

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale:	PROGETTISTI:	
n. _____ del _____	arch. Carlo De Dominicis	

## VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

### *Elaborato scritto unico*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Integrato con le modifiche proposte dalla 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, nel parere espresso nella seduta del 06.05.2008 (verb. n. 3)*

### INDICE

Titolo I - Relazione Illustrativa

Titolo II - Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 - Campo di applicazione e valore normativo degli elaborati

Art. 2 - Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico

Art. 3 - Obiettivi generali

Art. 4 - Tipi di intervento

Art. 5 - Indicazioni per la realizzazione delle opere pubbliche

Art. 6 - Tipologie

6.1 - Case a schiera

6.2 - Case in linea

6.3 - Edifici speciali

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Art. 8 - Canoni costruttivi

Art. 9 - Canoni figurativi

9.1 - Nuove costruzioni

9.2 - Costruzioni esistenti

9.3 - Opere pubbliche

Art. 10 - Aree per i parcheggi privati

Art. 11 - Prescrizioni generali

11.1 - Piantumazioni e prescrizioni per il verde

11.2 - Prescrizioni ambientali e sanitarie degli enti interessati al procedimento

Art. 12 - Modalità attuative

12.1 - Interventi pubblici prioritari

12.2 - Altri interventi pubblici

12.3 - Interventi di ristrutturazione urbanistica (in tutto o in parte) su aree pubbliche non accatastate, alienabili a termini del PdR.

12.4 - Interventi di iniziativa privata

Art. 13 - Toponomastica

Art. 14 - Regolamento del Colore

Art. 15 - Partecipazione pubblica

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 167 del 06.07.2007 questa Amministrazione ha stabilito di dare impulso al procedimento di adeguamento del Piano di Recupero del Centro Storico di Cisterna di Latina, approvato ai sensi di legge nel 2002, esprimendo la volontà di implementare tutte le possibili iniziative comunali finalizzate alla promozione del processo di riqualificazione del Centro Storico, modificando in tal senso la programmazione degli obiettivi del Servizio Urbanistica di cui al P.E.G. 2007 (previsione della attività di redazione della necessaria variante al Piano di Recupero vigente quale ulteriore specifica relazionata ai sub-obiettivi/attività "7.c - Politiche per lo sviluppo dell'attuazione del Piano di Recupero e "7.d - Politiche per lo sviluppo dell'attuazione degli strumenti urbanistici del centro della città", in riferimento alle risorse già assegnate all'obiettivo-attività "7 - Redazione, formazione e adeguamento strumenti urbanistici").

In quella sede è stato incaricato l'ufficio di esaminare le possibilità di intervento sull'impianto normativo del Piano di Recupero vigente, valutando la fattibilità dell'introduzione di tutte le misure finalizzate a favorire l'attuazione degli interventi previsti dal piano.

Tali esigenze scaturivano sostanzialmente dalle problematiche emerse durante l'esame preliminare delle istanze presentate dagli operatori privati, con particolare riferimento a quelle relative alla possibilità di cambi di destinazione d'uso dei locali ai piani terra, alla difficoltà di aderire esattamente ai canoni costruttivi "tradizionali" auspicati dal piano alla luce della vigente normativa sismica, all'obbligo di prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per le abitazioni di nuova costruzione introdotto nel vigente Regolamento Edilizio Comunale in forza della Deliberazione del Consiliare n. 17 del 11.05.2007 (recepimento prescrizioni di cui all'art. 4 comma 1-bis del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i., introdotto nel "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" per effetto dell'art. 1, comma 350, della Legge 27.12.2006, n. 296 - Finanziaria 2007), alla possibilità di consentire differenti articolazioni delle Unità Minime di Intervento rispetto alla estensione indicata dal piano alla luce dell'attuale frazionamento fondiario e dell'assetto proprietario sui singoli isolati.

In attuazione degli indirizzi espressi è stata quindi redatta una variante normativa la quale, fatto salvo il dimensionamento del Piano di Recupero vigente, apporta al piano stesso quelle integrazioni utili e necessarie all'implementazione degli interventi edilizi, tra le quali:

- la riorganizzazione della disciplina delle destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'utilizzazione dei locali ai piani terra degli edifici esistenti e di quelli di nuova edificazione;
- la parziale revisione della disciplina dei canoni costruttivi, in riferimento agli obblighi e alle necessità imposte dalla vigente normativa sismica;
- una limitata revisione della disciplina dei canoni figurativi, sostanzialmente in relazione alle sopravvenute norme di legge in materia di produzione di energia da fonti alternative (pannelli fotovoltaici);
- la disciplina dei colori ammessi;
- la introduzione di norme che consentono la flessibilità delle Unità Minime di Intervento, ovvero una diversa articolazione delle stesse, previo verifica della funzionalità urbanistica ed approvazione da parte degli organi competenti.

La Variante è costituita dal presente elaborato scritto unico, che sostituisce ad ogni effetto le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 30.12.2002 ad oggetto "*Piano di Recupero del Centro Storico – Presa d'atto approvazione ai sensi dell'art.4 – comma 3 Legge Regionale 02.07.87, n.36*", più innanzi denominato "PdR".

Per quanto attiene alla zonizzazione della zona di recupero, alla potenzialità edificatoria, all'ingombro degli edifici, al numero dei piani ed al tipo di copertura ammessa, continuano quindi ad applicarsi le prescrizioni di cui agli elaborati grafici del Piano di Recupero approvato.

Restano altresì validi anche i contenuti della "*Relazione Illustrativa*" del PdR originario, per quanto compatibili con le prescrizioni di cui alla presente Variante.

Nel presente elaborato scritto è stata riorganizzata la struttura del testo normativo confermando i principi informativi del piano vigente, differenziando quanto più possibile i contenuti indicativi da quelli precettivi, introducendo elementi descrittivi e sopprimendo le nozioni potenzialmente in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale (modalità di calcolo di indici e parametri).

Per quanto espresso, la presente variante normativa non altera la potenzialità edificatoria del Piano di Recupero originario, non incide sul peso urbanistico degli interventi previsti, non modifica la planivolumetria e i sostanziali canoni figurativi dello strumento urbanistico oggi vigente.

Al fine dello snellimento delle procedure di approvazione dei progetti di intervento è stata prevista la soppressione del *Comitato di Attuazione* previsto dal PdR originario approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 30.12.2002, quale commissione non indispensabile allo svolgimento tecnico-amministrativo dei procedimenti edilizi.

Dal punto di vista del regime autorizzativo degli interventi edilizi, si rappresenta che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 29.11.2006 questa Amministrazione ha a suo tempo dichiarato, per il "*Piano di Recupero del Centro Storico*" approvato con Deliberazione del C.C. del 30.12.2002 n. 91, la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 22 punto 3 lettera "b" del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive). Questa individuazione costituisce *ricognizione dei piani vigenti* ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 punto 3 lettera "b" del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., e consente di utilizzare la denuncia di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, anche per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - Campo di applicazione e valore normativo degli elaborati

Le norme di cui al presente disciplinano gli interventi ammessi nella zona di recupero già perimetrata ai sensi della Legge 457/78 all'atto della approvazione del P.P.E. originario della zona C1 (Del. C.C. 12.04.1991, n.14), confermata ed indicata nelle tavole di progetto con apposita denominazione "Centro Storico".

Esse sostituiscono ad ogni effetto le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 30.12.2002 ad oggetto "*Piano di Recupero del Centro Storico – Presa d'atto approvazione ai sensi dell'art.4 – comma 3 Legge Regionale 02.07.87, n.36*", più innanzi denominato "PdR".

Per quanto attiene alla zonizzazione della zona di recupero, alla potenzialità edificatoria, all'ingombro degli edifici, al numero dei piani ed al tipo di copertura ammessa, continuano ad applicarsi le prescrizioni di cui agli elaborati grafici del Piano di Recupero approvato, a seguito elencati:

- "A. Inquadramento nel P.R.G. vigente";
- "B. Sistema viario e confini PdR";
- "C. Stato di fatto su base aerofotogrammetrica con arredo urbano esistente";
- "D. Stato di fatto su base catastale";
- "E. Planimetria d'insieme";
- "E1. Planimetria d'Insieme";
- "F. Planimetria di progetto con arredo urbano";
- "G. Numero di piani";
- "H. Tipologie";
- "I. Coperture";
- "J. Destinazioni d'uso";
- "K. Variazioni catastali";
- "L. Demolizioni e nuove costruzioni";
- "M. Unità minime d'intervento";
- "N. Assonometria stato attuale";
- "O. Assonometria di progetto";
- "P. Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare";
- "Q. Opere di urbanizzazione, computo di massima, previsioni di spesa";
- "R. Arredo e sistemazioni esterne";
- Localizzazione opposizioni;
- Graficizzazione controdeduzioni;

I contenuti dell'elaborato "*2. Relazione Illustrativa*" del PdR continuano ad applicarsi, per quanto compatibili con le prescrizioni di cui alle presenti norme.

La potenzialità edificatoria di piano è quella desumibile dall'effetto combinato delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati grafici del PdR originario aventi contenuto cogente, con particolare riferimento a

- "G. Numero di piani";
- "H. Tipologie";

- "I. Coperture";
- "J. Destinazioni d'uso";
- "K. Variazioni catastali";
- "L. Demolizioni e nuove costruzioni";
- "M. Unità minime d'intervento";
- "Graficizzazione controdeduzioni";

i quali hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione.

I perimetri delle aree fondiari e le sagome di ingombro in sede di verbale di linee e quote potranno essere corretti a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia utilizzata a causa di possibili deformazioni intervenute nella riproduzione fotostatica. La disposizione si applica in tutti i casi di "refuso" o di "mero errore materiale" rilevato nelle planimetrie di piano.

A titolo esemplificativo, ricadono nelle fattispecie anzidette:

- il debordamento di superfici campite rispetto ai limiti delle superfici fondiari e, viceversa, l'assenza puntuale della campitura di zona, su porzioni di aree inequivocabilmente (per conformazione geometrica, limite catastale, allineamento o altro) costituenti un *continuum* omogeneo così come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione,
- incongruenze, per difetto o per eccesso, nella delimitazione della viabilità pubblica, allorché sia evidente il riferimento a quella esistente;
- traslazione di linee, dovute alla sovrapposizione di basi cartografiche in formato "raster" con rappresentazione formato "dwg", legata anche alla scala di stampa degli elaborati grafici, ovvero alla conversione di planimetrie da base catastale ad aerofotogrammetrica, e viceversa.

## Art. 2 - Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono:

- le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 9 marzo 1976 n. 893;
- le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
- le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di igiene, polizia urbana e scarichi;
- la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle prescrizioni per le zone sismiche e per l'abolizione delle barriere architettoniche.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione della presenti norme, si applica la normativa preordinata.

## Art. 3 - Obiettivi generali

Le Norme di Attuazione si propongono di raggiungere gli obiettivi del PdR che sono:

- a) restituire al centro storico una funzione centrale nella vita della città, venuta meno dopo le distruzioni della guerra;
- b) ripristinare nel tessuto antico i peculiari pregi abitativi originari ora in gran parte annullati dai vuoti esistenti e dall'uso improprio di edifici e spazi aperti;

c) ricostruire i caratteri figurativi dell'insediamento perduti sia con le distruzioni belliche che con la successiva riedificazione parziale e non pianificata.

In base alle ricerche di carattere storico, alle indagini sullo stato dell'edilizia, alle analisi sui caratteri demografici e alle conseguenti valutazioni urbanistiche, gli obiettivi prefissati risultano raggiungibili qualora vengano perseguiti i seguenti interventi progettuali:

- Una organizzazione della viabilità primaria nella zona centrale della città che elimini il traffico veicolare convergente al centro, in particolare quello che attraversa il nucleo storico e quello che percorre il tratto urbano della via Appia denominato Corso della Repubblica, asse primario amministrativo-commerciale della città. Il traffico di attraversamento va deviato in vie di scorrimento perimetrali in modo che l'intero nucleo centrale possa costituire zona a traffico limitato (ZTL). All'interno dell'area del P.d.R, ad Est del Centro Storico, si è scelto il percorso del fosso di Cisterna, già tombinato nel tratto adiacente al centro stesso, come tronco di una via di scorrimento da prolungare, oltre l'ambito del PdR, secondo lo schema indicato nella Tav. B. Si è ritenuto di progettare tale ramo viario ribassato rispetto alla quota delle aree urbane adiacenti in modo che il traffico di attraversamento non interferisca con il traffico locale e che si renda possibile, mediante ponti pedonali, un'osmosi reciproca tra centro storico ed aree esterne limitrofe.
- La riedificazione dei vuoti lasciati dalle distruzioni della guerra e dai precedenti diradamenti, per ricostruire la configurazione planimetrica e volumetrica dell'organismo originario (riscontrabile con precisione non solo in base ai documenti catastali ma anche al reperimento nel sottosuolo degli antichi muri di fondazione).
- La conservazione dei tipi ed elementi edilizi della tradizione abitativa e costruttiva locale salvaguardando quelli originari superstiti, ripetendone tratti costitutivi e figurativi nelle ricostruzioni ex novo, promuovendo interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia negli edifici recenti per adeguarli ai canoni tradizionali.
- Il completamento dell'immagine complessiva del nucleo antico attraverso un piano dettagliato di finitura e arredo degli spazi aperti pubblici e privati.
- L'ottenimento di qualità funzionali di soleggiamento, ventilazione naturale, ampiezza di visuale a tutte le abitazioni, anche negli isolati interni più svantaggiati, correggendo le volumetrie originarie con giardini e slarghi ben proporzionati e distribuiti nel tessuto edilizio.
- Il ripristino di un uso corretto del tipo insediativo tradizionale della casa a schiera, sia per le nuove che, ove possibile, per le esistenti abitazioni, prevedendo per ciascuna unità un solo alloggio (su uno o più livelli) ai piani superiori e usi non residenziali compatibili al piano terreno, come negozi, studi, uffici, laboratori, rimesse.
- Il ripristino di un uso sociale dello spazio pubblico e di adeguate condizioni di quiete e di sicurezza alla vita abitativa del centro, limitando drasticamente la circolazione motorizzata, tramite la nuova viabilità già indicata e la costruzione di parcheggi interrati perimetrali.
- La dotazione nel centro storico di edifici speciali per attività sociali e di servizio, integrate con le residenze.

#### **Art. 4 - Tipi di intervento**

L'attuazione del PdR è prevista, a norma dell'art. 28 della L.457/1978 e s.m.i., attraverso unità minime di intervento (UMI).

I criteri di individuazione delle UMI derivano dalla fattibilità degli interventi in relazione alle proprietà degli immobili, alle tipologie edilizie, alle destinazioni d'uso, alle modalità costruttive e alle dimensioni economiche degli interventi stessi. In particolare la delimitazione delle UMI si basa sul criterio di un avvio coordinato e sufficientemente rapido dell'intero progetto con forti interventi iniziali di iniziativa pubblica.

Su richiesta dei soggetti interessati, è possibile operare modifiche alla delimitazione delle UMI, attraverso il ridimensionamento e una diversa articolazione delle stesse. Tali variazioni sono approvate con Determinazione Dirigenziale, previo accertamento della funzionalità urbanistica ed edilizia degli interventi. Questa verifica prevede, a titolo esemplificativo, l'accertamento dell'accessibilità alle porzioni di isolato limitrofe, la verifica del sistema distributivo, eventuali problematiche strutturali e l'assenza di motivazioni ostative legate al rispetto dei canoni figurativi.

Sono indicati, per ciascuna UMI, i tipi di intervento necessari per l'attuazione del PdR, già definiti a norma dell'art. 31 della L. 457/78, nonché dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i.:

- a) *"interventi di manutenzione ordinaria"*, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; (rif. lett. "A", tav. "M – Unità Minime di Intervento" di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91)
- b) *"interventi di manutenzione straordinaria"*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; (rif. lett. "B", tav. "M – Unità Minime di Intervento" di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91)
- c) *"interventi di restauro e di risanamento conservativo"*, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (rif. lett. "C", tav. "M – Unità Minime di Intervento" di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91)
- d) *"interventi di ristrutturazione edilizia"*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (rif. lett. "D", tav. "M – Unità Minime di Intervento" di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91)
- e) *"interventi di nuova costruzione"*, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli 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. (rif. lett. "E", tav. "M – Unità Minime di Intervento" di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91)

Nell'ambito delle tipologie di intervento anzidette, restano ferme le definizioni di *manutenzione* e di *restauro* previste dall'articolo 29 commi 3 e 4 del decreto legislativo 22.01.04, n. 42:

- Per *manutenzione* si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.
- Per *restauro* si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di Cisterna di Latina, trattandosi di beni immobili situati in zona dichiarata a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Gli interventi di *manutenzione ordinaria* riguardano due soli edifici sulla piazza S. Pietro e Paolo conservatisi con le loro caratteristiche costruttive che, per quanto non rientranti in quelle ordinarie del tessuto urbano storico, si inquadrano armonicamente nel quadro previsto per la piazza.

Peraltro può essere possibile:

- per l'edificio più prossimo a piazza XIX Marzo la realizzazione di tetto secondo le specifiche di queste norme;
- per l'edificio in angolo con via Garibaldi un lieve innalzamento del parapetto del terrazzo di copertura, mantenendone lo stesso coronamento ad elementi di tetto, sino ad una altezza massima di m.1.00 dall'attuale pavimentazione del terrazzo stesso, onde renderlo utilizzabile.

Gli interventi di *manutenzione straordinaria* riguardano edifici esistenti sul bordo occidentale del PdR che per tale loro marginalità e per loro carattere non richiedono interventi specifici di armonizzazione.

Gli interventi di *restauro e di risanamento conservativo* riguardano edifici esistenti che presentano caratteri tipologici e figurativi aderenti ai principi informativi del presente PdR. Ad essi si applicano le norme di un corretto restauro secondo i principi delle Carte del Restauro ed in particolare della Carta di Venezia (1964) ed della Carta di Amsterdam (1975). All'interno del PdR un solo edificio è vincolato dalla L. 1089/39: il palazzo Caetani, per la parte rimasta dopo la guerra.

Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* riguardano costruzioni esistenti che si presentano difformi per tipologia, destinazioni d'uso (abitazioni improprie) e caratteri visivi, dalle prescrizioni di Piano. Essi consistono principalmente in modifiche relative alla riconversione, ove possibile, da casa in linea a casa a schiera e a modifiche relative alle coperture (da terrazza a tetto) ed alle facciate (dimensioni delle aperture, balconi, aggetti, finiture). Comprendono anche i casi di sostituzione di edifici esistenti (demolizione e ricostruzione) entro i limiti dimensionali prescritti dal PdR.

Gli interventi di *ristrutturazione urbanistica* riguardano invece nuove costruzioni comportanti modifiche del “tessuto urbanistico – edilizio esistente”. Nella *tav. “K”, di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91*, sono riportate le specifiche variazioni catastali che tali interventi comportano: in particolare la cancellazione di particelle a favore di spazi pubblici e viceversa la delimitazione di nuovi lotti edificabili ricavati da aree ora pubbliche.

Nella generalità dei casi le nuove costruzioni ricadono in aree che, pur se oggi libere, risultano essere state precedentemente costruite, prima delle distruzioni belliche o in tempi più lontani, secondo precise testimonianze catastali.

Risulta nuova la sistemazione perimetrale lungo il fosso di Cisterna (mura, giardini pensili, parcheggi, torri di collegamento verticale) che intende sostituire in versione attuale l'antica configurazione della rupe di tufo degradante sul corso d'acqua, ricavando nuovi volumi ad uso rimessa e depositi per i residenti e le attività del centro storico.

Le demolizioni senza ricostruzione riguardano soltanto manufatti recenti in contrasto con la configurazione antica del centro: il capannone per il gioco delle bocce (non accatastato) nella periferia est dell'area e i negozi ad un piano sul lato nord della piazza San Pietro e Paolo.

### **Art. 5 - Indicazioni per la realizzazione delle opere pubbliche**

Hanno valore meramente indicativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la attuazione del Piano nel Centro Storico i seguenti elementi:

#### *Opere stradali esterne*

Opera complementare al Piano è la realizzazione della via di scorrimento ad Est del Centro Storico e ad esso adiacente lungo il percorso del fosso di Cisterna, ora tombinato, come tronco della strada di scorrimento necessaria per eliminare il traffico di attraversamento nel centro storico stesso, strada da prolungare, oltre l'ambito del PdR, secondo lo schema indicato nella *tav. B*. Tale ramo viario è ribassato rispetto alla quota della via attuale e delle aree urbane adiacenti sui due lati, in modo che il traffico di scorrimento su tale via non interferisca con il traffico locale e si renda possibile, mediante ponti pedonali, un'osmosi reciproca tra il centro storico e le aree esterne verso Cori.

L'opera richiede pertanto uno sbancamento di circa m 3 rispetto alla strada attuale, la costruzione di un muro di sostegno sul lato verso Cori, uno svincolo a due livelli sulla via dei Monti Lepini costituito da un ponte e tre rampe di accesso, il raccordo con la via di porta Agrippina e con la via Luigi Einaudi (v. *tav. E, F* ed elaborato Q).

L'opera richiede inoltre la realizzazione di nuovi tronchi delle reti impiantistiche (fognature, acqua, elettricità, ec..) e il loro raccordo con il resto delle reti stesse (v. elaborato Q)

#### *Opere di ricostruzione sul fronte dell'antico fosso di Cisterna*

Si tratta della sistemazione perimetrale lungo il fosso di Cisterna che ricostituisce il bordo dell'antico abitato prima affacciato su di una scoscesa rupe di tufo verso il corso d'acqua.

La sistemazione comprende un muraglione alto più di quattro metri in tufo locale che sostiene i giardini pensili previsti al piede degli edifici perimetrali vecchi e nuovi. In corrispondenza dell'attuale via Ugo Bassi il muraglione sostiene la strada al nuovo livello rialzato.

Al di sotto degli edifici e dei giardini, è ricavato un piano di locali seminterrati, adibiti a rimessa e deposito. Tali locali si aprono su di una apposita strada di servizio a fondo cieco parallela al muraglione.

Per l'insieme di queste opere lo sbancamento alla quota della strada di scorrimento va esteso fino al limite interno della nuova edificazione di bordo e a quello esterno degli edifici perimetrali esistenti e richiede idonee opere di sostegno.

La sistemazione comprende, oltre al muraglione di bordo, le murature trasversali di suddivisione dei locali seminterrati e di fondazione dei nuovi edifici esistenti.

La sistemazione comprende, oltre al muraglione di bordo, le murature trasversali di suddivisione dei locali seminterrati e di fondazione dei nuovi edifici soprastanti, nonché il piano di imposta di questi ultimi, dei giardini pensili e del nuovo piano stradale rialzato di via Ugo Bassi, realizzato a volte.

La strada di servizio è separata da quella di scorrimento da una fascia verde che, a nord del ponte Agrippino, ove la strada si allarga in una zona a parcheggio, si estende in una più ampia sistemazione a verde.

Il transito diretto tra la il centro storico e la zona abitata verso Cori è di tipo pedonale – ciclabile ed avviene tramite due passerelle in struttura leggera di metallo e legno e un ponte in muratura che ripropone nello stesso luogo l'antico ponte Agrippino. Tale ponte consente anche il transito di autoveicoli di emergenza e di eventuali mezzi di trasporto pubblico.

Il collegamento tra il livello superiore delle strade interne al centro e quello inferiore della nuova sistemazione esterna avviene tramite quattro strutture a torre poligonale che contengono ai piani inferiori le scale di collegamento e eventuali ascensori, nei piani superiori alloggi alienabili o a disposizione dell'amministrazione comunale.

L'accesso ad una delle due passerelle pedonali avviene attraverso un passaggio coperto ricavato al di sotto di uno dei nuovi edifici perimetrali; l'accesso al ponte Agrippino è segnato dalla ricostruzione della porta Agrippina nella posizione e nelle forme originarie (tav. E,F,O).

#### *Nuova sistemazione di piazza Caetani.*

Nella piazza Caetani è previsto lo spostamento di muro di sostegno verso l'attuale via Ugo Bassi nella posizione originaria, in modo da ampliare la piazza e ricostituire l'allineamento stradale. Tale sistemazione comporta anche una nuova configurazione della scala tra la piazza e detta via.

#### *Pavimentazioni*

Le strade e le piazze comprese entro i limiti del Piano, ad eccezione della strada di scorrimento e della parallela strada di servizio esterne, essendo riservate al traffico pedonale sono prive di marciapiedi o altri dislivelli di delimitazione di traffico. Pertanto i marciapiedi e i dislivelli di questo tipo vanno eliminati. La pavimentazione sarà interamente, compreso i sottopassi, in selci romane come quella già largamente esistente nel centro storico. Le zone oggi pavimentate diversamente o prive di pavimentazione o rialzate a formare marciapiede o isola pedonale, oggetto di intervento di adeguamento, sono indicate nella tav. R.

#### *Altre opere di sistemazione esterna*

Sono previste a completamento della funzionalità e dell'aspetto degli spazi pubblici, sedili in muratura, fontanelle, alberature ed altre opere complementari indicate nella tav. R e descritte più innanzi nel presente capitolo.

#### *Opere di urbanizzazione*

È necessario procedere alla razionalizzazione e all'adeguamento delle reti (fognante, di adduzione idrica, elettrica, gas, telefono, ....) sia in conseguenza della realizzazione della nuova strada esterna e della nuova edificazione perimetrale lungo l'antico fosso di Cisterna, sia ai fini del miglioramento ed ammodernamento delle reti esistenti. Come criterio base si prescrive il ricorso alla realizzazione di tali impianti in cunicoli e cavidotti attrezzati e ispezionabili tali da servire contemporaneamente diversi tipi di rete aggregati. Nelle zone ove non sono previsti interventi di

ristrutturazione urbanistica, la trasformazione degli impianti avverrà in forma graduale sul modello di quanto realizzato in tali ristrutturazioni. Le opere di urbanizzazione sono descritte e stimate nell'elaborato Q. Gli elementi di finitura e di raccordo agli edifici sono definiti nel capitolo 8 seguente.

## Art. 6 – Tipologie

Il Piano tende a riproporre gli elementi tipologici che costituivano, in base alla ricostruzione storica, la struttura dell'antico agglomerato, elementi tuttora validi ed in parte ancora utilizzati, in modo analogo al passato, sia a Cisterna che negli antichi centri limitrofi.

### 6.1 - Case a schiera

Il tipo a schiera presenta fronte sullo spazio stradale pubblico e retro sul giardino, cortile proprio o altra strada.

I muri laterali sono di norma chiusi e in aderenza agli edifici contigui. L'alloggio è unico e si svolge sui piani superiori al terreno per un massimo di tre piani.

Il piano terreno non è abitato, ma destinato ad attività lavorative non moleste (uffici, studi, laboratori artigiani, ecc...), commercio o rimessa. E' fatta salva possibilità di destinazione residenziale del piano terra prevista alla tav. "J - Destinazioni d'uso" di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91, nonché al successivo Art. 7.

Abitazione e locali terreni hanno ingressi separati sullo spazio pubblico pur potendo reciprocamente comunicare all'interno.

Secondo l'uso tradizionale, l'ingresso all'abitazione può avvenire tramite una scala esterna ad accesso libero dalla strada. Tale scala può sovrastare la porta del locale terreno proteggendola con il suo aggetto. A sua volta il ripiano d'ingresso all'abitazione alla sommità della scala può essere coperto a loggia formando una terrazza per il piano superiore.

La scala esterna serve un solo edificio (quindi un solo alloggio) e può essere ad una o due rampe a seconda della larghezza dell'edificio stesso. Può essere costruita sullo spazio pubblico al di fuori dei limiti del lotto edificabile fino ad un massimo di m 1.30 di larghezza compreso lo spessore del parapetto, se per tutta l'estensione della scala stessa la distanza dall'edificio prospiciente rimane maggiore di 5 m.

Una seconda scala esterna può essere costruita sul retro fuori del perimetro edificabile per accedere dal piano abitabile al giardino posteriore.

La scala interna può avere andamento longitudinale (parallela al muro di divisione con l'edificio contiguo) o trasversale. Il primo caso è conveniente per alloggi che si estendono su uno o due piani; il secondo per alloggi a tre piani.

La scala di tipo trasversale dovrà essere a doppia rampa con muro di spina centrale. Il corpo scala che viene a formarsi, può essere prolungato per l'altezza massima di due piani sopra la linea di gronda come una torre da lasciare aperta ad uso di stenditoio e belvedere o da chiudere come piccolo vano aggiuntivo.

In assenza della scala esterna, quella interna si estenderà a tutti i piani dell'edificio, incluso il piano interrato.

Non sono ammessi balconi in aggetto ma solo terrazze poggiate su murature che arrivano a terra, terrazze ricavate cioè per arretramento parziale o totale del fronte dell'edificio. Tali terrazze possono essere coperte a loggia dal piano superiore o dalla sporgenza del tetto. Altre terrazze si possono ricavare sulla sommità della scala esterna, come già indicato, o sulla copertura di corpi più bassi.

I parapetti di terrazze e logge possono sporgere di cm 50 rispetto al filo delle murature sottostanti anche fuori del perimetro del lotto a partire da una altezza dal piano stradale non minore di m 4 se

la strada in corrispondenza dell'aggetto ha larghezza inferiore a m 3,50; di m 2,20 negli altri casi. Tale aggetto sarà sostenuto da mensoloni in pietra naturale o in legno.

Le coperture sono a tetto a due falde con gronde sulla strada e sul retro tranne che in alcune costruzioni d'angolo o isolate. Comunque dovranno seguire le indicazioni della Tav. "I. Coperture". Le coperture saranno accessibili attraverso abbaini di dimensioni e fogge tradizionali. Sono consentiti lucernari a superficie piana e a filo falda.

Gli edifici esistenti a schiera, rilevati nella tavola H, sono tassativamente vincolati al mantenimento delle caratteristiche tipologiche attuali.

### 6.2 - Case in linea

Il Piano prevede la casa a schiera come tipo residenziale base nel centro storico. L'abitazione sviluppata in altezza su più piani, quasi sempre dotata di uno spazio di pertinenza all'aperto, è infatti quella che più si adatta alle particolari condizioni ambientali caratterizzate da un fronte edificato continuo su strade e piazze di dimensioni ristrette. Nella configurazione esistente è invece diffuso il tipo di casa in linea. La casa in linea possiede, come quella a schiera, due muri laterali in comune con gli edifici contigui, ma contiene, anziché un solo alloggio sviluppato in altezza, più alloggi sovrapposti, ciascuno dei quali, in generale, si estende su di un solo livello. Agli appartamenti si accede attraverso una scala di accesso di uso comune e normalmente di proprietà condominiale.

La casa in linea è, nella generalità dei casi, risultato di una trasformazione impropria del tipo a schiera, realizzata attraverso l'accorpamento e, sovente, l'aumento di volume complessivo, di più case a schiera. Si ottiene un incremento della densità abitativa, tipico della prima fase di inurbamento delle popolazioni rurali, fase che in tutti i centri storici, grandi e piccoli, nelle aree soggette a sviluppo economico industriale, hanno attraversato. Si perdono con la casa in linea i vantaggi tipici della casa a schiera: l'alloggio esteso in verticale, che gode ai vari piani di diverse condizioni climatiche stagionali e diverse condizioni di visuale, il rapporto diretto dell'ingresso individuale con lo spazio pubblico, l'identificazione dell'edificio con il singolo proprietario, la responsabilizzazione diretta di gestione e manutenzione dell'edificio e la sua conseguente personalizzazione, ecc. Tutti caratteri costitutivi delle qualità socio – ambientali di un piccolo centro storico come Cisterna.

### 6.3 - Edifici speciali

Edifici speciali sono previsti negli appositi lotti un tempo occupati da costruzioni ad uso collettivo o comunque non residenziale. La destinazione sarà prevalentemente non abitativa in modo da conservare negli stessi luoghi del passato funzioni sociali o di servizio: amministrative, commerciali, culturali, di assistenza sanitaria o sociale, di associazione o ritrovo. Ai piani superiori sono ammessi: alloggi dei proprietari o gestori delle attività sottostanti, mini – alloggi, alloggi di tipo speciale (a carattere sociale, locande, comunità, residences, ecc.).

Nel piano sono fissate solo le dimensioni volumetriche massime che gli edifici dovranno rispettare assieme all'osservanza dei canoni costruttivi e d'immagine che li accomunano alle altre costruzioni del centro. È importante, in una essenziale semplicità di volumi e di linee, una particolare cura nello studio delle proporzioni e nel disegno dei dettagli per fare di questi edifici i fulcri di un'armonica e significativa composizione urbana.

## Art. 7 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme sono articolate in 5 categorie:

- A) destinazioni residenziali e di attività connessa alla residenza  
abitazioni (abitative singole ed abitative collettive);  
uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;  
esercizi commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio alla residenza, con superfici utili non superiori a 150 mq. per ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici;  
abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.;  
servizi pubblici di carattere locale.
- B) destinazioni commerciali  
limitatamente alle piccole strutture di vendita ai sensi della L.R. n. 33/1999 e s.m.i. (superficie di vendita sino a 250 mq);
- C) servizi privati, comprendenti le seguenti categorie specifiche:  
Scolastiche;  
Culturali;  
Sanitarie;  
Assistenziali;  
Turistico ricettive;  
Sportive;  
Amministrative;  
Annonarie;  
Ristorative e ricreative;  
Parcheggi privati e d'uso pubblico.  
All'interno delle predette categorie specifiche di servizi privati, sono espressamente ammessi i seguenti usi:
- uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
  - attività artigianali non moleste a servizio della residenza ai piani seminterrati o terreni;
  - sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
  - locali per la cultura fisica;
  - sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
  - servizi sanitari privati;
  - attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;
  - ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
  - pensioni e convivenze;
  - alberghi, case per ferie;
  - depositi e magazzini non di vendita.
- D) servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, del D.I. 02.04.68, n. 1444.
- E) servizi di interesse generale di cui all'art. 4, punto 5. del D.I. 02.04.68, n. 1444.

Le predette destinazioni d'uso sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabilite ai successivi commi.

Tutti i nuovi edifici non speciali previsti dal PdR, intendendosi per tali quelli afferenti aree libere alla adozione della presente normativa, potranno essere esclusivamente di tipo *a schiera*, come definito al par. 6.1.

Per quanto attiene agli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa, è possibile il mantenimento della tipologia originaria, anche con interventi di totale demolizione e ricostruzione, fermo restando il rispetto dei canoni costruttivi e figurativi di cui ai successivi articoli 7, 8, 9.

Al piano terra di tutti gli edifici interni al PdR sono sempre ammesse le attività non residenziali elencate alla lett. B) e alla lett. C) del presente articolo.

Pertanto, sono ivi consentite le trasformazioni d'uso a commerciale, a condizione del rispetto delle quantità minime di parcheggi previste dalla L.R. 33/99, ove maggiori delle quantità minime prescritte dalla L. 122/89.

La destinazione residenziale del piano terra, sia nel caso di nuova edificazione che nel caso di trasformazione di immobili esistenti, è consentita solo per le costruzioni che si affacciano direttamente su un giardino di pertinenza.

Nei piani in elevazione di tutti gli edifici non speciali è ammessa la sola destinazione di cui alla precedente lett. A).

Negli edifici speciali sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lett. B), C), D), E), fatta salva la possibilità di reperire superfici residenziali, limitatamente ai casi di cui al precedente par. 6.3

Per tutti gli edifici previsti dal PdR è possibile la realizzazione di locali interrati, anche al di fuori della sagoma degli edifici indicata nelle planimetrie di progetto, a condizione di rispettare la sistemazione prevista dal piano stesso per i soprastanti piani terra non edificabili (es.: conservazione dell'uso a verde privato attraverso l'introduzione di giardini pensili).

I locali interrati possono essere destinati esclusivamente a cantine, depositi e magazzini non di vendita, autorimesse (previa verifica delle condizioni di accessibilità carrabile).

Resta inteso che per quanto attiene ai manufatti esistenti è garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, intendendosi per tali quelle legittimamente in atto alla data di adozione delle presenti norme nonché quella risultante dal titolo abilitativo alla costruzione o da altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, ovvero in mancanza di tale provvedimento, se poste in essere prima della data di approvazione del P.R.G. di Cisterna che ha prescritto l'acquisizione del medesimo per la modifica delle destinazioni esistenti.

Per le destinazioni d'uso poste in essere successivamente all'approvazione del P.R.G. senza il prescritto provvedimento abilitativo, potrà provvedersi alla loro regolarizzazione, a richiesta degli interessati, attraverso la procedura di cui all'Art.36 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. (art.13 della Legge n.47/85) qualora ricorrano le condizioni poste da detto articolo per la sanatoria.

In tutti gli altri casi la sanatoria potrà avvenire ai sensi dell'art.31 e segg. della citata legge n.47/85, dell'art.39 della legge n.724/94 nonché dell'Art.32 della Legge 326/2003 e s.m.i., qualora sia stata richiesta nei termini da tali leggi stabiliti.

In tutto il PdR, per edifici esistenti legittimamente destinati a non residenziale alla data di adozione della presente normativa, è possibile modificare la destinazione d'uso, anche con opere, nell'ambito di quelle a seguito elencate:

- a) uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- b) esercizi commerciali al dettaglio;
- c) attività artigianali non moleste a servizio della residenza ai piani seminterrati o terreni;
- d) sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
- e) locali per la cultura fisica;
- f) sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
- g) servizi sanitari privati;

- h) attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;
- i) ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
- l) pensioni e convivenze;
- m) alberghi, motels, case per ferie con capacità ricettiva non superiore a 100 posti letto;
- n) depositi e magazzini non di vendita.

In tutto il PdR è consentito il cambio di destinazione d'uso, anche temporaneo, ad asilo nido, in conformità alle prescrizioni di cui al vigente Piano di Localizzazione degli Asili Nido approvato da questa Amministrazione con Del. C.C. 30.12.02 ai sensi della L.R. 59/80 come modificata dalla L.R. 3/02.

## **Art. 8 - Canoni costruttivi**

Nella realizzazione dei nuovi edifici previsti dal PdR materiali e tecniche costruttive devono adeguarsi alle tradizioni edilizie locali, pur senza necessariamente riprodurle in tutto tenendo conto dei costi e dei tempi esecutivi che oggi queste tecniche comportano. È tuttavia indispensabile per la riuscita dell'intervento, ove la qualità dell'immagine è strettamente collegata alla qualità d'uso dei manufatti, mettere in atto procedimenti costruttivi che assicurino parità di risultato (formale e sostanziale) rispetto alle tecniche tradizionali.

La struttura portante dei nuovi edifici sarà pertanto in muratura piena (armata se necessario per esigenze antisismiche) realizzata in tufo od altra pietra locale e malta pozzolanica con superfici esterne lasciate in vista e stuccate a raso.

I solai saranno a volta per i piani interrati e terreni, a volta o in legno per i piani superiori.

Le coperture saranno a tetto tradizionale di tegole e coppi in laterizio e orditura lignea, con legamenti in acciaio, se necessario, per protezione antisismica.

Per ottenere in modo più economico risultati analoghi,; per solai di pietra locale e coperture in legno potranno essere usati elementi lamellari prefabbricati.

Architravi, stipiti, davanzali e soglie di finestre, porte esterne e portoni saranno in pietra locale o in legno, da usare come casseforme a perdere nella tecnica a getto sopraindicata, potranno altrimenti avere un risvolto intonacato in continuità con l'interno.

Le aperture saranno calibrate alla loro funzione e alla tecnica costruttiva muraria con prevalenza dei pieni sui vuoti. Gli infissi esterni saranno in legno come in seguito specificato.

Le sopraelevazioni e gli altri interventi su edifici esistenti possono derogare dalle prescrizioni sopra espresse per quanto riguarda le componenti strutturali, ove le strutture sottostanti lo impongano.

Ogni intervento su edifici esistenti richiede una verifica di stabilità dell'intera struttura con particolare riferimento alle norme antisismiche.

Anche per quanto attiene ai nuovi edifici, qualora le esigenze di ottimizzazione del sistema costruttivo e di sicurezza statica lo rendano auspicabile, in sostituzione dei sistemi a muratura piena suggeriti ai commi precedenti è possibile l'utilizzazione di strutture integralmente a telaio, a condizione che venga assicurata la conservazione dell'involucro esterno prescritto (a titolo indicativo: adozione di spessori di parete analoghi a quelli della muratura piena portante, solai a forma di volta e in legno, tamponature che riproducono la muratura "a sacco", ecc.).

**Per quanto attiene alla quota di imposta dei piani terra, si assume quella degli edifici esistenti, intendendo per tale quella compatibile con i livelli di calpestio dei fabbricati limitrofi. (\*)**

(\*) Integrazione della proposta progettuale conseguente al recepimento delle modifiche proposte dalla 2ª Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, nel parere espresso nella seduta del 06.05.2008 (verb. n. 3)

## 9 - Canoni figurativi

La ricostruzione del centro è anche una ricostruzione d'immagine, la più vicina possibile a quella originaria.

### 9.1 – Nuove costruzioni

Per quanto riguarda le nuove costruzioni il Piano, al fine di non ridurre l'immagine ricostruita a falsa apparenza di un trattamento di superficie e conferirle invece autenticità e significato, prescrive, in armonia ai punti precedenti, di:

- attenersi ai documenti catastali vigenti e di archivio nella perimetrazione planimetrica delle costruzioni;
- far corrispondere l'aspetto esterno, per quanto possibile, a fatti tipologici e d'uso analoghi a quelli del passato o ad essi congruenti;
- far corrispondere l'aspetto esterno alle verità di materiali e tecniche costruttive tradizionali o assimilabili a quelle del passato;
- seguire le prescrizioni seguenti:
  - *coperture*: i manti di copertura saranno a tegole e coppi tradizionali con pendenza media del 30% e comunque compatibile con la pendenza dei tetti limitrofi. Le coperture a terrazzo indicate nella tav. "I – Coperture" dovranno avere pavimentazione in cotto o in legno e parapetti murari pieni.
  - *altane*: la tavola I riporta a titolo indicativo nuovi volumi edificabili in emergenza rispetto al profilo delle falde (altane). L'indicazione grafica nella tavola riguarda l'estensione longitudinale massima rispetto alla facciata. Invece la configurazione definitiva e l'estensione trasversale è stabilita dal progetto definitivo della singola UMI nel rispetto dei canoni di cui alle presenti norme. L'altana deve in ogni modo rispettare una distanza minima dalle facciate dell'edificio pari ad un terzo della proiezione orizzontale della falda.
  - *abbaini*: sulle coperture a tetto possono essere realizzati, sempre nel rispetto dei canoni di piano, abbaini di foggia tradizionale del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura con le stesse finiture della facciata e con lo stesso manto di copertura del tetto su cui si inseriscono. Devono rispettare la stessa distanza dalle facciate prescritta per le altane, devono essere tali da contenere strettamente una finestra di superficie massima non superiore a mq 1.20 e in numero tale da occupare complessivamente con la loro proiezione longitudinale non più di un quarto del fronte della facciata su cui prospettano.
  - *lucernari*: sono previsti per un'estensione longitudinale complessiva e una distanza dalla facciata non superiore a quella indicata per gli abbaini. Per essi sono escluse superfici vetrate di tipo specchiante.
  - *comignoli e condotti di esalazione*: devono essere realizzati secondo i caratteri locali in muratura, intonacati e tinteggiati o comunque finiti come le facciate. La loro copertura sarà ad elementi di cotto secondo uno dei disegni rinvenibili negli edifici sopravvissuti nel centro storico di Cisterna o nei centri storici limitrofi. Nel caso di più comignoli vicini si deve procedere al loro raggruppamento.
  - *canne fumarie*: devono essere realizzate internamente all'edificio, per la parte emergente dalla copertura come i camini e i condotti di esalazione di cui sopra.
  - *gronde e pluviali*: i canali di gronda e i discendenti pluviali devono essere realizzati in rame e saranno di sezione circolare. La parte terminale dei discendenti sulla pubblica via deve essere realizzata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede o strada.
  - *antenne e parabole trasmettenti e riceventi*: devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici: sono da escludere installazioni su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini, cortili, su corpi

edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc...) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore a quella sulla copertura. Su ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna e parabola.

- *pompe di calore, unità motocondensanti, ventilatori, bruciatori e caldaie*: non è consentito installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate e tanto meno sulle facciate e relativi terrazzi. Vanno quindi collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura. Nel caso di coperture piane devono essere occultati in appositi manufatti preferibilmente addossati ad eventuali murature emergenti dal terrazzo e rifiniti come le stesse, se in muratura, altrimenti in legno o metalli capaci di invecchiare.

Per quanto attiene i soli *pannelli solari* essi possono essere localizzati anche sulle falde delle coperture inclinate, a condizione di essere localizzati in appositi alloggiamenti che consentano la posa in opera degli impianti senza sporgenze, a filo della linea esterna del manto di copertura. Sulle coperture piane vale l'obbligo dell'occultamento, da perseguire per quanto applicabile con le modalità stabilite per i precedenti impianti.

- *parapetti: parapetti di scale, balconi, ecc...*: sono in muratura piena come il resto della facciata.
- *copertine, davanzali e rivestimenti scale esterne*: sono in peperino o altre pietre locali in funzione dei caratteri dell'edificio, in massello di spessore almeno cm 5; altrimenti in mattoni pieni di tipo sabbiato o lavorati a mano. Lavorazione e foggia degli elementi suddetti saranno di tipo tradizionale secondo campioni indicati dal Comune.
- *serramenti esterni*:
  - *finestre e portefinestre*: saranno realizzate con infissi in legno di tipo tradizionale a partita unica o a due partite di uguale dimensione, oscurati con controsportelli interni. È vietato l'uso di avvolgibili o di altri sistemi di oscuramento non tradizionali. L'eventuale protezione esterna dal sole avverrà con tende tradizionali o stuoini di canna.
  - *porte e portoni*: sono in legno e ripropongono i caratteri di forma, materiale, colore, finitura degli infissi tradizionali sulla base di modelli indicati dal Comune.

Per ogni tipo di serramento esterno è prescritta una verniciatura a corpo di tono opaco nella gamma di colori indicata dal Comune.

- *vetrine*: sono realizzate con arretramento di almeno cm 10 dal filo della facciata, impiego di materiali e finiture consone all'immagine dell'edificio e della strada secondo criteri già prescritti per gli altri serramenti esterni
- *cavi elettrici e telefonici, condutture di acqua, gas e simili*: devono essere posti sotto traccia
- *contatori*: devono essere collocati all'interno dell'edificio. Nel caso di impossibilità è ammessa la collocazione in apposita nicchia nella parete esterna di dimensioni strettamente necessarie chiusa da sportello a filo facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tale da riprendere i caratteri della facciata.
- *altri elementi di facciata: campanelli, citofoni e videocitofoni*: devono essere possibilmente posti negli sguanci ai lati del portone d'ingresso. In caso di impossibilità possono essere collocati in facciata a lato del portone o sul portone stesso. La pulsantiera deve essere unica per tutte le eventuali unità d'uso. Le apparecchiature devono essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine del centro storico (ottone, bronzo, pietra locale), con esclusione di alluminio o materiale plastico.
- *buche per lettere e cassette postali*: le buche per lettere sono realizzate sul portone d'ingresso oppure a fianco del portone con retrostante cassetta interna, con materiali come al punto precedente.

- *targhe* indicanti arti, mestieri e professioni: quando apposte in facciata devono avere dimensioni e forma tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, sempre con materiali come ai punti precedenti.
- *insegne*: devono essere in linea generale collocate nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio interessato. In caso diverso devono avere apposita autorizzazione comunale. L'aspetto esteriore delle insegne deve risultare congruente con il carattere della facciata e della strada.
- *tende frangisole a piano terra*: sono ammesse in corrispondenza dei vani di esercizi commerciali. Devono avere materiali, tipi e colori tali da rispettare le caratteristiche dell'edificio e dell'insieme del centro storico. Il lembo inferiore deve avere altezza minima di cm 210 dalla pavimentazione esterna e un oggetto tale da non impedire il passaggio di mezzi di emergenza (ambulanze, vigili del fuoco o simili) sullo spazio pubblico.
- *aree scoperte private*: non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti. Non è consentita l'asfaltatura. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico – documentario esistenti o rinvenute negli scavi devono essere e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, devono essere ricollocati in opera nel rispetto della finitura preesistente. Per quanto riguarda le specie vegetali sono da preferire quelle legate alla tradizione locale.
- *recinzioni*: tutte le recinzioni di spazi aperti sono realizzate con muri di pietrame locale stuccati a raso o intonacati con malta di calce e pozzolana non tinteggiata. Nel caso di continuità con facciate di edifici dovranno armonizzarsi con il parametro delle facciate stesse. Hanno un'altezza massima di m 1,80. Le aperture verso gli spazi pubblici sono chiuse da serramenti in legno tipo portone con le stesse caratteristiche indicate per i serramenti.

## 9.2 – Costruzioni esistenti

Per quanto riguarda le costruzioni esistenti in gran parte ricostruite o pesantemente rimaneggiate dal dopoguerra ad oggi, soggette agli interventi di tipo d) (rif. lett. "D", tav. "M – Unità Minime di Intervento" di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91) il Piano prevede, insieme agli interventi specifici di tale tipo, una capillare azione di restauro figurativo, da attuarsi in ciascuna unità di intervento secondo le regole sopra espresse per i nuovi edifici con le seguenti specificazioni o ulteriori precisazioni:

- *coperture*: le attuali coperture a terrazzo saranno convertite a tetto secondo le indicazioni della tav. I ove sono riportati gli andamenti delle falde ed evidenziate le coperture che rimangono a terrazzo. Le nuove coperture a tetto sono impostate alla quota superiore dell'esistente coronamento dell'edificio (incluso l'eventuale parapetto).
- *comignoli*: ove per i caratteri dell'edificio e del contesto sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto può essere ammessa la utilizzazione di condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
- *canne fumarie*: quando non è possibile realizzarle internamente, possono essere realizzate sulle pareti non in vista rispetto alle strade in muratura intonacata o rifinita come le facciate
- *gronde e pluviali*: quando non sia possibile realizzare internamente la parte terminale del discendente (per la presenza di paramenti a faccia vista, od altri elementi) potrà essere esterna e realizzata in ghisa per un'altezza di almeno cm 150
- *balconi*: nelle costruzioni esistenti i nuovi balconi in aggetto, in conformità a quanto previsto per le nuove costruzioni, devono ridursi a:
  - terrazzi poggiati a terra;

- logge coperte dallo spiovente del tetto;
- inserimento in un avancorpo chiuso o delimitato a loggia esteso fino al balcone più elevato;

è consentita la conservazione dei balconi esistenti, a condizione di garantire la conformità alle prescrizioni in materia di *parapetti, copertine, davanzali e rivestimenti* indicate per le nuove costruzioni.

- *finitura esterna delle murature*: ove le murature siano in pietra o altro materiale lapideo in vista, saranno finite con stuccature a raso di malta pozzolanica, se altrimenti ad intonaco devono essere rifinite con colorante incorporato nello strato superficiale o con tinteggiature tradizionali a base di calce e terre coloranti naturali, secondo una gamma cromatica fornita dal Comune. Ogni trattamento superficiale esistente diverso da questi indicati, va nel tempo sostituito in occasione di ogni intervento di cui alle lettere c), d), e), f) dell'Art. 4 – “*Tipi di intervento*”.
- *serramenti esterni*:
  - *finestre e portefinestre*: in conformità alle nuove costruzioni, i serramenti delle costruzioni esistenti vanno gradualmente sostituiti con infissi in legno di tipo tradizionale a partita unica o a due partite di uguale dimensione, oscurati con controportelli interni o, qualora esistenti, con persiane tradizionali alla romana, con o senza gelosia. È vietato l'uso di avvolgibili o di altri sistemi di oscuramento non tradizionali. L'eventuale protezione esterna dal sole avverrà con tende tradizionali o stuoini di canna.
  - *porte e portoni*: è prescritta la conservazione delle porte e portoni risalenti ad epoca precedente la distruzione bellica. Nel caso di eccessivo degrado questi saranno sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri di forma, materiale, colore, finitura. I serramenti non conformi a quelli originari saranno nel tempo sostituiti sulla base di modelli indicati dal Comune, a seconda dei casi in occasione di ogni intervento di tipo c), d), e). (rif. lett. “C”, “D”, “E” tav. “M – Unità Minime di Intervento” di cui al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. 30.12.02, n.91).

Per ogni tipo di serramento esterno è prescritta una verniciatura di tipo opaco nella gamma di colori indicata dal Comune.

- *vetrine*: è prescritta la conservazione delle vetrine risalenti ad epoca precedente il 1943. Le altre vetrine esistenti saranno progressivamente adeguate alle indicazioni seguenti, che valgono anche per le nuove: arretramento di almeno cm 10 dal filo della facciata, impiego di materiali e finiture consone all'immagine dell'edificio e della strada secondo i criteri già prescritti per gli altri serramenti esterni.
- *cavi elettrici e telefonici, condutture di acqua, gas* e simili: dovranno essere progressivamente posti sotto traccia a seguito delle opere di completo interrimento delle reti pubbliche. In attesa di quanto sopra devono risultare con percorsi verticali in corrispondenza di limiti di facciata, di discendenti o altri elementi verticali, con percorsi orizzontali al di sopra delle fasce marcapiano o all'intradosso degli aggetti di copertura e dipinti dello stesso colore della facciata.
- *contatori*, altri elementi di facciata come *campanelli, citofoni e videocitofoni, buche per lettere e cassette postali, targhe* indicanti arti, mestieri e professioni, *insegne, tende frangisole a piano terra*, se diversi da come prescritto per le nuove costruzioni vanno nel tempo sostituiti in occasione di ogni intervento di tipo c), d), e), f), di cui all'Art. 4 – “*Tipi di intervento*”.
- *aree scoperte private*: non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

Non è consentita l'asfaltatura. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico – documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere

ricollocati in opera nel rispetto della finitura preesistente. Per quanto riguarda le specie vegetali sono da preferire quelle legate alla tradizione locale.

- *recinzioni*: le recinzioni esistenti di spazi aperti devono adeguarsi progressivamente a quanto prescritto per le nuove costruzioni in occasione di ogni intervento di tipo c), d), e).

### 9.3 – Opere pubbliche

Per quanto riguarda gli spazi pubblici le opere previste devono produrre un'immagine d'insieme coerente e significativa.

- *pavimentazioni stradali*: tutto lo spazio pubblico compreso entro i limiti del Piano, ad eccezione della strada di scorrimento e della parallela strada di servizio esterne, è considerato pedonale e pertanto privo di marciapiedi o altri dislivelli di delimitazione di zone di traffico. I marciapiedi e i dislivelli di questo tipo esistenti vanno eliminati. La pavimentazione sarà interamente, compresi i sottopassi, in selci romane come quella già largamente esistente nel centro storico. Le zone di nuovo intervento da livellare e ripavimentare sono indicate nella tav. R.
- *scaie, soglie, copertine*: le scaie, similmente ai cigli esistenti della rampa circolare di accesso a palazzo Caetani, saranno in travertino massello, alla pari di altri cigli o soglie. Ugualmente le copertine di finitura del muro di sostegno sul lato della piazza Caetani verso l'attuale via Ugo Bassi, e di tutti i sedili in muratura come indicati nella tav. R, saranno in travertino massello di almeno 12 cm di spessore.
- *fontanelle*: le fontanelle in ghisa esistenti vanno conservate, nella stessa posizione attuale, tranne quella esistente sullo sterrato fiancheggiante l'attuale via Giordano Bruno che va spostata nello spazio pubblico residuo della attuale piazza Vittorio Emanuele.
- *chiusini*: i chiusini di fognature o cavidotti di impianti saranno in ghisa coll'indicazione del tipo di impianto e possibilmente fregiati con lo stemma del Comune. I chiusini che rivestono carattere storico – documentario vanno conservati.
- *numeri civici*: i nuovi numeri civici devono essere uguali a quelli apposti dall'Amministrazione Comunale in travertino con cifre incise a bassorilievo ed evidenziate in colore ocra.
- *targhe stradali*: saranno, come i numeri civici, in lastre di travertino con il nome della strada o piazza inciso a bassorilievo ed evidenziato in colore ocra.
- *alberature*: per la salvaguardia delle alberature esistenti e la piantumazione delle nuove essenze, si applicano le prescrizioni di cui al successivo Art. 11 – “*Prescrizioni generali*” (par. 11.1 – *Piantumazioni e prescrizioni per il verde*).
- *illuminazione*: nella tavola R sono indicati gli elementi essenziali dell'illuminazione pubblica realizzati in parte con caratteri tradizionali simili agli esistenti, in parte con l'uso di proiettori a faro per i monumenti principali e per il fronte esterno lungo l'antico fosso di Cisterna. Quest'ultimo tipo di illuminazione richiede un apposito studio – sulla base dei caratteri figurativi del centro storico da valorizzare e delle più moderne tecnologie in materia – da affidare a professionisti o a aziende qualificati e specializzati. Si sottolinea che, a complemento di tutto il progetto di recupero, la buona qualità e inventiva del progetto di illuminazione, accompagnato dal rispetto della normativa indicata per le insegne e le vetrine, possono essere determinanti per l'immagine e la vita della città.

## Art. 10 - Aree per i parcheggi privati

Ogni nuovo edificio, ovvero ogni ampliamento volumetrico di edificio legittimamente esistente alla data di adozione della presente normativa, dovrà essere dotato di parcheggi privati da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza nelle seguenti quantità minime:

- superficie pari a 1 mq per ogni 10 mc di volume fuori terra, come disposto dall'art. 41 *sexies* della legge 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/89 e s.m.i. (ovvero per i soli insediamenti commerciali, se maggiore della precedente, nella misura stabilita dall'art. 19 della L.R. 33/1999 e s.m.i., quest'ultima condizione da verificare anche in caso di cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti);

Al fine del soddisfacimento delle quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, è possibile l'asservimento di aree non confinanti ancorché esterne ai limiti della zona di recupero, a condizione che la distanza tra limiti dell'area di sedime degli immobili principali e parcheggi non sia superiore a ml. 300, misurati secondo il percorso pedonale più breve.

Ai sensi dell'art. 41-*sexies*, comma 2 della L. 1150/1942, aggiunto dall'articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005, gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

## Art. 11 – Prescrizioni generali

### 11.1 – Piantumazioni e prescrizioni per il verde

La posizione degli alberi da salvaguardare o da piantare negli spazi pubblici e privati graficizzata nella tavola R del PdR originario è meramente indicativa e deve essere verificata al momento della redazione dei progetti di intervento.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino del numero delle essenze estirpate.

Tutte le piantumazioni devono essere effettuate utilizzando esclusivamente specie autoctone o naturalizzate, non invasive, le cui specifiche caratteristiche devono essere documentate e verificate con apposita relazione agronomica esplicativa redatta da professionista abilitato, che illustri le specie prescelte, la localizzazione dei singoli esemplari e la motivazione delle scelte effettuate, da allegare ai progetti di intervento.

Ai sensi dell' Art. 2 – *“Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico”*, sono fatte salve tutte le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni del *Regolamento Comunale per la progettazione, realizzazione e manutenzione degli spazi verdi pubblici e privati*.

### 11.2 – Prescrizioni ambientali e sanitarie degli enti interessati al procedimento

Tutti gli interventi edilizi sono assoggettati alle seguenti prescrizioni, espresse dagli enti coinvolti nel procedimento di approvazione del *“Piano di Recupero del Centro Storico”* originario, vigente in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 30.12.2002 ad oggetto *“Presenza d'atto approvazione ai sensi dell'art.4 – comma 3 Legge Regionale 02.07.87, n.36”*:

- Prescrizioni di cui al parere espresso ai sensi dell'art.13 L.64/74 dalla Regione Lazio - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo, distinto agli atti al prot. com.le n.28119 del 10.08.00, *“FAVOREVOLE al Piano di Recupero del Centro Storico, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche attuative:*
  1. devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica, a firma del Dott. Nello Ialongo (rif. *“ALLEGATO A”* alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 30.12.2002 ad oggetto *“Piano di Recupero del Centro Storico - Presenza d'atto approvazione ai sensi dell'art.4 – comma 3 Legge Regionale 02.07.87, n.36”*);
  2. deve essere effettuata una verifica idraulica sul Fosso di Cisterna al fine di valutare il rischio esondazione e il dimensionamento dell'opera di tombamento del fosso stesso;

3. nella fase esecutiva della progettazione si deve procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale la presenza di cavità, le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, unitamente alle caratteristiche geomeccaniche degli stessi, alla verifica della presenza della falda idrica;
4. caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, unitamente alle caratteristiche geomeccaniche degli stessi, alla verifica della falda idrica;
5. gli sbancamenti e i movimenti terra devono essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico i quali dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;
6. devono essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
7. l'area sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi ed al regime pluviometrico dell'area, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
8. le fondazioni dei fabbricati devono essere incastrate su un unico terreno e raggiungere i termini non alterati evitando i contatti laterali tra terreni diversi e aventi caratteristiche geomeccaniche diverse.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2.2.1974 n.64;
- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 *"Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"*;
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n.3317;
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n.769;
- D.G.R. n.2649 del 18.05.1999;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n.30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 *"Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi"*;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 *"Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche"*;
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n.65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996."
- Prescrizioni di cui al parere espresso dalla Azienda U.S.L. di Latina – Dipartimento di Prevenzione, Comprensorio Settentrionale, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, pervenuto con prot. com.le n.5444 del 12.02.02, favorevole "a condizione che:
  - i locali seminterrati, sottostanti agli edifici da ricostruire, qualora destinati ad attività lavorativa, siano interrati per non più di due lati;
  - per i locali di lavoro siano rispettate le altezze previste dal Regolamento Comunale."

## Art. 12 - Modalità attuative

Il PdR, pur nelle sue limitate dimensioni, comprende una molteplicità di situazioni attuali e una varietà di interventi progettuali che determinano, ai fini di una efficace attuazione, una notevole complessità di operazioni tecniche, amministrative e finanziarie. Ciò richiede un'attenzione particolare da parte dell'amministrazione comunale e competenze specifiche coordinate; richiede inoltre, per la fase di avvio, una forte attività di divulgazione e promozione.

Al fine dello snellimento delle procedure di approvazione dei progetti di intervento, è soppresso il Comitato di Attuazione previsto dal PdR approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 30.12.2002.

Le modalità attuative del PdR sono diverse per gli interventi a soggetto pubblico o privato.

In considerazione della presenza diffusa e determinante di aree abbandonate (elaborato "P" del PdR) di cui, pur se di uso pubblico consolidato, non è tuttora definita la situazione legale delle proprietà, al fine della realizzazione del PdR è necessario in via preliminare procedere alla definizione legale delle proprietà stesse.

### 12.1 - Interventi pubblici prioritari

Sono interventi necessari per l'avvio del Piano di cui costituiscono parte fondamentale e caratterizzante. Richiedono pertanto progettazione e conduzione strettamente legate e conseguenti al progetto di PdR, di iniziativa comunale.

Le particelle riguardanti questi interventi che, al termine della procedura di definizione delle proprietà di cui sopra detto, risultassero private, saranno acquisite o espropriate per ragioni di pubblica utilità. Eventuali oneri di esproprio o acquisizione sono conteggiati nell'elaborato Q al paragrafo "Espropri od acquisizioni".

Gli interventi pubblici prioritari sono i seguenti:

- *Progetto e realizzazione della strada esterna*, con i relativi muri di delimitazione e contenimento, i muri di prospetto del nucleo storico, le strutture portanti e il solaio dei giardini pensili e dei locali sottostanti i nuovi edifici (solaio che costituirà superficie alienabile alla quota delle vie Giordano Bruno e Cavour per la costruzione di abitazioni, botteghe, uffici, ...), le torri scala, lo svincolo sulla via Monti Lepini, la ricostruzione del ponte Agrippino, le due passerelle di tipo pedonale, le sistemazioni esterne, il nuovo sistema fognante e gli altri impianti tecnici a rete, come dettagliatamente descritto negli elaborati di progetto (tavv. E, F, O) nonché in particolare nell'elaborato Q (v. paragrafo "Strada esterna sul percorso del fosso di Cisterna e raccordo alla viabilità limitrofa" e paragrafo "Predisposizione aree edificabili delle zone prospettanti sulla strada esterna").

Il costo di tali opere, indicato nello stesso elaborato Q, risulta compensato dai ricavi conseguenti all'alienazione delle aree fabbricabili di proprietà comunale incluse nell'area del PdR.

- *Costruzione di una UMI campione per i nuovi interventi residenziali*

Per una corretta ed efficace attuazione del Piano è altresì necessario che il Comune provveda a realizzare sotto il suo diretto controllo una UMI campione fra quelle da realizzare ex-novo nei vuoti lasciati dalle distruzioni belliche, in modo che, ancor più che attraverso la normativa, risultino evidenti (e sperimentati) i risultati funzionali e figurativi che il Piano intende raggiungere. Avrebbe importante significato ed effetto traente che l'UMI campione consistesse in una di quelle perimetrali sul rinnovato fronte urbano verso l'antico fosso di Cisterna.

Per la realizzazione del campione si può procedere nei modi seguenti:

- con fondi comunali tenendo conto che il costo dell'opera risulta compensato dal ricavo di alienazione dell'immobile stesso
- con finanziamenti ai sensi di legge

- con intervento privato ove progettazione e direzione lavori siano vincolate mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- **Restauro figurativo di una UMI campione per gli edifici esistenti**  
Risulta anche necessario che il Comune provveda a realizzare sotto il suo diretto controllo un intervento di restauro figurativo campione.  
Per la realizzazione del campione si può procedere con intervento privato ove progettazione e direzione lavori siano supportate mediante convenzione con l'Amministrazione comunale, con eventuali contributi ai sensi di legge.

### 12.2 - Altri interventi pubblici

- Opere di urbanizzazione (razionalizzazione e adeguamento delle reti: fognante, di adduzione idrica, elettrica, gas, telefono, ...) descritte nell'elaborato Q, paragrafo "Zona interna centro storico"  
Anche il costo di tali opere risulta compensato dai ricavi conseguenti all'alienazione delle aree fabbricabili di proprietà comunale incluse nell'area del PdR. Inoltre esse usufruiscono di quota parte delle somme relative agli oneri di concessione. Per la fase di avvio si può fare riferimento a finanziamenti pubblici per opere di urbanizzazione (v. precedente punto A1.1)
- Sistemazioni esterne (modifiche alla pavimentazione, nuova sistemazione piazza Caetani, sedili, alberature, ...) indicate negli elaborati di progetto (v. in particolare la tav. F e l'elaborato Q al paragrafo "Zona interna centro storico").  
Per il costo e i finanziamenti vale quanto già detto al punto precedente.
- Ricostruzione della parte mancante del Castello Caetani nella zona della torre principale. Comprende il ripristino della torre stessa nella configurazione originaria. Si deve ricercare un finanziamento specifico regionale o statale.

### 12.3 - Interventi di ristrutturazione urbanistica (in tutto o in parte) su aree pubbliche non accatastate, alienabili a termini del PdR.

Si tratta di interventi di ristrutturazione urbanistica, indicati con la lettera E nella tavola M che individua le UMI, nonché relativi ad aree pubbliche non accatastate (in quanto attualmente consistenti in porzioni di strade, piazze o fosso) da accatastare, perché destinate dal PdR a edificazione (residenza, nella attuale piazza Vittorio Emanuele, o ad attività commerciali, direzionali, ecc....). Tali aree, indicate con lettera A1, A2, A3, ecc. nella tavola K, sono caratterizzate da condizioni diverse tra loro in funzione dei loro rapporti con le proprietà limitrofe.

- **Interventi liberi da rapporti vincolanti con proprietà limitrofe**  
Sono situati nelle aree attualmente denominate piazza Vittorio Emanuele, largo G. De Bonis e via S.Pasquale/piazzaXIX marzo. È possibile realizzare questi interventi come segue:
  - per alienazione delle aree e, successivamente, attraverso iniziativa privata soggetta alla specifica normativa
  - con programmi integrati d'intervento ex L.R. 22/97, al fine del "possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati"
  - per intervento pubblico, particolarmente indicato nel caso di costruzione di locali di servizio pubblico (ad es. nuovi locali nel largo De Bonis ove trasferire il circolo bocciofilo, al cui fine possono anche ricercarsi finanziamenti specifici destinati ad attrezzature di tipo sociale o sportivo).
- **Interventi vincolati da connessioni con proprietà limitrofe**  
Sono relativi alle UMI di cui all'inizio del paragrafo, ad eccezione di quelle indicate al punto precedente.  
Risultano di due tipi: quelli riguardanti una superficie totalmente pubblica e quelli comprensivi anche di superficie privata.

- Quelli riguardanti una superficie totalmente pubblica sono già individuati nel progetto di PdR in modo da non arrecare danneggiamento alle proprietà limitrofe, ma anzi recarvi miglorie (ad esempio la UMI su via Garibaldi prevede, in adiacenza all'edificio oggetto di restauro sulla medesima strada, un terrazzo accessibile e fruibile dall'edificio stesso). Possono essere attuati attraverso iniziativa comunale oppure privata previa alienazione della superficie edificabile da parte del Comune. In questo caso seguiranno le norme previste per gli interventi di iniziativa privata.
- Quelli comprensivi anche di superficie privata sono studiati in modo da essere appetibili per gli attuali proprietari in quanto prevedono nuovi volumi anche di notevole entità. Sono realizzabili attraverso convenzioni tra Comune, proprietari attuali ed eventuali terzi. Le convenzioni devono regolamentare la cessione della proprietà pubblica ai privati ed il relativo prezzo (che opportunamente dovrà risultare incentivante per il privato), la progettazione dell'intervento nell'intera UMI, le garanzie da parte dei privati di effettiva attuazione e i tempi di questa. In caso di inerzia degli attuali proprietari il Comune, previa diffida, procederà all'acquisizione delle proprietà o all'esproprio, ai sensi di legge.

#### 12.4 - Interventi di iniziativa privata

Sono, per ciascuna UMI, quelli definiti a norma del precedente Art. 4 – “*Tipi di intervento*” e devono rispettare i canoni funzionali, costruttivi e figurativi indicati ai paragrafi 24.6, 24.7, 24.8 delle presenti norme.

Le procedure di rilascio dei provvedimenti abilitanti l'attuazione degli interventi sono stabilite dal D.P.R. 06.06.01 n.380 e s.m.i. e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Agli interventi compresi all'interno del PdR si applica la possibilità prevista dall'Art. 22, comma 3 lett. “b” del predetto D.P.R. 06.06.01 n.380 e s.m.i., trattandosi di ambito interessato da piano attuativo contenente *precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive*. Pertanto tutti gli interventi possono essere ivi realizzati mediante denuncia di inizio attività.

### Art. 13 - Toponomastica

La ricostruzione dell'immagine del nucleo storico di Cisterna suggerisce di riprendere le denominazioni di strade e piazze che, più delle attuali determinate da adesioni a fatti politici contingenti di carattere nazionale, esprimono in modo significativo e coerente la storia locale e la vita quotidiana.

Nella relazione al progetto di massima del PdR originario, che contiene le ricerche storiche e le analisi preliminari, sono riportate le diverse denominazioni stradali negli ultimi due secoli. Risulta che, mentre alcune sono rimaste invariate fino ad oggi, altre hanno subito una o più modifiche.

Si propone di mantenere le denominazioni che più appaiono invariate e di selezionare invece tra quelle che hanno avuto modifiche le denominazioni che più appaiono rispondere al suggerimento sopra esposto.

A titolo indicativo si riporta una tabella comparativa dove sono evidenziate le denominazioni da ripristinare.

1819	1871	1891	1987
vicolo dell'Anello	via dell'Anello	via dell'Anello	via dell'Anello
vicolo Delfini	vicolo dei Fiori	vicolo dei Fiori	via dei Fiori
vicolo del Fornello	via Ricciotti	via Ricciotti	via Ricciotti
vicolo Pediconi	vicolo dell'Ospedale	vicolo dell'Ospedale	via dell'Ospedale
vicolo Rossigni	vicolo Menotti Garibaldi	vicolo Menotti Garibaldi	via Menotti Garibaldi
vicolo Forno Vecchio	vicolo Carlo Alberto	via Carlo Alberto	via Carlo Alberto
vicolo Carceri Vecchie	vicolo Felice Orsini	vicolo Felice Orsini	via Felice Orsini
contrada del Ponte	_____	via Quartiere Nazionale	via Ugo Bassi
contrada del Ponte	_____	via Pozzo di Nerone	via Pozzo di Nerone
contrada del Ponte	_____	via delle Scuderie	via delle Scuderie
rione San Pasquale	_____	via Cavour	via Cavour
via Stimate	via del Teatro	via Giordano Bruno	via Giordano Bruno
via Lauretana	via Lauretana	via Lauretana	via Lauretana
via di Piazza Sciarra	via Garibaldi	via Garibaldi	via Garibaldi
piazza del Governo	piazza del Vampiro	piazza del Vampiro	piazza Caetani
	piazza Umberto	piazza Umberto	
	piazza delle Erbe	piazza delle Erbe	
vicolo Forno Vecchio	p. Disarmo Borbonico	p. Disarmo Borbonico	largo Salvatori
piazza Grande	p. Vittorio Emanuele	p. Vittorio Emanuele	piazza XIX Marzo
piazza Sciarra		largo del Teatro	p. SS. Pietro e Paolo
		p. Principe di Napoli	p. Vittorio Emanuele
			largo G. De Bonis
			piazza degli Angeli

#### Art. 14 – Regolamento del colore

Fermo restando il rispetto dei canoni figurativi prescritti, gli edifici che ricadono in lotti contigui dovranno presentare caratteristiche uniformi per i materiali impiegati a vista, nonché per finiture e colori sulle superfici esterne.

Le finiture e i rivestimenti esterni dovranno essere in colore da scegliere nella gamma dei seguenti: *ocra, senape, tabacco, nocciola, bianco, pozzolana, rosso romano*.

Nell'ambito di queste prescrizioni l'amministrazione potrà fornire una gamma cromatica più articolata e puntuali indicazioni circa l'uso dei colori, con apposito regolamento da approvare a cura della Giunta Comunale, previo parere del Servizio Urbanistica.

Nelle more di approvazione del predetto regolamento, nella tinteggiatura degli edifici esistenti e nell'ampliamento degli stessi dovrà essere conservato il colore originario, se rientrante nella gamma anzidetta. In caso contrario, ovvero nei casi in cui si preveda alterazione cromatica rispetto all'esistente nonché per i nuovi edifici, la scelta del colore dovrà obbligatoriamente essere sottoposta a parere del Servizio Urbanistica.

E' fatta salva la possibilità di realizzare murature in spezzoni di pietra locale e malta pozzolanica con superfici esterne lavate da lasciare in vista, come previsto all' Art. 8 - "*Canoni costruttivi*".

#### Art. 15 - Partecipazione pubblica

La riuscita del Piano di Recupero non è assicurata soltanto dagli studi condotti, dal progetto e dall'iniziativa dell'Amministrazione. Essa richiede fundamentalmente la comprensione, l'adesione e la partecipazione dei proprietari e degli abitanti del centro storico, nonché l'interesse e il supporto dell'intera cittadinanza. A tal fine occorre la predisposizione di un programma che preveda fasi successive di informazione, di dibattito, di sollecitazione di consenso, di selezione di proposte e suggerimenti, di stimolo alla competizione attuativa, di raccordo tra piano e realizzatori.