

14 APR. 2000

ORIGINALE

Allegato alla Deliberazione
n. 69 del - 6 SET. 2000

PUBBLICATO DAL M.U. 2000 AL 10/12/20

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Nicola LAURENZA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Nicola LAURENZA

21)
22)

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
**Piano di Recupero
del Centro Storico**

2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

prof. ing. LORENZO BERNA
ing. MARIO ROMAGNOLI

Mario Romagnoli

**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI LATINA**
Dr. Ing. ROMAGNOLI MARIO
Iscritto al N. 128 dell'Albo

Relazione illustrativa

Indice

<i>Introduzione</i>	<i>p. 3</i>
<i>Caratteri dell'antico agglomerato</i>	<i>p. 4</i>
<i>Problemi e criteri del recupero</i>	<i>p. 6</i>
<i>Caratteri del progetto di ricostruzione</i>	<i>p. 10</i>
<i>Abitanti e alloggi, demolizioni e nuove costruzioni</i>	<i>p. 16</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>p. 17</i>
<i>Modalità di attuazione</i>	<i>p. 17</i>
<i>Divulgazione del Piano e partecipazione pubblica</i>	<i>p. 20</i>

Elenco elaborati

Relazione illustrativa

Introduzione

Il Piano di Recupero del centro storico di Cisterna di Latina nasce per iniziativa comunale nel 1990 (deliberazione n.118 del 24/1/'90) ai sensi della L. 5/8/'78, n.457.

Nell'estate del 1990 sono stati consegnati all'Amministrazione, esposti al pubblico in una mostra tenuta nel cortile del palazzo Caetani ed illustrati in una apposita conferenza presso la biblioteca comunale, i risultati delle ricerche storiche e documentarie, delle analisi sullo stato di fatto riguardante edifici, popolazione e attività e i criteri di impostazione del progetto.

Il 18 febbraio 1991 viene firmata la convenzione relativa all'incarico di progettazione. Con delibera G.M. n.373 del 18/4/'91 viene dato atto dell'avvenuta consegna del progetto di massima.

Con delibera G.M. n.591 del 20/12/'97 viene conferito l'incarico per la formulazione del progetto definitivo del PdR. Il 29/12/'98 viene firmata la relativa Convenzione.

Il progetto definitivo del Piano di Recupero si basa essenzialmente sugli studi e i criteri di impostazione elaborati per il progetto di massima, rivisti e affinati attraverso ulteriori analisi, verifiche e considerazioni di tipo operativo. Le principali modifiche, rispetto al progetto di massima, riguardano la soluzione della fascia perimetrale lungo l'antico fosso di Cisterna. Il progetto definitivo comprende inoltre, come elemento determinante, la normativa tecnica elaborata in grande dettaglio e contenente indicazioni procedurali, nonché un elenco dei modi di finanziamento delle diverse operazioni esecutive, al fine di assicurare al Piano un'efficace e agevole attuazione.

Caratteri dell'antico agglomerato

Fino all'inizio dell'Ottocento Cisterna conservava i caratteri dell'organismo urbano consolidatosi lentamente nei secoli a partire dal Medioevo come centro agricolo e amministrativo ai margini dell'Agro Pontino. Dominato ad ovest dalla mole allungata del castello Caetani, il centro si affacciava ad oriente sulla forra tufacea del fosso di Cisterna. La compagine serrata delle case formava all'esterno una cintura dotata inizialmente di due soli varchi entrambi muniti di porte e facilmente difendibili: uno, ad ovest, verso il mare, che attraversava il castello ed uno ad est verso i monti attestato su di un ponte, il ponte Agrippino, che superava la forra.

All'interno la breve strada rettilinea tra le due porte era la principale del paese. Il resto era un fitto tessuto di vie minori parallele a questa, collegato verso il castello ad un articolato sistema di piazze sulle quali prospettavano le diverse parti del castello e due chiese. Dal lato opposto le stradine parallele confluivano sul percorso longitudinale di margine lungo il quale erano disposti una terza chiesa e il teatro. Nella parte più estesa dell'agglomerato, verso sud, le vie parallele erano intersecate dalla via Lauretana, parallela al percorso di margine.

L'insieme, meravigliosamente plasmato dalle necessità vitali di generazioni e generazioni, presentava tuttavia una densità abitativa molto alta con pochi spazi liberi per corti, orti e giardini. Nel primo Ottocento (come perfettamente documentato dalla mappa del 1819 del Catasto Gregoriano) l'insediamento tende già ad ampliarsi nella direzione della pianura e del mare attorno ad un ampio slargo, la piazza Grande, formatosi all'esterno del castello e del borgo, lungo il nuovo tracciato della via Appia, venuto a sostituire il percorso romano che correva sul lato opposto del paese, a monte del fosso di Cisterna. Allo stesso tempo si trova, sulla piazza Grande, fuori dall'antico borgo, la nuova chiesa di Santa Maria Assunta, molto più ampia delle chiese precedenti e, all'estremità sud del castello, una larga apertura tra la piazza Grande e la piazza del mercato (l'attuale piazza SS. Pietro e Paolo), che interrompe la cintura chiusa dell'antico centro. All'epoca la campagna circostante risultava ancora priva di costruzioni (tranne il complesso della chiesa e del

convento di Sant'Antonio ricostruito nel '500 contemporaneamente alla riedificazione del castello da parte del duca Bonifacio, a poche centinaia di metri a nord, lungo l'Appia). I registri catastali del primo ottocento rivelano elevati indici di affollamento (si può valutare una popolazione del centro antico di circa 1700 abitanti) ma la presenza dei grandi fabbricati legati alla conduzione agricola e all'allevamento concentrati ai piedi del castello sede dell'amministrazione Caetani, di attrezzature collettive come l'ospedale e il teatro, di tre chiese e di tre forni in settori diversi dell'abitato, di numerose botteghe disposte sulla strada principale e sulla piazza del mercato, denotano la piena vitalità e l'organica disposizione delle attività nell'antico borgo.

In un secolo, dal 1819 al 1926, il vecchio organismo si conserva sostanzialmente uguale a se stesso.

Si nota un progressivo accorpamento dei lotti edificati, la scomparsa del teatro, la formazione di un'area libera (attuale piazza Vittorio Emanuele) nella zona più densa dell'abitato.

Contemporaneamente si accresce l'espansione fuori del nucleo originario nel versante occidentale, incrementata infine dalla realizzazione della ferrovia Roma - Napoli e della stazione. Questo processo di espansione nella direzione del mare e lungo l'Appia, si accelera in relazione alle opere della bonifica Pontina, mentre l'antico nucleo decade.

Complessivamente tuttavia l'antico insediamento di origine medievale rimane compatto e pressoché inalterato fino agli eventi bellici della seconda guerra mondiale quando la città, teatro di intensi combattimenti, viene in gran parte distrutta. Il centro storico in particolare ne risulta gravemente danneggiato, con intere parti rase al suolo.

I segni lasciati dalle distruzioni della guerra, rimarginati da tempo nel resto della città, sono ancor oggi evidenti nel centro antico. La ricostruzione solo parziale, in alcuni casi provvisoria, non coordinata e di qualità scadente ha prodotto un'immagine tanto incoerente da risultare irriconoscibile rispetto all'antica configurazione del centro. La crescita della città a ridosso del borgo originario su più lati senza distacco, l'apertura di strade di attraversamento nel vivo della vecchia trama viaria, il perdurare dei vuoti delle distruzioni - che alterano la continuità dell'edificato, le proporzioni e le relazioni dei volumi e degli spazi - non rendono percettibili né i

limiti del nucleo originario, né il disegno del tessuto viario né tantomeno il carattere e il senso complessivo dell'antico organismo. Peggiorativo a questo proposito è risultato l'interramento del fosso di Cisterna con la conseguente scomparsa della rupe di tufo e del ponte Agrippino.

Inoltre la permanenza dei guasti della guerra e l'assenza di un adeguato recupero, assieme al forte e continuo sviluppo della città nella direzione opposta, verso la stazione e il mare, hanno causato un generale stato di emarginazione e abbandono della zona antica, che attualmente risulta, malgrado la posizione centrale, una delle aree più povere e prive di attività dell'insieme urbano.

Problemi e criteri del recupero

Il Piano di Recupero del centro storico di Cisterna riguarda l'intero perimetro del nucleo originario, ove, come detto sopra, non si è verificato finora alcun intervento coordinato e pianificato di ripristino e di ricostruzione.

Tale Piano differisce pertanto da un normale PdR in quanto, oltre che tendere alla riqualificazione di un tessuto urbano con problemi di emarginazione e degrado, affronta in modo sistematico, per la prima volta dopo la guerra, anche il tema critico della ricostruzione del centro distrutto.

I principi adottati per la soluzione del problema della ricostruzione connotano infatti decisamente il progetto di Piano. Fra i due criteri estremi di volta in volta usati nella ricostruzione post-bellica in Europa, di un ripristino "dov'era e com'era" basato sulla fedele riproduzione della situazione precedente (come ad esempio a Varsavia), o di un completo rinnovamento basato sul principio dell'adeguamento alle attuali esigenze della città moderna (come ad esempio a Rotterdam), il Piano di Cisterna segue linee di principio più complesse, suggerite dalla situazione locale e dalle

considerazioni che, a distanza di mezzo secolo, è ormai possibile trarre dagli esiti di quelle esperienze.

La soluzione di mantenere solo quanto si è salvato dalla distruzione conservandone i caratteri originari (nel caso di Cisterna pochi edifici sparsi dell'abitato e una parte del palazzo) e di ricostruire un nuovo tessuto e nuovi edifici con caratteristiche del tutto diverse da quelle antiche determina un definitivo vuoto di memoria ed evidenza per sempre la ferita aperta dalla guerra, come succede per chi oggi visita Rotterdam.

Al contrario la ricostruzione del tessuto originario e degli edifici secondo gli antichi volumi, tipi edilizi e caratteri costruttivi rigenera l'ambiente scomparso consegnandolo al futuro. Una riproduzione del tutto uguale al passato, come accaduto a Varsavia, può tuttavia suscitare un effetto di falsificazione o mancanza di autenticità, anche se a distanza di tempo la fedeltà della immediata ricostruzione a partire dalle stesse macerie acquista un suo valore documentario e di permanenza del passato.

Nel caso di Cisterna una ricostruzione altrettanto integrale ed esatta è oggi impossibile. Prima di tutto perché manca una documentazione (fotografica o di rilievo geometrico) completa e precisa della situazione precedente alle distruzioni. In secondo luogo perché non sarebbe giustificata dal valore dei singoli fabbricati, e perché, d'altra parte, non si otterrebbe un risultato così significativo e di utilità per la città nel suo insieme.

Il Piano di Recupero è invece basato sulle seguenti proposizioni:

- esaltare ed accrescere riferimenti riconoscibili, elementi simbolici e rappresentativi legati alla storia antica e recente del posto, ricostruendo, almeno nei volumi e nelle forme principali la

delimitazione originaria con le sue porte di accesso, il ponte Agrippino, le chiese, i campanili, la ricostituzione del volume complessivo del castello con le sue torri e i suoi annessi;

- stabilire un'identità, un'immagine coerente e significativa, a contrasto con l'anonimità dell'edilizia recente, immagine legata, oltre che agli elementi emergenti suddetti (*landmarks*) alla riproposizione di specifici caratteri locali legati a tipi e forme abitative, materiali e tecniche costruttive, pavimentazioni e finiture esterne, tuttora validi e tali quindi da risultare sostanziali, non solo visivi e di maniera;
- ricostituire la qualità abitativa dell'ambiente costruito tradizionale, esemplare per molti aspetti al confronto del modo di edificare recente, traendo vantaggio dalle distruzioni per riportare tali qualità allo stato originario, eliminando alterazioni e aggiunte improprie accumulate nel tempo prima della distruzione stessa (con conseguente eccessi di densità abitativa, problemi igienici, ecc.) riprendendo, sulla base dei vecchi catasti ed eventualmente dei resti di fondazione rintracciabili nel sottosuolo, la configurazione planimetrica d'insieme, nella sua gerarchia e nell'alternanza di strade, slarghi, piazze, di volumi costruiti, tipologie e destinazioni d'uso;
- provvedere un'adeguata dotazione di servizi al centro storico, sia di tipo tecnologico che a sostegno della mobilità come un'ampia dotazione di parcheggi e di rimesse lungo il perimetro esterno che in particolare consentono l'esclusione del traffico veicolare nel tessuto interno (essenziale per la sua qualità abitativa) ma una comoda raggiungibilità del mezzo per gli spostamenti esterni;
- risolvere l'accessibilità non solo al centro storico, ma all'intera zona centrale della città, per mezzo di una nuova sistemazione della fascia perimetrale lungo l'antico fosso di Cisterna, che

comprenda un'arteria di scorrimento alternativa al congestionato tratto urbano della via Appia (corso della Repubblica) e agli attraversamenti del centro storico stesso, sistemazione che fa parte di un più ampio disegno di riorganizzazione della viabilità primaria.

Tutto ciò infine vale a restituire al centro storico una funzione centrale nella vita della città, funzione che il centro aveva solo in parte prima della guerra - data l'espansione della città in direzione della stazione (e quindi sul versante opposto rispetto al centro stesso), data la barriera costituita dal fosso di Cisterna e data anche la povertà e l'inadeguatezza funzionale dell'antico tessuto - e completamente venuta meno dopo i vuoti creati dalla guerra e rimasti fino ad oggi.

Le azioni concrete di progetto per realizzare i propositi sopra esposti riguardano pertanto:

- la riorganizzazione della viabilità primaria della zona centrale della città,
- la riedificazione dei vuoti lasciati dalle distruzioni della guerra e dai precedenti diradamenti,
- la conservazione e la ripresa dei tipi edilizi della tradizione abitativa e costruttiva locale,
- il piano dettagliato di finitura e arredo degli spazi aperti,
- la delimitazione di giardini e spazi aperti distribuiti opportunamente nel tessuto per assicurare soleggiamento ed areazione a tutte le abitazioni,
- il ripristino di usi corretti delle costruzioni esistenti,
- la limitazione della circolazione veicolare per adeguate condizioni di quiete e sicurezza agli spazi abitativi e di uso sociale,
- la dotazione di edifici speciali per attività sociali e di servizio integrate alle residenze (v. N.T.A. cap.2)

Caratteri del progetto di ricostruzione

Il progetto, nell'intenzione di ricostruire un'immagine nitida e significativa del centro storico unita ad una ottimale qualità abitativa e degli spazi sociali, propone, come base di partenza, la riedificazione dei vuoti lasciati dalle distruzioni della guerra e dai precedenti diradamenti seguendo gli antichi tracciati planimetrici e stabilendo volumetrie analoghe alle preesistenti, con le sole varianti migliorative determinate dal rispetto di canoni funzionali, costruttivi e figurativi prestabiliti (v. N.T.A. capp. 6,7,8).

Punto di forza del progetto, determinante per il suo risultato funzionale e visivo, è la ricostruzione del perimetro orientale del nucleo storico sull'antico fosso di Cisterna. Su questo lato l'ampiezza dello spazio aperto esterno, rimasto più libero dalla nuova edificazione rispetto a quanto accaduto sul versante opposto in direzione della stazione, consente una visuale a distanza complessiva e chiara dell'insieme. Inoltre la gran parte dell'antica cintura edificata su questo lato, tuttora rasa al suolo dal tempo della guerra, consente la realizzazione di una massa consistente, organica e quindi fortemente caratterizzante.

Gli interventi previsti sono determinati e impegnativi. Per riprodurre un'immagine analoga a quella primitiva formata dalla massa continua della ripida parete di tufo e delle case su di essa costruite, il progetto per prima cosa prevede di ristabilire un dislivello simile a quello originario, ora quasi completamente colmato con l'interramento del fosso. Ciò implica la parziale rimozione di tale interrimento, fino ad una quota di rispetto dell'esistente condotta di deflusso delle acque.

La seconda decisione importante è relativa alla realizzazione della strada di scorrimento alternativa all'Appia in luogo del fosso di Cisterna e alla quota ottenuta con la rimozione dell'interramento. Il ribassamento di tale strada in questo tratto, oltre a consentire l'effetto visivo dell'emergenza del centro storico, permette di separare su livelli diversi il traffico veicolare di transito da quello pedonale tra centro storico e zone esterne limitrofe. Esso dà quindi agilità ai flussi di scorrimento, agilità accresciuta dalla possibilità di realizzare uno svincolo veicolare su due livelli tra la strada di

scorrimento e la via dei Monti Lepini e di evitare per tutta la lunghezza della strada stessa incroci e svolte a sinistra.

In luogo del corso d'acqua si ha quindi lo scorrere del traffico.

Terzo elemento decisivo del progetto è la costruzione, in corrispondenza dell'antica parete della forra, di un bastione in conglomerato di tufo, capace di riprodurre con altri mezzi l'effetto della rupe originaria.

Al livello degli edifici da ricostruire il bastione consente di ricavare una fascia di giardini pensili affacciati verso l'esterno e di pertinenza agli edifici stessi, e, al di sotto dei giardini e del piano di imposta delle nuove costruzioni, nell'altezza del dislivello, una serie di locali seminterrati aperti sull'esterno: I locali seminterrati hanno accesso da una via di servizio, realizzabile parallelamente alla strada di scorrimento. In tal modo si ottengono ambienti e spazi al servizio immediato del centro storico, necessari per eliminarne traffico, sosta veicolare, attività moleste, ecc. I locali seminterrati, essendo sottostanti agli edifici perimetrali da ricostruire, possono essere in comunicazione diretta con le relative abitazioni e attività non residenziali.

Quattro torri contenenti scale e eventuali montacarichi, di uso condominiale o collettivo, forniscono inoltre in più punti un collegamento verticale tra il livello della via di servizio e il livello stradale del centro storico. Le torri - scala contribuiscono, emergendo dalla cinta muraria, a contrassegnare il profilo del centro.

Un ulteriore elemento caratterizzante la soluzione perimetrale posteriore è dato dai collegamenti orizzontali tra il piano stradale del centro storico e la zona abitata al di là della strada di scorrimento (in particolare verso l'edificio postale, il supermercato, e le altre attività esistenti nella zona), che avvengono in piano attraverso un ponte in muratura, riproposizione attuale del ponte Agrippino, e attraverso due passerelle in metallo e legno.

Alla ricostruzione del ponte Agrippino corrisponde il ripristino nelle forme originarie dell'omonima porta e la riconfigurazione, anche altimetrica, della parte inferiore dell'attuale via Ugo Bassi. Riconfigurazione che, attraverso l'innalzamento della quota stradale e il ribassamento del terreno

circostante legato alla rimozione della colmata del fosso, realizza anche qui il bastione di cinta e, al di sotto della superficie viaria, locali di servizio seminterrati analoghi a quelli precedenti.

La delimitazione del nucleo antico ripristinata in modo così deciso sul lato del fosso, viene anche riproposta per l'intero perimetro del centro con la chiusura dei varchi che le distruzioni della guerra, o male interpretate esigenze di traffico, hanno nel tempo aperto nella compatta cortina muraria preesistente. Per quattro di queste aperture (in corrispondenza di via Garibaldi, via Lauretana/via dei Butteri, via Giordano Bruno, via di San Pasquale/piazza Caetani) è prevista la ricostruzione di edifici che colmano il varco lasciando tuttavia, a livello stradale, un sottopassaggio di collegamento alla rete viaria esterna ora esistente. In tutti i casi questi edifici vengono ad essere costruiti su aree pubbliche attualmente destinate a strade: aree che quindi vanno accatastate per essere anche alienabili da parte del Comune.

Elemento fondamentale del progetto è anche la ricostruzione del Castello Caetani, nella sua complessità originaria. Da quando, nella seconda metà del Cinquecento, i Caetani trasferiscono da Sermoneta a Cisterna il governo dei loro possedimenti e vi erigono in forme monumentali il palazzo attorno al nucleo della precedente rocca Frangipane, questo diviene per lungo tempo il centro delle attività amministrative ed economiche del territorio circostante. La poderosa costruzione, ricca di due torri, corte porticata, gran numero di stanze, saloni e vasti sotterranei scavati nel tufo e nella pozzolana, raccoglie una pluralità di funzioni che si estendono al di fuori in una serie di fabbricati complementari a servizio principalmente del lavoro agricolo e pastorale (scuderie, granai, depositi, stalle), in un insieme che viene a connotare in maniera determinante l'immagine dell'intero borgo riflettendone le ragioni della sua stessa esistenza.

L'evoluzione storica ha portato alla decadenza del palazzo e delle sue funzioni, in particolare di quelle degli edifici accessori. La guerra ha poi determinato la scomparsa definitiva degli edifici minori e purtroppo anche di buona parte del castello.

Il progetto, basato sui principi del recupero della memoria, non può mancare di considerare il complesso del castello con gli edifici annessi come riferimento essenziale nella ricostituzione dell'immagine e delle funzioni dell'antico nucleo.

Si tratta oggi di ricostruire i volumi e le forme significative perdute e, d'altro lato, restituire loro in veste attuale, ove possibile, le funzioni centrali che avevano per la vita dell'abitato.

Il progetto prevede la ricostruzione e l'adeguamento in forme simili a quelle originali, delle parti distrutte del castello. La ricostruzione riguarda le parti totalmente mancanti del corpo principale del palazzo, (includere la torre con belvedere sulla piazza Grande, la sommità della torre principale e il torrino terminale del corpo scale una volta esistente sul lato sud), il braccio minore ad un piano sull'attuale via San Pasquale, il corpo terminale sulla piazza SS Pietro e Paolo, così come il corpo staccato delle antiche scuderie sull'attuale piazza Caetani. L'adeguamento riguarda invece la parte di castello, ora di proprietà privata, distrutta durante la guerra e successivamente riedificata in forme nuove ed improprie.

Per quanto sopra enunciato, le funzioni da attribuire al complesso ripristinato devono essere coerenti con le antiche: per il corpo principale del castello risultano adatte le funzioni primarie di governo e rappresentanza del Comune (sede del Sindaco e del Consiglio Comunale, assemblee pubbliche, cerimonie matrimoniali e altre simili, destinando l'attuale edificio su corso della Repubblica ad altri usi) unite a funzioni culturali (biblioteca, esposizioni, convegni o altre analoghe); per il resto del castello e i corpi accessori, funzioni significative per la vita economica e sociale della città, come sedi di consorzi, banche, associazioni, enti di promozione di prodotti locali, servizi di ordine pubblico e di protezione civile, centri di accoglienza.

La ricostruzione dell'ala bassa sull'attuale via di San Pasquale può svolgere inoltre un ruolo funzionale e figurativo importante: da un lato costituire elemento di transito e connessione tra le funzioni pubbliche ospitate nel palazzo e i vicini uffici comunali recentemente costruiti; d'altro lato

rappresentare la soluzione di raccordo tra lo spazio antico della piazza Grande dominata dal castello e lo spazio nuovo contornato dagli uffici comunali.

Altri elementi emergenti dell'antico nucleo erano le chiese con i loro campanili. Delle tre piccole chiese una volta esistenti, dislocate in tre settori diversi dell'abitato, due sorgevano in prossimità del castello caratterizzando con il loro volume e i campanili, la parte alta del paese; la terza, sul bordo del fosso, era la cappella legata all'Ospedale e alla Confraternita di San Francesco a servizio della parte bassa dell'abitato.

Il progetto prevede la riproposizione di volumi speciali insistenti sulle medesime aree delle due chiese vicine al castello e una torre sull'attuale piazza SS. Pietro e Paolo in luogo dell'antico campanile. Al posto della terza chiesa, di cui manca ogni documentazione iconografica, il progetto prevede invece edilizia residenziale. Nella parte bassa del paese lungo il perimetro sul fosso di Cisterna, tuttavia, l'emergenza non documentata di quest'ultima chiesa, è sostituita e ancor più decisamente espressa dalla serie di torri scala costruite lungo il nuovo bastione e da un ulteriore elemento caratterizzante previsto come terminale della composizione di bordo. Si tratta di una casa torre posta a segnalare il limite del corso d'acqua ancora esistente nei pressi dell'antico mulino, destinata a guardiania-gestione della nuova sistemazione esterna (strada di servizio, autorimesse, torri scala, parcheggi, passerelle) ai fini di un ordinato ed efficace funzionamento dell'insieme.

Uno dei propositi principali del progetto è il raggiungimento di un'immagine omogenea e significativa dell'insieme del nucleo antico. Il Piano pertanto, oltre a individuare edifici, spazi ed elementi di spicco tali da caratterizzare singolarmente il profilo e la riconoscibilità del centro, considera altrettanto necessario, ricostruire tutti gli edifici minori previsti nei vuoti lasciati dalla guerra secondo precisi canoni funzionali, costruttivi e figurativi tali da assicurare la coerenza con l'immagine e la qualità abitativa complessiva.

Analogamente è indispensabile intervenire sulle costruzioni esistenti, sia su quelle sopravvissute dalle distruzioni belliche ma degradate dal disuso o dall'incuria, sia su quelle, più numerose, ricostruite o ristrutturare nel dopoguerra in modo difforme, per tipologia, materiali e disegno, dall'edilizia tradizionale. Per le prime il Piano prevede il restauro conservativo o la manutenzione, per le altre prescrive interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica atti a riportarle a caratteri più vicini a quelli originali (restauro figurativo). I canoni funzionali, costruttivi e figurativi, nonché le modalità attuative di tali interventi sono descritte in dettaglio nelle N.T.A., ai capp. 6,7,8,9.

Tuttavia canoni e modalità, per quanto puntuali, non assicurano completamente, come segnalato in altri punti del Piano, la qualità del risultato definitivo. Risulta in particolare difficile e delicato il campo dell'immagine, potendosi verificare in concreto casi di fraintendimento o cattivo uso delle norme con risultati di falsità o banalità dell'aspetto urbano, opposti a quelli attesi.

Per evitare questo pericolo è necessario, come espresso anche nelle N.T.A., cap.9. punti 1.1.2, 1.1.3:

- per prima cosa la realizzazione di una UMI campione per la costruzione di nuovi edifici e di una UMI campione per un intervento di restauro figurativo;
- in secondo luogo l'istruttoria selettiva dei singoli progetti, con particolare impegno e supporto da parte del Comitato di Attuazione, come definito più avanti.

In conclusione il Piano, tramite il nuovo sistema della viabilità, la nuova delimitazione esterna del centro, la ricostruzione delle emergenze, l'armonia e il carattere dell'edilizia e degli spazi, può effettivamente creare un'immagine adeguata non solo al passato ma anche al presente (e al futuro) dello sviluppo urbano

Abitanti e alloggi, demolizioni e nuove costruzioni.

Al momento delle indagini appositamente effettuate per il PdR (1990) risultavano entro il perimetro del Piano un totale di 305 abitazioni, di cui 235 abitate permanentemente, 16 temporaneamente e 53 disabitate. Risultavano 676 abitanti, con un affollamento medio di 2,88 abitanti per alloggio. Esistevano tuttavia casi di notevole disagio abitativo con affollamenti fino a 6 abitanti per vano (v. volume indagini, pp.63-64).

Il progetto da un lato prevede la riqualificazione dell'edilizia esistente attraverso l'eliminazione degli alloggi impropri e il ripristino graduale, ove possibile, del tipo tradizionale della casa unifamiliare a schiera su più piani, con una diminuzione totale di 61 alloggi rispetto alle abitazioni esistenti; d'altro lato il progetto prevede la ricostruzione dei vuoti lasciati dalla guerra e dai precedenti diradamenti, l'aumento di volume di alcuni edifici esistenti e alcuni edifici aggiuntivi come le torri scala lungo i nuovi bastioni, per un numero totale di alloggi leggermente superiore (75) a quello delle abitazioni eliminate.

Il volume residenziale di nuova costruzione ammonta a 24.057 mc, di cui circa un terzo, data la tipologia a schiera con piano terreno non abitato, ad uso non abitativo (rimesse, uffici, studi, laboratori, botteghe ed altre attività connesse alle abitazioni).

Il volume non residenziale di nuova costruzione risulta di 33.487 mc, di cui una parte considerevole destinata alle autorimesse, magazzini e cantine ricavate all'interno del bastione perimetrale sul fosso di Cisterna.

Le demolizioni riguardano soltanto due casi: il manufatto precario destinato a bocciodromo (previsto in un nuovo edificio all'interno del PdR) e la costruzione ad un piano in piazza SS. Pietro e Paolo adibita a negozi e altre attività commerciali (anch'esse trasferite in un nuovo edificio sulla stessa piazza). Il totale del volume demolito è di circa 3000 mc.

Destinazioni d'uso

Si ritiene importante per la riuscita del Piano il controllo delle destinazioni d'uso in tutta l'area per assicurare al centro la qualità abitativa delle residenze, la dotazione di servizi, la vitalità degli spazi pubblici e l'integrazione dell'antico tessuto nell'insieme della città. Le destinazioni d'uso riguardano in primo luogo la tipologia abitativa di base, la casa a schiera, che deve rimanere rigorosamente unifamiliare e che deve ospitare al piano terreno attività diversa dall'abitativa ma ad essa possibilmente legata. E' inoltre fondamentale un appropriato uso degli edifici speciali che sostituiscono gli antichi volumi di uso collettivo o di servizio, chiese, teatro, scuderie, per ciascuno dei quali deve essere individuata una funzione con poteri aggreganti e caratterizzanti analoghi, anche se di diversa natura, agli antichi (amministrativa, associativa, culturale,...integrata anche a residenze speciali, comunità, residences, locande...) (vedi N.T.A. cap 5.3)

Modalità di attuazione

Il Piano di Recupero viene attuato per mezzo di una molteplicità di interventi pubblici e privati in stretta relazione reciproca, secondo i tipi e le modalità previste dalla L.457/78. Si è individuata un'organizzazione degli interventi articolata secondo criteri di gerarchia, correlazione e successione temporale al fine di rendere proceduralmente agile ed economicamente conveniente sia per il Comune che per i privati l'esecuzione del Piano.

E' prioritaria la realizzazione della strada esterna a quota ribassata sul percorso dell'antico fossato, con il suo ponte, le passerelle pedonali e gli svincoli di raccordo alla via dei Monti Lepini; insieme

ad essa la costruzione dei muri di contenimento, del bastione delimitante il nucleo storico, delle torri e delle strutture portanti per i nuovi edifici di coronamento. Altrettanto importante è la realizzazione di una unità minima di intervento (UMI) campione della nuova edificazione, alla quale possano attenersi gli interventi successivi per quanto riguarda tipo edilizio, tecniche costruttive, materiali, finiture e risultato visivo.

In considerazione della presenza diffusa e determinante di aree abbandonate, pur se di uso pubblico consolidato, lungo la fascia perimetrale oggetto dell'intervento sopraindicato, è necessario procedere tempestivamente alla definizione della loro situazione legale. Questo anche perché l'alienazione dell'ampia superficie edificabile resa disponibile dall'intervento può costituire la base principale per un fondo comunale destinato all'autofinanziamento dell'opera.

Contemporaneamente è possibile dare inizio alla riedificazione delle aree libere interne sia private che pubbliche. Relativamente a queste ultime la possibilità immediata di alienazione può costituire il primo stadio del fondo comunale per il finanziamento delle opere pubbliche del Piano.

Nei casi di edificazione su superficie pubblica in adiacenza a edifici esistenti, il progetto dell'unità di intervento deve evitare (sulla base delle indicazioni già contenute negli elaborati grafici del Piano) aggravii o servitù o eventualmente prevedere una compensazione in termini di superficie o volume (come nei casi dei due edifici attualmente prospettanti sulla piazza Caetani addossata ai quali è prevista la ricostruzione di antichi edifici che vengono a chiudere ingressi e finestre esistenti) o migliorie (come nel caso della UMI su via Garibaldi che attribuisce all'edificio al quale viene addossata la nuova costruzione con sottopasso stradale, un terrazzo accessibile e fruibile). In tutti questi casi deve essere prevista (v. punto 9.2.2 N.T.A.) una apposita convenzione tra Comune e proprietari interessati.

In aggiunta all'autofinanziamento, esaminato in dettaglio nell'elaborato Q di Piano al capitolo "Previsioni di spesa", è possibile studiare l'utilizzazione di canali di finanziamento diversi, in funzione del tipo di opera, come espresso al capitolo 9 N.T.A., con particolare attenzione ai "Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio" (PRUSST) di cui al D.M. 8/10/98 n.1169 e agli altri recenti strumenti "complessi" di riqualificazione urbana a livello nazionale e locale.

Il PdR, pur nelle sue limitate dimensioni, deve affrontare per la sua attuazione una molteplicità di situazioni nello stato attuale delle proprietà, nella diversità dei soggetti da coinvolgere, nella necessità di ricercare con attenzione i vari ed articolati tipi di finanziamento e provvedere tempestivamente agli atti necessari per il loro conseguimento, nel promuovere e organizzare le procedure e i tempi dell'autofinanziamento, nel promuovere e valutare gli interventi progettuali di diversa natura ed entità. La notevole complessità di operazioni tecniche, amministrative e finanziarie, richiede un impegno particolare e competenze specifiche coordinate da parte dell'amministrazione comunale. Richiede inoltre, per la fase di avvio, un' incisiva attività di divulgazione e di lancio dell'iniziativa.

Risulta pertanto raccomandabile e conveniente la formazione, presso il Comune, di un organismo operativo dedicato allo specifico compito di attuare il Piano, denominato *Comitato di Attuazione del PdR*.

Il Comitato avrà pertanto la precisa funzione di curare tutti gli aspetti promozionali, amministrativi, legali, economico - finanziari e tecnici necessari per la corretta attuazione del Piano e per il suo adeguato sviluppo. Inoltre promuoverà e seguirà i singoli progetti urbanistici ed edilizi e la loro realizzazione. Il Comitato si affianca agli altri organismi comunali senza sovrapporsi ad essi, fornendo anche, in particolare, una specifica consulenza agli uffici tecnici e alla Commissione edilizia e risulta opportunamente costituito da:

- il dirigente dell'area tecnica e tecnico-urbanistica del Comune di Cisterna, o suo delegato, che lo presiede;
- il responsabile dell'ufficio legale o suo delegato;
- il responsabile dell'area finanziaria o suo delegato;
- i progettisti del PdR;
- il responsabile dell'unità operativa urbanistica-pianificazione territoriale con funzioni anche di segreteria (cfr. N.T.A. cap. 9).

Divulgazione del Piano e 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 apposito programma che preveda fasi successive di informazione, di dibattito, di sollecitazione del consenso, di selezione di proposte e suggerimenti, di stimolo alla competizione attuativa, di raccordo tra piano e realizzatori.

La stesura del programma di partecipazione pubblica e l'organizzazione delle sue diverse fasi sarà uno dei compiti fondamentali del Comitato di Attuazione.

ls *MR*

Elenco elaborati

1. Volume studi preliminari e progetto di massima
2. Relazione illustrativa
 - A. (TAV.) Inquadramento nel PRG vigente
 - B. (TAV.) Sistema viario e confini PdR
 - C. (TAV.) Stato di fatto su base aerofotogrammetrica con arredo urbano esistente
 - D. (TAV.) Stato di fatto su base catastale
 - E. (TAV.) Planimetria d'insieme
 - F. (TAV.) Planimetria di progetto con arredo urbano
 - G. (TAV.) Numero di piani
 - H. (TAV.) Tipologie
 - I. (TAV.) Coperture
 - J. (TAV.) Destinazioni d'uso
 - K. (TAV.) Variazioni catastali
 - L. (TAV.) Demolizioni e nuove costruzioni
 - M. (TAV.) Unità minime d'intervento
 - N. (TAV.) Assonometria stato attuale
 - O. (TAV.) Assonometria di progetto

 - P. Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare
 - Q. Opere di urbanizzazione, computo di massima, previsioni di spesa

 - R. (TAV.) Arredo e sistemazioni esterne

 - S. Norme tecniche di attuazione

Nota

al capitolo *Abitanti e alloggi, demolizioni e nuove costruzioni* della relazione illustrativa

Il PdR prevede la costruzione di 48 nuovi alloggi (pari a circa 16.000 mc) con qualità abitative ottimali.

Determina viceversa la scomparsa di almeno 82 dei 304 alloggi esistenti perché certamente non rispondenti ai requisiti funzionali e tipologici indicati nelle norme di attuazione (v. capp.5 e 6).

Rimanda la determinazione della sorte di ulteriori 64 alloggi esistenti caratterizzati da una mediocre condizione abitativa (in base ai canoni citati) secondo due possibili ipotesi:

- a) trasformazione ad unità non residenziali per una più spinta terziarizzazione del centro storico;
- b) permanenza parziale ad unità residenziali previa attualizzazione del PdR.

Si ritiene che la scelta dell'una o dell'altra ipotesi sia da valutare dopo l'avvio del Piano in funzione degli sviluppi che ne conseguiranno.

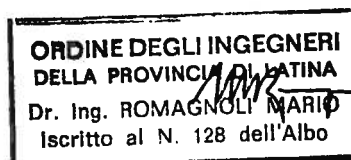
Al momento non conteggiando i sopradetti 64 alloggi il PdR comprende un totale di 200 alloggi fra preesistenti da conservare e nuovi, corrispondenti a circa 500 abitanti in base all'indice di affollamento medio riscontrato nell'area.

1 progettisti


prof. Lorenzo Berna



ing. Mario Romagnoli



27 GIU. 2000

22)