.);

2. La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici

Gli interventi previsti per la riqualificazione degli spazi pubblici, in considerazione dello stato complessivo nel centro storico più che soddisfacente, riguarda alcuni interventi di rifacimento delle pavimentazioni a partire dal ripristino delle parti attualmente mancanti, degradate o realizzate in cemento o asfalto, materiali incompatibili con i caratteri del centro storico. Un aspetto certamente critico riguarda poi la sostituzione delle parti realizzate in porfido lungo 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), che pur in buono stato richiedono il ripristino della pavimentazione originaria in blocchetti calcarei.

Si propone infine un progetto di riqualificazione complessiva di via Giordano Bruno riconfigurando la sezione stradale e migliorando il rapporto con le mura partendo dal progetto redatto dall'Amministrazione comunale negli anni recenti e già proposto, senza esito, ad alcune richieste di finanziamento.

Nel centro storico non appaiono necessari interventi sull'illuminazione pubblica, completata di recente, né sugli elementi di arredo urbano se non attraverso la rimozione di alcuni elementi incongrui e l'integrazione di pochi elementi nelle aree oggetto di riqualificazione.

Gli interventi previsti nel piano di recupero e che potrebbero rientrare in un quadro strategico di valorizzazione del centro storico come progetti di opere pubbliche in grado di attingere a specifiche forme di finanziamento riguardano in particolare:

- 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 la descrizione dei contenuti specifici si rimanda alla relazione del piano di recupero.

2.1 Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico

L'intervento che appare prioritario, riguarda le aree che presentano maggiori condizioni di degrado della pavimentazione. Sono rappresentate dalle strade e dagli slarghi affacciate sulle mura (via Marconi in particolare) a nord di via Garibaldi, nelle quali, presumibilmente a seguito di interventi di consolidamento delle mura, è stata rimossa la pavimentazione originaria e ripristinata in cemento o asfalto.

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

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

2.2 Sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il contesto urbano

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

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

2.3 Riqualificazione 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 delle ridotte dimensioni dello spazio ricavato fra i bastioni e il limite della carreggiata. Lungo li 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 rete dei percorsi ciclo-pedonali previsti nelle aree contermini della valle dell'Ortaggio. La sistemazione degli spazi pedonali costituiscono la premessa per avviare iniziative di rifunzionalizzazione delle cantine e delle cavità scavate nella rupe e lungo i bastoni.

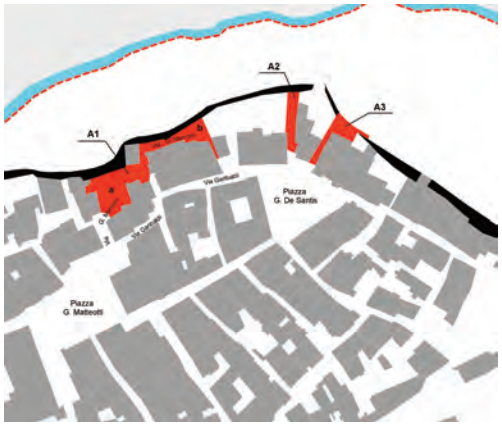
Nell'ambito della riqualificazione e ristrutturazione urbanistica dei fronti edificati lungo il margine meridionale e la realizzazione dell'area per servizi e attrezzature potrà essere definita un'implementazione del progetto con ulteriori interventi di potenziamento dell'accessibilità e dei parcheggi.

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico

LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

Progetto 2.1

Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico



Manto stradale in asfalto o cemento

Via Guglielmo Marconi

Lo stato attuale:

Gran parte delle strade del centro storico hanno conservato l'originaria pavimentazione in pietra calcarea. 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.

Obiettivi di progetto:

- Continuità e piena fruibilità dei percorsi attraverso un progetto finalizzato alla uniformità degli spazi pubblici del centro storico;
- Rifacimento della pavimentazione originaria in pietra calcarea;
- Riqualificazione dei punti di affaccio sulle mura attraverso la progettazione dell'arredo urbano (balaustre, illuminazione, panchine, ecc.);
- Pedonalizzazione delle aree.

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
A1.a (via G. Marconi) sostituzione pavimentazione in asfalto	190
A1.b (via G. Marconi) sostituzione pavimentazione in cemento	195
A2 sostituzione cemento	125
A3 sostituzione cemento	120
Totale	***630***

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi (realizzazione pavimetazione in pietra calcarea)	*Prezzo [euro]*
A1.a (via G. Marconi)	20.000
A1.b (via G. Marconi)	20.000
A2	12.500
A3	12.000
Totale	***64.500***

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento: anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A1 (via G. Marconi)										
A2										
A3										

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

√ Opera pubblica

Intervento privato

Convenzione pubblico - privato

Studio di fattibilità

Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Progettazione degli interventi
- Riorganizzazione delle aree di sosta
- Raccordo con gli interventi di sistemazione degli accessi al centro storico
- Raccordo con il PdR di piazzale Cairoli
- Informazioni sul sistema dei sottoservizi
- Reperimento delle fonti finanziarie
- Realizzazione degli interventi anche per fasi e lotti attuativi

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico

LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

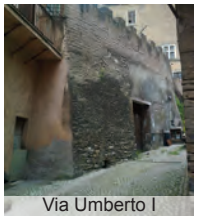
Progetto 2.2

Sostituzione delle pavimentazioni non coerenti con il contesto storico

Pavimentazione di esempio per la sistemazione delle aree oggetto di intervento

Piazza G. De Santis

Via Cavour



Via Umberto I

Piazza Matteotti

Lo stato attuale:

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 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. Si tratta degli spazi pubblici di maggiore valore funzionale e morfologico. Le due piazze principali (Matteotti e De Santis) vengono parzialmente utilizzate per la sosta.

Obiettivi di progetto:

- Continuità e fruibilità dei percorsi attraverso l'uniformità degli spazi pubblici del centro
- Ripristino della pavimentazione originaria in pietra calcarea
- Eliminazione degli elementi di arredo estranei al contesto
- Pedonalizzazione delle vie interne al centro storico, con la regolamentazione della sosta
- Adeguamento degli spazi anche per le attività connesse agli esercizi commerciali esistenti e di nuova apertura
- Favorire il ritorno delle attività commerciali (cfr. progetto 3.3) prevedendo specifici percorsi
- Acquisizione delle informazioni sul complessivo sistema dei sottoservizi presenti e di progetto.

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
B1 (Piazza Matteottii)	1.660
B2 (via Cavour)	860
B3 (via Garibaldi)	460
B4 (via Umberto I e via Paluzzi)	940
Totale	***3.920***

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi (circa 100 euro/mq)	*Prezzo [euro]*
B1 sostituzione cubetti di porfido	170.000
B2 sostituzione cubetti di porfido	85.000
B3 sostituzione cubetti di porfido	45.000
B4 sostituzione cubetti di porfido	95.000
Totale	***395.000***

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Tipologia dell'iniziativa

- √ Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Progettazione degli interventi
- Interferenza con l'uso degli spazi centrali e con le attività insediate
- Riorganizzazione delle aree di sosta
- Progettazione coordinata delle sistemazioni esterne delle attività commerciali
- Reperimento delle fonti finanziarie
- Realizzazione degli interventi anche per fasi e lotti attuativi

COMUNE DI FIANO ROMANO
Provincia di Roma

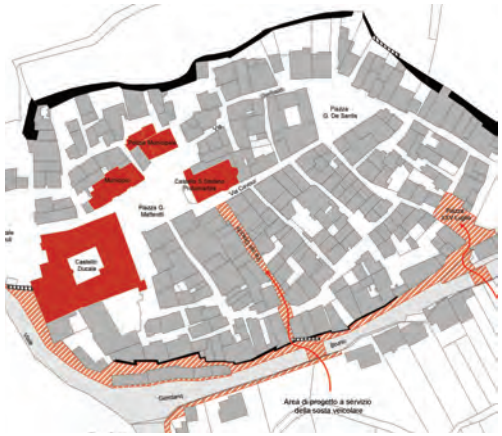
PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
proposta di piano

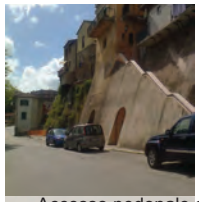
Ambito di Intervento:
Ambito di riqualificazione ambientale

LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

Progetto 2.3

Riqualificazione di via Giordano Bruno





Accesso pedonale al centro storico da via G. Bruno

Strada interclusa tra le mura e le abitazioni in V.le G. Bruno

Lo stato attuale:

Viale G. Bruno costeggia il perimetro sud delle mura, costituisce una delle due vie d'accesso carrabile al centro storico, collegando p.le Cairoli a p.za XXV luglio. Lungo le mura è presente un percorso pedonale in porfido suddiviso in due parti che si interrompono all'altezza di p.za Caduti di Nassirya. Lungo il percorso è presente una scalinata che risale in corrispondenza di via Gracchi, costituendo uno degli accessi pedonali. In alcuni punti il marciapiede presenta una sezione minima, ricavata tra le mura e gli stalli. Sul lato meridionale il marciapiede è pressoché assente.

Obiettivi di progetto:

- Riqualificazione della strada attraverso l'ampliamento degli spazi pedonali
- Collegamento dei marciapiedi attraverso la pedonalizzazione dello spazio fra le mura e la cortina edilizia che si affaccia su p.za Caduti di Nassirya per una continuità da P.le Cairoli a P.za XXV Luglio, utilizzando la pavimentazione in porfido già presente
- Dislocazione degli stalli lungo la strada con adeguamento della sezione del percorso pedonale di almento 1,50m
- Ambientamento del percorso pedonale e omogeneizzazione degli elementi di arredo urbano
- Realizzazione di una banchina pedonale sul lato
- Riconnessione al sistema dei percorsi ciclo-pedonali (cfr. Prog. 5.1)
- Riqualificazione delle mura e individuazione modalità di riuso di cantine e cavità esistenti

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
Nuovi percorsi pedonali in porfido	400
Posti auto da dislocare	10-15 p.a

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
Importo stimato	50.000
Totale	***50.000***

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento:

anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pedonalizzazione	media									
Adeguamento della sezione stradale		alta	alta	alta						
Ambientamento			bassa	bassa						
Interventi di adeguamento dei sottoservizi			media	media						
Riqualificazione delle mura				bassa	bassa	bassa				

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

- √ Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Progettazione degli interventi
- Coordinamento con gli interventi di riqualificazione dei fronti edificati lungo la strada
- Individuazione punti di raccordo con i percorsi ciclo-pedonali previsti nella valle de l'Ortaggio
- Informazioni sul sistema dei sottoservizi
- Reperimento delle fonti finanziarie
- Realizzazione degli interventi

3. La rivitalizzazione del tessuto commerciale

L'obiettivo delle seguenti proposte è quello di favorire processi rigenerativi e mettere a disposizione una serie di opzioni volte a creare le condizioni di contorno necessarie per permettere la rivitalizzazione del tessuto economico e la sostenibilità di attività commerciali e di supporto alla residenza. Tali aspetti, in parte già previsti nella regolamentazione del piano di recupero, perseguono gli obiettivi di definire spazi adeguati allo svolgimento di attività e al tempo stesso di individuare strumenti di intervento e per favorire processi rigenerativi funzionali ed economici necessari a garantire l'integrazione funzionale, a migliorare la qualità urbana e la vivibilità del centro storico.

Gli interventi proposti riguardano, oltre alla regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso definita dal piano di recupero, i seguenti aspetti:

- il censimento e riutilizzo delle cantine e delle cavità;
- incentivi e misure per il sostegno alle attività commerciali.

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

Tale proposta, disciplinata da specifiche norme contenute nel piano di recupero, prevede 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. Per la descrizione delle misure previste si rimanda alla relazione del piano di recupero.

3.2 Censimento e riutilizzo delle cantine e delle cavità

Attualmente non è presente un censimento dettagliato delle cantine e delle cavità scavate nella rupe di Fiano Romano pur essendo identificabili diversi ingressi e accessi visibili sullo spazio pubblico. Informazioni su questi ambienti non sono presenti né sul catasto né negli archivi dell'Amministrazione comunale. E' possibile tuttavia ipotizzare che una gran parte degli edifici esistenti nel centro storico fosse in origine caratterizzato dalla presenza di cantine e cavità interrate o seminterrate a servizio dell'abitazione principale. Pur non avendo esatta contezza del numero e delle dimensioni, gran parte appartiene al patrimonio non utilizzato o, talvolta, utilizzato per usi impropri. Un approfondimento delle conoscenze appare necessario per almeno tre aspetti:

- definire e garantire le condizioni di sicurezza statica degli edifici e dei manufatti del centro storico prevenendo e controllando possibili fenomeni di dissesto geologico;
- regolamentare le modalità di utilizzo e di manutenzione di tale patrimonio;
- valutare le condizioni per una sua valorizzazione, anche attraverso attività turistiche e del tempo libero, che ne consentano la reimmissione nel ciclo economico.

Le attività da mettere in campo riguardano in primo luogo il censimento delle cantine e delle cavità presenti nella rupe del centro storico e la raccolta delle informazioni, geologiche, fisiche, strutturali e funzionali. Tale attività dovrà prevedere una campagna mirata di rilevamento che coinvolga anche i privati proprietari degli immobili.

L'ipotesi di trasformazione e valorizzazione potrebbero partire dalla riqualificazione dei rapporti tra cantine/cavità e spazi pubblici attraverso il recupero degli spazi lungo le mura e lungo viale Giordano Bruno (cfr. 2.3).

3.3 Incentivi e misure per il sostegno alle attività commerciali

L'incremento dell'offerta di spazi per attività commerciali e di servizio (cfr. scheda 3.1), deve essere accompagnata da misure immateriali di sostegno alle attività economiche che l'Amministrazione comunale può mettere in campo per favorire l'effettiva trasformazione e riqualificazione del centro storico. Oltre ad interventi fiscali analoghi a quelli illustrati nel

paragrafo 1.1 possono essere individuate alcune azioni mirate al settore terziario-commerciale orientate a favorire l'aggregazione di esercizi commerciali, attività artigianali/laboratoriali, associazioni di categoria (CNA, Camera di Commercio, ecc.) e altri portatori di interesse e a promuovere iniziative di associazione degli operatori economici affinché operino integrandosi tra loro nell'ambito urbano del centro storico sul modello del centro commerciale naturale. Tali azioni si scontrano allo stato attuale con la necessità di raggiungere una sufficiente "massa critica", nel numero degli operatori, che attualmente appare insufficiente. Si ritiene tuttavia che le condizioni generali di contesto e le proposte strategiche qui presenti possano contribuire in prospettiva ad aderire alle disposizioni regionali in materia (Lr 4 aprile 2006 e regolamento regionale n. 12 del 11 agosto 2008), anche al fine di poter accedere a forme specifiche di finanziamento.

Altre misure di sostegno possono riguardare in particolare:

- la tutela delle attività commerciali presenti e la riapertura di quelle inattive, al fine di permettere il recupero delle botteghe storiche quali elementi di memoria e testimonianza culturale;
- la promozione di un marchio di identificazione delle attività del centro storico;
- la definizione di specifiche forme di regolamentazione nel centro storico per le insegne commerciali e l'occupazione di suolo pubblico rimodulando i relativi canoni;

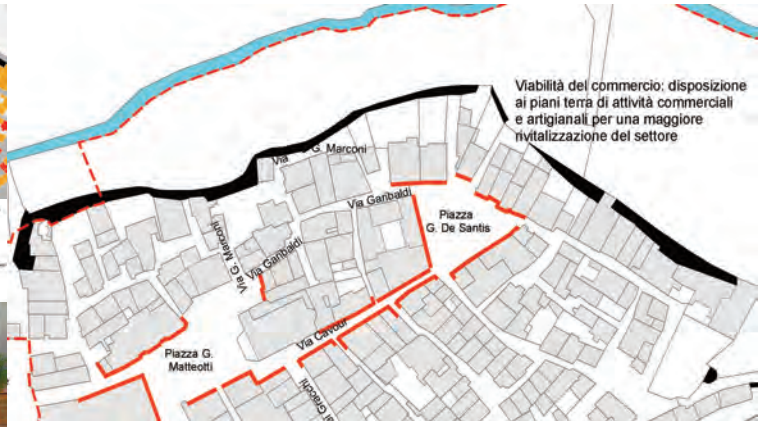
Queste iniziative potrebbero partire ispirandosi alle numerose esperienze avviate in altre città italiane a tutela non solo delle attività presenti da lungo tempo ma anche dei locali che mantengono elementi di memoria e testimonianza culturale.

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico

LA RIVITALIZZAZIONE DEL TESSUTO COMMERCIALE

Progetto 3.1

Regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso nel centro storico



Lo stato attuale:

Le attività terziarie e commerciali censite 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 nel centro storico. Si segnala che le attività funzionanti sono prevalentemente dislocate in piazza Matteotti e in maniera sporadica nel resto del centro storico.

Obiettivi di progetto:

- Aumento dell'offerta di spazi favorendo la trasformazione dei locali a piano terra in attività commerciali
- Mantenimento di un'assialità principale della funzione commerciale tra piazza Matteotti e piazza De Santis (in particolare su via Cavour)
- Riqualificazione delle relazioni tra spazio fisico e tipo di attività insediata (accessibilità, spazio pubblico, dimensione dei negozi, ecc.)
- Insediamento di attività ludiche, ricreative, culturali, di ristorazione e di servizio alla persona

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
Numero di attività censite	26
di cui commerciali	19
di cui altre attività	7
Locali commerciali accatastati	45 per 2.800 mq
Offerta di spazi aggiuntivi stimati	**2.900 mq**

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
	-
Totale	**-**

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Tipologia dell'iniziativa

- Opera pubblica
- √ Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Cambi di destinazione d'uso da magazzini e depositi in attività commerciali-artigianali
- Realizzazione di spazi e percorsi pedonali o comunque a mobilità protetta per l'accesso alle attività commerciali
- Regolamentazione dell'uso dello spazio pubblico e delle aree connesse alle commercio
- Regolamentazione del sistema della viabilità per le operazioni di carico e scarico merci

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico e ambito di riqualificazione ambientale

LA RIVITALIZZAZIONE DEL TESSUTO COMMERCIALE

Progetto 3.2

Censimento e riutilizzo delle cantine e delle cavità

Cantine e magazzini presenti lungo viale G. Bruno

Lo stato attuale:

Una gran parte del patrimonio edilizio esistente è caratterizzato dalla presenza di cantine e cavità interrate o seminterrate. Il loro utilizzo era a servizio dell'abitazione principale, ed oggi, pur non avendo esatta contezza del numero e delle dimensioni, gran parte appartiene al patrimonio non utilizzato o talvolta, utilizzato per fini residenziali.

Obiettivi di progetto:

- Acquisizione delle conoscenze del numero e dell'estensione di cantine e cavità
- Verifica dello stato di conservazione fisica e strutturale al fine di garantire condizioni di stabilità degli edifici e dei manufatti del centro storico
- Definire le opportunità di valorizzazione attraverso l'individuazione di usi compatibili anche per attività turistiche e del tempo libero
- Riqualificare i rapporti tra cantine/cavità e spazi pubblici attraverso il recupero degli spazi lungo le mura e lungo viale Giordano Bruno (cfr. 2.3)

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
non disponibili	-
Totale	**-**

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi (circa 100 euro/mq)	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
	-
Totale	**-**

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Tipologia dell'iniziativa

- Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- √ Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Censimento di cantine e cavità presenti
- Verifica delle generali condizioni di stabilità geologica e strutturale
- Definizione di un regolamento per l'utilizzo e la trasformazione degli spazi
- Predisposizione di uno studio per la valorizzazione e la trasformazione degli spazi
- Difficoltà nell'acquisire informazioni. Possibile campagna di rilevamento che coinvolga anche i privati proprietari

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico

LA RIVITALIZZAZIONE DEL TESSUTO COMMERCIALE

Progetto 3.3

Incentivi e ... centro commerciale naturale e botteghe storiche

Lo stato attuale:

Il tessuto commerciale del centro storico ha subito un costante e progressivo declino che si accompagna al calo demografico registrato negli ultimi decenni. Il piano di recupero ha previsto il mantenimento e l'incremento dell'offerta di spazi per attività commerciali e di servizio, tuttavia tali previsioni devono essere accompagnate da misure di sostegno alle attività economiche che l'Amministrazione comunale deve mettere in campo per accompagnare e favorire l'attuazione e la gestione del piano.

Obiettivi di progetto:

- Favorire l'aggregazione di esercizi commerciali, attività artigianali/laboratoriali, associazioni di categoria (CNA, Camera di Commercio, ecc.) e altri portatori di interesse
- Promuovere iniziative di associazione affinché operino integrandosi tra loro nell'ambito urbano del centro storico sul modello del centro commerciale naturale
- Salvaguardia delle attività commerciali presenti e riattivazione di quelle inattive, al fine del recupero delle botteghe storiche quali elementi di memoria e testimonianza culturale
- Promuovere la creazione di un marchio di identificazione delle attività del centro storico
- Regolamentare le insegne commerciali e l'occupazione di suolo pubblico e rimodulare i relativi canoni

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
Non disponibili	-
Totale	**-**

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
	-
Totale	**-**

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento:

anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Coordinamento attività tra imprenditoria locale, associazioni di categoria, ecc.	alta	alta								
Riattivazione attività commerciali e botteghe storiche	media	media	media	media	media					
Realizzazione del centro commerciale naturale e del marchio botteghe storiche					bassa	bassa				
Azioni di marketing urbano					bassa	bassa	bassa			

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

- Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- ✓ Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Attivazione di tavoli di concerto tra imprenditoria locale, ass. di categoria e altri soggetti
- Coordinamento con le altre attività materiali e immateriali proposte dall'Amministrazione per la rivitalizzazione del Centro storico
- Predisposizione di normative e regolamenti al fine di una omogeneizzazione e riconoscibilità delle attività commerciali
- Adesione alle disposizioni regionali in materia al fine di accedere a forme di finanziamento

4. Valorizzazione dei complessi di proprietà comunale

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

La gestione complessiva e l'attuazione degli interventi dovrà essere oggetto di uno studio specifico (studio di fattibilità) che dovrà prendere in considerazione l'ipotesi di un coinvolgimento diretto dal Comune, qualora si rendessero disponibili risorse finanziarie pubbliche, o l'individuazione di un soggetto esterno a cui affidare la realizzazione degli interventi a la successiva gestione anche attraverso forme di concessione di medio-lungo termine.

In quest'ottica appare indispensabile attivare forme di collaborazione con gli operatori economici attivi sul territorio cogliendo l'opportunità offerta dalla presenza di realtà affermate nel tessuto imprenditoriale locale (si pensi al nucleo produttivo esteso non solo nel territorio fianese) e importanti soggetti economici di livello internazionali (ad esempio Autostrade per l'Italia) ai quali potrebbe risultare conveniente usufruire di una struttura polifunzionale altamente prestigiosa per attività di promozione e marketing, per show-room, mostre, convegni, incontri, eventi, ecc.

4.1 Il Castello ducale

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. Il complesso richiederebbe ulteriori consistenti interventi di manutenzione e restauro per il ripristino delle facciate e il completamento del secondo piano. La consistenza del complesso è di circa 4.000 mq di superficie utile lorda e circa 1.000 mq di spazi scoperti (corte e terrazza). Ad oggi è utilizzato parzialmente da alcuni uffici pubblici, dalla biblioteca e dalla farmacia comunale e come sede

di associazioni. Sporadicamente viene impiegata una sala conferenze mentre nel periodo estivo è il punto di riferimento dell'Estate fianese, con manifestazioni culturali, cinematografiche e di spettacolo. Viene inoltre, ma sempre saltuariamente, impiegato per altre manifestazioni occasionali. Va detto che in queste occasioni il Castello svolge una insostituibile funzione di animazione e vitalizzazione del centro storico recuperando il suo ruolo originario di centro della vita del paese.

Tutte queste attività, ovviamente, essendo per lo più promosse e sostenute dal Comune, non producono introiti determinando significative criticità nella sostenibilità economica della struttura che hanno indotto l'Amministrazione comunale a verificare soluzioni alternative per la sua manutenzione e gestione.

4.2 La chiesa di Santa Maria ad pontem

La chiesa sconsacrata di S. Maria ad pontem, la cui consistenza è di 300 mq di superficie utile lorda e circa 3.000 mq di spazi aperti (uliveto circostante), anch'essa di proprietà comunale, è stata oggetto di un riuscito intervento di restauro, finanziato con i fondi del Giubileo del 2000, ed è attualmente utilizzata come sala per mostre e convegni. In virtù di un impianto architettonico ben definito può prestarsi ad attività che non richiedono importanti lavori di adattamento, quali ad esempio:

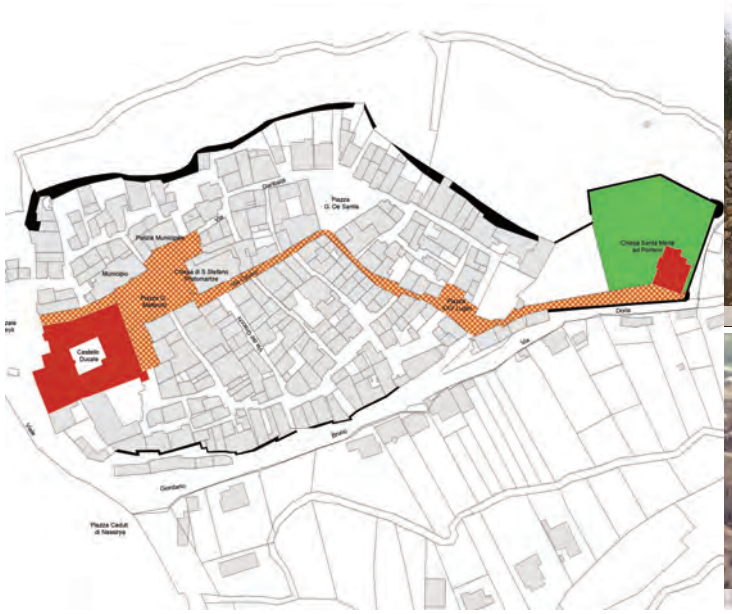
- sala per spettacoli e concerti;
- sala conferenze
- sala prove per la banda musicale comunale, attività oggi svolta nell'immobile in piazza Caduti di Nassirya.

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico

LA VALORIZZAZIONE DEI COMPLESSI DI PROPRIETA' COMUNALE

Progetto 4.1 - 4.2

Il Castello ducale e la chiesa di Santa Maria ad pontem



La chiesa S. Maria ad pontem

Il castello ducale

Lo stato attuale:

Il Castello di Fiano Romano e la Chiesa di Santa Maria ad Pontem spiccano per il loro valore storico/testimoniale all'interno del tessuto del centro storico. Oggi sono parzialmente utilizzati, in particolare il Castello, che si presenta in condizioni di degrado significativo, viene impiegato sporadicamente per conferenze e per le attività dell'Estate Fianese, mentre nella Chiesa, peraltro recentemente ben restaurata, si svolgono attività per le manifestazioni cittadine.

Obiettivi di progetto:

- Restauro (del Castello) e tutela dei complessi architettonici, individuando una serie di funzioni compatibili, tali da non comprometterne i caratteri tipologici
- Progetto unitario per la messa a sistema dei due beni, prevedendo funzioni complementari, per la loro valorizzazione
- Sfruttare le peculiarità tipo/morfologiche prevedendo attività mulifunzionali nel Castello (studi, attività ricettive extra-alberghiere, affitto temporaneo, visite guidate, eventi e mostre mercato, ecc.), e legate ad ospitare medio-grandi eventi per la Chiesa (balletti, concerti, congressi, ecc.)

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
Chiesa	240 (Sup. coperta)
Castello ducale	3 livelli per 4.000mq in più 1.000mq terrazzo e corte interna

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
	-
Totale	**-**

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento: anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Studio di fattibilità per la realizzazione di un progetto unitario	alta	alta								
Restauro Castello ducale			alta	alta	alta					
Interventi sulla Chiesa				bassa	bassa					

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

- Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- √ Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Attivare procedure per la realizzazione di uno studio di fattibilità sugli interventi di trasformazione
- Coordinamento con gli interventi di riqualificazione
- Individuazione dei punti di raccordo con la rete dei percorsi pedonali
- Acquisizione pareri e verifiche di fattibilità degli interventi proposti, attraverso il coinvolgimento delle altre amministrazioni, di operatori economici, ecc.
- Affidamento in gestione delle attività ai privati, tramite opportuna convenzione

COMUNE DI FIANO ROMANO
Provincia di Roma

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
Proposta preliminare

5. Razionalizzazione e implementazione dei sistemi di accessibilità

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.

Per quanto concerne il sistema dell'accessibilità, le proposte sono state elaborate tenendo conto degli interventi previsti dal piano di recupero di piazzale Cairoli, in particolare per quanto riguarda il collegamento del parcheggio di via Montessori con la passeggiata di Battipassoni e la realizzazione del nuovo accesso al centro storico attraverso un sistema di risalita lungo le mura su via XX settembre.

Le proposte illustrate nelle schede si articolano in:

- accessi e mobilità ciclo-pedonale;
- riorganizzazione del sistema della sosta;
- regolamentazione della viabilità carrabile.

5.1 Accessi e mobilità ciclo-pedonale

L'accessibilità pedonale e ciclabile nell'area di intervento 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 scale di accesso pedonale al centro storico, uno su via Giordano Bruno e uno sulla passeggiata a nord delle mura in corrispondenza di piazza De Santis, che integrano gli ingressi principali carrabili di porta Capena e porta Nuova.

Il piano di recupero prevede, oltre alla graduale riqualificazione e pedonalizzazione delle aree interne alle mura, l'implementazione dei percorsi pedonali e ciclabili di collegamento esterni fra il centro storico e il resto della città con alcuni nuovi interventi che integrano e completano le sistemazioni esistenti o previste.

Gli interventi proposti riguardano in particolare:

- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che, collegandosi con l'area verde di Campo Maro, parte dall'arco di villa Paluzzi, prosegue fino a via Doria e, aggirando i bastioni di Santa Maria ad pontem, si collega alla passeggiata di via Battipassoni per proseguire, con le sistemazioni del piano di recupero di piazzale Cairoli, fino al parcheggio di via Montessori (400 m di nuovo tracciato e 320 m esistenti);
- lungo questo percorso è prevista la realizzazione di una nuova scala di accesso al centro storico e di collegamento fra via Battipassoni e via Marconi nell'ambito degli interventi di riqualificazione degli affacci sulle mura;
- la realizzazione di due percorsi pedonali che collegano la nuova passeggiata di via Giordano Bruno, in corrispondenza degli ingressi di porta Nuova e di via dei Gracchi, all'itinerario di Campo Maro attraversando la valle dell'Ortaggio (300 m di nuovo tracciato);
- la prosecuzione del percorso ciclo-pedonale di Campo Maro lungo la valle fine al ponte di via Doria per proseguire nel territorio rurale e aperto (300 m di nuovo tracciato).

5.2 Sistema della sosta

Il sistema della sosta a servizio del centro storico è attualmente 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 piazza Caduti di Nassirya, all'incrocio fra via Tiberina e viale Giordano Bruno. Le prime due aree, per collocazione e accessibilità, fanno diretto riferimento al un bacino di utenza del centro storico e delle funzioni in esso istallate che in-

clude quindi sia residenti sia 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 circa 10.200 mq.

Superficie delle aree di parcheggio a servizio del centro storico

	superficie (mq)
parcheggio esterno di piazzale Cairoli	1.850
parcheggio esterno di via Montessori	3.750
parcheggio esterno di piazzale Caduti di Nassirya	4.600
aree di sosta interne	2.300
totale	12.500

La superficie delle aree di sosta distribuite sulla viabilità interna all'area oggetto del piano di recuero è di complessivi 2.300 mq. Si tratta di aree localizzate in prevalenza al'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).

Tenuto conto degli abitanti attualmente insediati nel centro storico, pari a circa 650 abitanti, il fabbisogno di standard di parcheggi può essere valutato in circa 1.650 mq attualmente soddisfatti dalle sole aree presenti lungo le strade e le piazze interne alle mura.

Attualmente non si registrano condizioni di particolare criticità nella dotazione di aree a parcheggio e le strutture di via Montessori e piazza Caduti di Nassirya risultano pienamente utilizzate solo in modo occasionale, mentre la struttura di piazzale Cairoli è frequentemente satura nelle ore diurne dei giorni lavorativi, svolgendo prevalentemente funzioni di servizio agli uffici comunali presenti su piazza Matteotti. Va tuttavia rilevato che gli spazi pubblici interni al centro storico sono in parte utilizzate per la sosta irregolare.

Per valutare il fabbisogno futuro possono essere svolte in sintesi le seguenti considerazioni:

- la popolazione teorica insediabile nelle volumetria esistente è di circa 1.600 abitanti con un fabbisogno complessivo di 4.750 mq di parcheggio.

- tale fabbisogno può essere soddisfatto in parte dal parcheggio di piazzale Cairoli (1.850 mq) e in parte dalle aree presenti lungo le strade e la piazze ritenute compatibili (1.000 mq, con una riduzione di oltre 1.300 mq rispetto allo stato attuale)

Per rispondere alle esigenze di parcheggio derivanti dagli interventi di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per consentire la progressiva pedonalizzazione delle aree del centro storico, si può stimare quindi un fabbisogno di aree a parcheggio aggiuntive di circa 2.000 mq.

Il piano ha individuato un'area da destinare alle realizzazione di servizi e attrezzature di servizio al centro storico nelle aree libera sulla tesata della valle del'Ortaggio. All'interno di tale aree è prevista la realizzazione di un parcheggio su livelli che consentirebbe di superare il dislivello di via Giordano Bruno e un agevole accesso dalla scalinata di via dei Gracchi.

5.3 Regolamentazione della viabilità carrabile

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. Si tratta di una superficie destinata a viabilità di circa 20.000 mq. Attualmente, come già rilevato nei capitoli precedenti, alcune piazze (tra cui Piazza De Santis) sono destinate alla sosta dei residenti.

Il piano di recupero, in merito agli interventi connessi al sistema della viabilità persegue i seguenti obiettivi:

- pedonalizzazione del centro storico;
- definizione di una viabilità promiscua riservata ai residenti e al carico/scarico delle merci per le attività commerciali e servizi;
- definizione di percorsi specifici, a viabilità promiscua, per i soli veicoli diretti alle aree interne ai fabbricati;

- riduzione e progressivo annullamento dei parcheggi nel centro storico, attualmente concentrati in piazza De Santis.

Le politiche di regolamentazione del traffico nel centro storico, da avviarsi su iniziati dell'Amministrazione comunale dovrebbero essere quindi orientate alla progressiva chiusura del centro storico al traffico per i non residenti, al parziale utilizzo di via Cavour solo per carico e scarico merci (da effettuare tramite regolamentazione degli orari) al fine di valorizzarne gli aspetti di strada commerciale, prevedendo il mantenimento degli accessi a est da Piazza Cairoli su via Roma sino a Piazza Matteotti e ritorno e a ovest da Piazza XXV Luglio su via Mentana sino a Piazza De Santis e ritorno; nonchè al transito riservato ai soli residenti, lungo via Umberto I e via della Rocca, sul versante sud del centro storico.

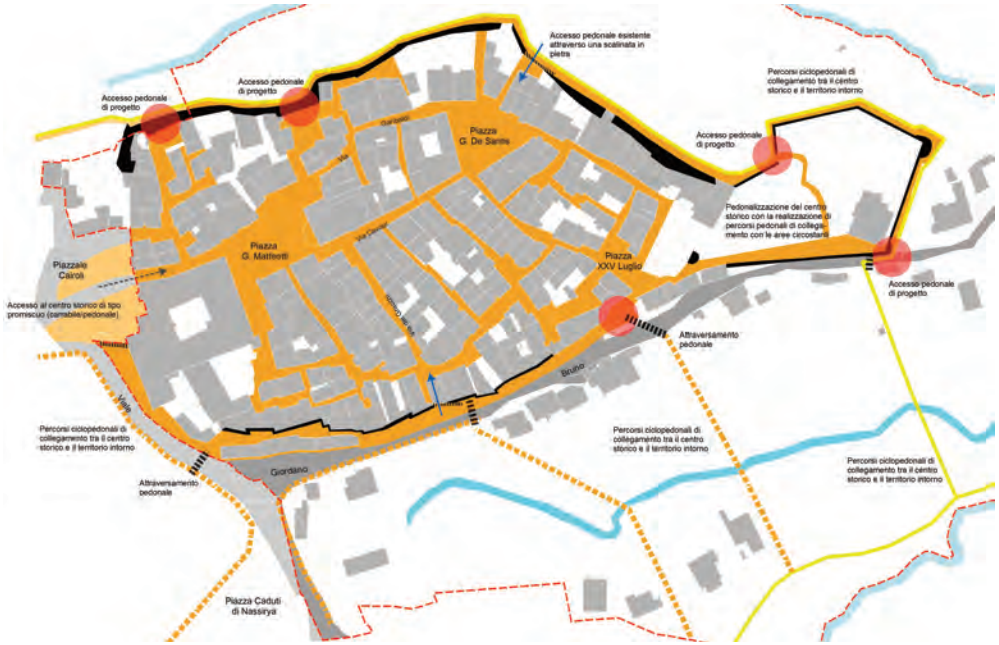
Si segnala, inoltre, che il piano di recupero del centro storico definisce la possibilità, previa definizione di un progetto di dettaglio e dell'acquisizione delle aree, di prevedere un parziale ampliamento della sezione di via Doria, al fine di garantire un miglior accesso dei mezzi di servizio al depuratore comunale.

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico e ambito di riqualificazione ambientale

LA RAZIONALIZZAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DEI SISTEMI DI ACCESSIBILITA'

Progetto 5.1

Accessi e mobilità ciclo - pedonale



Lo stato attuale:

L'accessibilità pedonale e ciclabile nell'area di intervento 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 scale di accesso pedonale al centro storico, uno su via Giordano Bruno e uno sulla passeggiata a nord delle mura in corrispondenza di piazza De Santis, che integrano gli ingressi principali carrabili di porta Capena e porta Nuova.

Obiettivi di progetto:

- 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
- Implementazione dei percorsi esistenti e previsti e con nuovi itinerari ciclo-pedonali esterni al centro storico: 1. Villa Paluzzi - Battipassoni, 2. Villa Paluzzi -Gracchi, 3. Campo Maro - Porta Nuova, Campo Maro - Doria
- Realizzazione di nuovi punti di accesso al centro storico lungo le mura a nord, in funzione della riqualificazione degli spazi pubblici di via Marconi (cfr. Prog. 2.1)
- Integrazione della rete dei percorsi con gli interventi di sistemazione e riqualificazione di via Giordano Bruno

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [ml]*
Nuovi tracciati di progetto	1.000
Tracciati esistenti da adeguare	320
Totale	***1.320***

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi (100 euro a mq)	*Prezzo [euro]*
Nuovi tracciati di progetto	100.000
Tracciati esistenti da adeguare	32.000
Totale	***132.000***

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento: anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Villa Paluzzi - Battipassoni			alta	alta	alta					
2. Villa Paluzzi - Gracchi		alta	alta							
3. Campo Maro - Porta Nuova					bassa	bassa				
4. Campo Maro - Doria						media	media	media		

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

- ✓ Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Progettazione degli interventi
- Individuazione forme di coinvolgimento dei privati proprietari delle aree
- Coordinamento con gli altri interventi di riqualificazione (via G.Bruno e affacci sulle mura)
- Raccordo con gli interventi previsti nel piano di recupero di piazzale Cairoli
- Reperimento delle fonti finanziarie
- Realizzazione degli interventi anche per fasi e lotti attuativi

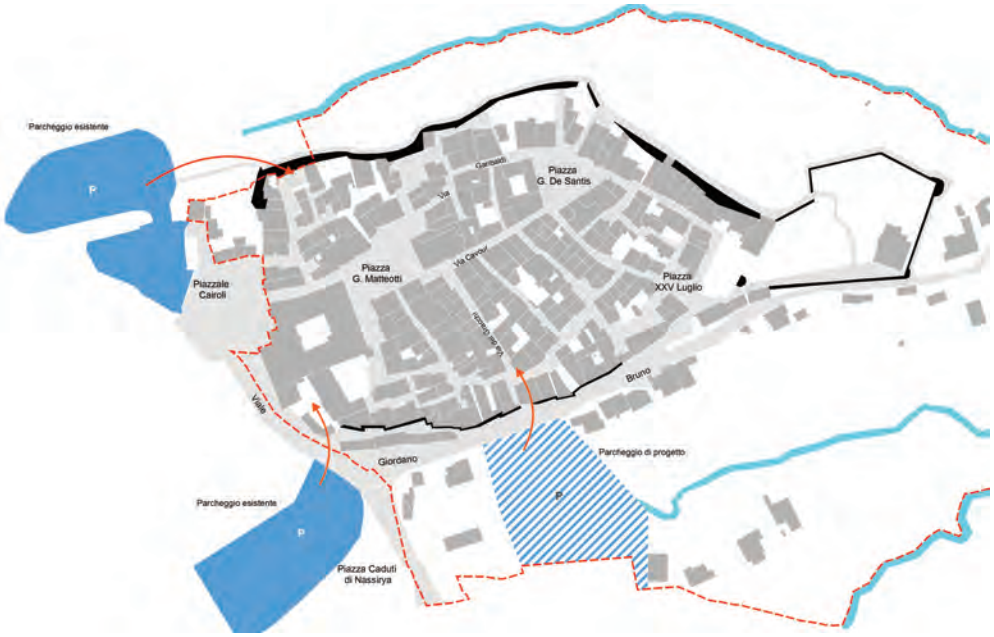
COMUNE DI FIANO ROMANO
Provincia di Roma

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
proposta di piano

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico e ambito di riqualificazione ambientale

LA RAZIONALIZZAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DEI SISTEMI DI ACCESSIBILITA'

Progetto 5.2
Sistema della sosta



Lo stato attuale:

Il sistema della sosta a servizio del centro storico è attualmente 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 piazza Caduti di Nassirya, all'incrocio fra via Tiberina e viale Giordano Bruno

Obiettivi di progetto:

- Rispondere alle esigenze di parcheggio derivanti dagli interventi di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente
- Migliorare le condizioni di accessibilità ai servizi e alle attrezzature
- Razionalizzare le aree a parcheggio all'interno del centro storico, prevedendo il carico e scarico/merci e la sosta temporanea per i residenti
- Consentire la progressiva pedonalizzazione delle aree del centro storico
- Collegare le aree a parcheggio e il centro storico tramite i percorsi previsti (cfr Prog. 5.1)

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
Fabbisogno stimato	4.750
Superficie parcheggi esistenti:	
Cairoli	1.850
Altre aree lungo strada	1.000
Nuove superfici a parcheggio	2.000

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
Nuove superfici a parcheggio	350-500 (euro/mq)

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento:

anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Realizzazione del parcheggio										
Razionalizzazione delle aree esistenti										

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

- √ Opera pubblica
- √ Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

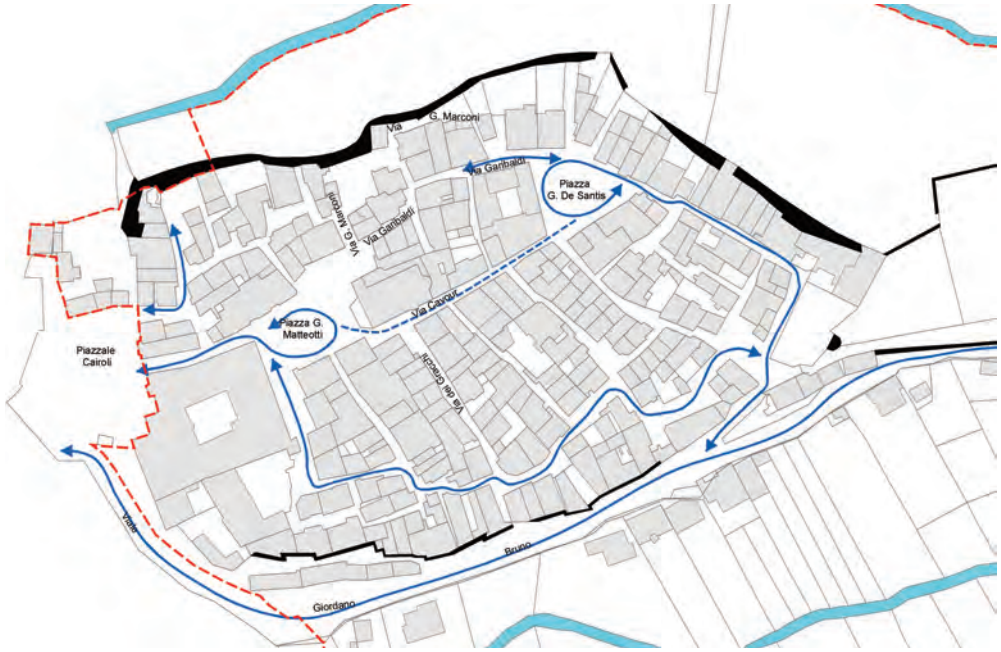
- Definizione di un progetto di coinvolgimento dei privati di altri operatori interessati
- Progettazione degli interventi
- Sistemazione idrogeologica e messa in sicurezza
- Raccordo con la sistemazione degli accessi al centro storico lungo le mura e su via G. Bruno
- Raccordo con lai sostituzione edilizia nei comparti e nelle aree critiche individuate dal PdR
- Reperimento delle fonti finanziarie per il pubblico
- Realizzazione degli interventi anche per fasi e lotti attuativi

Ambito di Intervento:
Tessuto urbano storico e ambito di riqualificazione ambientale

LA RAZIONALIZZAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DEI SISTEMI DI ACCESSIBILITA'

Progetto 5.3

Regolamentazione della viabilità carrabile



Lo stato attuale:

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.

Obiettivi di progetto:

- Pedonalizzazione del centro storico;
- Definizione di una viabilità promiscua riservata ai residenti e al carico/scarico delle merci per le attività commerciali e servizi;
- Definizione di percorsi specifici, a viabilità promiscua, per i soli veicoli diretti alle aree interne ai fabbricati;
- Riduzione e progressivo annullamento dei parcheggi nel centro storico, attualmente concentrati in piazza De Santis.

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [mq]*
Superfici carrabili nel centro storico	20.000
Totale	***20.000***

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
	-
Totale	**-**

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento: anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Attivazione di percorsi promiscui	alta	alta	alta							
Riduzione delle aree a parcheggio nel centro storico			media	media	media					
Modifica della sezione stradale su via Doria					alta	alta	alta			

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

- √ Opera pubblica
- Intervento privato
- Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- √ Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Definizione di un progetto rivolto all'allargamento della sezione stradale di via Doria
- Progettazione degli interventi
- Raccordo con gli interventi lungo via Giordano Bruno
- Reperimento delle fonti finanziarie per la parte pubblica
- Realizzazione degli interventi anche per fasi e lotti attuativi

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

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 risorse di aree funzionali a dotare il patrimonio insediativo di una serie di servizi sportivi e per il tempo libero.

6.1 Spazi aperti e verde naturale

In merito agli spazi aperti, circostanti il nucleo del centro storico, di seguito sono indicate una serie di proposte a partire dalla condizione di fatto oggi presenti.

I principali obiettivi perseguiti dal piano di recupero del contro storico 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 zona a nord, interessato anche dalla passeggiata lungo le mura, in cui viene confermata la vocazione ambientale, paesaggistica e naturale e 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.
- la prevalente valorizzazione delle aree agricole ancora libere nella zona a sud dove risulta prevalente il tema della riqualificazione volto alla conservazione del carattere agricolo e di spazio aperto. In particolare si propone, attraverso la partecipazione

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

- 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.

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

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

In merito alle attività da compiere da parte dell'amministrazione comunale si segnalano i seguenti aspetti:

- indizione di bando pubblico per la richiesta di privati alla realizzazione di orti urbani e delle attrezzature sportive;
- definizione di una convenzione tra pubblico/privato sulla base di un progetto unitario al fine di stabilire dimensioni degli orti o aree interessate da attrezzature sportive, il prezzo di affitto delle aree (simbolicamente, 1 euro al giorno), la realizzazione delle opere necessarie (acqua, luce, aree attrezzate e capanni per il ricovero attrezzi), durata, obblighi, cessioni di aree per la realizzazione degli attraversamenti, ecc.;
- assistenza alla fase attuativa e gestionale concessa ai privati;
- approfondimenti degli studi e verifica in materia di stabilità dei suoli e idrografia;
- coordinamento con le altre proposte presenti nel piano, in relazione ai percorsi ciclo-pedonali.

Va segnalato infine che anche in questo caso le maggiori criticità derivano dalla definizione delle condizioni geologiche e idrogeologiche delle aree.

6.2 La sostituzione edilizia

Un altro aspetto, già previsto nel piano di recupero, riguarda una serie di aree a progettazione unitaria tramite convenzione con la pubblica amministrazione volta al recupero urbanistico e alla sostituzione del tessuto edilizio. 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 il piano di recupero ha previsto la possibilità di definire trasformazioni sino alla completa ristrutturazione urbanistica.

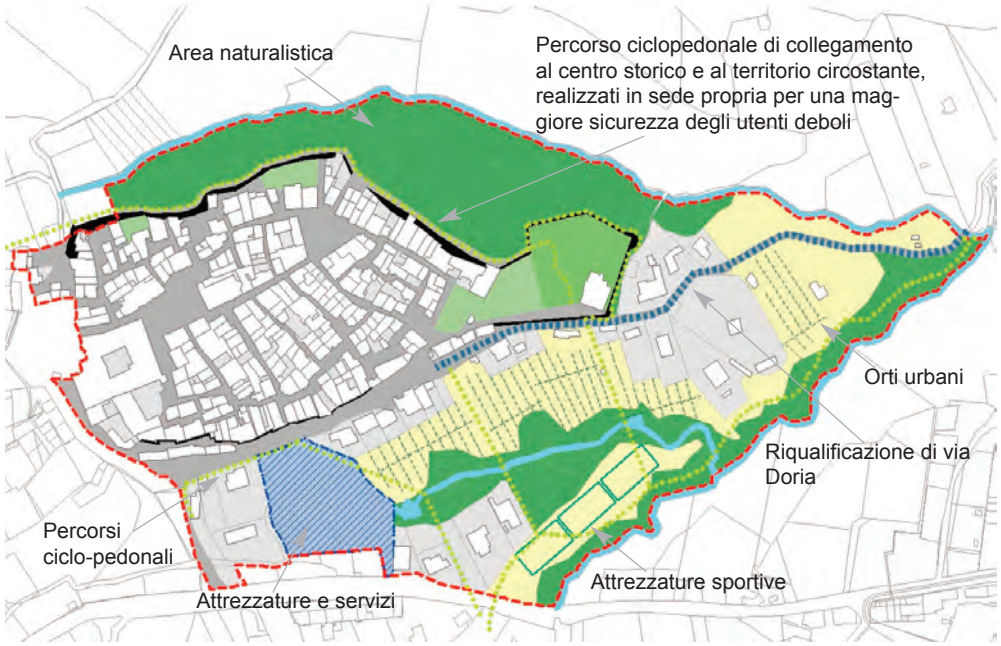
Per gli aspetti di dettaglio si rinvia alla relazione del piano di recupero.

Ambito di Intervento:
Ambito di riqualificazione ambientale e ambito di tutela paesaggistica

LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE DELLA FASCIA CIRCOSTANTE IL CENTRO STORICO

Progetto 6.1

Spazi aperti e verde naturale



Lo stato attuale:

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.

Obiettivi di progetto:

- Miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico del centro storico
- Miglioramento della fruizione pubblica e delle relazioni funzionali con il centro storico
- Promozione di interventi integrativi e complementari alla riqualificazione del patrimonio edilizio
- Prevedere modalità di trasformazione delle aree con il coinvolgimento dei privati per la realizzazione di attrezzature sportive e orti urbani

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie [ha]*
Sottozona A2	6,7
Sottozona A3	2
Totale	***8,7***

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
	-
Totale	***-***

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento: anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

- √ Opera pubblica
- Intervento privato
- √ Convenzione pubblico - privato
- Studio di fattibilità
- Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità

- Indizione di bando pubblico
- Definizione di una convenzione tra pubblico/privato
- Assistenza alla fase attuativa e gestionale
- Approfondimenti degli studi e verifica in materia di stabilità dei suoli e idrografia
- Coordinamento con le altre proposte presenti nel piano, in relazione ai percorsi ciclo-pedonali

COMUNE DI FIANO ROMANO
Provincia di Roma

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
proposta di piano

Ambito di Intervento:
Ambito di riqualificazione ambientale e ambito di tutela paesaggistica

LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE DELLA FASCIA CIRCOSTANTE IL CENTRO STORICO

Progetto 6.2
La sostituzione edilizia

Lo stato attuale:
7 aree (di cui una in parte di proprietà comunale su cui è sita la scuola di musica) con superficie complessiva pari a poco più di un ettaro e con volumetria rilevata di 19.800 mc e superficie coperta di 3.250 mq, con funzione prevalente residenziale con di magazzino/deposito o commerciale al piano terra.

Obiettivi di progetto:
- Migliore 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
- Adeguamento energetico dei manufatti in funzione della sostenibilità edilizia degli interventi
- Consentire la realizzazione delle opere pubbliche e la sistemazione dei percorsi pedonali tramite convenzione

DATI QUANTITATIVI

Area d'intervento	*Superficie*
Superficie delle aree	11.300 mq
Volumetria esistente	19.800 mc

QUADRO ECONOMICO

Stima dei costi	*Prezzo [euro]*
	-
	-
	-
	-
Totale	**-**

CRONOPROGRAMMA E PRIORITA'

Intervento: anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Priorità: alta media bassa

Tipologia dell'iniziativa

Opera pubblica

√ Intervento privato

√ Convenzione pubblico - privato

Studio di fattibilità

Misura immateriale di sostegno

Azioni e criticità
- Definizione di una convenzione tra pubblico/privato
- Approfondimento degli studi e verifica in materia di stabilità dei suoli e idrografia
- Coordinamento con le altre proposte presenti nel piano, in relazione alla sistemazione degli spazi publbici

COMUNE DI FIANO ROMANO
Provincia di Roma

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
Proposta preliminare