



# MONTE PORZIO CATONE

REGIONE LAZIO

PROVINCIA DI ROMA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO



**RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA**

Incarico delibera n.....Disciplinare

DELIBERA DI ADOZIONE .....

DELIBERA DI APPROVAZIONE .....

**PROGETTO ATP**  
"CASTRUM CATONE"

**Capogruppo** arch. Marcello Transerici  
arch. Gianluca Ferrari  
arch. Patrizia Amoroso  
arch. Federica Ilari  
arch. Giorgio Ferretti  
arch. Marco Ioli

**II SINDACO**  
Dott. Luciano Gori

## SOMMARIO

### PREMESSA

#### IL RILIEVO DELLA STRUTTURA EDILIZIA E SOCIALE

- La struttura del centro storico di Monte Porzio Catone
- Funzioni consolidate espletate nel centro
  
- Risultati del rilievo e individuazione delle carenze e delle potenzialità
- dalle potenzialità proprie della struttura urbana al suo progetto di rinascita

#### GLI OBIETTIVI DEL PROGETTO DI PIANO

- Le strategie per il raggiungimento degli obiettivi
- Recupero della bellezza
- Innalzamento della qualità della vita

#### GLI STRUMENTI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E RECUPERO DEL CENTRO STORICO

- La pedonalizzazione del centro storico
- la dotazione di sufficienti parcheggi a servizio del centro
- la regolamentazione edilizia e architettonica

#### Recupero della bellezza

- Sistema delle piazze e asse di collegamento- elementi di arredo
- La installazione della rete in fibre ottiche
- la installazione della rete di teleriscaldamento e raffrescamento

#### LA RELAZIONE SOMMARIA DELLA SPESA

#### DATI URBANISTICI E VERIFICA DEGLI STANDARDS

# PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI MONTE PORZIO CATONE RM

---

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### Indice della relazione

#### PREMESSA

#### IL RILIEVO

- La struttura del centro storico di Monte Porzio Catone
- Funzioni consolidate espletate nel centro
- I risultati del rilievo ed individuazione delle carenze
- Dalle potenzialità proprie della struttura al progetto di rinascita

#### GLI OBIETTIVI DEL PROGETTO DI PIANO

- Le strategie per il raggiungimento degli obiettivi
- Il recupero della bellezza
- Innalzamento della qualità della vita

#### GLI STRUMENTI

- La pedonalizzazione del centro storico
- Sistema delle piazze e asse di collegamento, elementi di arredo, compreso l'abbattimento delle barriere architettoniche
- La dotazione di sufficienti parcheggi a servizio del centro
- Il recupero e la salvaguardia della bellezza ottenuta attraverso la regolamentazione edilizia e architettonica
- La installazione della rete di fibre ottiche
- La installazione della rete di teleriscaldamento e raffrescamento
- La installazione della rete per l'impianto antincendio del centro storico

#### ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALE COINVOLTE DAL PIANO, QUELLE DA ESPROPRIARE O da VINCOLARE

#### LA RELAZIONE SOMMARIA DELLA SPESA

#### DATI URBANISTICI E VERIFICA DEGLI STANDARDS

## ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI MONTE PORZIO CATONE

### ELABORATI DI RILIEVO

- TAV. 1 Inquadramento urbanistico e territoriale
- TAV. 2 Epoche di trasformazione urbana
- TAV. 3 Consistenza edilizia ed urbanistica
- TAV. 4 Analisi dell'insediamento urbano
- TAV. 5 Rilievo delle superfetazioni
- TAV. 6 Destinazioni d'uso catastale
- TAV. 7 Destinazioni d'uso rilevate
- TAV. 8 Ambiti per tipologia d'intervento

### ELABORATI DI PROGETTO

- TAV. 9 Viabilità interna
  - TAV. 10 Integrazione della rete dei sottoservizi
  - TAV. 11 Flussi del centro storico
  - TAV. 12 L'innalzamento della qualità della vita, attraverso la specializzazione degli spazi di relazione.
- 
- PIANO DEL COLORE - RECUPERO DELLA BELLEZZA
  - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Strumentazione urbanistica ed edilizia di riferimento

- Il Piano Territoriale Paesistico e il Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Il Regolamento Edilizio
- Il Piano Regolatore Generale e la vigente Variante Del GR 242 del 18 aprile 2008

## PREMESSA

La redazione del Piano Particolareggiato e la sua approvazione da parte del Comune è un atto amministrativo di natura urbanistica previsto dalla vigente normativa e dal Piano Regolatore Generale. Pertanto è propedeutico ad alcuni importanti interventi per l'area di competenza del territorio Comunale corrispondente al Centro storico , ma soprattutto deve indicare e rendere efficaci le linee guida per la migliore strategia da adottare negli interventi di recupero e di conservazione dell'ambiente costruito , ma anche in quelli tesi all'innalzamento della qualità della vita per i cittadini che vi abitano e per quelli che vi gravitano

Si è proceduto quindi nella fase iniziale al rilievo per conoscere nella maniera più esauriente e approfondita e in tutti i suoi aspetti, la struttura costruita , ma anche quella sociale e delle attività economiche che si sono affermate nel tempo nel centro della cittadina

In particolare il Piano per il Centro Storico, acquista un ulteriore notevole valore intrinseco di natura storico artistica, in quanto la costruzione della maggior parte degli edifici che lo compongono , risale a non meno 100 / 150 anni.

Trattandosi inoltre del centro territoriale comunale , risulta evidente la sua funzione come centro di attività in esso instauratesi e che hanno rappresentato per molto tempo la base economica di tutta la cittadina

Si sono individuate e registrate le trasformazioni in atto e le relative problematiche cercando di prospettare alcune soluzioni di ipotesi progettuali, tenendo però sempre molto chiari gli obiettivi fondamentali della salvaguardia dell'ambiente costruito con interventi mirati alla valorizzazione dell'insieme

Naturalmente il Piano non può che riguardare il futuro della esistente struttura cittadina ed è per questo che la redazione del piano urbanistico del centro storico coincide anche con il piano di recupero e di valorizzazione dello stesso con lo scopo di attivare da qui un flusso virtuoso con ricadute positive e prospettive su tutto il territorio comunale.

Si è trattato in primo luogo di individuare gli elementi che fanno del centro storico di Monte Porzio Catone , nel suo insieme, quella particolare tipologia di bellezza, ponendoli alla base di un prontuario che indica i modi per intervenire sugli edifici, che a secondo dei casi hanno bisogno di essere liberati da qualunque tipo di superfetazione estranea, ma anche da materiali non tradizionalmente usati e coloriture che nulla hanno a che vedere

con quelle tipiche del centro, ma al contrario ne costituiscono elemento di discontinuità e di disarmonia.

La struttura della presente relazione è stata articolata in funzione del lavoro che si è man mano realizzato e che passando attraverso la raccolta dei dati, della loro sistematizzazione, quindi della loro lettura ed interpretazione, ha di fatto consentito di focalizzare le maggiori carenze, ma anche le notevoli potenzialità che hanno bisogno di essere organizzate per renderle utilizzabili nel migliore dei modi. E proprio questa ricerca della migliore organizzazione da dare alle risorse presenti, che ha portato come conseguenza diretta la formulazione di ipotesi progettuali, che una volta approvate e realizzate consentiranno il raggiungimento dei principali obiettivi di Piano, anche attraverso il recupero della bellezza, con i contemporanei interventi di valorizzazione delle piazze e dei siti caratteristici e non ultimo la dotazione dei necessari standards urbanistici, quindi la dotazione di servizi quali il sistema di teleriscaldamento e raffrescamento e la installazione della rete in fibre ottiche. Il tutto contribuirà sicuramente all'innalzamento della qualità della vita, intanto del centro storico, ma successivamente ed in conseguenza anche di tutto il territorio comunale.

Pertanto tutti gli elaborati sono stati predisposti per consentire :

- **La descrizione della realtà nelle sue diverse articolazioni, evidenziandone le carenze**
- **La individuazione delle particolari potenzialità, per trasformarle in ipotesi progettuali**
- **La traduzione delle intenzioni e ipotesi progettuali nello strumento urbanistico attuativo**

Da questo punto a seguire la relazione ha lo scopo di descrivere, nel merito ed in dettaglio, il Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico di Monte Porzio Catone.

## IL RILIEVO DELLA STRUTTURA EDILIZIA E SOCIALE

### - La struttura del centro storico di Monte Porzio Catone

Dalla visione zenitale del centro abitato si evince la particolare struttura morfologica che rimanda direttamente al “ castrum “ di sicura impostazione romana con funzioni difensive. Questa iniziale impostazione ha sicuramente condizionato il successivo sviluppo delle costruzioni tanto che, guardando dall'esterno l'agglomerato, si riconoscono chiaramente le tipologie e le forme medievali a semicerchio o ad U, relativamente agli allineamenti delle case a schiera, per cui quello esterno funge da perimetro abbastanza uniforme, con l'unica eccezione fuori scala rappresentata dalla struttura monumentale del Duomo, quasi a rimarcare la funzione rispetto alla edilizia civile caratterizzata da abitazioni, per lo più su tre piani con l'utilizzo del piano terra come cantina, bottega, tinello o magazzino.

All'estremo opposto, direzione Est, la più importante piazza Borghese che per la sua ubicazione, al di fuori del centro più antico, proprio in corrispondenza del grande portale, passante attraverso il palazzo Borghese,

### - Funzioni consolidate espletate nel centro

L'analisi dello stato all'attualità ha avuto come scopo precipuo la individuazione delle carenze formali e sostanziali del degrado, ma anche la individuazione dei valori presenti da recuperare, per quanto possibile, e da salvaguardare.

Nonostante il cambiamento della struttura sociale, da prettamente agricola, agli inizi del 900, ai successivi impieghi nelle diverse attività dei servizi e del terziario, il centro storico della cittadina, con le sue piazze, strade e i monumenti che hanno sempre offerto uno sfondo alle vicende pubbliche e private, pur nelle diverse espressioni, ha sempre svolto il ruolo di aggregazione e di socializzazione per tutti gli abitanti e non solo per quelli residenti che nel centro vivono o ci lavorano.

### - Risultati del rilievo e individuazione delle carenze e delle potenzialità

Alcune carenze del centro storico di Monte Porzio Catone sono quelle comuni a tutti quei piccoli centri che sono stati costruiti per soddisfare esigenze di un passato remoto, che nulla hanno di simile alle sopraggiunte necessità. Se solo si pensa che fino ai primi anni

del secolo scorso le abitazioni non erano servite da acqua corrente, ma l'approvvigionamento avveniva con l'uso di particolari recipienti con i quali in genere le donne, si recavano ad attingere acqua alla pubblica fontana, le cosiddette "conche" e l'economia era essenzialmente rappresentata da quella agricola, con la produzione del vino doc, dell'olio e un frutto tipico l'albicocca, ci si rende meglio conto delle notevoli trasformazioni accadute. Evidenti anche i cambiamenti subiti dagli immobili, residenziali e non residenziali, che hanno consentito l'adeguamento alle nuove e rinnovate esigenze sia per le residenze, con i necessari inserimenti di impianti tecnologici e distributivi, che i locali a piano terra. Infatti per molti di questi ultimi si è avuto il cambio di destinazione d'uso da magazzino, cantina/tinello a negozio, o locale artigianale, o ufficio.

Anche su un altro fronte, quello architettonico esterno delle facciate si sono avute trasformazioni dovute soprattutto all'inserimento di elementi e materiali estranei alla tradizione locale, che hanno dato luogo ad un carattere di frammentarietà alla percezione visiva, soprattutto degli spazi aperti, con evidenza tutta particolare nelle quattro piazze più importanti. Poiché uno degli importanti obiettivi alla base della presente progettazione è quello di fornire ed attrezzare strumenti per consentire di intervenire, ma nel rispetto di canoni che tengano conto, al massimo grado, nel recuperare i caratteri stilistici tipici dell'architettura locale, la individuazione e quindi l'uso degli stessi evitando al contrario di immettere stili e materiali non congrui, salvaguardando al massimo la uniformità e soprattutto l'integrità stilistica e tipologica



## - Dalle potenzialità proprie della struttura urbana al suo progetto di rinascita

Il criterio seguito nel rilievo è stato quello di reperire il massimo delle informazioni sugli immobili esistenti, con foto esterne, ma anche con rilievi grafici, per evidenziare lo stato di fatto, questo con l'obiettivo di rendersi conto delle originarie caratteristiche stilistiche dei manufatti edilizi, per meglio individuare tutti quegli elementi estranei, ed eliminarli, con l'ambizioso obiettivo di un recupero qualitativamente valido e possibilmente incontestabile.

Ebbene, i risultati del rilievo hanno convinto che le effettive potenzialità, per arrestare il degrado ed il depauperamento ed invertire la tendenza negativa evidenziata, sono state individuate proprio nel valore intrinseco della struttura architettonica che, se liberata da tutte le aggiunte stilisticamente astruse, e in particolare quelle realizzate utilizzando materiali non tradizionali, può tornare a produrre quel tipo di ambientazione che fa dei centri storici italiani, restaurati e recuperati alla loro autentica tipologia, ma anche particolare vitalità, un effettivo patrimonio da preservare.

E' evidente che la motivazione del recupero dei Centri Storici minori, non è solo e soltanto di natura culturale, ma anche economica, infatti gli obiettivi ambiziosi alla base del recupero sono quelli legati alla rivitalizzazione delle attività, degli esercizi commerciali, dell'artigianato tipico locale e per renderlo il centro più vivibile migliorare la qualità della vita vissuta al suo interno.

Anche dalla individuazione delle carenze e delle potenzialità, conseguono i criteri seguiti nello scegliere la più adeguata strategia applicata nella progettazione, caratterizzata da interventi in più direzioni iniziando con il blocco del degrado stilistico conseguenza dell'inserimento nella costruzioni di tipi e materiali non tradizionali.

Si è d'altra parte dovuto registrare anche il forte decremento quali-quantitativo delle attività economiche locali con la conseguente chiusura di molti esercizi.

Tutto ciò ha causato un significativo decadimento della vitalità cittadina che rischia di divenire una semplice struttura residenziale, versione dormitorio, a servizio sia dei centri limitrofi più vitali, perché più popolosi, in particolare la vicina Frascati, sia della capitale. D'altronde la valorizzazione del Centro storico di Monte Porzio Catone, trova una ulteriore motivazione nel giusto contrasto da contrapporre alla pericolosa invadenza della periferia di Roma che potrebbe, in un futuro non molto lontano realizzare il saldamento e fagocitare e conseguentemente annullare la preziosa diversità, quale segno evidente della presenza di un singolare patrimonio di storia e cultura locale.

## GLI OBIETTIVI DEL PROGETTO DI PIANO

### Le strategie per il raggiungimento degli obiettivi

Uno degli obiettivi principali che il progetto si propone di raggiungere è quello di invertire la tendenza alla chiusura delle attività economiche, indirizzando gli operatori potenziali e futuri verso un tipo di economia che ritrovi nella specializzazione e nella qualità veramente tipica e autentica, uno dei punti di forza.

Altro carattere fondamentale che dovranno avere questo tipo di attività sarà quello di scegliere quei settori dell'agricoltura e nell'artigianato già esercitati e floridi fino a qualche decennio fa.

Inoltre da vari studi, ma anche dalle recenti tendenze, è emerso che gli attuali centri commerciali, di derivazione per lo più americana, fatti nascere su grandi aree periferiche rispetto agli agglomerati cittadini, potrebbero avere un concorrente molto particolare, dai centri storici tanto che molte amministrazioni comunali, assecondando tale indirizzo hanno deliberato la nascita delle cosiddette aree commerciali naturali proprio nei centri storici, come è anche accaduto per Monte Porzio Catone. La presente Pianificazione vuole tra l'altro, non solo favorire l'affermazione delle attività economiche già presenti, ma arricchendo gli spazi con interventi qualificati, creare le condizioni perché si abbia una fioritura di nuove attività, e non solo commerciali, anche di altro tipo, artigianali, dei servizi e del terziario.

Della qualità della vita e ad esso correlato l'altro fondamentale obiettivo la cura della bellezza, attraverso interventi che potranno essere realizzati in un adeguato arco temporale

Questo piano viene predisposto dall'Amministrazione Comunale per progettare il futuro del centro storico della cittadina tenendo conto che pur nella sua specificità, esso non deve isolarsi dal contesto circostante, ma costituire elemento aggregante e propulsivo per l'intera comunità cittadina e quindi per tutto il territorio comunale. Certo che il momento storico è molto particolare per le ridotte risorse economiche sia pubbliche che private, ma soprattutto il ristagno delle attività economiche, rendono la progettazione, ma soprattutto la realizzazione delle iniziative progettuali, che dovrebbe essere il futuro, molto più difficoltosa in quanto risulta evidente l'incertezza delle realizzazioni, per mancanza da un lato, quello pubblico, del reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione degli

interventi alcuni dei quali, risulterebbero non finanziabili e quindi non realizzabili; quello privato che include commercio, edilizia, artigianato, proprietari immobiliari, composto da famiglie e imprenditori, sui quali, se si tiene conto solo delle enormi difficoltà del momento, non basterebbe il più ottimistico atteggiamento, pensare ad investire. Al contrario il presente Piano, ispirato nelle sue linee progettuali, anche dalla Amministrazione, ha adottato quel particolare spirito di progettazione del futuro che considera l'attuale situazione di crisi, occasione per il cambiamento che porta sicuramente verso il vero progresso.

Il progetto di Piano ha tenuto nella giusta considerazione il primo degli obiettivi da raggiungere quello cioè di salvaguardare il patrimonio edilizio storico, con la previsione di interventi nel restauro, e nel risanamento delle strutture architettoniche originarie, prevedendo senz'altro la eliminazione della superfetazioni o di quegli elementi architettonici estranei alla tipologia tipica del luogo.

Sono state inserite nel piano alcune possibilità, come quella di consentire il cambio di destinazione d'uso dei locali terreni, da magazzini agricoli, tinelli, cantine a locali commerciali e artigianali, ma anche uffici per favorire l'insediamento di attività nei settori dei servizi e del settore terziario.

Ciò che appare pregnante è il pensiero che la trasformazione dei centri urbani debba oggi risultare indissolubilmente legata all'idea della loro riqualificazione, affermazione forse banale, ma non così scontata rispetto alle politiche urbanistiche concretamente attuate in tanti casi.

In questo senso le aree centrali possono giocare un ruolo strategico all'interno di un'ipotesi di sviluppo e crescita anche in assenza o quasi di una espansione urbana.

Nelle pagine seguenti cercheremo di spiegare come il Piano Particolareggiato per il Centro di Monte Porzio Catone contempra quest'ottica, cercando di proporre l'ipotesi di trasformazione di quei luoghi che sono in grado di garantire non solo la riqualificazione dell'ambiente del centro, ma anche e soprattutto, di innescare relazioni virtuose nelle prospettive di sviluppo, dell'intero territorio comunale. Problematica ulteriormente aggravata da quel complesso di atteggiamenti e comportamenti che la letteratura disciplinare ha poi ribattezzato come sindrome Nimby (Not in my backyard) che sembra affliggere le comunità locali e che fa del recinto privato una sorta di baluardo insormontabile.

## - Recupero della bellezza

La metodologia di intervento adottata ha una valenza tale che il suo effetto non potrà che essere generale su tutti gli edifici, infatti essa ha come obiettivo il recupero e il risanamento del complesso architettonico, che coincide con il centro storico di Monte Porzio Catone, per ripristinare la qualità nel rispetto totale dell'ambiente costruito e della tradizione ad esso sotteso.

La eliminazione di tutte le attrezzature tecnologiche installate, negli ultimi 20 anni - vedi antenne di tutti i tipi, bauletti in metallo per il condizionamento degli ambienti – in buona sostanza tutti quegli elementi montati alla rinfusa sui terrazzi, sui tetti, sui balconi e attaccati ai prospetti degli edifici. Questo ha avuto l'effetto di deturpare l'ambiente costruito in quanto i suddetti accessori risultano evidentemente astrusi, rispetto alla originaria vocazione del manufatto edilizio e al suo stile.

Ciò ha comportato scelte progettuali quali la installazione della rete in fibra ottica, in sostituzione delle antenne e che consente anche di dotare il centro di un eccellente e rapido sistema di collegamento alla rete internet.

Nella stessa direzione si inserisce la scelta progettuale per la dotazione di un sistema di teleriscaldamento e raffrescamento centralizzato, alimentato da biomassa, scarto della lavorazione del legno, prodotto da attività locali nella zona, per tutti gli immobili del centro storico sia per le residenze che per i locali destinati alle attività, riducendo in tal modo anche l'inquinamento diffuso costituito dalle 700/800 centrali termiche e dai numerosi impianti di condizionamento degli ambienti.

Inoltre il cablaggio del centro con rete in fibra ottica costituisce, tra l'altro, il presupposto per la incentivazione delle occasioni di telelavoro, che di per sé diminuisce il pendolarismo e tutti i problemi collegati, non ultimo la riduzione di inquinamento che, per una cittadina come Monte Porzio Catone, molto ben posizionata, perché pur trovandosi nelle immediate vicinanze di Roma, può evitare tutti i difetti della metropoli, ma nel contempo può usufruire di servizi di eccellenza ravvicinati e contemporaneamente potrà meglio godere, dopo il Recupero previsto dal Piano Particolareggiato, dei pregi di una residenza con un sicuro valore aggiunto dovuto alla storicità del luogo e alla vicinanza del Parco archeologico del Tuscolo, all'interno del Parco Dei Castelli Romani, ma anche del buon livello di qualità della vita che aumenterà notevolmente per gli interventi, qui sopra indicati, che costituiscono l'essenza del presente piano.

## - Innalzamento della qualità della vita

Progettare un futuro migliore per un centro urbano come Monte Porzio Catone, costruito per soddisfare esigenze della popolazione residente, allora prettamente dedita alla agricoltura, oggi con necessità e problematiche legate soprattutto alla civiltà espressa nell'attuale momento storico, che si è concretizzata nella presenza notevole dell'automobile, della televisione e della rete internet, e dei sistemi di riscaldamento degli ambienti residenziali, significa tentare di trovare soluzioni che riescano nel contempo a salvaguardare il livello di qualità di vita, senza rinunciare, anzi favorendone lo sviluppo, le positive ricadute dei mezzi tecnologici sopra citati. Solo che con l'arrivo dell'auto, della televisione, e dei sistemi di climatizzazione nei centri storici grandi e minori, si sono sempre più evidenziate le relative problematiche legate all'inquinamento di vario tipo : atmosferico, visivo, del rumore, del parcheggio ,delle antenne e dei bauletti del condizionamento, al quale negli ultimi due decenni si sta cercando di porre rimedio, anche perché si è cominciata a delineare in maniera sempre più decisa, la volontà dei cittadini nel chiedere che la qualità della vita nei centri urbani possa essere migliorata.

I fattori che determinano innalzamento della qualità della vita, per una cittadina come Monte Porzio Catone si intendono tutti quelli che rendono più confortevole e sano il vivere del cittadino, correlati anche al momento storico, quindi un chiaro sì alla utilizzazione dei benefici dell'avanzamento tecnologico per una migliore qualità e quantità di servizi offerti, scegliendo tra tutte quelle possibili , quelle che rispettano di più l'ambiente storico costruito.

## **GLI STRUMENTI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

### - La pedonalizzazione del centro storico

I criteri adottati nella predisposizione del Piano particolareggiato e di recupero del centro della cittadina sono stati quelli basati sull'ascolto delle effettive esigenze della popolazione scelte tra quelle che in modo più esplicito tendono a soddisfare veramente l'interesse comune nel superamento di quello particolare. E' stato così che ci si è resi conto che per tentare di aumentare di qualche punto la qualità della vita, occorre innanzi tutto eliminare al massimo tutte le cause di deturpamento e di inquinamento dell'ambiente. Ci si è resi conto allora che, per rendere umanamente più vivibile, l'ambiente bisognava separare nettamente i percorsi carrabili e la presenza delle auto, fonte primaria di una lunga serie di inquinamenti da quello atmosferico, a quello del rumore, a quello visivo a quello di sempre maggiore riduzione degli spazi interamente dedicati all'utente pedone che può tranquillamente vivere la città: al cittadino che socializza, all'adolescente che può tranquillamente giocare con i suoi compagni, al giovane con i suoi interessi, alla persona anziana che aiutata dal bastone può percorrere tranquillamente le strade cittadine, con i percorsi pedonali per recuperare all'essere umano l'ambiente in cui vivere.

### - La dotazione di sufficienti parcheggi a servizio del centro

Vengono qui di seguito illustrati gli interventi che consentiranno di realizzare gli obiettivi che in sintesi sono il recupero della bellezza dell'ambiente costruito e contemporaneamente il buon livello della qualità della vita.

Come verrà in pratica dimostrato nel prosieguo, ad ogni obiettivo da raggiungere corrisponderà la relativa scelta progettuale per cui stabilito che si vuole ottenere il massimo della pedonalizzazione come irrinunciabile per eliminare i notevoli tipi di inquinamento dell'ambiente quali quello dell'aria da gas di scarico, quello visivo, quello acustico, e in genere inquinamento da occupazione di spazi che hanno una diversa vocazione naturale a disposizione del cittadino nelle sue diverse età e le sue più naturali e spontanee esigenze. Per ottenere tutto ciò è stato necessario dotare il centro storico di una adeguata superficie da destinare a parcheggio, reperita nelle vicinanze del centro, ne sono stati quindi individuati due, quello a ridosso della piazza via Martiri d'Ungheria da completare realizzando la parte interrata, tra l'altro già presente nei progetti

dell'Amministrazione comunale e quello individuato dal presente Piano da realizzare nella tipologia multipiano al di sotto del belvedere con visuale est nord/est e che ha come solaio di copertura un interessante ampliamento della piazza Borghese. Un sistema di cunicoli pedonali sotterranei collega i parcheggi con le uscite poste nelle varie piazze. Questo dovrebbe comportare una migliore organizzazione degli spazi e la possibilità di dotare la piazza stessa di un elemento centrale che il presente piano suggerisce di individuare, per arricchirla di visuali significative e di linee di fuga prospettiche conseguenza naturale dopo la realizzazione di un ordine che nel caso specifico sarà geometrico e che dovrebbe dipanarsi dal centro della piazza già ora rappresentato, ma evidentemente non con la dovuta sottolineatura da divenire forte segno, dall'isola rotatoria, arricchito però ed enfatizzato dalla fontana così detta della Madama. In conseguenza di ciò si potrà ottenere, come già accennato sopra, una migliore organizzazione dello spazio della piazza, al fine di soddisfare al meglio tutte quelle funzioni assegnate dalla tradizione alla struttura più importante della cittadina, cerniera naturale tra il centro urbano storico e il successivo ampliamento dell'abitato, sulla direttrice via Roma, quale strada principale di ingresso al paese.

#### - La regolamentazione edilizia e architettonica

##### Recupero della bellezza

Il recupero della bellezza e la sua conservazione è ottenuto principalmente partendo dalla accurata cernita degli interventi ammessi, perché congrui con l'ambiente costruito circostante, in quanto prevedono la utilizzazione di elementi architettonici tipici locali quali tetti in legno e manti di copertura, abbaini, comignoli, facciate e relative decorazioni a rilievo quali cornici e/o imbotti di porte e finestre e lo stesso tipo di porte e finestre, marcapiani e zoccolature di attacco a terra, tipi di pluviali e canali di gronda, e i materiali, ma anche il tipo di intonaco e di finitura delle stesse facciate degli edifici e le relative colorazioni nell'ambito di tonalità e colorazioni ammesse sulla base del Piano del Colore, parte importante del Piano ed ulteriore strumento a disposizione che consente di regolamentare e armonizzare l'ambiente storico, aumentandone la intrinseca qualità.

### - Sistema delle piazze e asse di collegamento elementi di arredo

Partendo poi dalla convinzione che nonostante il successo, la moda e l'affermazione del sistema di comunicazione web, l'essere umano ha comunque la necessità di relazionarsi con il prossimo in maniera tradizionale, cioè guardandosi negli occhi, e frequentandosi, e confrontandosi, la progettazione è stata anche indirizzata a produrre qualcosa di significativo, nel senso sopra detto, con l'uso degli strumenti propri dell'architettura.

L'idea progettuale vuole, anche in questo caso, assecondare il soddisfacimento di esigenze, quelle di relazione, che sono comunque da sempre rappresentate ed esercitate in modo particolare e tipico delle comunità paesane. Nel prenderne atto, ne è stato riconosciuto il valore e si è cercato però di attrezzarle meglio, per provocarne il maggiore successo possibile, ricorrendo all'inserimento e alla dotazione di strutture, alcune fisse, altre mobili, quale arredo di piazze e strade, trasformando semplici piazze appunto, in spazi attrezzati come grandi salotti all'aperto, in alcuni punti coperti da pergole e/o gazebi e/o portici collegati tra loro dalle vie prospicienti.

Si è quindi voluto enfatizzare la relazione inscindibile tra il vuoto delle vie e piazze e i pieni dei volumi degli edifici, che poi non è altro che riconoscerne le funzioni e le rispettive relazioni alle quali le une e gli altri sono destinate.

Studiandone la struttura si è trovato il modo di interpretare al meglio lo spazio di relazione. Si è così proceduto a rimarcare, con illuminazione a terra, e con una particolare pavimentazione e fioriere, l'asse principale che, partendo dalla fontana cosiddetta della "Madama" e relativa piazza Borghese, passando per l'arco Borghese immette direttamente al centro cioè collega la prima piazza con quella del Mercato; Proseguendo lungo via G. Matteotti, quest'ultima via collega la predetta piazza con la successiva piazza Catone (arricchita dai valori rappresentati dal noto Monumento al Garibaldino), quindi è attraverso via G. Zanardelli che quest'ultima viene collegata con la Piazza del Duomo con la monumentale Chiesa del Rainaldi del 1666 San Gregorio Magno. Successivamente l'asse *vitale* continua coinvolgendo, a sinistra l'altro elemento architettonico della galleria Don Giuseppe Picco, anch'essa arcata, però timidamente stile pannello scenografico sicuramente da completare; a destra lungo la caratteristica strada Cordonata, dalla quale ci si dirige verso l'ultima piazzetta caratteristica col vecchio fontanile, che potrebbe dare il nome alla piazzetta, con funzione di antico abbeveratoio.

Nella ipotesi del progetto di piano, per detta piazzetta viene suggerito di apporre il nome di "Piazza del Vecchio Fontanile". Inoltre essa acquista un maggiore valore per il fatto



di essere ben collegata per un lato, attraverso un nuovo percorso, realizzato su terreno libero di proprietà privata, al parcheggio di p.zza Martiri d'Ungheria; in conseguenza di ciò viene riconfermata la linea preferenziale scelta per i flussi all'interno del centro storico urbano.

Altro elemento unificante per le cinque piazze è stata la previsione per ognuna di un punto d'acqua : partendo dalla Fontana della "Madama" la cui copiosa acqua verrà recuperata e utilizzata per alimentare il progettato percorso dei punti d'acqua. In particolare le indicazioni progettuali del Piano Particolareggiato, prevedono per la fontana della "Madama" , una migliore allocazione al centro dello spazio disponibile, della piazza Borghese, per valorizzare il monumento stesso, infatti diverrebbe in tal modo, punto geometrico di riferimento ottimale perché centrale ,per una visione ordinata dello spazio stesso, perché diverrebbe centro geometrico, dal quale si dipartono i punti di fuga delle visioni prospettiche, quelle fondamentali da vedere da quattro posizioni privilegiate e cioè : da via Roma, dalla parte opposta ,con le spalle alla facciata della scuola elementare " Giosuè Carducci" , dall'interno dell'arco Borghese, dalla via G. Matteotti , quindi dalla parte opposta con le spalle alla ringhiera del belvedere.

#### - la installazione della rete in fibre ottiche

##### TECNOLOGICA IMPIANTI IN FIBRA OTTICA.

La necessità di dotare il centro storico della cittadina, di una rete in fibre ottiche nasce innanzi tutto per la ferma volontà progettuale di liberare i manufatti edilizi da accessori tecnologici quali antenne normali e paraboliche, che da circa 20, 30 anni hanno letteralmente invaso le strutture architettoniche, costituendone una delle cause di deturpamento. Inoltre i problemi sono sorti quando i canali satellitari sono considerevolmente aumentati e con gli stessi sono aumentati il numero dei servizi e la loro tipologia, ovvero i canali in alta definizione e i nuovi canali 3D tridimensionali.

Con queste innovazioni i cavi coassiali non sono in grado di distribuire tutti nuovi servizi a causa della limitata "larghezza di banda".

La tecnologia in fibra ottica satellitare consente di superare queste limitazioni avendo a disposizione una larghezza di banda notevolmente superiore a quella necessaria per i segnali satellitari, inoltre presenta una riserva di banda tale che in futuro potrà essere sfruttata per nuovi servizi e nuovi segnali satellitari nel medesimo impianti

- centri abitati < 3'000 abitanti

posa di 1 tritubo + 1 corrugato doppia parete in PEAD, Ø 125 (BARRE RIGIDE);

- centri abitati > 3'000 abitanti

posa di 1 tritubo + 1 corrugato doppia parete in PEAD, Ø 160 (BARRE RIGIDE);

- centri storici con pavimentazioni pregiate

vige l'obbligo di effettuazione di progetto

La realizzazione di un impianto d'antenna TV satellitare con la nuova tecnologia in fibra ottica consente di mantenere il decoro dello stabile rispettando l'estetica esterna dei balconi ed interna del vano scale; può collegare tutti gli appartamenti e garantire la completa ricezione dei canali satellitari italiani ed europei di HotBird 13E senza le limitazioni e i problemi di continui aggiornamenti delle centrali Monocavo SMATV IF-IF.

Quanto sopra indicato consente al condominio un immediato e concreto vantaggio: la forte limitazione e la conseguente eliminazione delle antenne paraboliche installate privatamente sui tetti e sui balconi per la corretta e completa ricezione dei canali SKY e di tutti i canali italiani e stranieri trasmessi dal satellite europeo Eutelsat Hot Bird 13 Est e sono principalmente i più importanti canali televisivi italiani, europei, cinesi, arabi e di altre nazionalità.

Inoltre

L'installazione di impianti in fibra ottica rientra nelle attività di Innovazione tecnologica che usufruisce di agevolazioni regolamentate da:

- Legge 449/97 , Legge 134/2012 e successive modifiche - Detrazione Fiscale
- legge 488/ 99 e successive modifiche - Iva Ridotta al 10%
- Legge69/2009, D.L.5 del 23/1/2001 Legge 66/2001, dettata con riferimento all'introduzione, nell'edificio condominiale, dell'impianto a ricezione satellitare -
  - Quorum agevolato al 334/1000 per la fibra ottica

Costo per abitante servito relativo alla installazione della rete in fibra ottica

$$\begin{aligned} & \text{€ } 200,00 \times \text{n.abitante } 1037 \text{ ( centro storico ) } + 1000 \text{ ( nelle immediate vicinanze ) } = \\ & \text{€ } 407.400,00 \end{aligned}$$

## - La installazione della rete di teleriscaldamento e raffrescamento

### Più valore al patrimonio edilizio

L'efficienza delle reti di teleriscaldamento consente, nella maggioranza dei casi, di elevare la classe energetica degli edifici allacciati e quindi di accrescere il valore del patrimonio edilizio, questo è in sintonia con divenuta obbligatorietà la necessità della certificazione energetica, divenuta obbligatoria per gli edifici per tutti gli atti di compravendita e locazione. Inoltre il teleriscaldamento consente importanti detrazioni fiscali

In particolare la normativa fiscale prevede che il costo dell'allacciamento e delle opere di riconversione della centrale termica siano detraibili nella misura del 36% per ristrutturazione edilizia. Inoltre il teleriscaldamento rientra fra gli interventi di riqualificazione energetica dei fabbricati esistenti che possono accedere alla detrazione fiscale del 55%, alla quale si ha diritto se l'intervento permette il raggiungimento di un indice di prestazione energetico per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto al valore limite imposto dal DM 11/03/2008, anche in combinazione con altri interventi. (Normativa fiscale in vigore a marzo 2012).

Il teleriscaldamento ha sviluppato nuove soluzioni anche per il condizionamento degli ambienti durante l'estate nel corso di nuove realizzazioni. La stessa acqua utilizzata per riscaldare, serve anche per alimentare gruppi di frigoriferi, rendendo quindi possibile erogare la climatizzazione estiva

Sicurezza totale: la caldaia è sostituita da uno scambiatore di calore. L'assenza di combustibili (circola solo acqua calda) e di combustione non comporta quindi più i pericoli di avvelenamento da fumi, fughe di gas, esplosioni, che si hanno con un impianto tradizionale; assenza di manutenzione: il cliente è sollevato da ogni problema di manutenzione

## **LA RELAZIONE SOMMARIA DELLA SPESA**

Riepilogo degli interventi previsti dal presente Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico :

- a) Interventi sugli edifici per il recupero della bellezza
- b) \* Interventi per le più importanti piazze e strade e relativo asse di collegamento - strutture di arredo, sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche  
€ 860.120,00
- c) \* cablaggio di tutte vie e piazze con impianto di fibra ottica  
€ 257.500,00
- d) \* posa in opera di impianto centralizzato di teleriscaldamento e raffrescamento degli immobile del centro storico - sistema antincendio  
€ 3.000.000,00
- e) \* costruzione dei parcheggi multipiano ubicati
  - 1.- a ridosso di piazza Martiri D'Ungheria
  - 2.- nell'attuale parcheggio a raso con ingresso su via Fiorelli , con il solaio di copertura quale ampliamento della piazza Borghese dal lato panoramico est nord/est€ 7.425.000,00

Poiché le opere e le forniture previste nel presente piano, avranno bisogno per la loro realizzazione del Piano finanziario e programma di intervento corredato da un idoneo sviluppo temporale di tre o quattro anni collegato comunque alla capacità di indebitamento dell'Ente Comunale, ma anche all'impegno che l'Amministrazione e la Struttura dedicheranno alle richieste di finanziamenti Regionali, Statali e soprattutto dell'Unione Europea, visto che ognuno di questi Enti prevede giustamente nei propri bilanci, finanziamenti agevolati o in conto capitale , per il recupero dei Centri Storici minori, del patrimonio edilizio e per l'adozione di sistemi basati sulle energie rinnovabili.

a) interventi sugli edifici per il recupero della bellezza

Bisogna comunque tener conto che alcuni interventi , non debbono essere contabilizzati a carico del Comune, come quelli strettamente collegati al recupero della Bellezza, quindi la eliminazione delle superfetazioni o realizzazione di coperture in legno in sostituzione di

quelle piane, interventi di consolidamento per adeguamento sismico e sulle facciate degli edifici. Questi coinvolgono infatti finanziariamente soprattutto i proprietari privati, in questo caso l'Amministrazione si potrà far carico di una azione per favorire l'approvazione di finanziamenti agevolati, presso le Banche e gli Istituti di Credito.

€ -----

b) costi per interventi di riqualificazione piazze e loro arredo

occorre intervenire e riqualificare intanto le tre principali piazze e cioè Piazza del Mercato, Piazza Porzio Catone, Piazza del Duomo e strade di collegamento per un

totale di superficie di  $Mq\ 2.174 \times €\ 380\ al\ mq = €\ 860.120,00$

c) Costo per abitante servito relativo alla installazione della rete in fibra ottica

$€\ 180,00 \times n.abitante\ 1037\ (centro\ storico) + 1000\ (nelle\ immediate\ vicinanze) = €\ 257.500,00$

d) impianto centralizzato di teleriscaldamento e raffrescamento

*Il Teleriscaldamento o sistema di riscaldamento a distanza di un quartiere o di una città utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione o da una sorgente geotermica. In un sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore.*

Esso costituisce una soluzione alternativa, rispettosa dell'ambiente, sicura e economica per la produzione di acqua igienico-sanitaria e il riscaldamento degli edifici residenziali, terziari e commerciali.

Il termine "teleriscaldamento" evidenzia una specifica caratteristica del servizio, ossia la distanza esistente tra il punto di produzione e i punti di utilizzo del calore: il cuore del sistema è composto da una o più centrali che possono servire edifici situati anche ad alcuni chilometri di distanza collegati tramite una rete (sistema a rete).

La centrale termica riscalda l'acqua, che viene distribuita ai diversi edifici attraverso la rete di distribuzione. Giunta allo scambiatore, l'acqua della rete trasferisce all'acqua dell'impianto di distribuzione interna dell'edificio il calore necessario per riscaldare gli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria. Alla fine di questo processo, l'acqua, ormai raffreddata, ritorna in Centrale per essere nuovamente riscaldata. L'impianto di distribuzione interno agli edifici allacciati alla rete resta inalterato e lo scambiatore di calore sostituisce la caldaia convenzionale. Nel caso in cui allo scambiatore siano allacciate più utenze, presso ciascuna di esse è installata una apposita apparecchiatura che consente di gestire autonomamente le temperature dei locali e di

registrare i relativi consumi.

L'affidabilità del servizio è elevatissima, ed è possibile applicare il sistema ad intere aree urbane, rendendolo un vero e proprio servizio pubblico, come l'acquedotto o la rete elettrica cittadina.

Perché il teleriscaldamento abbia efficacia, è necessario tuttavia individuare un'utenza concentrata in un'area ben definita, come un quartiere di una città, un centro storico

Attualmente, i centri italiani grandi e piccoli che vantano questo servizio sono più di cinquanta, e le due città che sono da considerare come vero e proprio punto di riferimento del settore sono Brescia, dove circa il 60% degli edifici cittadini utilizza il teleriscaldamento, e Reggio Emilia, dove circa un terzo della città è teleriscaldata.

Il teleriscaldamento urbano consente di utilizzare tutte le fonti energetiche disponibili, integrandole efficacemente; infatti nella centrale è possibile bruciare combustibili diversi a seconda della maggiore convenienza economica del momento e della disponibilità sul mercato. È anche possibile utilizzare il calore di recupero da vari processi industriali, da forni inceneritori di rifiuti, o da altre fonti energetiche rinnovabili, come le **biomasse sottoprodotti agricoli**

#### Stima approssimata del costo di realizzazione

Per un impianto di teleriscaldamento e raffrescamento a cogenerazione a servizio del centro storico di

Monte Porzio Catone si può ipotizzare un costo stimato di circa € 3.000.000

e) calcolo del costo dei parcheggi

Fabbisogno di posti auto considerando il numero di abitanti insediabili incrementato di un 30 % , per tener conto della scelta progettuale di rendere pedonale tutto il centro urbano e dei visitatori occasionali :

$N. \text{ abitanti } 2.654 + N. \text{ utenti } 1000 (40\%) = \text{Totale } N. \text{ abitanti } 3.564$ , - base di calcolo standard stabilito dalla normativa che assegna 2,5 mq ad abitante insediato o insediabile risulta quindi  $N.ab. 3.564 \times 2,5 \text{ mq/ab} = \text{Mq } 8.910$  - superficie dei parcheggi occorrenti ;

considerando la superficie occorrente per un posto auto , compreso spazio di manovra pari a mq 15, segue :

$\text{Mq } 8.910 : 15 \text{ mq a pa} = N. 594$  posti auto necessari

Prendendo per costo medio di un posto auto pari a € 12.500

€ 12.500 x N. 594 =

€ 7.425.000,00

**DATI URBANISTICI E VERIFICA DEGLI STANDARDS**

- Abitanti del centro storico (*anagrafe comunale*) **1037 abitanti**
  
  - Capacità insediativa
    - Piano terra (*non residenziale*) 24512 mq/30 mq/ab= 817 abitanti
  
    - Piani superiori (*residenziali*) (68200 mq – 24512 mq) x 25mq/ab= 1747 abitanti
- TOT = 2564 abitanti**
- 
- Superficie territoriale totale centro storico **mq 36454**
  
  - Superficie coperta **mq 24512**
  
  - Superficie strade **mq 7229**
  
  - Superficie piazze **mq 1974**
  
  - Superficie verde pubblico **mq 0**
  
  - Superficie verde privato **mq 2739**
  
  - Superficie edilizia lorda **mq 68200**
  
  - Superficie commerciale rilevata (C/1) **mq 4496**

Cubatura residenziale	204560	mc
Cubatura non residenziale	78440	mc

**Cubatura totale 283000 mc**

## STANDARD

Per istruzione.....	4.5 mq/ab x 2564 ab = 11538 mq
Per attrezzature interesse collettivo .....	2 mq/ab x 2564 ab = 5128 mq
Per verde parchi e giardini .....	9 mq/ab x 2564 ab = 23076 mq
Parcheggi.....	2.5 mq/ab x 2564 ab = 6410 mq

TOTALE 18 mq/abitante = **46152 mq**

La verifica dello standard per l'istruzione come pure quella relativa alla dotazione di interesse collettivo non può essere stabilita poiché le relative attrezzature, non si trovano all'interno del perimetro del Centro Storico, ma sono ubicate nelle immediate vicinanze e il loro raggio di utenza è compatibile con quello previsto dalle normative urbanistiche



Dal confronto dello standard previsto dalla normativa, relativo alla dotazione del verde che risulta di 23076 mq, con quello rilevato, che è verde privato di mq 2739, questo risulta nettamente insufficiente. Tale carenza potrebbe essere compensata se si destinasse a verde la zona inedificabile contigua al centro storico, ma che attualmente è Zona agricola.

La dotazione della superficie a parcheggio, prevista dalla Normativa urbanistica, risulta di mq 6410, essa deve essere incrementata per tener conto delle scelte e delle ipotesi poste alla base del Piano Particolareggiato che sono :

- a) la totale pedonalizzazione del Centro Storico e il conseguente interesse e necessità dei residenti di avere uno o più posti auto o box nei progettati parcheggi P1 e P2
  - b) la prevista rivitalizzazione delle attività del C.S.
  - c) una quota di parcheggi destinata ai visitatori
- segue quindi il calcolo che considera un incremento di utenza di circa il 40%

$$2564 \text{ ab} + 1000 \text{ utenti} = 3564 \text{ ab-ut} \times 2,5 \text{ mq/ ab-ut} = 8910 \text{ mq}$$
$$8910 \text{ mq} : 15 \text{ mq/posto-auto} = 594 \text{ N. p.a ( posti auto )}$$

Monte Porzio Catone, 27/03/2014

A.T.P. Castrum Catone

Capogruppo: Arch. Marcello Transerici  
Arch. Gianluca Ferrari  
Arch. Patrizia Amoroso  
Arch. Giorgio Ferretti  
Arch. Marco Ioli