



# COMUNE di CASPERIA

Provincia di Rieti

## Piano di recupero per il Centro Storico

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale N° / del /

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 08 DEL 22/06/2009  
PUBBLICATO SUL BURL N. 20 DEL 28.05.2010

Si attesta che il presente elaborato è stato depositato  
a libera visione del pubblico nella Segreteria Comunale  
dal giorno al

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prog.: Arch. Franco Orsini  
Arch. Catia Cianfa

Disegni e rilievi: AssociatiModus S.C.R.L.

TIMBRO e FIRMA



AGGIORNAMENTI


Tav. P02

Scala 1/100

## TITOLO I°

### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** *Definizioni*

#### **- Articolo 1 - Oggetto ed ambito di applicazione**

Le presenti norme e gli elaborati, di cui ai successivi Articoli, hanno per oggetto il recupero, le trasformazioni fisiche e funzionali del Centro Storico di Casperia. Esse costituiscono nel loro insieme un Piano Particolareggiato di Recupero.

Il Piano Particolareggiato di cui sopra, è elaborato ai sensi della Legge 17.8.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi della Legge 5.8.1978, n°457 ed assumerà nel seguente articolato, la denominazione abbreviata di "PdR".

L'esecuzione degli interventi urbanistici/edilizi sarà, quindi, direttamente eseguibile a seguito di rilascio, da parte del Comune di Casperia, di atto abilitativo all'esecuzione dell'attività edilizia.

Le norme del presente Piano sono valide all'interno dell'ambito d'intervento definito dalla perimetrazione del centro storico contenuta nel P.R.G..

#### **- Articolo 2 - Finalità**

Le finalità del presente PdR riguardano la qualificazione del centro storico di Casperia attraverso :

la qualificazione tipologica , funzionale e morfologica dell'edificato e delle aree interconnesse;

la ridefinizione di parti edificate con l'introduzione di eventuali nuove tipologie e destinazioni d'uso, esteticamente e funzionalmente compatibili;

la ricomposizione formale ed architettonica dei prospetti;

la valorizzazione degli spazi pubblici attraverso l'individuazione di tecniche e materiali rispettosi del contesto estetico, urbano ed ambientale.

#### **- Articolo 3 - Prescrizioni**

Il PdR, dalla data di approvazione definitiva, ha una validità di 10 (dieci) anni.

Il PdR regola le trasformazioni di cui al precedente Articolo 1 e detta prescrizioni relativamente alle:

- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni e delle manutenzioni;
- caratteristiche funzionali con prescrizione delle destinazioni d'uso, secondo le categorie d'uso in funzione degli standards urbanistici, così come previsto dalla L.R. n. 37/87.

La disciplina del PdR si esplicita attraverso tutti gli elaborati, di cui al successivo Art.4.

#### - Articolo 4 - Elaborati costitutivi il PdR

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati, i quali sono parte integrante di esso:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Elaborati d'indagine:
  - I01 - Indagine storico-archivistica sull'evoluzione del nucleo urbano
  - I02 - Indagine sul tessuto urbano;
  - I03 - Schede di rilevamento degli edifici con finalità di recupero;
- c) Elaborati di progetto  
Intero ambito:
  - P01 - Classificazione degli interventi di recupero;
  - P02 - Norme tecniche e di attuazione;
- d) Progetto Pilota.
  - PP01 - Stato di degrado;
  - PP02 - Schede di rilevamento;
  - PP03 - Piano del colore;

#### - Articolo 5 - Efficacia

Il PdR è redatto ai sensi della L.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, della L. 457/78 e della L.R. n. 38/99 "Norme sul governo del territorio", quando non diversamente prescritto esso esplica la propria efficacia con le modalità e la tempistica della normativa vigente

#### - Articolo 6 - Classificazione degli interventi

L'articolazione degli interventi possibili nel centro storico di Casperia, riproduce fedelmente le indicazioni di classificazione della L. n° 457/78 che individua le seguenti categorie:

- Restauro
- Risanamento Conservativo
- Trasformazione edilizia
- Ristrutturazione

La disciplina di PdR che regola l'attuazione degli interventi è articolata in:

- disciplina generale contenuta nelle presenti N.T.A.;
- disciplina specifica contenuta nel "Piano colore" dell'isolato pilota.

#### - Articolo 7 - Terminologia urbanistica ed edilizia

##### - *Unità minima di intervento*

Rappresenta la dimensione minima di progettazione e/o esecuzione degli interventi di trasformazione.

##### - *Unità edilizia*

Rappresenta l'entità composta da una o più unità funzionali, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione compiuta, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

##### - *Finiture di facciata*

Definiscono gli elementi del paramento esterno delle facciate ed in particolare: le murature a faccia vista, gli intonaci tinteggiati, le cornici e modanature, i "tasselli" di muratura originaria, le riaperture delle bucatore originarie.

##### - *Superfetazione*

E' costituita da un elemento edilizio aggiunto ed estraneo alla tipologia originaria, che costituisce fattore di degrado architettonico ed ambientale.

##### - *Bucature*

Sono i vani porta o finestra presenti in una facciata.

##### - *Incentivi*

Rappresentano la possibilità di eseguire opere edilizie subordinate ad un obbligo di risanamento e recupero generale dell'edificio.

##### - *Elementi di pregio*

Sono costituiti da tutti gli elementi architettonici che testimoniano una qualità estetica del singolo elemento sia esso di recupero di epoca antica sia originario allo stile dell'edificio.

##### - *Sistemazione urbanistica*

definisce gli ambiti per i quali sarà necessaria una progettazione esecutiva, quale opera pubblica, tesa alla risoluzione di problemi di assetto urbanistico ed ambientale.

**- Articolo 8 - Classificazione degli usi del suolo**

Per l'utilizzazione degli spazi esterni agli edifici, in mancanza di specifiche prescrizioni, si farà riferimento alla Tavola del centro storico del vigente P.R.G.

**- Articolo 9 - Classificazione delle reti impiantistiche e tecnologiche**

Gli impianti si configurano:

1) a rete esterni agli edifici

- linea elettrica generale
- linea elettrica pubblica illuminazione
- linea telefonica
- linea gas
- tubature acqua
- pubblica fognatura

2) tecnologici di pertinenza degli edifici

- antenne ed apparati di ricezione
- climatizzazione e riscaldamento
- produzione/integrazione di energia da fonti rinnovabili
- apparati di smaltimento fumi e acque meteoriche

**- Articolo 10 - Classificazione delle destinazioni d'uso ammissibili**

Residenze e loro pertinenze

Attività di affittacamere

Uffici privati, studi professionali

Alberghi, pensioni, ostelli

Esercizi commerciali e loro pertinenze

Sedi di società, banche ed istituti

Attività ed uffici amministrativi di servizio

Botteghe per attività artigianali di servizio

Attività di ristorazione

Uffici pubblici

Attività ricreative (ludoteche, circoli, ecc.)

Deposito e magazzini non di vendita

Edifici ed attrezzature per il culto

Servizi pubblici (sociali, sanitari, scolastici, etc.)

Servizi privati (gerontocomi, case di cura)

Edifici ed attrezzature per la Cultura (cinema, teatro, biblioteca, musei, ecc.)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

## TITOLO II°

### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** *Norme Generali – Categorie d'intervento*

#### **- Articolo 11 – Manutenzione ordinaria** ai sensi della lettera a) art.31 della L. 457/78

Interventi che attengono ad opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Vanno ricomprese tra “le finiture” tutte le parti non strutturali dell'organismo edilizio, ad esempio, gli infissi, il manto di copertura, l'intonaco, la tinteggiatura e gli ornamenti architettonici.

Da quanto precede, emerge anzitutto che la modificazione delle parti strutturali è, in questa sede, esclusa, in secondo luogo che gli interventi eseguiti debbono mantenere ferme le caratteristiche tipologiche originarie dell'edificio.

Pertanto, a titolo esemplificativo, in un contesto storico di paesaggio urbano è da escludere in maniera assoluta la sostituzione di infissi in legno con altri in profilato d'alluminio e materiali simili.

Rimane fermo, in ogni caso, che tutte le opere di manutenzione debbano sempre garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche e materiche originarie dell'edificio sul quale s'interviene.

#### **- Articolo 12 – Manutenzione straordinaria** ai sensi della lett. b) art. 31 della L. 457/78

Interventi su organismi edilizi da cui consegua la realizzazione delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. La peculiarità della manutenzione straordinaria risiede nel concetto di parzialità dell'intervento, che deve interessare solo singole parti del manufatto edilizio. Peraltro, come detto in precedenza, l'intervento se pur parziale non deve portare né alla modifica, né all'alterazione delle sue caratteristiche originarie.

Vale ad affermare, che in interventi di ricostruzione parziale o di sostituzione di gronde, di solai di copertura, solai interpiano e strutture murarie in elevazione, non solo si dovrà fedelmente mantenere la forma e le dimensioni originarie del manufatto oggetto dell'intervento, ma contemporaneamente si dovranno impiegare materiali uguali o comunque consoni a quelli in precedenza in sito. A titolo esemplificativo non è ammessa, in caso d'intervento su tetti con orditura principale e secondaria in legno, pur mantenendo la stessa sagoma, la sostituzione della stessa con strutture in latero-cemento o metalliche, né tanto meno la realizzazione di gronde in calcestruzzo armato a vista.

- Articolo 13 – **Restauro e risanamento conservativo**  
ai sensi della lett. c) art. 31 della L. 457/78

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio nel suo complesso ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, materici e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Dalla definizione precedente emerge, in primo luogo, che gli interventi in argomento si caratterizzano per essere attuati tramite una serie d'opere tra di loro coordinate da un progetto unitario riferito all'intero edificio.

In secondo luogo, attesa la funzione "conservativa" o di "consolidamento" dell'intervento sull'edificio, debbono essere rispettati di quest'ultimo:

a) Gli elementi strutturali i quali possono essere rinnovati mantenendo ferma l'originaria metodologia costruttiva.

A titolo esemplificativo: non rientra nella categoria restauro la sostituzione di un muro in pietra a vista con uno a cortina o comunque di materiale differente.

b) Gli elementi tipologici, vale a dire quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle corrette tipologie edilizie.

Cosicché non rientrano nella categoria del restauro quelle trasformazioni che portano, ad esempio, una tipologia abitativa a diventare commerciale o di servizio ecc.

c) Gli elementi formali che concernono tanto la sagoma del manufatto che la sua volumetria in senso stretto. Vale ad affermare che non è ammessa la trasformazione di balconi in verande e di verande in locali interni. E' consentita l'apertura di nuove finestre sul paramento esterno murario solo come risposta a precise esigenze igienico-sanitarie per vani destinati alla residenza ed aventi un volume di almeno 27 mc, nonché, documentandone la preesistenza e la consistenza, la riapertura di bucaure oggi non visibili ed il ripristino di quelle parzialmente modificate, tali aperture dovranno rispettare la tipologia di quelle già presenti e l'impaginazione dell'intero prospetto.

Infine sono da considerarsi rientranti nella fattispecie quelle opere tese all'eliminazione degli elementi estranei all'edificio quali le superfetazioni.

- Articolo 14 – **Ristrutturazione edilizia**

ai sensi della lett. d) art. 31 della L. 457/78

(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)

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 da ricomprendere, oltre a quelli tesi al cambiamento della destinazione d'uso, anche quelli consistenti nella riedificazione di fabbricati demoliti dei quali, attraverso precisa documentazione di natura grafica, fotografica o cartografica, si possano determinare univocamente caratteristiche formali, dimensionali e tipologiche.

Tale riedificazione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni della tecnica costruttiva necessarie per l'adeguamento alla vigente normativa antisismica.

### TITOLO III°

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** *Disposizioni particolari*

##### **- Articolo 15 - Disciplina specifica per gli interventi sul tessuto viario**

I suddetti interventi si configurano come opere pubbliche e saranno disciplinati da specifici progetti esecutivi di settore da redarre per ogni singolo intervento.

##### **- Articolo 16 - Disposizioni sulle reti impiantistiche e tecnologiche**

###### **1) Impianti a rete esterni agli edifici:**

è prescritta la collocazione sotto traccia di tutti i cavi, tubature, ecc., che siano stati posizionati a vista sulle facciate, sia dai privati che dalle società erogatrici il servizio.

###### **2) Impianti tecnologici pertinenziali:**

L'installazione di antenne paraboliche, macchine per la climatizzazione, caldaie a gas, pannelli solari e fotovoltaici dovrà essere espressamente autorizzata e sarà possibile a condizione che tali dotazioni tecnologiche siano ubicate in posizione invisibile oppure, in ogni caso, mimetizzata da apposite schermature consone, per qualità materiche, cromatiche e formali, ai caratteri stilistici ed architettonici dell'edificio.

Le canne fumarie, qualora non possano essere collocate all'interno degli edifici, dovranno essere in rame o rivestite del medesimo materiale della facciata.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche, sono consentiti esclusivamente discendenti in rame o ghisa e grondaie in rame.

##### **- Articolo 17 - Disposizioni particolari per spazi di relazione e corti.**

Gli interventi sugli spazi urbani di relazione (piazze, slarghi, ecc.) relativi al presente articolo, si configurano come opere pubbliche e saranno disciplinate da specifici progetti di settore.

Gli spazi verdi privati dovranno essere mantenuti a tale destinazione. Sarà consentita l'installazione di gazebo aperti e strutture in legno o ferro tipo pergolati.

Le corti degli edifici dovranno essere mantenute libere da ogni tipo di superfetazione e pavimentate in modo consono ai caratteri stilistici ed architettonici dell'edificio principale.

L'installazione di gazebo con coperture mobili in tela o simili sono consentiti nella misura di 1/5 della superficie dello spazio verde privato che ospita il manufatto.

- Articolo 18 - **Disposizioni particolari per interventi sulle coperture**

- 1) E' possibile, compatibilmente con l'andamento delle coperture aderenti e vincolando l'intervento al recupero completo dell'intero fabbricato, inserire una copertura a tetto negli edifici con copertura a terrazzo con le seguenti caratteristiche:
- Altezza netta interna alla gronda pari all'altezza del parapetto se esistente ( se la copertura a terrazzo non è munita di parapetto o ringhiera, in quanto impraticabile, l'altezza alla gronda sarà pari allo spessore del cordolo perimetrale) e al colmo di ml. 2.40 netti interni.
  - Le falde del tetto non dovranno comunque superare la pendenza del 35 %.
  - Non sarà possibile realizzare abbaini e l'illuminazione dei locali sottotetto potrà essere risolta con apertura di finestre da realizzare sulle pareti verticali di forma consona alla tradizione architettonica del luogo, tali pareti verticali potranno essere ricavate, oltre che nel perimetro esterno del fabbricato, anche con la creazione di piccoli patii della superficie non superiore al 20% della copertura.
  - La destinazione d'uso dei locali sottotetto non potrà essere residenziale; sarà consentita una destinazione del tipo sala hobby, ripostigli, stenditoi, locali tecnici ed idrici, ovvero, per analogia, destinazioni che non presuppongano la frequentazione costante e stabile dei locali.
  - È obbligatorio l'utilizzo di materiali consoni alla tipologia edilizia.
- 2) E' consentito il recupero di locali sottotetto già esistenti vincolando l'intervento al recupero completo dell'intero fabbricato; la destinazione d'uso non potrà essere residenziale; sarà consentita una destinazione del tipo sala hobby, ripostigli, stenditoi, locali tecnici ed idrici, ovvero, per analogia, destinazioni che non presuppongano la frequentazione costante e stabile dei locali. L'illuminazione dei locali sottotetto potrà essere risolta con apertura di finestre di forma consona alla tradizione architettonica del luogo, da realizzare sulle pareti verticali. Tali pareti verticali potranno essere ricavate, oltre che nel perimetro esterno del fabbricato, anche con la creazione di piccoli patii della superficie non superiore al 20% della copertura, qualora ciò non fosse possibile, è consentita l'apertura di lucernai a raso della superficie massima di mq 1,30 ogni 40 mq di locale sottotetto.
- 3) E' vietata la chiusura di altane (verande o porticati di copertura) con infissi compresi grigliati e simili.
- 4) Nelle coperture a terrazzo sarà possibile, compatibilmente con l'andamento delle coperture aderenti e vincolando l'intervento al recupero completo dell'intero fabbricato, realizzare volumi tecnici compreso il torrino scale, con altezza massima netta interna di ml. 2.20 e di superficie netta massima del 20 % della superficie coperta dell'edificio, purché sia studiata una soluzione architettonica compiuta compatibile con il contesto e che venga

operato un riordino globale della medesima copertura mediante rimozione di tutte le sovrastrutture presenti (tettoie, gazebi, locali idrici, serbatoi acqua, superfetazioni varie, etc.).

#### **- Articolo 19 – Elementi di protezione dagli agenti atmosferici ed insegne**

E' ammessa la realizzazione, limitatamente agli accessi agli edifici residenziali, di sporti di protezione dagli agenti atmosferici.

Tali interventi sono obbligatoriamente da contestualizzare con l'esecuzione del recupero totale degli esterni dell'intero edificio e debbono conformarsi, per qualità materiche, con le caratteristiche costruttive e formali dell'edificio.

La dimensione massima dello sporto dovrà essere di cm 60,00 misurati sull'orizzontale e la eventuale pendenza non dovrà essere superiore al 35%.

Sugli accessi ai locali ospitanti attività diverse dalla residenza è ammessa l'installazione di cappottine che debbono conformarsi, per qualità materiche, con le caratteristiche costruttive e formali dell'edificio.

Le insegne pubblicitarie di produzione industriale dovranno essere a lettere singole retroilluminate di materiale da concordare con l'ufficio tecnico, è ammessa la proposizione di insegne artistiche non prodotte in serie.

#### **- Articolo 20 – Destinazioni d'uso e requisiti igienico-sanitari**

Per gli immobili ricompresi all'interno del P.d.R. è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso così come previsto dalle Schede di rilevamento degli edifici con finalità di recupero.

Gli interventi previsti dal PdR per la totalità delle destinazioni d'uso, a norma dell'Art. 3 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001- n. 380, dell'art. 20 della L.R. 18 Novembre 1999 - n. 33 ed Art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, hanno carattere di prevalenza sulla normativa vigente contenuta nel regolamento edilizio comunale e nelle N.T.A. del P.R.G..

#### **- Articolo 21 – Coloriture e superfici di sacrificio esterne**

Le operazioni di cui ai precedenti Art.li 11 e 12, per ciò che concerne le superfici di sacrificio esterne vanno eseguite con le modalità previste nell'elaborato "Progetto colore" dell'isolato pilota.

Le definizioni cromatiche individuate nella tabella cromatica in allegato alle presenti norme e giustapposte nell'elaborato "Progetto colore" dell'isolato pilota sono vincolanti e fanno riferimento ai cataloghi delle maggiori case produttrici di tinte ai silicati di calce o a calce, ma la loro sequenza, la tonalità ed il grado di saturazione del colore, sentito il parere dell'U.T.C., può essere variata.

La proposizione di coloriture diverse da quelle indicate è possibile unicamente se supportata da analisi scientifiche sugli elementi di finitura che individuino le stratificazioni di pigmentazioni originali.

#### - Articolo 22 – **Barriere architettoniche**

Nella progettazione esecutiva degli interventi, sia pubblici che privati, previsti nel piano, vanno osservate le prescrizioni contenute nella Legge n. 13 del 9/01/1989 e nel successivo D.M. 246 del 14/06/1989, intese a superare o ad eliminare quei fattori che, configurandosi come barriere architettoniche, impediscono il godimento del patrimonio urbanistico ed edilizio ai soggetti portatori d'handicap.

#### - Articolo 23 – **Norma transitoria**

- 1) Tutti gli interventi che prevedono la rimozione o la sostituzione di elementi sia edilizi che relativi agli infissi, riordini generali, ricomposizione formale ed architettonica dei prospetti etc. sono obbligatoriamente da contestualizzare con l'esecuzione del recupero totale degli esterni dell'intero edificio.
- 2) Gli interventi riguardanti l'eliminazione degli "elementi incompatibili" e le superfetazioni previsti dal PdR, dovranno comunque essere attuati entro cinque anni dall'approvazione definitiva del presente piano; subordinatamente alla redazione di un apposito regolamento, disciplinante in dettaglio la materia, da approvarsi entro 6 mesi dalla adozione del Piano di Recupero del centro storico, da parte del Consiglio Comunale.
- 3) La presente normativa non è applicabile ai progetti redatti dalle Amministrazioni pubbliche che alla data di adozione del presente PdR abbiano carattere di cantierabilità.

L'Amministrazione comunale attiverà forme incentivanti per favorire l'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente.

#### - Articolo 24 – **Norma finale**

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme varranno le prescrizioni di carattere generale previste dalla normativa statale e regionale vigente e dalle N.T.A. del vigente P.R.G. e R.E.