

COMMITTENTE

COMUNE DI ALVITO

Provincia di Frosinone



PROT. N. 3430

PROGETTISTI

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

RECAPITO Arch. Angelo Ricciardi Via Porta Ricci n.3 - 03041 Alvito (FR)
mobile +39 347.7956198 - fax +39 0776.510873

A T P



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

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

**ELABORATO INTEGRATIVO RISPETTO ALLE OSSERVAZIONI
RECEPITE NELLA DELIBERAZIONE C.C. N. 05 DEL 27.02.2009**

ELABORAZIONE RECEPITO CON DELIBERAZIONE
DEL C.C. N. 19 DEL 04-06-2009

IL R.P.P.
(Geom. De Santillo Pietro)

IL RESP. DEL SERV.
URBANISTICO

(Avv. Adolfo Ferrante)

IL SINDACO
Geom. Duilio Martini

COMUNE DI ALVITO
19 MAR 2009
PROT. N. 3430

DESCRIZIONE ELABORATO			TAVOLA
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA			RTD
DATA	SCALA	REV.	bis
04.2009	---	---	



COMUNE DI ALVITO

Provincia di Frosinone

CITTA' DI ALVITO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Relazione Tecnica Descrittiva

INTEGRATA RISPETTO ALLE OSSERVAZIONI RECEPITE NELLA
DELIBERAZIONE C.C. N. 05 DEL 27.02.2009

PROGETTISTI:

Associazione Temporanea di Professionisti

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

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

...Il recupero della continuità con la tradizione *"potrà instaurarsi solo quando, forti della conoscenza dei dialetti architettonici del nostro territorio, ..., saremo finalmente capaci di parlare il linguaggio dei luoghi dove saremo chiamati ad operare, senza complessi di colpa o di inferiorità culturale o artistica, e forti, anzi, della tranquilla coscienza di avere finalmente e sia pure alla fine dell'era dello storicismo, fatto un buon uso della storia."*

(Prof. Arch. Paolo Marconi)

INDICE

1. CENNI STORICI

1.1 - La Valle di Comino: inquadramento territoriale.

1.2 - Alvito nella Valle di Comino. Storia della città.

2. INDAGINE MORFOLOGICO INSEDIATIVA

2.1 - Il territorio Comunale

2.2 - Il Centro Urbano

3. LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

4. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

4.1 - L'analisi

4.2 - Ipotesi di rettifica del perimetro del P.P.C.S.

4.3 - Il progetto, individuazione delle U.I.P. (Unità di Intervento Programmato) e modalità di intervento sugli edifici

5. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.P.C.S.

6. CONCLUSIONI

1. CENNI STORICI

1.1 - La Valle di Comino: inquadramento territoriale.

"...A piè di un ramo dell'Appennino che divide l' Abruzzo dalla Campania, s'apre a guisa di conca la Valle di Comino, chiusa in giro in giro da una catena di alture. Al monte che la cinge per un buon tratto a ponente e tramontana - detto anticamente Albeto - è addossata Alvito"(1): con questa descrizione della Valle di Comino Domenico Santoro introduce il lettore alla interessante materia delle sue "Pagine sparse di storia alvitana".

La Valle di Comino, entrata a far parte della provincia di Frosinone da circa un cinquantennio, dopo essersi staccata da Caserta, offre scenari suggestivi e un ambiente quasi incontaminato; la sua salvaguardia diventa un imperativo categorico per evitare che non se ne alterino ulteriormente la bellezza ed il fascino, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

Gli alti monti del sistema appenninico abruzzese-molisano circondano e comprendono i quattordici comuni riuniti nella comunità della Valle :

Alvito, Atina, Posta Fibreno, S. Biagio Saracinisco, S. Donato, Settefrati, Belmonte Castello, Casalattico, Casalvieri, Fontechiari, Gallinaro, Picinisco, Vicalvi, Villalattina.

1.2 - Alvito nella Valle di Comino. Storia della città.

Il territorio di Alvito mostra un paesaggio che conserva la propria identità, risultato dell'interazione tra la forma geografica originaria, i suoi elementi costitutivi naturali e la sequenza delle trasformazioni storiche.

Arroccata sul Monte Morrone, Alvito si trova a 475 metri di altitudine ed è caratterizzata da una forma urbana particolarissima fin dal tempo antico; infatti si trova divisa in tre rioni ancora oggi ben distinti tra loro: il Castello, sulla cima del monte a circa 730 metri di altitudine; quasi a mezza costa il Peschio e più in basso la Valle.

Nonostante i rinvenimenti di resti d'epoca tardo romana nelle località di Santa Maria del Campo e del Collicillo (Tiravento), le prime documentazioni su Alvito possono farsi risalire ai Normanni, quando col nome di "Civitas Sancti Urbani", se ne hanno le prime notizie in un diploma del 1017 che ne indicava confini e località (2).

La caduta del Castello di S.Urbano, infatti, concorse in modo decisivo alla crescita delle popolazioni che in modo sparso abitavano il Monte "Albeto".

Fino al '400, *Albetum* - da cui *Alveto*, *Alivito* e *Alvito* - è il nome dato al paese. Sul finire di quel secolo e nei primi anni del seguente, comincia ad apparire anche la forma *Olivitum* - da cui *Oliveto*, *Olivito*, *Olvito* - e di lì a poco lo stemma del luogo cominciò a mostrare un olivo rigoglioso.

È evidente come lo sviluppo della città sia stato condizionato dai diversi momenti storici: al periodo di maggiore indeterminatezza del contesto socio-economico del primo Medioevo corrisponde, infatti, l'insediamento dominante la valle, con il Castello e la cittadella fortificata. Con il consolidarsi poi dei poteri istituzionali e con la relativa garanzia

di tranquillità e sicurezza derivatane, prendono corpo man mano gli insediamenti extramurali verso valle, in cerca di suoli edificabili meno erti e quindi più accessibili.

È da sottolineare l'importanza degli edifici religiosi, che furono per Alvito dei veri e propri poli di ampliamento: nei tre borghi, infatti, indipendentemente dall'epoca di costruzione, il caseggiato prende avvio da un edificio di culto.

Il rione Castello, il più antico, ha origine dalla chiesa di S. Rocco (a.1010), oggi inclusa in quella nuova intitolata a Santa Maria Assunta (a.1096 ca.). Al Peschio le abitazioni si distendono da occidente verso oriente con inizio dalla chiesa della SS. Trinità (XII sec.) e così alla Foria , partendo dalla chiesa di Santa Croce.

Il rione denominato Valle si è venuto costituendo tra le due chiese di S. Giovanni Evangelista (a.1078) a oriente e S. Simeone profeta (a.1101) a occidente.

Anche nella parte inferiore del monte, il Quartiere Ospedale si sviluppa dall'antica chiesa di S. Giovanni Battista (a.1096).

La presenza costante dei monaci cassinesi ha costituito un ulteriore elemento fondamentale per la nascita delle comunità della Valle di Comino e, nel caso particolare, per la nascita del Castello di Alvito. La necessità di proteggere le popolazioni dalle aggressioni, stimolava l'esigenza di erigere opere di fortificazione a difesa dei centri abitati per la sicurezza del territorio e il predominio della Fede.

Nella Valle ciò fu realizzato da molti Abati di Montecassino, pronti a cedere piccole porzioni dei propri possedimenti con l'obbligo di costruire una fortificazione.

L'origine del Castello di Alvito, infatti, secondo i cronisti cassinesi Leone Ostiense e Pietro Diacono (3), risale agli anni immediatamente successivi al 1087 ad opera dei Conti d'Aquino, Signori di Alvito fino al 1349, che avevano assicurato all'Abate di Montecassino la costruzione di un Castello sul monte chiamato Albetum.

Nel 1349 infatti, un violento terremoto devastò l'Italia centro-meridionale, i paesi della Valle di Comino subirono gravissimi danni e il Castello di Alvito crollò: "*moenia prorsus sunt aequata solo*", mura del tutto rase al suolo, riportava una epigrafe oggi distrutta, ricordando i terribili danni prodotti dal terremoto; il maniero fu ricostruito dal nuovo Signore Restaino Cantelmo e databile al XIV secolo è sicuramente databile la cerchia delle mura che cinsero, partendo dal fossato del Castello, le abitazioni della "Civitella", del Peschio e della Valle, le cui rovine sono ancora visibili.

In quel periodo Restaino Cantelmo affidò all'Architetto Landolfo la progettazione di un nuovo Castello e di due cinte murarie collegate tra loro: la prima che chiudesse l'abitato alto di Alvito, il Rione Castello; la seconda che chiudesse l'abitato medio e la parte terminale. Dionigi Antonelli fa risalire la comparsa della prima murazione a difesa del Borgo Castello al 1157 (4). Le nuove mura che il Cantelmo fece costruire furono, quindi, sia quelle che circondavano la sommità del monte, sia la cinta che scendeva lungo i crinali richiudendosi a valle.

A causa delle intemperie e della scarsa manutenzione, queste mura si deteriorarono al punto che nel 1596 erano crollate in diversi punti. Per tale ragione il Cardinale Gallio, subito dopo essere entrato in possesso della Contea di Alvito, iniziò a ricostruirle.

Il lato est della cinta muraria è dominato dalla maestosa Porta Ricciuti, sormontata da un'alta torre di avvistamento, oggi quasi del tutto crollata; lo arco a tutto sesto è il solo elemento della struttura rimasto in piedi, abbellito da un affresco della Vergine col Bambino, oggi appena visibile.

Le altre porte della murazione che ancora è possibile ammirare sono Porta del Lago e Porta Martina, inglobata nella Chiesa di Santa Maria in Porta Coeli, al Borgo Castello; Porta S. Biagio, Porta Mercato Vecchio e Porta Iacobelli, che nel 1710 sostituì la preesistente Porta dei Cappuccini, nel Rione Valle. Di altre porte restano solo la testimonianza degli storici (5) e la memoria dei più anziani: Porta Nuova e Porta Vecchia al Castello, Porta Santa Maria a piè le Case, nell'estremo limite della Valle, e Porta Ricci, sempre nel rione Valle.

Il casato dei Cantelmo tenne il feudo di Alvito per quasi un secolo e mezzo: dal 1350 al 1497; retrocesso a contea, il territorio passò per concessioni sovrane, dai Cantelmo a Goffredo Borgia nel 1497, a Pietro Navarro nel 1507, a Raimondo De Cardona nel 1515. Per vendite successive, passò poi a Matteo di Capua, Principe di Conca, nel 1592; nel 1595 il Cardinale Tolomeo Gallio l'acquistò e ne prese possesso per il nipote, anch'egli Tolomeo, con il quale ufficialmente iniziò la dinastia dei nuovi conti, successivamente duchi, che durerà fino all'abrogazione della feudalità nell'Italia meridionale, decretata da Giuseppe Bonaparte nel 1806.

Con i Gallio si ebbe un lungo periodo di stabilità e Alvito conobbe un grande sviluppo urbano: la costruzione del Palazzo Ducale, portata a termine nel 1633, l'apertura dell'ampia Via Gallia (a.1666), l'edificazione di palazzi gentilizi (Palazzo Elvino, Palazzo Rosati, Palazzo Castrucci, Palazzo Ferrante) e conventi entro e fuori le mura medioevali (Convento dei Cappuccini, Convento delle Teresiane), che spostarono decisamente verso il basso il baricentro dell'intero abitato.

Nonostante le pause forzate dovute al terremoto del 1654 e alla peste del 1652-56, il XVII secolo segnò l'acme della crescita di Alvito, confermando quella struttura urbana che ancora conserva: le due lunghe strade in pendenza, Via Maggiore e Via Roma, ricordate già in epoca medioevale, correndo a quote diverse quasi parallelamente tra di loro, collegate da numerose e ripide scalinate, sono, insieme alla Via Gallia, gli assi strutturanti anche della città barocca.

Agli albori del 1700 inoltre, grazie ai Gallio, Alvito visse una breve ma fulgida stagione letteraria ed artistica: valga per tutto ricordare l'amicizia di Tolomeo III con il grande compositore Haendel, che in occasione delle nozze dell'amico compose la cantata-serenata "*Acì, Galatea e Polifemo*".

Grazie ancora alla politica di intense ed importanti relazioni che i Gallio erano riusciti ad instaurare, nel 1744 Alvito ottenne la concessione del titolo di Città dal Re Carlo III di Borbone (6).

Tra la fine del XVIII e l'inizio del XIX secolo gli sconvolgimenti politici dovuti alla Rivoluzione Francese ed alle conquiste napoleoniche diedero di nuovo vita al fenomeno del Brigantaggio, che ad Alvito, come in tutta la Valle di Comino, fu particolarmente esteso a causa della posizione di confine tra Regno di Napoli e Stato Pontificio.

Nel 1806, contemporaneamente al feudalesimo, cessarono di esistere anche le Università meridionali e fu solo allora che nella Valle di Comino si cominciò a parlare di Comuni.

All'inizio del XX secolo, con la costruzione della strada di accesso al paese da Sora (Corso Mario Equicola) e della rotabile per il Castello (Corso Silvio Castrucci-Via XXIV Maggio), si è intervenuti rudemente a frantumare l'unità del borgo medioevale e barocco, con la dequalificazione delle antiche porte e delle mura, tagliate in più punti dai tornanti della strada e l'introduzione di un asse di percorrenza del tutto estraneo allo sviluppo storico del paese, caratterizzato invece da brevi collegamenti trasversali su lunghi percorsi obliqui (Via Colle S. Giovanni, Via Ospedale, Via Roma, Via Maggiore).

Il Borgo Castello e il Peschio hanno mantenuto praticamente intatta la loro struttura antica, purtroppo con numerosi edifici fatiscenti.

Della scarsa attenzione verso i numerosi esempi di storia, arte e cultura del tessuto urbano di Alvito, lo stato di conservazione del Castello e delle antiche Mura è di certo l'espressione materiale più immediata: di essi oggi restano solo le rovine, malinconici avanzi di mura e torri, dove ancora possono leggersi tracce di architettura medievale, che l'incuria dell'uomo, probabilmente più della devastazione del tempo, ha condotto in condizioni pietose.

NOTE

- 1) Domenico SANTORO, Pagine sparse di storia alvitana, JECCO, Chieti, 1908, pag. 23.
- 2) Dionigi ANTONELLI, Alvito dalle origini al sec. XIV, PRINTHOUSE S.r.l., Castelliri (Fr), 1999, pag. 75.
- 3) Domenico SANTORO, op. cit., pag. 37.
- 4) Cfr. Dionigi ANTONELLI, op. cit., passim.
- 5) G.Paolo Mattia CASTRUCCI, Descrizione del Ducato d'Alvito nel Regno di Napoli, ARNALDO FORNI, Sala Bolognese, 1978, pag. 58.
- 6) Luigi RICCIARDI - Rita DI FAZIO, L'archivio storico comunale della città di Alvito, Casamari, 1991, pag. 211, (B. 156, CAT.VI, FASC. 2).

Bibliografia.

- AA.VV., Elementi di un atlante dei paesaggi rurali, GRAFICART, Formia, 2001.
- AA.VV., Premio Nazionale - Il riuso dei castelli della Provincia di Frosinone, Casamari, 1994.
- Dionigi ANTONELLI, Alvito dalle origini al sec. XIV, PRINTHOUSE S.r.l., Castelliri (Fr), 1999.
- C.A.C.A.G., Il Ducato di Alvito nell'età dei Gallio, I \ II, PRINTHOUSE S.r.l., Castelliri (Fr), 1997.
- Francesco Saverio CASTRUCCI, Cenni storici su Alvito e il suo castello, Casamari (Fr), 1994.
- G. Paolo Mattia CASTRUCCI, Descrizione del Ducato d'Alvito nel Regno di Napoli, ARNALDO FORNI, Sala Bolognese, 1978.
- Cesidio IACOBONE, Le chiese del Castello d'Alvito - Da ieri a oggi, CENTRO STUDI "COMINIUM - P. MICHELE JACOBELLI", Casamari (Fr), 1996.
- Valerio IACOBONE, Alvito nella Valle di Comino, CENTRO STUDI "COMINIUM - P. MICHELE JACOBELLI" Castelliri (Fr), 1992.
- Michele JACOBELLI, Origine di Alvito e del suo castello, CENTRO STUDI "COMINIUM", Sora (Fr), 1977.
- Ferdinando JANNUZZI, Val Comino: sviluppo sostenibile, Atti del convegno di Studi su Aree protette e parchi naturali: ricerca, studio e sperimentazione, Alvito, 26-27 Febbraio 1998, C.N.R., Napoli, 1999.
- Luigi PICCINATO, Urbanistica medievale, DEDALO, Bari, 1978.
- Atonia Pasqua RECCHIA, La Val di Comino, in Storia della città n° 23, ELECTA PERIODICI, 1982.
- Luigi RICCIARDI-Rita DI FAZIO, L'archivio storico comunale della Città di Alvito, Casamari, 1991.
- Domenico SANTORO, Pagine sparse di storia alvitana, JECCO, Chieti, 1908.
- Potito SANTORO, Le strade di Alvito e della Valle di Comino - Considerazioni Topografiche, storiche ed economiche per Potito Santoro, ROCCATANI, Sora, 1877.

2. INDAGINE MORFOLOGICO INSEDIATIVA

2.1- Il territorio Comunale

Alvito è situato in provincia di Frosinone, nella parte sud-orientale del Lazio e fa parte della Valle di Comino.

Il territorio comunale ha una morfologia geografica sia collinare che pianeggiante; è caratterizzato da una varietà di paesaggi, in gran parte costituito da uliveti, nonché da pascoli naturali, valli e in alcuni punti ricco di una rigogliosa vegetazione boschiva.

L'altitudine media è di circa 475 metri.

L'area del centro storico ha una superficie di circa sette ettari.

2.2 - Il Centro Urbano

Il centro abitato è dotato delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade, rete idrica e fognaria, rete di distribuzione del metano (nella maggior parte del territorio), rete di distribuzione elettrica e di illuminazione pubblica.

Il centro abitato, laddove identificato con il centro storico, è caratterizzato da una forma urbana particolarissima fin dal tempo antico; infatti si trova divisa in tre rioni ancora oggi ben distinti tra loro: il Castello, sulla cima del monte a circa 730 metri di altitudine; quasi a mezza costa il Peschio e più in basso la Valle.

L'intero centro storico è scandito dalla presenza di un tessuto edilizio vario, che va dagli edifici religiosi ai fabbricati storici meritevoli di citazione, un tempo di proprietà di possidenti terrieri, alcuni in parte ormai rimaneggiati e privati delle loro caratteristiche architettoniche, altri ancora integri, ma comunque tutti meritevoli di tutela in quanto testimonianze storiche. Permangono inoltre nell'organismo storico anche numerosi aggregati edilizi e edifici appartenenti alla tradizione costruttiva locale e definiti "caratterizzanti il borgo".

3. LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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.

4. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Il Piano Particolareggiato (di seguito definito **P.P.C.S.**) si propone di fornire tutti gli strumenti per valorizzare e rispettare sia i singoli edifici sia l'intero tessuto urbanistico, nell'ottica di un generale recupero del patrimonio edilizio del Centro Storico.

Il P.P.C.S. si articola in due parti: la prima, propedeutica alla seconda, contiene l'analisi puntuale dello stato di fatto (indagine tipologica e morfologica effettuata sul campo) e che esprime nelle schede di catalogazione e nelle tavole grafiche la lettura dei modelli edilizi che hanno formato la struttura del centro storico; la seconda, che contiene il progetto e la normativa, avente per obiettivo principale il restauro urbanistico del centro storico.

Entrambe le suddette fasi sono state naturalmente precedute da una primordiale ricerca di materiale storico e da uno studio su mappa catastale che hanno consentito una ricostruzione delle varie fasi di nascita, formazione e sviluppo del centro storico, da cui è scaturita la perimetrazione dell'area meritevole di essere inserita nell'ambito del P.P.C.S.

4.1- L'analisi

La fase di analisi parte da un'indagine morfologica che serve a riconoscere gli elementi che caratterizzano il paesaggio dello spazio pubblico e dello spazio privato, che si

concretizza o meno in un gioco di vuoti e di pieni, di aree caratterizzanti o non, di spazio costruito o di spazio aperto più o meno attrezzato, e così via fino a disegnare una sorta di canovaccio su cui leggere il tessuto urbano attuale.

Ciò premesso, possiamo dire che le tavole di analisi danno una visione globale dell'esistente e nello specifico fanno riferimento ai dati delle schede di catalogazione.

Per meglio organizzare e gestire il lavoro di schedatura dei fabbricati ricadenti nel perimetro d'intervento del P.P.C.S., questo è stato suddiviso in diversi comparti che si identificano con gli agglomerati urbani sviluppatisi nel tempo e di facile individuazione nella lettura del foglio catastale del centro storico.

I comparti sono: San Nicola, Ospedale, Via Roma, Strada Maggiore, Foria, Peschio e Castello.

I dati presenti nelle schede di catalogazione, cui si è fatto riferimento per redigere le tavole di analisi, sono i seguenti:

- a) dati catastali e ubicazione
- b) grado di interesse
- c) tipologia edilizia
- d) proprietà
- e) caratteri costruttivi
- f) tipologia di copertura
- g) finitura delle facciate
- h) numero di livelli
- i) destinazione d'uso catastale
- j) stato del degrado materico e/o strutturale
- k) stato di alterazione della fisionomia originaria

I *dati catastali* e *l'ubicazione* consentono la localizzazione dell'edificio all'interno del tessuto urbano.

Il *grado di interesse* connota l'edificio come storico-artistico, caratterizzante o non caratterizzante l'insediamento urbano, consentendo così uno studio all'interno della tavola morfologica di come negli anni sia stato o meno conservato il linguaggio edilizio tradizionale.

Nella tavola di riferimento è possibile una lettura "a macchia" dei suddetti gradi di interesse e dedurre che, 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* intende classificare in base all'analisi degli elementi spaziali, distributivi e costruttivi di ogni singolo edificio l'appartenenza di quest'ultimo ad un "tipo edilizio"; ovvero identifica l'edificio come - palazzo signorile (edifici antichi per la residenza

delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un originale impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile); - palazzetto (edifici, di impianto originario o derivanti dall'accorpamento di unità minori contigue, che riproducono in scala minore il modello descritto in precedenza); - edificio di culto (chiese, edifici che appartengono principalmente alla città antica); - altro (garage, rimesse,...); - casa comune (edifici per la residenza delle famiglie comuni, in maggioranza di semplice impianto, con una veste architettonica riconoscibile nella sua semplicità, purtroppo a volte più o meno alterata).

Da questa analisi tipologica è emerso che la tipologia 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.

Alla voce "*proprietà*" si individua l'appartenenza dell'edificio, specificandone la tipologia della proprietà: edificio pubblico - proprietà comunale, edificio pubblico - appartenente ad altro ente, istituto religioso e infine proprietà privata. Dall'analisi si evince che la maggior parte degli edifici considerati dal P.P.C.S. è di proprietà privata.

Per *caratteri costruttivi* si è voluto intendere la tecnica di costruzione e il tipo di struttura con cui ciascun edificio è stato realizzato; le tecniche 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.

A seguire, come ulteriore approfondimento, sono stati riportati in due tavole di analisi gli elementi costruttivi dell'edificio, ovvero la tipologia della copertura e la finitura della facciata, al fine di individuare la sussistenza o meno di elementi storico-tradizionali originari.

In quanto alla *copertura*, sono state menzionate le tipologie più comuni: una falda, capanna, padiglione, spezzato, cupola, terrazza, altro (compresenza di più tipologie, in tavola denominata "varia"). Inoltre, laddove è stato possibile, si è precisato il tipo di manto di copertura, ovvero a coppi o a tegole o entrambe.

Si è potuto verificare che ad oggi predomina una tipologia mista con presenza maggiore di coppi anziché di tegole; inoltre i tetti non presentano aggetti sproporzionati bensì mantengono la linea di gronda ad una distanza limitata dal corpo di fabbrica, proprio

come da tradizione costruttiva; l'eccezione è presente negli edifici di più recente costruzione.

Le *finiture di facciata* sono state classificate nel seguente modo: muratura a facciavista, intonaco ad arriccio di calce, intonaco civile, altro (compresenza di più tipologie di finitura di facciata presente in edifici in cui il fronte principale è intonacato e i restanti sono invece lasciati a "rustico").

Dalla tavola è possibile leggere come la predominanza delle facciate ad intonaco civile sia quella attestata sulle vie principali; mentre la tipologia definita "varia" è presente soprattutto sui palazzi signorili e palazzetti e sulle chiese, testimonianza di una edilizia storica che poneva l'edificio di fronte allo spazio pubblico con una "facciata decorosa".

La finitura ad arriccio di calce, che è poi quella tradizionale, è abbastanza diffusa e soprattutto nella zona intermedia e alta dell'area del centro storico; alcune testimonianze si trovano anche nel comparto "Ospedale". Mentre tracce di finitura a facciavista sono presenti principalmente nel comparto "Castello".

Da questa analisi si può dedurre 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.

Il punto seguente nel lavoro di catalogazione riguarda il *numero dei livelli*.

Come è stato già detto la tipologia edilizia di Alvito si sviluppa soprattutto in verticale, considerati i dislivelli del terreno, per i quali si verificano spesso situazioni in cui un fabbricato compreso tra due strade presenta gli accessi su entrambe i fronti; ciò comporta che il livello piano terra per un fronte corrisponde al livello primo sottostrada per l'altro. Per questo nell'analisi effettuata sul campo e sui dati catastali di ciascun immobile si è considerato il numero dei livelli complessivo, indifferentemente se da un fronte strada o dall'altro.

Come leggibile dalla tavola relativa, si deduce che la maggior parte del costruito del centro storico è costituito da tre o quattro livelli, fermi restando diversi casi in cui i livelli sono due, raramente uno, cinque o sei.

Dall'analisi della *destinazione d'uso catastale* dell'edificato si riscontra facilmente come la vocazione del centro storico sia prevalentemente residenziale, includendo in tale funzione anche quei fabbricati di minore consistenza ed utilizzati come pertinenze residenziali quali magazzini e rimesse. 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.

Gli ultimi due punti del lavoro di analisi sul costruito nel centro storico di Alvito riguardano lo *stato del degrado materico e/o strutturale* e lo *stato di alterazione della fisionomia originaria*.

Queste due voci potrebbero facilmente ed erroneamente essere assimilate in una sola, ma la distinzione principale sta in quanto segue: la prima individua il grado di conservazione e conseguente modificazione che il fabbricato ha subito nella sua "materia e struttura" ovvero l'invecchiamento della sua "pelle" e del suo "corpo" causato o meno dal passare del tempo nelle mani di incurie volute o non; la seconda individua invece il grado di alterazione di ciò che il fabbricato era prima che l'uomo intervenisse su di esso con mano giusta (basso grado - 1, 2 in scheda) o con mano ingiusta e, si vuole sperare, inconsapevole (alto grado - 3, 4 in scheda).

Dalla tavola sul *degrado* si deduce che gli edifici del centro storico presentano per la maggior parte un livello di degrado materico e/o strutturale pari a uno o due, quindi si può dire che in linea di massima i fabbricati riversano in condizioni discrete e non sono moltissimi i casi di edifici fatiscenti o ridotti a rudere.

Dalla tavola sulle *alterazioni* deriva che gli edifici del centro storico sono interessati in parte da un livello di alterazione pari a uno o due, in parte da un livello zero soprattutto nella fascia centrale e al Castello; ma purtroppo sono anche presenti situazioni di alterazione pari ad un livello tre e anche quattro, il che significa che diversi edifici hanno perso la propria identificazione nella tipologia originaria.

4.2- 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 che comportino modifiche al perimetro del PUOC (P.P.C.S.) [L.R. n. 38/1999 - Art. 40, comma 1, lettera H] senza che queste costituiscano variante al PUCG (P.R.G.)".

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 (calcolata peraltro non come superficie reale, ma come proiezione della stessa su un piano orizzontale). Tali modifiche sono dell'ordine del 3% e sono compensative (la superficie complessiva del P.P.C.S. resta pressoché invariata).

4.3- Il progetto, individuazione delle U.I.P. (Unità di Intervento Programmato) e modalità di intervento sugli edifici

Dalla prima fase di analisi sono derivate alcune riflessioni e considerazioni che hanno portato alla individuazione di Unità di Intervento Programmato, ovvero la perimetrazione di unità edilizie e porzioni di tessuto urbano caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni.

Il presente P.P.C.S., in riferimento alle previsioni dei nuovi interventi va a normare e definire l'organizzazione urbana di alcuni brani del tessuto storico di Alvito coincidenti appunto con le U.I.P.

Per questo, al fine di rendere più flessibile ed immediata la sua attuazione, il P.P.C.S. è stato suddiviso in comparti, definiti nelle Norme di Attuazione e nelle tavole di progetto come "Unità di Intervento Programmato".

Tali aree si configurano come un organismo funzionalmente indipendente.

Contemporaneamente all'attuazione di ogni singola U.I.P., il Piano prevede specifiche direttive puntualmente definite nelle Norme di attuazione.

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; così come esplicitato nella seguente tabella.

BILANCIO DELLE AREE A PARCHEGGIO PREVISTE DAL P.U.C.G. E DAL PRESENTE P.U.O.C.

AREE A PARCHEGGIO PREVISTE DAL P.U.C.G.		AREE A PARCHEGGIO PREVISTE DAL P.U.C.G. E CONFERMATE		AREE A PARCHEGGIO PREVISTE DAL PRESENTE P.P.C.S.	
P1	mq 643			PA	mq 466
P2	mq 317			PB	mq 658
P3	mq 234	P3	mq 234	PC	mq 593
P4	mq 798			PD	mq 530
P5	mq 862			PE	mq 230
P6	mq 449			PF	mq 327
P7	mq 437			PG	mq 377
P8	mq 163	P8	mq 163	PH	mq 201
P9	mq 362	P9	mq 362	PI	mq 371
P10	mq 429	P10	mq 429	PL	mq 206
P11	mq 116	P11	mq 116	PM	mq 83
P12	mq 84			PN	mq 140
P13	mq 524	P13	mq 524	PO	mq 97
P14	mq 37			PP	mq 48
P15	mq 971	P15	mq 510	PQ	mq 370
P16	mq 418	P16	mq 418	PR	mq 136
P17	mq 429	P17	mq 429	PS	mq 265
				PT	mq 108
Tot. P (P.U.C.G.)	- mq 7.273	Tot. P confermati	+ mq 3.185	Tot. P (P.P.C.S.)	+ mq 4.906
- mq 7.273 + mq 3.185 + mq 4.906 = + mq 828					

In considerazione dello stato di conservazione e del maggiore o minore valore architettonico, ambientale e culturale di ciascun edificio ed in funzione del grado di trasformabilità di ognuno di essi, in relazione al generale riassetto urbanistico, sono stati definiti i gradi di protezione che individuano, per ogni singolo manufatto esistente, le possibilità e le modalità di intervento.

Per alcuni edifici di impianto storico che, almeno parzialmente, hanno conservato le caratteristiche originarie, sono stati segnalati a livello prospettico gli elementi da conservare e/o da ripristinare, dando in proposito precise indicazioni tramite un abaco di elementi architettonici ricavati dall'elaborazione di esempi esistenti cui devono, in ogni caso, far riferimento anche i manufatti che necessitino di un adeguamento tipologico.

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.

In sintesi, le modalità di intervento ammesse sugli edifici del centro storico di Alvito si attuano attraverso le seguenti operazioni, come regolate nelle Norme Tecniche del P.P.C.S.:

- 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;

5. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.P.C.S.

Il P.P.C.S. del Comune di Alvito è costituito dai seguenti elaborati:

- **Relazione tecnica descrittiva** (Tav. RTD, integrata con Tav. RTD bis)
- **Schede di catalogazione degli edifici:**
 - Tav. S01 – catalogazione edifici del comparto Castello
 - Tav. S02 – catalogazione edifici del comparto Peschio
 - Tav. S03 – catalogazione edifici del comparto Foria
 - Tav. S04 – catalogazione edifici del comparto Strada Maggiore
 - Tav. S05 – catalogazione edifici del comparto Via Roma
 - Tav. S06 – catalogazione edifici del comparto Ospedale
 - Tav. S07 – catalogazione edifici del comparto San Nicola
- **Elaborati grafici introduttivi:**
 - Tav. I01 – indagine storica e ipotesi sulla stratificazione storico-urbanistica
 - Tav. I02 – previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati (P.R.G., P.T.P.G. e P.T.P.R.)
- **Elaborati grafici di analisi** (con contenuti di valore puramente descrittivo e non prescrittivo):
 - Tav. A01 – analisi morfologica - scala 1:1000
 - Tav. A02 – indagine sulla destinazione d'uso degli edifici - scala 1:1000
 - Tav. A03 – indagine sulle tipologie edilizie - scala 1:1000
 - Tav. A04 – indagine sulla tipologia delle coperture - scala 1:1000
 - Tav. A05 – indagine sulla finitura delle facciate - scala 1:1000
 - Tav. A06 – numero di livelli degli edifici - scala 1:1000 (integrata con Tav. A06 bis)
 - Tav. A07 – stato del degrado materico e/o strutturale degli edifici - scala 1:1000
 - Tav. A08 – stato di alterazione della fisionomia originaria degli edifici - scala 1:1000

- **Elaborati grafici di progetto** (con contenuti di valore prescrittivo e vincolante):
 - Tav. P01 – rettifica della perimetrazione del centro storico rispetto al P.R.G. - scala 1:1000
 - Tav. P02 – bilancio aree a parcheggio e stato di attuazione delle aree a ristrutturazione urbanistica previste dal P.R.G. - scala 1:1000
 - Tav. P03 – modalità di intervento e individuazione delle U.I.P. - scala 1:1000 (integrata con Tav. P03 bis)
 - Tav. P04 – profili e abaco degli elementi architettonici - scala 1:200, 1:100
 - Tav. P05 - tavole di approfondimento progettuale sulle U.I.P. - scala 1:500

- **Norme Tecniche di Attuazione** (integrate con Tav. NTA 1)

- **Piano degli espropri** (con contenuti di valore vincolante):
 - Tav. E01 - Piano particellare degli espropri;
 - Tav. E02 – Tavola degli espropri - scala 1:1000.

6. CONCLUSIONI

Le finalità del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Alvito definiscono una più puntuale disciplina dell'assetto urbanistico ed edilizio del centro storico.

All'interno dell'area interessata, gli interventi sono finalizzati a conservare od a ricostruire il patrimonio edilizio e le pertinenze inedificate per consentirne la piena utilizzazione, la rifunzionalizzazione e quindi una possibile reimmissione nel mercato immobiliare.

Il presente P.P.C.S. ha contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo e 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 recupero della forma urbana dei complessi edilizi considerati, la sua fruibilità e permeabilità sono, di fatto, i motivi principali su cui si è mossa la progettazione urbanistica.