

**SUBIACO 08 maggio 2010**

**MOVIMENTO CIVICO “cAMBIAMO SUBIACO”**

**MANIFESTAZIONE “OPIFICI IERI, OGGI, DOMANI”**

**PRESENTAZIONE “PROGETTO OPIFICI”**

**“SVILUPPO E GESTIONE DEI CENTRI STORICI MINORI”**

**RICCARDO WALLACH\***

### ***LE ORIGINI DEL PROBLEMA***

La valutazione delle attuali potenzialità del patrimonio urbanistico e edilizio storico e, specificatamente, la necessità di individuare strumenti più idonei al recupero di esso, sta assumendo un ruolo sempre più rilevante nella ricerca disciplinare delle politiche di gestione del territorio.

E' evidente che la problematica sulle opportunità e sulle metodologie di qualsiasi forma di intervento nei tessuti storici non può prescindere dal tentare una analisi preliminare su cause ed effetti dell'interesse culturale ed economico, per comprendere gli obiettivi di questa attenzione, al di là delle mode e della retorica, affinché un'eventuale individuazione di nuovi strumenti operativi consenta il superamento delle difficoltà riscontrate in molti casi.

Sembra, infatti, che obiettivi e strumenti degli interventi nei nuclei consolidati abbiano una forma di autonomia rispetto alle problematiche della pianificazione, e che riqualificazione, recupero, riuso, siano le parole d'ordine di una tendenza che, trascendendo l'interesse storico, artistico o economico generale, assume un peso la cui ragione può sfuggire ad una analisi epidermica, e che al di sotto del problema emergente ci sia il discorso più generale sull'architettura del presente.

Talune volte siamo costretti a chiamare le parti delle città realizzate nel secondo dopoguerra “moderne”, in contrapposizione con le parti consolidate che, evidentemente, moderne non sono.

Ma è corretto un approccio secondo cui la discussione vada incentrata

sull'attributo da dare a quest'architettura nuova, o piuttosto non sia da verificare essenzialmente se essa ha assolto fino in fondo il proprio compito?

Purtroppo nessuno o quasi dei piani di città post-industriali ha sostituito in tutto o in parte i valori intrinseci al tessuto storico, se non singoli episodi troppo citati per assurgere al ruolo di modelli di riferimento.

Ed allora questo interesse per il recupero urbano è evidente che non può essere dovuto solo a valutazioni di carattere di economia generale del territorio, o al romantico rispetto del passato, e che non si può interpretare come "revival" antimodernista la riconquista sociale, culturale e politica delle parti di città antica.

Per essi si deve parlare, non tanto di recupero, quanto di innovazione nella continuità; infatti, se dobbiamo un profondo rispetto verso coloro i quali ci hanno preceduto, manifestato attraverso la conservazione dei valori storici a noi tramandati, altrettanto ne dobbiamo verso coloro che ci seguiranno.

Conservazione e valorizzazione vanno intese quindi come riqualificazione del patrimonio economico e culturale che il costruito rappresenta, ottenuto con la definizione di un nuovo ruolo nella realtà urbana e territoriale in divenire.

La mitizzazione del centro storico come luogo della città da lasciare inalterato in quanto portatore di un equilibrio non ritrovabile nelle città nuove ha prodotto nello specifico urbanistico lo strumento del vincolo; conseguentemente gli investimenti, non esclusi quelli di carattere speculativo, trovando nel centro storico maggiori difficoltà, sono stati indirizzati verso nuove aree edificabili.

Il combinarsi di questi fattori ha contribuito alla conservazione spesso integrale del tessuto antico, ma, di fatto, ne ha poi determinato il degrado edilizio ed il depauperamento economico e demografico.

La pianificazione per i centri storici in generale si è dimostrata il più delle volte inadeguata alla realtà oggettiva per due ragioni fondamentali: la staticità delle normative di attuazione e la improgrammabilità della gestione.

Le norme attuative di uno strumento urbanistico definiscono modalità e tempi di realizzazione delle ipotesi progettuali; esse si basano su valutazioni quanto più possibili oggettive, ma pur sempre legate alla situazione considerata al momento dell'analisi; è difficile che in esse esista una possibilità di adattamento alle variazioni continue che la struttura economica, sociale e fisica del centro storico può subire

nell'arco di validità delle norme stesse.

Bisogna quindi ammettere che la normativa urbanistica non può risolvere, con la razionalità tipica che la caratterizza, la complessità delle interrelazioni che il tessuto storico sottintende; ma il rischio opposto è che gli interventi proponibili si muovano in direzione di soluzioni caso per caso e non verso una soluzione complessiva, perdendo così di vista gli obiettivi di un piano urbanistico che deve essere teso al più generale riequilibrio urbano e territoriale.

E' necessario quindi ipotizzare un metodo che, investendo tutta la problematica di reinserimento di un nucleo antico nel circuito dello sviluppo urbano, rappresenti un quadro di riferimento operativo per quanto concerne indirizzi di fondo ed esigenze di attrezzature o servizi in generale, e mantenga nel contempo elasticità e flessibilità per quanto concerne modalità e tempi di realizzazione.

Queste considerazioni individuano la necessità di strutturare un sistema articolato di norme di attuazione del piano che si muova nei limiti imposti dalla legislazione vigente e dalle effettive risorse disponibili.

Programmi esecutivi e sistemi di gestione devono essere in definitiva riferiti alle condizioni oggettive di un nucleo storico interno ad un ambito territoriale economicamente fragile, nel quale l'intervento privato è spesso improbabile e quello pubblico non sempre sostenibile e insufficiente, il fenomeno dell'abbandono degli abitanti e delle attività è spontaneo e inarrestabile, il rischio di dissesti sismici e geologici è latente, la struttura fisica è degradata e quella proprietaria è disarticolata e confusa.

Le trasformazioni urbanistiche e edilizie dei centri storici, in particolare dei nuclei che, per loro collocazione, si trovano esclusi dalle direttrici di sviluppo economico, si possono definire "marginali", soprattutto negli ultimi decenni, hanno accelerato il processo di trasferimento delle attrezzature e dei servizi che erano al loro interno; le strutture abitative nella maggior parte dei centri storici sono divenute inadeguate, sia qualitativamente che quantitativamente rispetto a quelli che attualmente sono considerati come accettabili standard di vita; tutto ciò ha provocato un progressivo notevole depauperamento demografico e con esso l'allontanamento di alcune attività commerciali ed artigianali legate alla residenza.

D'altra parte, anche se il fenomeno è in progressiva attenuazione, per lunghi

periodi si è rilevato spesso un costante incremento di popolazione residente, l'espansione delle città ha quindi dovuto assorbire non solo questo incremento, ma anche il numero di abitanti non più residenti nei nuclei storici, ed ha così determinato lo squilibrio che oggi si riscontra in queste realtà.

L'abbandono di parte del patrimonio edilizio antico, sostituito da nuove costruzioni, è chiaramente una contraddizione che un piano deve dirimere, tentando di spostare gli interventi necessari ad assolvere le nuove esigenze abitative, verso il centro storico.

Se la residenza riveste nella riorganizzazione dello sviluppo urbano un ruolo prioritario, per essa vanno create però le basi per dotare l'insediamento dei servizi essenziali al suo corretto funzionamento.

Quest'affermazione, se conseguente a indicazioni programmatiche contenute nello strumento urbanistico generale, va confrontata con l'effettiva potenzialità qualitativa, dimensionale ed organizzativa del centro storico oggetto di piano.

La struttura delle proprietà estremamente frazionata e dispersa del tessuto urbano antico ha prodotto notevoli modificazioni, casuali e incontrollate alla stessa struttura edilizia, i cui elementi, come visto, non possono essere codificati da una rigida normativa urbanistica.

Il frazionamento delle proprietà rappresenta un forte limite operativo: il più delle volte si tratta di proprietari impossibilitati non solo all'investimento in una ristrutturazione o in un restauro, ma anche alla semplice manutenzione ordinaria, conferma ulteriore della stretta interrelazione tra ambienti degradati e struttura socio-economica che in essi sopravvive o è insediata in assenza di alternative.

Questo patrimonio edilizio, se localizzato in aree di sviluppo turistico o produttivo, può suscitare appetiti speculativi la cui conseguenza non potrà che essere la progressiva espulsione della struttura sociale che vi risiede, e delle attività che a questa ultima appartengono.

Più preoccupante, e quindi facilmente assoggettabile ad una progettazione astratta o ad una gestione improgrammabile è il caso dei centri urbani "marginali" che si trovano al di fuori dei flussi dei processi economici e di sviluppo, estranei alle così dette "aree forti"; qui il patrimonio edilizio è ridotto a sacca di immigrazione dalla campagna abbandonata, a residenza provvisoria, o infine a luogo di raccolta dello

strato sociale più debole.

Attualmente però, per ragioni che vanno dalla sensibilizzazione crescente verso il problema del riuso del patrimonio edilizio esistente, alla inversione di tendenza manifestatasi nella legislazione più recente, si sta sviluppando l'interesse da parte degli operatori privati ad investire meno in nuove costruzioni e più nel rinnovo urbano, anche in centri minori.

Per questo il piano deve creare le condizioni per la difesa e la rivitalizzazione del tessuto urbano attraverso il ripristino o il mantenimento della struttura sociale e l'incentivo delle attività che le sono proprie.

Ciò non si deve però alla convinzione che i centri storici rappresentino solo un capitale fisso da riscoprire e riciclare. Infatti, al di là delle evidenti valutazioni di ordine storico e culturale, essi sono un patrimonio artistico e sociale irripetibile e come tale deve essere conservato e difeso sia dal degrado fisico sia dall'assalto speculativo ed essere destinato ad utenti che possano valorizzarlo e reinserirlo nel circuito più articolato della vita socio-economica.

I centri storici "marginali" vanno sì interpretati come elementi di un paesaggio con peculiari caratteristiche ambientali da salvaguardare, ma soprattutto come luoghi in cui vivere.

Pertanto diviene indispensabile contrastare tale emarginazione attraverso il recupero del ruolo funzionale, sociale e culturale, strettamente legato al reinserimento del nucleo antico nelle dinamiche economiche generali.

**VERSO UN PIANO QUADRO PER L'AMBIENTE COSTRUITO STORICO**  
**CRITERI METODOLOGICI PER UN PIANO PER IL PATRIMONIO EDILIZIO**  
**STORICO**

L'obiettivo di un piano dovrà essere quindi realizzare una reale trasformazione in un ambito più vasto di quello limitato al centro storico; infatti, qualsiasi strumento operativo che non si ponga come momento coerente di attuazione di un piano generale, non avrebbe alcuna influenza sul processo di reinserimento del centro storico nella dinamica dello sviluppo.

All'interno della situazione economica del territorio si debbono valutare, con la massima attenzione, le potenzialità dell'intervento finanziario sia pubblico che privato, teso al recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali e produttivi; alla luce di ciò, vanno identificati come elementi portanti del sistema progettuale tutti gli interventi che, per la forte caratterizzazione della singola operazione, possono assumere un valore innovativo e di riferimento urbanistico, e che possono essere condotti da amministrazioni pubbliche.

Le rimanenti parti del tessuto, con particolare riferimento all'edilizia residenziale privata, possono essere oggetto di interventi che, nel rispetto dei vincoli definiti dallo strumento attuativo, sono frutto della scelta dei singoli operatori privati o di consorzi tra essi.

Infatti, se da una parte è vero che i programmi pubblici hanno avuto un apprezzabile incremento, è anche vero che l'operatore pubblico, per quante forze tecniche e finanziarie possa mettere in campo, se non viene supportato anche da interventi privati qualificati, può solo tentare di rallentare il progressivo degrado dei centri storici.

Attraverso il piano si possono individuare le aree, i complessi edilizi e gli immobili di rilevante importanza urbanistica (sia di proprietà di enti pubblici sia di proprietà privata ma di particolare interesse pubblico) che sono chiamati ad assumere il ruolo di elementi qualificanti del tessuto urbano ristrutturato, come le attrezzature a livello territoriale, i servizi delle residenze, le abitazioni temporanee e quelle a basso costo.

Gli interventi degli operatori privati vanno indirizzati, dopo una accurata analisi circa lo stato fisico, il grado di utilizzazione e l'assetto della proprietà, verso quegli

edifici, ad uso prevalentemente residenziale, con presenza di piccolo artigianato o commercio, che costituiscono il tessuto connettivo del nucleo urbano.

L'esperienza degli interventi ad oggi attuati nei centri storici non consente di ricavare elementi omogenei, sia a livello metodologico che programmatico, tali da essere generalizzati e riproposti nelle molteplicità dei casi che si presentano; si è però accumulata una sufficiente quantità di indicazioni ed orientamenti che possono contribuire alla individuazione degli strumenti urbanistici di intervento sul patrimonio edilizio esistente più rispondenti alle reali esigenze e possibilità degli operatori sia pubblici che privati.

I fattori determinanti le ipotesi progettuali per sono stati definiti all'interno di problematiche tra loro interconnesse che, per una maggiore definizione e per ragioni esclusivamente strumentali, sono individuabili in realtà sociale ed economica del territorio, situazione geomorfologica ed ambientale e caratteri della edificazione, distribuzione delle attività, condizione abitativa e proprietaria.

Indagando questi campi si è ricercato il grado di adattabilità del tessuto antico alle azioni di conservazione-trasformazione, necessarie per il miglioramento della qualità urbana di una città autenticamente moderna, da conseguire attraverso il superamento delle rigidità della zonizzazione e degli standard urbanistici, edilizi ed economici, usati per la città recente.

Dalle valutazioni generali sulla realtà economica e sociale del territorio e dalle complesse relazioni di questo con il nucleo antico, è stato definito il ruolo che, alla scala comprensoriale, il nucleo storico è chiamato ad assumere nella visione di una generale riorganizzazione territoriale.

Fattore determinante per le scelte operative compiute è stato quello relativo alla situazione geomorfologica del territorio in generale e dell'area su cui insiste il nucleo antico in particolare; non può essere ulteriormente sottovalutata, in un corretto processo di pianificazione, la problematica che tragicamente emerge alla presenza di rischio sismico e di dissesto idrogeologico.

E' stata necessaria una specifica ricerca sulle condizioni di sicurezza dei singoli immobili, dei complessi edilizi e dei impianti urbani antichi alla luce delle esperienze fatte negli ultimi anni nelle zone colpite da calamità.

La definizione dei criteri metodologici per gli interventi di consolidamento

preventivo é emersa dalla analisi rigorosa di situazioni assimilabili, già sperimentate e normate su basi scientifiche, in modo da garantire, con sufficienti margini di sicurezza, che il costo del recupero del tessuto antico non si dimostri poi ulteriore spreco di risorse o colpevole imprudenza.

Ciò ha implicato che, nella predisposizione del piano, si sia fatta una attenta valutazione dell'incidenza delle opere di adeguamento strutturale e di salvaguardia delle aree interessate.

Il fattore relativo alla realtà geomorfologica quindi non è stato visto come parametro integrativo del piano, ma ha assunto un ruolo preminente nella programmazione degli interventi.

Per quanto concerne le condizioni fisiche generali del patrimonio edilizio storico, i metodi di analisi ormai largamente acquisiti nella prassi, suggeriscono in maniera esauriente i fattori determinanti le scelte progettuali, relative sia ad un *piano operativo della conservazione*, sia ad un *piano di destinazioni d'uso* che abbiano un verificabile grado di attuabilità.

La formazione e lo sviluppo della struttura urbana, le sue caratteristiche generali e peculiari, gli elementi ed il tessuto connettivo, le condizioni igieniche, statiche e formali degli edifici o dei complessi, le dimensioni, il grado di utilizzazione e le destinazioni d'uso attuali, hanno rappresentato gli elementi acquisiti per l'impostazione progettuale del piano.

La stessa valutazione è stata condotta per i dati emergenti dalla realtà sociale e dall'analisi demografica sugli utenti attuali e potenziali e sull'assetto della proprietà.

Lo studio della struttura urbana e dei tempi e modi delle sue trasformazioni ha contribuito a porre in risalto alcune delle cause hanno portato alla progressiva emarginazione del nucleo storico, e quindi al suo degrado; ad esempio il trasferimento di alcune funzioni all'esterno di esso, può aver privato alcuni "nodi" del valore di luogo urbano originario, oppure la domanda di nuove residenze, il cui standard abitativo fosse più rispondente alle mutate esigenze di vita, che ha ridotto la densità abitativa oltre limiti accettabili.

## ***CRITERI METODOLOGICI***

Un Piano Quadro per un Centro Storico deve avere quindi come obiettivi generali il risanamento, il recupero edilizio, e la salvaguardia dei valori storici, urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici, nonché la rivitalizzazione e valorizzazione economica e sociale.

Questi obiettivi generali trovano applicazione secondo tre indirizzi prevalenti.

Il primo concerne il recupero e il risanamento del tessuto residenziale: si deve mirare a costruire le condizioni perché l'attuale popolazione insediata possa rimanere ad abitarlo e a preparare le condizioni perché sia naturale il ricambio con nuovi abitanti. In tale direzione saranno necessarie azioni tendenti a guidare l'intervento privato e quindi a facilitarne ed incentivarne la corretta azione e, dove fosse necessario, per ragioni sociali, economiche ed urbanistiche, creare opportune facilitazioni per le quali siano possibili interventi pubblici sul tessuto abitativo e nella fattispecie anche per iniziativa comunale.

Il secondo è finalizzato al recupero, nonché alla rivitalizzazione e valorizzazione economica e sociale, dei grandi immobili inutilizzati, nel contesto del potenziamento dei servizi e delle destinazioni, terziaria, commerciale ed artigianale, che costituisce generalmente uno degli elementi caratterizzanti non solo la realtà economica, ma anche della qualità urbana complessiva di un qualsiasi centro storico; per questo occorrerà incentivare gli strumenti idonei e gli interventi necessari per il mantenimento ed il potenziamento delle attività commerciali ed artigianali nel centro storico e potenziare i servizi alla scala urbana e del territorio che costituiscono momento distintivo del suo centro antico.

Il terzo, infine, concerne la salvaguardia della realtà ambientale paesaggistica costituita dal sistema delle aree di perimetro del centro storico, legato alla duplice necessità di aree di servizio al centro antico e di attrezzature che contribuiscano a risolvere i problemi della mobilità veicolare tra città nuova e centro storico ed all'interno dello stesso.

Questi tre obiettivi strategici devono essere comunque analizzati con lo scopo di tutelare la popolazione insediata, e da reinsediare, e di riequilibrare il rapporto tra nuove aree e città consolidata, affrontando il tema complessivo della casa, dei

servizi, del lavoro, del tempo libero.

La struttura del tessuto edilizio residenziale nel centro storico è di solito fortemente connessa ai sistemi orografici, presenta, nelle aree di impianto più antico, un sistema viario molto articolato e con vicoli di ridotte sezioni.

L'indagine tipologica e morfologica e il confronto con le cartografie storiche può consentire di riconoscere le varie connessioni esistenti tra tessuto viario, organizzazione degli isolati e unità edilizie che li compongono.

In alcune parti del centro storico si possono verificare condizioni tali da imporre che sia il comune il soggetto promotore di interventi sul patrimonio pubblico e su quello privato, nel caso di inerzia da parte dei proprietari; in particolare nei casi inerenti a fenomeni di abbandono della residenzialità.

In conseguenza di ciò sarà prioritario individuare soluzioni per il trasferimento temporaneo delle famiglie residenti negli alloggi da risanare, e per la prosecuzione delle attività produttive insediate negli immobili interessati dagli interventi, con la costituzione di un patrimonio di residenze di proprietà comunale, utile come case a rotazione e volano per i successivi interventi di recupero privato e pubblico.

Subiaco ad esempio credo abbia una straordinaria ricchezza da immobili monumentali, palazzi gentilizi e edifici storici di rilievo urbano, attualmente non utilizzati appieno, per i quali sono state ipotizzate le seguenti destinazioni d'uso:

Servizi alla scala territoriale per la cultura di livello superiore, legata al mondo civile e religioso della tradizione propria di Subiaco;

Servizi alla scala locale per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune (sanità, assistenza, cultura, etc.), per lo sport e il tempo libero;

Strutture di servizio per l'artigianato, per la diffusione dei prodotti tipici e lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali.

Le aree limitrofe al centro storico sono suscettibili di usi che, tenendo conto delle obiettive necessità di tutela ambientale, possono tendere a migliorare la qualità complessiva centro stesso. Infatti, è possibile pensare un sistema integrato di parcheggi, di aree verdi e di attrezzature per il tempo libero e lo sport, legato all'attuale viabilità di circonvallazione e capace di sostenere la domanda di servizi espressa dalla città, in grado di costituire l'anello di mediazione tra centro antico e nuovi insediamenti.

L'analisi della situazione di Subiaco può essere rappresentativo della

problematica dei piccoli nuclei abitati sul territorio nazionale nei quali lo sviluppo di "aree forti" lungo la costa ha prodotto notevoli spostamenti di popolazione e come conseguenza un accentuato depauperamento dei centri storici e della campagna.

La funzione residenziale quindi riveste nella riorganizzazione dello sviluppo urbano un ruolo fondamentale; vanno per questo create le basi per il reinserimento dei servizi essenziali, la cui carenza è una delle ragioni che hanno portato alla progressiva emarginazione del nucleo storico della città.

Per modificare questo processo in atto, in aderenza alle indicazioni e alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale, ed in considerazione della effettiva potenzialità insediativa del Centro Storico, il piano dovrà prevedere che alcune funzioni relative alla assistenza, alla cultura, all'artigianato ed al turismo trovino collocazione all'interno del tessuto antico, compatibilmente con le possibilità di riuso di alcune unità edilizie.

Conseguentemente dovranno essere individuate alcune unità edilizie con impianto tipologico autonomo o di particolare rilevanza morfologica ed urbanistica suscettibili di interventi finalizzati alla realizzazione di strutture di servizio e di attrezzature.

Il progetto dovrà poi prevedere quindi una serie di spazi e di edifici sia per la necessaria dotazione di servizi sia per creare luoghi urbani in grado di rigenerare flussi di interesse a scala urbana e comprensoriale.

Il piano non dovrà comunque consentire interventi tesi a modificare sostanzialmente le strutture urbane, come in particolare le nuove edificazioni, mentre dovrà ipotizzare la variazione di destinazione d'uso da residenza ad attrezzatura o servizio esclusivamente nei casi in cui l'immobile non risulti pienamente utilizzato oppure versi in stato di abbandono.

La destinazione degli immobili individuati per attrezzature di interesse generale sarà indicativa, in modo da garantire una accettabile flessibilità in relazione alle effettive esigenze ed alle risorse disponibili, mentre quella per i servizi di livello locale sarà prescrittiva, per assicurare l'osservanza delle norme relative agli standard urbanistici.

Per quanto concerne le singole strutture abitative, l'obiettivo prioritario del piano dovrà essere la individuazione delle procedure finalizzate ad una concreta

riutilizzo del patrimonio edilizio storico in funzione residenziale quale unica possibile alternativa sociale, economica e culturale allo spreco del territorio prodotto da ulteriori nuove edificazioni; a questo fine dovranno prevedersi, nel rispetto del patrimonio edilizio storico, modalità di intervento di riqualificazione delle residenze che assicurino una dotazione quantitativa e qualitativa indispensabile ad un vivere modernamente inteso.

Nel perimetro del centro storico saranno poi localizzate sia attrezzature di interesse culturale e sociale che comprenderanno sedi per attività culturali; sedi di enti per l'assistenza e la sanità; uffici pubblici e sedi di enti di diritto pubblico, sia attrezzature economiche e produttive che comprenderanno uffici privati e sedi di società; strutture per l'artigianato; attrezzature ricettive e per il tempo libero.

Dovranno essere inoltre previste strutture edilizie ove sarà possibile allestire manifestazioni a sostegno della economia artigianale della zona, quali mostre mercato temporanee, proiezioni, incontri e dibattiti.

La residenza, essendo il patrimonio edilizio largamente sottoutilizzato, dovrà essere incentivata attraverso il recupero, il risanamento e l'adeguamento dello stesso alle mutate esigenze abitative. Valutando opportunamente la volumetria residenziale totale, compresi i volumi di pertinenza delle residenze (cantine, box, magazzini, etc.) ed i servizi per il commercio e l'artigianato residenziale, si dovrà rendere possibile l'insediamento di un numero di abitanti tale da permettere una effettiva riqualificazione del centro storico.

Il numero dovrà tenere conto della particolare struttura e morfologia del tessuto abitativo, della necessità di garantire una adeguata dotazione di attrezzature e servizi nell'ambito del centro storico e della effettiva possibilità di recupero delle strutture abitative non utilizzate.

Il dato prioritario da stabilire è quindi il numero di residenti complessivamente insediabili, in riferimento alla potenzialità abitativa ammissibile.

In conclusione la rivitalizzazione di questo straordinario centro storico, come di tutti gli altri assimilabili al caso di Subiaco dipende solo dai suoi futuri abitanti.

**\*RICCARDO WALLACH**

Architetto, dal 1987 docente di Urbanistica presso la Facoltà di Architettura "L. Quaroni" Università degli Studi di Roma - "Sapienza".

Nel corso dell'attività didattica e di ricerca maturata presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Roma – "Sapienza" ed il College di Environmental Design dell'Università della California – Berkeley, ha approfondito gli aspetti metodologici e formativi dell'insegnamento della disciplina urbanistica come materia di apprendimento e regola di comportamento ed i temi di ricerca relativi: ai sistemi infrastrutturali come elementi costitutivi della qualità urbana; all'analisi strutturale e morfologica degli ambienti costruiti storici e degli aggregati periferici non consolidati; alla definizione di criteri metodologici e di strumenti progettuali operativi per la riqualificazione degli insediamenti marginali; all'importanza dell'ecologia del paesaggio per la pianificazione della trasformazione urbana.

Nel corso delle sue esperienze professionali Riccardo Wallach ha elaborato numerosi piani e progetti alle diverse scale di intervento con l'obiettivo di definire una strategia conoscitiva e progettuale per il futuro della città che si basi su inscindibile integrazione tra progetto urbanistico ed architettura tra i quali il Museo Archeologico della Sibaritide, l'intervento I.A.C.P di T. Sapienza a Roma, il P.P. del centro storico di Amandola (AP), la ristrutturazione del Complesso Monumentale S. Agostino a Paola (Cs), la sede del Consorzio per l'Università a Distanza a Rende (Cs), la ristrutturazione dell'Ostello della Gioventù del Foro Italico a Roma, il Viale Parco a Cosenza, il P.P. del centro storico di Rossano (Cs).

Molti di essi sono realizzati ed oggetto di pubblicazione.

Il processo metodologico seguito per l'elaborazione di un piano per un centro storico è stato pubblicato nel testo di **RICCARDO WALLACH**:

***L'AMBIENTE COSTRUITO STORICO – LA CONSERVAZIONE COME TRASFORMAZIONE***

Gangemi editore, Roma 2000.