

COMMITTENTE

# COMUNE DI ALVITO

Provincia di Frosinone

COMUNE DI ALVITO  
(Prov. di Frosinone)

- 8 OTT. 2011  
6600

PROGETTISTI

- Arch. Angelo Ricciardi - progettista
- Arch. Leonardo Arnone - progettista
- Arch. Claudio Del Bove - progettista
- Arch. Irene Panella - progettista
- Dott. Arch. Ilenia Lollo - collaboratrice

PROT. N. ....

RECAPITO: Arch. Angelo Ricciardi Via Porta Ricci n.3 - 03041 Alvito (FR)  
mobile +39.347.7956198 - fax +39.0776.510873

# ATP



*g. Lollo*

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

(P.U.O.C secondo la L.R. n.38/1999 artt. 39 e succ.)

ELABORATO RECEPITO CON DELIBERAZIONE  
DEL C.C.N. N. 17 DEL 17-10-2012

IL RUP  
(CONC. DI QUALITÀ PISTO)  
*[Signature]*

IL RESP. DEL SEPV.  
URBANISTICO  
(CON C. DI QUALITÀ D. FEDERICO)  
*[Signature]*



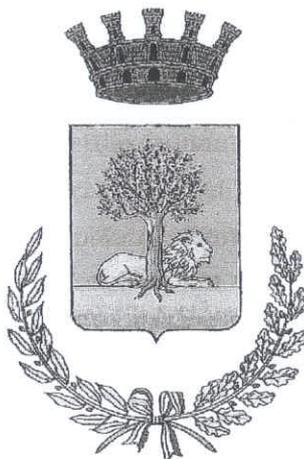
VISTO  
SINDACO  
*[Signature]*

DESCRIZIONE ELABORATO			TAVOLA
S.I.P. - Studio di Inserimento Paesistico Relazione			S.I.P.
DATA	SCALA	REV.	
10.2011	---	1 (10.2011)	

**COMUNE DI ALVITO**

*Provincia di Frosinone*

CITTA' DI ALVITO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

**S.I.P. – Studio di Inserimento Paesistico**

---

**RELAZIONE**

**PROGETTISTI:**

**Associazione Temporanea di Professionisti**

Arch. Angelo Ricciardi Via Porta Ricci n.3 – 03041 Alvito (FR) – mobile +39.347.7956198 – fax.  
+39.0776.1805060

Architetto Angelo Ricciardi	progettista
Architetto Leonardo Arnone	progettista
Architetto Claudio Del Bove	progettista
Architetto Irene Panella	progettista
Dott. Architetto Ilenia Lollo	collaboratrice

## **1. - Premessa**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Alvito (di seguito P.P.C.S.), in adempimento alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e degli altri Strumenti sovraordinati, definisce una più puntuale disciplina dell'assetto urbanistico ed edilizio del centro storico, porzione del territorio Comunale individuata come zona omogenea A dalla cartografia e dalle Norme del P.R.G.

Il P.P.C.S. persegue i seguenti obiettivi fondamentali:

- la tutela dell'integrità fisica e la valorizzazione dell'identità culturale del centro storico;
- il mantenimento od il ripristino dell'impianto urbano;
- la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione del patrimonio edilizio storico;
- il recupero abitativo e sociale del patrimonio edilizio minore o di base;
- l'integrazione di attrezzature e servizi mancanti, compatibilmente con la morfologia dell'impianto urbano e con i caratteri tipologici e stilistico-architettonici del patrimonio edilizio storico da riutilizzare.

Il presente P.P.C.S. ha contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo.

Pertanto, come prescritto dalle Norme di Attuazione del P.T.P.R. - Capo VI, art. 53, co.1 lett.b), art. 54, comma 2 e 4 - esso viene corredato con S.I.P. (studio di inserimento paesistico), che lo rende Piano Attuativo con valenza Paesistica (art. 59 delle N.T.A. del P.T.P.R.).

## **2. - Relazioni tra il P.P.C.S. e gli strumenti di pianificazione vigenti (P.R.G.- P.T.P.R.)**

### **2.1 - P.R.G.**

L'individuazione di una zona A - centro storico è abbastanza recente e risale all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Alvito avvenuta definitivamente con delibera della G.R.L. n° 485 dell'11/04/2005.

Il P.R.G. individua la zona A come centro storico che comprende il nucleo urbano principale, i centri edificati di Castello e Peschio, le aree libere intermedie nonché le zone edificate contigue di interesse storico e ambientale. Il centro storico è parzialmente circondato dalle zone di completamento ed in parte delimitato da zona a destinazione agricola di tipo E.

Il centro storico conserva l'organizzazione territoriale nell'impianto urbanistico e mostra nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali. È del tutto definita nel tessuto viario e nei volumi. Comprende, anche, alcuni edifici così caratterizzati nelle architetture da costituire testimonianza della tradizione costruttiva e degli usi abitativi.

Nell'ambito della zona A il P.R.G. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo: P.P. o P.R.; gli interventi relativi agli edifici, alle aree scoperte ed alle infrastrutture sono disciplinati dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

Per le aree edificate esse individuano le seguenti categorie di intervento (art.10 NTA):

- a) conservazione e restauro
- b) ristrutturazione edilizia
- c) ristrutturazione urbanistica in conformità a quanto indicato nella legenda della tav.8 del P.R.G.
- d) demolizione
- e) demolizione e ricostruzione

Per gli interventi di cui ai punti a), b) ed e), gli stessi dovranno essere autorizzati dal Ministero dei Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio.

Gli interventi sopra citati sono quelli stabiliti dall'art.31 L.457/78.

Per aree scoperte invece si intendono le strade e le piazze, le aree verdi private e le aree agricole interne alla zona A (co.2 art.10 NTA)

Le infrastrutture invece sono regolate dal co.3 art.10 NTA.

Le prescrizioni dettate dal P.P.C.S. si applicano a qualsiasi intervento che avvenga nell'ambito del centro storico del Comune di Alvito; le stesse si estendono a tutti gli edifici pubblici e privati e con qualsiasi destinazione d'uso attuale o potenziale, agli spazi aperti pubblici e privati e al sottosuolo a qualsiasi profondità.

Relativamente allo stesso contesto territoriale dette prescrizioni sostituiscono integralmente quelle del P.R.G.

Rimane inteso che per quanto non espressamente specificato, valgono comunque le norme di attuazione del P.R.G. con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle stesse.

#### **- Ipotesi di rettifica del perimetro del P.P.C.S.**

Le analisi storica e morfologica che hanno preceduto la stesura del progetto del P.P.C.S. hanno consigliato di rivedere, ancorché in minima parte, la perimetrazione del Centro Storico fornita dal P.R.G. quale limite di zona - A. In essa risultano incluse alcune porzioni di territorio comunale che, per caratteristiche intrinseche dei fabbricati e destinazione degli spazi aperti, sono più riconducibili a tipologie insediative agricole o comunque non proprie di un centro urbano.

Questo in particolare per quanto riguarda la porzione a sud del perimetro della zona - A, nei pressi dell'ex convento di San Nicola, dove insistono alcuni edifici, depositi agricoli e appezzamenti di terreno coltivati che hanno un carattere di continuità e contiguità più con il territorio agricolo adiacente che non con il centro storico. Per contro risulta escluso il parco

della villa Mazzenga, un giardino urbano storico, pertinenza del fabbricato adiacente che invece nella perimetrazione della zona - A è compreso.

L'intervento di revisione del perimetro rientra fra le ipotesi previste dalla L.R. n. 38/1999, secondo la quale sono contemplate *l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità*.

Anticipando il discorso sulle fase progettuale, si specifica pertanto che la nuova perimetrazione del centro storico individuata dal P.P.C.S. ha una variazione di limitata incidenza rispetto all'estensione complessiva del Centro Storico.

Tuttavia il P.P.C.S. costituisce variante del P.R.G.

Sono contemplati anche gli interventi sugli spazi aperti, ovvero aree a parcheggio, piazze, verde attrezzato, percorsi pedonali, corti e orti pertinenziali, che consentiranno nel contempo di definire il limite della forma urbana e di garantire un corretto rapporto tra costruito e spazi liberi.

Per quanto attiene le aree da destinare a parcheggio è stato effettuato un bilancio tra quelle individuate nel P.R.G. e quelle presentate dal P.P.C.S.

Più precisamente, valutata la fattibilità tecnica delle aree suddette, il P.P.C.S. conferma l'individuazione del P.R.G. in alcuni casi, e ne propone di nuove in alternativa a quelle eliminate nel P.R.G.

Pertanto, da questo bilancio è risultato che l'entità della variazione in termini di superficie rientra nel limite del 10% consentito dalla Legge Urbanistica Regionale; e che tale variazione può essere considerata come un incremento della stessa superficie.

Nelle Norme Tecniche del presente Piano sono indicate le destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati che saranno interessati dagli interventi, in relazione a quanto già stabilito nel P.R.G. all'art.34 delle N.T.A., al fine di operare un recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto della morfologia e della funzione urbana cui ognuno di essi deve essere destinato.

## **2.2 - P.T.P.R.**

Con riferimento alle previsioni del P.T.P.R. Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale), adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007, modificata e integrata con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007, pubblicato presso i Comuni, in attuazione dell'art. 23, commi 2, 3, 4, 5 della L.R. 24/1998 e vista la comunicazione in merito alla tutela dei beni D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Rieti, Latina e Viterbo, di cui alla nota del 26.08.2010, prot. n° 0010529 - Cl. 34.10.01/1.1 si precisa quanto di seguito.

Il centro storico di Alvito è costituito dalle quattro località denominate Castello, Ex convento, Alvito e Peschio, rispettivamente censite nel P.T.P.R. ai n. rep. cs\_050, cs\_051,

cs\_052 e cs\_053, gravate dai vincoli dichiarativi di cui all'art. 136, co. 1, lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 di vaste aree con notevole interesse pubblico, di complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici e di bellezze panoramiche con relative punti di vista e di belvedere, ivi imposti con D.M. 22.05.1985, confermato con D.M. 19.06.1997, codificati nel P.T.P.R. con i rep. n. cd060\_030, cd060\_034 e cd060\_001.

In tali aree, ai sensi dell'art. 11, co. 2 delle N.T.A. del P.T.P.R., ogni modificazione dello stato dei luoghi è obbligatoriamente sottoposta all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

In particolare, con riferimento alle tavole 33-A e 33-B dello stesso P.T.P.R., risulta che il centro storico del Comune di Alvito è interessato dai vincoli e dalle prescrizioni di seguito indicati:

**TAVOLA 33-A – Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 3, co. 2, lett. c))**

*I sistemi ed ambiti del paesaggio contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio. I sistemi ed ambiti di paesaggio hanno natura prescrittiva.*

*(Art. 135 , 143 e 156 D.lvo 42/04 - art. 21,22,23 e 36 quater co. quater L.R. 24/98)*

	<b>Sistema del paesaggio naturale</b>
1	<i>Paesaggio naturale</i>
2	<i>Paesaggio naturale di continuità</i>
	<b>Sistema del paesaggio insediativo</b>
3	<i>Paesaggio dei centri storici e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri</i>
4	<i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i>

Con riferimento al punto 3 della precedente tabella si precisa che nella *fascia di rispetto di 150 metri* devono essere rispettate le seguenti specifiche condizioni dettate dal P.T.P.R.:

- *mantenimento di una fascia di inedificabilità di 30 metri dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato (...);*
- *rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D. Lgs. 42/2004;*
- *realizzazione di piazzole di sosta, parcheggi, servizi ed interventi utili alle sistemazione delle fasce di rispetto, alla accessibilità e fruizione dei centri e nuclei storici, previo S.I.P. e fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza;*

- aumento di volumetria ammissibile ai soli fini igienico sanitari, non superiori al 5% e comunque non superiori ai 50 mc, per il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadenti nelle fasce di rispetto ai centri e nuclei storici.

### **TAVOLA 33-B – Beni paesaggistici (art. 3, co. 2, lett. d))**

*I beni paesaggistici ed i relativi repertori, contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettere a, e c del Codice tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva. Le tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h dell'art. 142 del Codice " le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici " disciplinati nell' art. 11 della L. R. 24/98; in ogni caso anche in tali aree, ancorché non cartografate, le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.*

<b>Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico</b> <b>L.R. 37/83, art. 14 della L.R. 24/98 - art. 134, co. 1, lett. a), art. 136 D. Lgs. 42/04</b>			
1	cd058_001	Let. c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	Art. 136 D. Lgs. 42/04.
<b>Ricognizione delle aree tutelate per legge</b> <b>Art. 134, co. 1, lett. b), art. 142, co. 1, D. Lgs. 42/04</b>			
2	g058	g) aree boscate (n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nell'elaborato)	Art. 10, L.R. 24/98.
<b>Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico</b> <b>Art. 134, co. 1, lett. c), D. Lgs. 42/04</b>			
3	cs_001	Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	Artt. 59 e 60 L.R. 38/99; L.R. 27/2001.
4		Aree urbanizzate del PTPR. n.b. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23, co. 1, L.R. 24/98.	

### **3. – Il contesto urbano dell'ambito di azione del P.P.C.S.**

L'ambito di azione del P.P.C.S. è il centro storico del comune di Alvito, come meglio individuato nella perimetrazione della tavola grafica S.I.P. allegata alla presente relazione.

Dall'attento studio di analisi effettuato in fase di redazione del presente piano, deriva la seguente descrizione del contesto urbano in cui esso si cala.

Nel tessuto edilizio analizzato, oltre ad alcuni edifici di interesse storico-artistico, la maggior parte del costruito conserva *elementi caratterizzanti il borgo*; ad eccezione di quelli

che pur restando tali nel loro impianto originario hanno poi però subito nel tempo una forte alterazione nella fisionomia.

La *tipologia edilizia* prevalente di Alvito è sicuramente la "casa comune"; caratteristica principale è il loro sviluppo in verticale, dovuto principalmente ai dislivelli del terreno; è sistematicamente "isorientata", ovvero disposta con il fronte principale verso strada e su cui si trova l'ingresso, anche se in alcuni casi in cui il lotto è compreso tra due strade (normalmente a quote distinte) gli edifici presentano accessi su ambedue i fronti. In alcuni casi sono presenti corti pavimentate e/o orti urbani di pertinenza.

La maggior parte degli edifici considerati dal P.P.C.S. è di *proprietà privata*.

Le *tecniche costruttive* riscontrate sono la muratura in pietra, la muratura in blocchi e il cemento armato. La maggioranza dei fabbricati appartiene alla tradizione storico-edilizia e pertanto è risultata essere stata costruita con muratura in pietra; tuttavia ci sono anche casi di muratura in blocchi o in c.a o ancora, soprattutto laddove sono presenti superfetazioni e volumi posticci, murature miste.

Da questa analisi si può dedurre inoltre che il "cuore" del centro storico, quello in cui si trovano non solo le residenze ma anche i servizi pubblici e commerciali, presenta un aspetto "decoroso", in senso di *finitura* intonacata, e comunque consono alla tradizione, anche se in alcuni casi l'assenza di un piano del colore si è fatta sentire; mentre le zone "periferiche" del centro storico mantengono la tradizione dell'arriccio di calce, seppur anche qui con eccezioni talora dissonanti dal contesto.

Dall'analisi della *destinazione d'uso catastale* dell'edificato si riscontra facilmente come la vocazione del centro storico sia prevalentemente residenziale. Si nota comunque una presenza di servizi pubblici; le attività terziarie con funzioni di centro città risultano naturalmente ubicate al piano terreno, con una maggior concentrazione sul Corso Gallio.

Infine, in merito al concetto di *degrado* e di *alterazione*, meglio specificato nella relazione tecnica descrittiva del P.P.C.S., gli edifici del centro storico in linea di massima riversano in condizioni discrete e non sono moltissimi i casi di edifici fatiscenti o ridotti a rudere (degrado). Allo stesso tempo però diversi edifici hanno perso la propria identificazione nella tipologia originaria (alterazione).

#### **4. - Individuazione delle azioni o prescrizioni, ovvero gli interventi previsti dal piano**

Le opere di trasformazione edilizia previste nel centro storico vengono classificate dal P.P.C.S. in base alle seguenti categorie di interventi:

- A. manutenzione ordinaria;
- B. manutenzione straordinaria;
- C. restauro e risanamento conservativo;

- D1. ristrutturazione edilizia con vincolo;
- D2. ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
- D3. ristrutturazione edilizia.

Le definizioni delle suddette categorie di intervento sono quelle del DPR n.380/2001 e meglio specificate nelle N.T.A. del P.P.C.S. in questione.

Il P.P.C.S. individua e regola inoltre all'interno del perimetro del centro storico delle aree denominate U.I.P. (Unità di Intervento Programmato).

Analogamente individua aree denominate R.U., che possono essere considerate la trasposizione di quelle già individuate nel P.R.G. vigente come aree soggette a ristrutturazione urbanistica, così come definite dal DPR n.380 del 2001 (*interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*); altre sono state individuate ex novo dal presente Piano.

Sia le U.I.P che le aree R.U. soggette a ristrutturazione urbanistica nel P.R.G., sono regolamentate dalla stessa normativa di cui al Capo III delle N.T.A. del P.P.C.S., poiché il P.P.C.S. stesso intende assimilare gli interventi di ristrutturazione urbanistica a quelli consentiti nelle U.I.P.

Come si evince dalla tavola grafica del presente S.I.P., nata dalla sovrapposizione e dal confronto tra il P.P.C.S. e il sovraordinato P.T.P.R., qualsiasi intervento all'interno del presente P.P.C.S., ove previsto, è subordinato alla normativa del P.T.P.R. vigente e il rilascio del titolo abilitativo a procedere all'intervento stesso rimanda alla previa autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.