

# COMUNE DI CASPERIA

PROVINCIA DI RIETI



## PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE



**Progettista: Dott. Ing. Tommaso Fiori**

Collaboratore: Dott. Arch. Alessandro Fiori

**OGGETTO: RELAZIONE**

**ESTREMI ADOZIONE / APPROVAZIONE**

**ADOZIONE P.U.G.C.:**

**PUBBLICAZIONE:**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI:**

TAV. N°

**A**



## **GENERALITA'**

*Il Comune Casperia, si trova nella Sabina Reatina, e si estende su di un territorio di 2535 ettari nella Provincia di Rieti della quale costituisce lo 0,66% ed è compreso nel territorio della IV Comunità Montana.*

*Confina a nord con il Comune di Montasola, a Nord Ovest con Contigliano, et con Rieti, a sud- ovest con Roccantica, a Sud- Est con Cantalupo in Sabina, ed ad Ovest con Torri in Sabina , tutti appartenenti alla Provincia di Rieti, e ricompresi nella regione geografica denominata Bassa Sabina.*

*L'ambiente è quello tipico di questa parte della Sabina, abbastanza movimentato pur se privo di rilievi elevati, e formato da un alternarsi di colline, vallate e gole anche profonde e ripide, con una copertura vegetale in genere assai modificata e impoverita dall'utilizzo, ed una altitudine già considerevole, con quote che raggiungono i 1.263 metri slm.*

*Il paesaggio rispecchia anch'esso, naturalmente i tratti caratteristici di questo ambiente, con una conformazione abbastanza varia e complessa, caratterizzata dall'improvviso elevarsi di colli con altezza attorno ai 400 metri, su uno dei quali sorge il paese antico, nella parte centrale del territorio, che poi degrada a valle verso la catena dei Monti Sabini, di cui rappresenta i primi contrafforti, con le cime di Monte Alto, Monte Macchia Gelata, Monte porco Morto, Monte Scollato e Monte Mosca, tutti con quote che superano i 1.100 metri*

*La copertura vegetale, come già detto, ha risentito fortemente dell'uso che di questi territori ha fatto l'uomo a fini agricoli, e si presenta adesso con i caratteri tipici di queste zone collinari di transizione, dove permangono modeste tracce dei boschi misti che un tempo dovevano ricoprire tutti i rilievi e ora caratterizzano solo le zone più scoscese e inadatte alla coltivazione, e le fasce riparie di torrenti e fossi.*

*Il resto del territorio è per la maggior parte composto da vaste distese di seminativi e pascoli nelle zone pianeggianti e da estesi e pregiati oliveti sui fianchi delle colline.*

*Diversi i corsi d'acqua attraversano il territorio comunale, ma in genere hanno carattere torrentizio, e stagionale; l'unico di una certa rilevanza è il Torrente dell'Aia. .*

## **CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO – CENNI STORICI**

*Il territorio di Casperia, come anche i territori contermini, è caratterizzato dalla particolarità della tipologia insediativa, che si sviluppa quasi esclusivamente lungo i crinali dei rilievi, sfruttando le aree meglio esposte e più stabili geologicamente, e lasciando all'agricoltura le zone vallive pianeggianti.*

*Il centro abitato di origine antica è situato su un promontorio di 397 mt. di quota, in posizione dominante tra le vallate agricole circostanti, ed è raggiungibile tramite la Strada Provinciale Cantalupo in Sabina – Casperia.*

*La struttura insediativa, al di fuori del Centro Storico, ha assunto generalmente carattere lineare lungo i crinali e le direttrici stradali, ma si possono rilevare anche insediamenti sparsi nei fondovalle e nelle zone agricole, grazie anche alla morfologia del territorio, che, presenta discrete e abbastanza estese zone pianeggianti o poco acclivi, adatte all'agricoltura e all'insediamento di strutture rurali.*

*Caratteristica peculiare della struttura insediativa, comunque, rimane quello dei borghi agricoli radi a sviluppo lineare lungo le strade, generato dall'organizzazione della società e dell'economia rurale agricola.*

*Al di fuori del Centro storico, l'edificazione recente ha assunto i caratteri tipici dei nuclei di completamento, con costruzioni abbastanza fitte ma in genere di dimensioni modeste, unifamiliari in genere o al più vari esempi di piccole palazzine di due o quattro alloggi.*

*Lungo le strade secondarie invece, pur mantenendo lo stesso carattere lineare, l'edificazione si è sviluppata intorno a preesistenze rurali di epoca storica o a piccoli nuclei agricoli, e in genere ha mantenuto il carattere e la tipologia più estensiva dell'edilizia rurale, con grandi costruzioni di tipo misto residenziale / agricolo dotate di ampie corti e pertinenze per lo svolgimento delle attività agricole. Anche questi nuovi nuclei, di cui quello di S.Maria raggiunge dimensioni considerevoli e tali da essere considerato come una vera e propria frazione, mantengono quindi il carattere di Borghi Rurali tipico di questi territori, caratteristico come impianto e tipologie, ed assai importante per la sopravvivenza*

*dell'economia contadina ed il presidio del territorio agricolo, e in genere non hanno assunto l'aspetto disordinato proprio delle espansioni edilizie recenti delle cinture contadine o degli insediamenti più grandi.*

*Quanto al valore architettonico e tipologico del patrimonio edilizio, oltre al centro storico deve essere rilevata la presenza, all'interno dei nuclei rurali di più antica formazione, o sparsi sul territorio, di alcuni immobili di un certo pregio, e di interessanti tipologie rurali, costituite sia da singoli immobili che da agglomerati di più edifici: notevole la presenza, sul Monte Fiolo, dell'omonimo convento, e pregevole la Chiesa di S.Maria.*

*La nascita del centro abitato di Casperia, l'antica Aspra, viene fatta risalire all'epoca romana e forse anche ad epoche precedenti.*

*Si ritiene infatti che possa essere stata fondata dai sabini, e che anzi ne costituisse uno degli insediamenti più antichi, se non addirittura la prima città edificata da questa popolazione.*

*Nel periodo romano comunque la città viene organizzata in Municipium, e di questa epoca non mancano ricche testimonianze.*

*Lungo la strada che conduce a Casperia da Cantalupo, in località Paranzano sono visibili resti di murature e ville rustiche, resti di lastricati stradali a blocchi, e in passato sono state rinvenute statue e iscrizioni.*

*Dopo un periodo oscuro, di cui si hanno poche notizie, conseguente alla caduta dell'impero Romano e al tracollo economico e sociale del primo Medioevo, già nel tardo medioevo Casperia ritrova vitalità e ricchezza, all'ombra della potente Abbazia di Farfa tanto che già nel 1200 si costituisce in libero comune.*

*Sono di questo periodo l'impianto urbanistico attuale e tutte le più importanti strutture edilizie.*

*In seguito, come tutti i comuni d'Italia, con la fine del periodo storico caratterizzato appunto dai grandi comuni, Aspra diviene vassallo dello Stato Pontificio.*

*Nel periodo feudale passa sotto il controllo dei Signori di Perugia e poi dei Savelli, degli Orsini e infine, alla fine del 1500, torna sotto il potere pontificio, fino all'unità d'Italia.*

### **ASPETTI ECONOMICI**

*Come in quasi tutti i centri della Sabina, favoriti da un territorio più ospitale di quello dell'appennino, l'economia locale è tuttora abbastanza florida, e caratterizzata dalla sopravvivenza dell'agricoltura e della zootecnia integrate dal commercio e dal lavoro dipendente. Risultano ancora utilizzati per l'agricoltura più di 1000 ettari, che vengono tenuti e per lo più ad oliveti e seminativi, e si registra la presenza di oltre 600 aziende agricole attive. Anche la zootecnica si mantiene vitale, con oltre 500 capi bovini e circa 80 aziende attive. Deve infine essere sottolineata l'importanza sia economica che storica e culturale della coltivazione dell'olivo, che grazie all'ottima qualità del prodotto garantisce ancora redditi soddisfacenti.*

*Il resto della popolazione attiva, come già rilevato, è dedito al commercio e ai servizi, oltre che al lavoro dipendente, notevole in tempi recenti anche l'importanza che sta assumendo il turismo.*

*Il solo convento di Monte Fiolo risulta frequentato da oltre 400-500 visitatori al mese, ma tutta la Sabina è interessata dalla crescita del fenomeno del turismo rurale e dell'agriturismo, e possiede enormi potenzialità di sviluppo.*

### **ASPETTI ECOLOGICI**

*L'ambiente naturale, anche se in gran parte compromesso, tuttavia presenta ancora nella zona montana emergenze abbastanza significativa, con genere un sistema montuoso e vegetazionale di discreto interesse. Notevole comunque anche l'interesse paesaggistico del territorio nel suo complesso, che grazie proprio all'alternarsi di rilievi boscosi colli isolati, pianure, coltivi e oliveti, forma un paesaggio assai suggestivo e caratteristico, come tutto il comprensorio Sabino, e costituisce una cerniera di grande varietà e bellezza paesaggistica fra la Valle del Tevere con le piane della campagna romana e l'Appennino. Quanto all'interesse naturalistico, invece, oltre alle zone montane, ancora ricche di boschi fitti e spesso impenetrabili, notevole interesse rivestono sia la vegetazione delle rupi scoscese rocciose, sia le fasce riparie dei corsi d'acqua, anch'esse ricche di vegetazione.*

*In ambedue i casi, si tratta di ambienti che costituiscono interessanti "isole" naturali, per la varietà delle specie vegetali ed arboree presenti e come habitat e rifugio di numerose specie di animali.*

## **IL CENTRO ABITATO E GLI INSEDIAMENTI SPARSI**

*Il nucleo di Casperia è un caratteristico centro di crinale, arroccato e compatto, e con tipologia di borgo fortificato con doppia cinta muraria ed edifici stretti e addossati di due /tre piani, fra i quali emergono le “case-torri” più alte, con funzione di difesa e residenza.*

*Svetta poi nettamente nel tessuto urbano la chiesa di S.Giovanni Battista, risalente al XIII secolo.*

*L'impianto urbanistico si sviluppa con strade che salgono avvalendosi a chiocciola verso la parte alta, dove sono la chiesa e il palazzo signorile, con vicoli e scalinate. A causa di questa struttura il paese è accessibile solo a piedi.*

*Il tessuto edilizio, anche se ha subito trasformazioni e rimaneggiamenti, si presenta ancora ben conservato, soprattutto nell'impianto generale, mentre le singole strutture spesso si presentano modificate nella destinazione, e hanno in genere subito le modifiche necessarie all'adeguamento igienico, con l'inserimento, all'interno o all'esterno con corpi aggiunti, dei servizi igienici.*

*Dal nucleo storico peritato si diparte la nuova espansione, lungo le due strade di accesso, che, con le sole interruzioni dovute a eccessivi difetti fisici del sito, interessano tutto lo sviluppo della viabilità di ingresso al paese.*

*Il recente fenomeno del “ritorno” caratteristico degli anni 80/90 ha inciso in modo determinante sul nuovo sviluppo e sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, con l'abbandono e il conseguente degrado del patrimonio edilizio storico e delle campagne prima e poi con il rientro e la richiesta di aree per nuove edificazioni.*

*Questo fenomeno, che ha in genere determinato l'aspetto e la dimensione delle nuove espansioni, deve tuttavia sottolinearsi come a Casperia sia stato più limitato che in altri comuni anche vicini e come quindi anche i danni apportati siano più limitati.*

*Il nucleo antico dunque, anche se è stato interessato da questo processo, ed ha subito il “rinnovo” e la trasformazione di molte strutture, ha potuto conservare quasi intatto il suo carattere ed il suo aspetto globale.*

*Anche la posizione arroccata, e la conseguente impossibilità di nuova edificazione a diretto contatto delle strutture storiche, ha contribuito a conservare quasi intatto l’impianto urbanistico, e in gran parte delle singole strutture, che oltre alle già citate modifiche per adeguamenti igienici e funzionali, hanno subito in modo più massiccio trasformazioni “estetiche”, per l’utilizzo di tecniche e materiali di finitura non idonei, quali intonaci esterni in cemento, infissi in alluminio, cornicioni in cemento armato.*

*Le zone recenti comprendono le edificazioni realizzate lungo le due strade che salgono al paese, e che possono essere di fatto considerate come una unica zona di completamento, di cui possiedono tutte le caratteristiche: densità, carattere delle costruzioni, finiture, tipologie architettoniche e arredo esterno.*

*In questa zona rimangono limitati spazi liberi da completare, in quanto tutto il resto del tessuto risulta ormai saturo.*

*Oltre a queste zone a diretto contatto con il centro storico, si registrano poi alcuni agglomerati assimilabili a nuclei rurali, che comprendono le edificazioni realizzate lungo le strade comunali e che raggiungono in più di un caso le dimensioni di veri e propri Borghi.*

*I caratteri distintivi sono comunque in tutti i casi quelli tipici degli agglomerati rurali: alternanza di edifici residenziali e di annessi agricoli, grandi spazi liberi utilizzati come corti di lavoro a contatto con i fabbricati, presenza diffusa di orti a carattere familiare nelle zone retrostanti il fabbricato, tipologie architettoniche, sia residenziali che agricole, caratteristiche dell’edilizia rurale per utilizzo e rapporti degli spazi, dimensioni presenza di accessori e finiture.*

*Questi insediamenti, che in genere si sono sviluppati attorno a preesistenti edifici rurali di epoca storica, e poi come riempimento di aree libere fra queste preesistenze, presentano dunque un carattere diverso da quello delle fasce edificate attorno al paese, e di conseguenza si è ritenuto nel nuovo PUGC, pur assimilandole quando necessario a quelle classificate quali Zone di completamento Edilizio, di doverle però caratterizzare maggiormente quali Borghi Rurali o Zone a prevalente destinazione residenziale agricola o mista.*

*Questo al fine di permetterne la trasformazione in linea con il loro carattere urbanistico in zona di completamento, ma anche a tempo stesso di sottolinearne e mantenerne il carattere misto e la tipologia, che si ritiene del tutto peculiare, caratteristica di questi territori e funzionale al migliore utilizzo agricolo di questi siti ed al mantenimento in attività delle aziende.*

*Il resto degli insediamenti del territorio comunale è costituito dalle case sparse nelle zone agricole che anche dove di edificazione recente, hanno in genere mantenuto i caratteri tipi dei fabbricati rurali nella zona.*

## **USO DEL SUOLO**

*Il territorio comunale, a parte la fascia montana boschiva, come già detto, è prevalentemente agricolo, e per la quasi totalità della sua estensione destinato a seminativi, colture legnose e più rare zone a pascolo.*

*In prevalenza si registrano colture ad uliveto , che occupano quasi tutte le aree adatte, grazie anche all'elevato grado di produttività e reddito di tale coltura nella Sabina.*

*Oltre agli uliveti, la parte maggiore dei terreni residui è coperta da seminativi, soprattutto nelle zone vallive pianeggianti e attraversate da corsi d'acqua, e le residue porzioni di territorio sono coperte da macche di bosco o vegetazione ripariale. Intorno alle strade, si concentrano le aree urbanizzate.*

## **STRUTTURA FONDIARIA E PROPRIETA'**

*L'analisi della struttura fondiaria rivela come tutto il territorio sia costituito da lotti di dimensioni modeste, con rare eccezioni in genere nelle aree pascolive di fondovalle e nelle zone montane.*

*Interessante è anche notare come anche la particolare forma dei lotti permette l'utilizzo del territorio a fini agricoli di tipo "famigliare"*

*Infatti attorno a tutti i tracciati viari, ed in particolare in corrispondenza dei nuclei abitati e nelle loro immediate vicinanze, la tessitura dei lotti assume un caratteristico aspetto a pettine, con lotti di forma stretta e allungata perpendicolari alle strade.*

*Si tratta evidentemente di successivi frazionamenti di proprietà che hanno determinata l'attuale situazione di "orti" che dalle strade o dalle case si sviluppano sulla fascia pianeggiante del crinale, e che vengono tuttora utilizzati.*

*Al contrario, nelle aree pianeggianti e sui fianchi delle colline le maggiori dimensioni degli appezzamenti denunciano chiaramente l'utilizzo "più estensivo" a pascolo o la presenza di uliveti o zone boschive.*

*Quanto alle proprietà, la gran parte del territorio risulta di proprietà private, pur se sono presenti considerevoli estensioni di proprietà Comunale, soprattutto nella zona montana, per oltre 350 ettari.*

## **AGROPEDOLOGIA**

*Per l'analisi dei terreni a fini agropedologici, e la redazione della carta relativa, è stata adottata la classificazione utilizzata dalla Regione Lazio per la "Carta della Classificazione dei Suoli" con gli approfondimenti richiesti dal dettaglio dello studio in scala 1:10.000, e verificando le indicazioni con l'indagine di campo.*

*Il territorio è stato pertanto diviso in due classi ad ognuna delle quali corrispondono terreni con caratteristiche fisiche e substrato geologico simili.*

*A loro volta le classi sono contraddistinte da sottoclassi, contrassegnate da lettere (s,t,d) che stanno ad indicare la natura dell'eventuale difetto riscontrato sulla base dei parametri sopra indicati rispetto ad una situazione ottimale: in questa classificazione dei difetti, **s** sta per suolo, **t** per topografia e **d** per drenaggio*

*Infine altre informazioni supplementari vengono date circa l'entità del difetto, dove, i difetti di suolo, **w** sta ad indicare la presenza di falda superficiale; inoltre i difetti di topografia, **g1,g2,g3** stanno ad indicare rispettivamente e pendenze fino al 10%, fra il 10 e il 20% e superiori al 20%.*

*Le classi presenti sul territorio comunale rappresentano una situazione che fotografa la realtà agricola locale, ad una fascia montana e di transizione, in cui sono presenti per lo più terreni con difetti più o meno gravi ai fini agricoli, ovvero terreni di classe 3, coltivabili con limitazioni di notevole entità, e terreni di classe 6, ovvero non coltivabili, fa da contrappunto una fascia di terreni che comprende i fondovalle e le aree meno acclivi e collinari, che invece registrano per lo più terreni di classe 2, ovvero coltivabili con difetti o limitazioni di media entità, che presenterebbero caratteri discreti per l'agricoltura, è presente inoltre anche qualche limitata estensione di terreni di classe 1, ovvero idonei ad ogni genere di utilizzo agricolo.*

## **DEMOGRAFIA**

*Attualmente la popolazione è di circa 1220 unità con una densità media di circa 48 abitanti /kmq.*

*L'analisi dell'andamento demografico relativa agli anni decenni 2001/2009 con il P.R.G. vigente, rileva, come in quasi tutti i territori simili, un certo aumento, anche se in misura minore rispetto alle previsioni del P.R.G. medesimo, tendenza in linea soprattutto con i comprensori che gravitano attorno alle città e nelle aree meno disagiate, come appunto la Sabina: i dati più recenti sottolineano dunque anni di sostanziale stabilità.*

*Questa tendenza, anche se lieve e instabile negli anni, va considerata assai significativa, in quanto conferma una linea di tendenza che ormai si è decisamente stabilizzata nei piccoli centri della cintura cittadina, e che sta espandendosi e investendo anche i centri più lontani, come quelli della Sabina, che dopo l'abbandono degli anni 60/70 conoscono oggi una decisa rivalutazione.*

*E' un fenomeno che merita la massima attenzione, ed il cui significato sociale non deve essere sottovalutato, ma attentamente studiato e incoraggiato, cercando di individuarne i requisiti e di fissare i presupposti per un suo consolidamento.*

*Si ritiene che una delle azioni indispensabili al consolidarsi di questa tendenza debba senz'altro essere individuata in primo luogo in una inversione di tendenza nella politica dei servizi di base, quali la scuola e la sanità, che riveda la logica dell'accentramento e dell'eliminazione delle piccole strutture a favore del mantenimento di queste ultime; ed in secondo luogo nel completamento della dotazione di tutte quelle attrattive e servizi ricreativi, associativi, culturali, che contribuiscono al miglioramento della qualità della vita ed attenuano le differenze fra la città ed il piccolo centro, facendo nel contempo venire meno anche la spinta verso la città.*

*Se dunque l'intervento nel primo caso è demandato al potere centrale, ed i piccoli comuni non hanno ancora alcuna possibilità operativa, nel secondo caso invece la politica locale può incidere profondamente, ed in questa ottica il nuovo PUGC può costituire un importante mezzo per il proseguimento di questi obiettivi.*

## **VIABILITA'**

*La struttura viaria è strutturata attorno a tre assi principali:*

*la strada statale 313 di Passo Corese, che costeggia il territorio sul lato occidentale lungo tutto lo sviluppo, e le due direttrici trasversali rappresentate dalle strade Provinciali Forano-Cantalupo-Torri, sul lato sud, e Montatola – Torri su lato nord.*

*Fra queste due strade la Provinciale Finocchietto funge da raccordo, e attraversa tutto il territorio comunale in senso longitudinale, costituendone la spina dorsale.*

*Da questa si dipartono poi numerose strade secondarie di raccordo fra la stessa e le strade citate di collegamento con le zone rurali comunali.*

*Tutte queste strade, pur se a carattere locale, di ridotta larghezza, e a volte non bitumate, rivestono grande importanza per l'organizzazione del territorio Comunale e l'utilizzo agricolo dei terreni.*

*Altri tracciati minori esistenti sono di esclusivo interesse locale agricolo, per l'accesso ai fondi, e alla zona montana, ed in genere anch'esse non asfaltate.*

*La struttura viaria comunale connessa al problema dei parcheggi, ha già avuto, in attuazione dello strumento urbanistico vigente una prima soluzione.*

*Allo stato attuale infatti, secondo le previsioni del PRG vigente risulta realizzata la prima parte della strada di Circonvallazione bassa del paese che permette così l'accesso al centro e la realizzazione dei parcheggi alla testata della strada medesima su un'area comunale adatta allo scopo.*

*Con il presente PUGC si prevede un successivo adeguamento di quanto realizzato, con il completamento del tracciato che permette in maniera definitiva la soluzione dell'accesso, della fruibilità e della sopravvivenza del centro storico .*

*Non sono previste ulteriori modifiche alla struttura viaria esistente, che si ritiene per il resto sufficiente ed adeguata alle necessità del territorio.*

## **VINCOLI SUL TERRITORIO**

*Tutto il territorio comunale è stato sottoposto ai dettami del Piano Territoriale Paesistico n. 5 e la zona montana è sottoposta al vincolo di cui alla L. 1497/1939.*

*I vincoli presenti derivanti dalla L.431/1985, in genere sono quelli relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, che in ogni caso interessano porzioni assai limitate di territorio e alla presenza di boschi.*

*Da segnalare anche nella parte bassa del territorio comunale, lungo la strada Provinciale, in località Paranzano, di una area sottoposta a vincolo archeologico.*

*Vi sono poi alcune zone soggette al Vincolo Idrogeologico.*

*Il territorio è sottoposto altresì alla tutela di cui al P.T.P.R. – 2007 di cui alla L.R. 24/98 e D.L.vo 42/04.*

*Infine l'intera area è sottoposta al Vincolo di cui alla L.64/74 per le zone Sismiche e classificato Zona Sismica di 2<sup>a</sup> categoria.*

## **RAGIONI CHE HANNO DETERMINATO IL PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE**

### *Premesso*

- *che il Comune di Casperia dispone di P.R.G. e Norme di Attuazione adottati dal Consiglio Comunale con delibera n.3 del 31.01.1997 , approvati dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 1124 del 25.07.2001 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 del 20.09.2001.*
- *che tale P.R.G. prevede per il territorio del Comune di Casperia la zonizzazione riportata in allegato.*

### *Premesso altresì*

- *che allo stato attuale le poche aree rimaste, per ubicazione, inedificate non possono in pratica esprimere tendenze di crescita.*
- *che esistono significative, concrete richieste e spinte di privati, di organizzazioni private ed enti che potrebbero determinare un forte incremento demografico.*
- *che ciò possa essere risolvibile valorizzando le forte potenzialità di attrazione turistica del territorio comunale con la rivitalizzazione delle aree esistenti e con nuove aree anche se talune di esse sono sottoposte a tutela dai vincoli di cui al P.T.P. e P.T.P.R..*
- *che a distanza di otto anni si rende necessario un riequilibrio di zonizzazione che tenga conto anche di sopravvenute regolamentazioni.*

### *Tutto ciò premesso*

*l'amministrazione del Comune di Casperia ha ritenuto di dover apportare al vigente P.R.G. modifiche di adeguamento aggiornandone le dimensioni insediative in relazione alle previsioni di crescita, le quali, pur non alterando in modo consistente l'impostazione di base del vigente PRG serviranno a rendere il nuovo PUGC più confacente alle aspettative della popolazione sia sotto l'aspetto pubblico che privato.*

## **CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE**

*I fondamentali contenuti e le modifiche principali di adeguamento apportati con la realizzazione del piano urbanistico generale comunale possono essere di seguito riassumersi:*

- *incentivazione alla vocazione turistica del territorio con reperimento di aree per insediamenti di attività turistico – ricettiva.*
- *individuazione di aree edificabili di completamento relativamente alla parte del territorio caratterizzata da nuclei rurali assimilabili a borghi pressoché autonomi con la presenza di alcuni servizi. (SAN VITO - PARANZANO)*
- *Diversa ubicazione di alcune aree di espansione non avendo le stesse espresso da ormai tendenze di crescita.*
- *Riclassificazione di aree nel vigente P.R.G., totalmente edificate, da “Completamento “ a “ Completamento Saturo”, ridefinendo per gli appezzamenti un passaggio da “Espansione” a “Completamento” in relazione alla densità edilizia complessiva esistente ed alla percentuale già edificata.*
- *Limitato ampliamento delle zone produttive “D” esistenti per piccoli insediamenti industriali ed artigianali delocalizzandole al tempo stesso su aree in posizione più idonea in prossimità di una importante strada di comunicazione - “S.S.313 sulla Diretrice – Roma- Terni.*
- *Individuazione di nuove aree per servizi di interesse collettivo (ristoranti – alberghi – pensioni – case famiglia – agriturismi) di iniziativa privata, potenziando parte di quelle esistenti.*
- *Mantenimento diversificato e diminuzione dell’indice di fabbricabilità fondiaria a seconda della morfologia del terreno da applicarsi alle sottozone di completamento B1 –B2- B3 –B4.*
- *Eliminazione di alcune zone, di espansione edilizia “C1”, in parte riclassificate come completamento.*

## **GLI INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE**

*Il Comune di Casperia si trova nella fascia di transizione fra il Sistema Territoriale della cintura Romana e quello della Sabina Reatina, alla quale viene assegnato geograficamente.*

*Questa posizione fa sì che di fatto, nelle grandi opzioni di carattere territoriale / economico che hanno caratterizzato la strategia regionale degli ultimi decenni, esso si trovi sempre in una posizione marginale, per la quale difficilmente vengono definite strategie e linee di intervento chiare e capaci di incidere sull'evoluzione del territorio, o alle quali gli Enti locali debbano uniformarsi.*

*Dal documento programmatico del "Progetto '80" alle linee di sviluppo tracciate dal "Quadro di Riferimento Socio Economico e Territoriale" fino alle prime indicazioni strategiche dei Piani Territoriali di coordinamento in formazione, emerge come per questo territorio non venga mai fissata una linea di sviluppo o degli obiettivi precisi.*

*Le opzioni dettate per l'area romana infatti non interessano più questa fascia periferica, né le strategie elaborate per l'area dei Monti Sabini, o per il giacimento culturale della Sabina possono dirsi completamente confacenti a questi territori di transizione.*

*In particolare nei P.T.C., seppure vengono individuate le principali problematiche a livello territoriale dell'area nel suo complesso, e seppure molte di queste possono ritenersi valide anche per il territorio del Comune di Casperia, per quanto poi riguarda le linee programmatiche, esse fissano obiettivi di fondo, come il riassetto delle comunicazioni, il recupero dei valori tradizionali e la valorizzazione delle risorse storico-culturali ed ambientali, la valorizzazione delle tradizioni artigianali e del settore primario, e danno alcune indicazioni di tipo operativo, ma nessuna di queste coinvolge o riguarda direttamente il Comune di Casperia.*

*Pertanto per queste aree marginali, si tratta dunque elaborare autonomamente una linea di sviluppo, che partendo dalle analisi di questi strumenti di pianificazione e rifacendosi ai loro obiettivi strategici individui un polo di aggregazione al quale riferire le azioni di livello comunale da attuare, e quindi un modello territoriale ed economico ed un bacino omogeneo più vasto al quale agganciare una strategia di sviluppo del territorio.*

*Il Comune di Casperia , in questo senso, appare più strettamente legato alla Sabina ed al suo grande giacimento culturale che non alla zona montana del reatino; appare quindi corretto tentare un aggancio rispetto l'agriturismo, il turismo rurale e lo sviluppo turistico archeologico, culturale e naturalistico.*

*Ipotizzato per questo bacino, un processo nel quale il Comune di Casperia come quelli contermini potrebbero proporsi come punto di partenza e nodo di accentrimento di servizi e ricettività diffusa, sul modello dell'Umbria o della Toscana, con una spiccata vocazione di campagna di ricreazione "territorio d'arte e di paesaggio".*

## ***DIMENSIONAMENTO PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE***

*Il dimensionamento del Piano Urbanistico Generale Comunale è basato sulle considerazioni per il dimensionamento del P.R.G. vigente tuttora valide, e sulla popolazione attualmente residente in modo stabile nel territorio comunale.*

*Secondo tale dimensionamento si è ritenuto necessario all'epoca prevedere volumi per l'insediamento di n. 810 abitanti su una popolazione residente di circa (anno 2001) di n. 1.118 abitanti per un totale previsto di n. 1928 abitanti.(vedi dimensionamento P.R.G. vigente).*

*Ritenuta valida a tutt'oggi la previsione di insediamento per n. 810 abitanti gli stessi dovranno essere aumentati del fabbisogno aggiuntivo inerente l'incremento decennale calcolato per una crescita dell'1% circa annuo, in linea con l'aumento subito in otto anni.*

*I dati sono quindi i seguenti*

*Previsioni dimensionamento P.R.G. vigente 2001 = ab. n. 810*

*Incremento tendenziale sulla popolazione residente al 2008  
pari di abitanti n. 1.220 pari all'1,00%*

*1220 x 1,00% x 10 = ab. n. 122*

*ab. n. 932*

*Dimensionamento del Piano Urbanistico Generale Comunale*

*Considerato il carattere e la tipologia delle residenze locali assimilabili sempre più a residenze rurali con grandi spazi per annessi, il dimensionamento dei vani futuri può essere rapportato a 1 vano = 120 mc., per cui applicando questo parametro sarà necessario reperire complessivamente volumi per circa 111.840.*

## **PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE CRITERI DI ZONIZZAZIONE**

*Una volta esaminate le attuali condizioni del tessuto urbanistico del paese, i suoi caratteri e le tendenze in atto, e fissato il dimensionamento delle varie zone omogenee, si è passati alla fase di composizione del nuovo PUGC e quindi all'individuazione dei criteri di distribuzione sul territorio delle varie zone e dei servizi, che vengono brevemente illustrati di seguito.*

### **CENTRO STORICO**

*Il centro storico di Casperia si presenta come una unità fortemente caratterizzata, arroccato su un crinale a quota 400 mt. Slm, domina le vallate circostanti e caratterizza il paesaggio, di cui costituisce un elemento dominante anche da notevole distanza .*

*Pregevole non tanto per la qualità degli episodi architettonici da cui è composto, quanto per l'impianto urbanistico ancora intatto, e per la sua immagine complessiva, assume poi particolare valenza in rapporto al territorio e al paesaggio, proprio per la sua posizione e per il rapporto visivo che stabilisce con il contesto, come in genere per i centri storici della Sabina, ricca di colli e vallate dai quali emergono questi piccoli agglomerati medioevali, sempre in posizione elevata e dominante.*

*In questa situazione, che è ricorrente nei territori montani o pedemontani, ma che nella Sabina assume ancora più valore e forza, si è ritenuto prioritario il contestuale mantenimento sia del tessuto edilizio storico, che di questa immagine e del suo rapporto con il paesaggio sabino, col quale il paese antico stabilisce un connubio indissolubile e armonico che deve essere preservato nell'equilibrio attuale. E' stato dunque individuato il perimetro del nucleo storico vero e proprio, e cioè del costruito, ed a completamento di questo è stata individuata anche una fascia di rispetto del centro storico, che dello stesso fa parte visivamente ed è destinata a completare questa azione di salvaguardia almeno dell'aspetto esteriore, anche se non più dei rapporti funzionali del nucleo antico con il resto del territorio. Questa azione di protezione e sottolineatura dei valori estetici del paese, e dell'importanza*

*dell'immagine complessiva del colle su cui si eleva, viene ulteriormente sottolineata e rafforzata dalla destinazione a Verde Pubblico o Privato delle fasce residue che circondano le strade di accesso, che unificano il tutto e sottolineano la necessità di riservare a queste aree residue un decoro ed una attenzione simile a quella dei parchi pubblici e dei giardini cittadini, in quanto parte importante e significativa del tessuto urbanistico.*

## **LE ZONE DI COMPLETAMENTO**

*Le aree destinate dal P.R.G. vigente a completamento edilizio, sono tutte quelle dove l'edificazione è ormai tale da poterle considerare a tutti gli effetti una parte consolidata del centro abitato, assieme al centro storico del quale spesso sono a diretto contatto.*

*Si tratta di aree che, a seconda della natura della morfologia del terreno, sono limitate a strette fasce lungo le strade di accesso, o si estendono a saturare le aree più pianeggianti già urbanizzate ai piedi del colle del centro storico.*

*L'edificazione delle fasce stradali è in genere abbastanza fitta, tale da lasciare poco spazio per ulteriori costruzioni e completamenti, mentre quella delle aree pianeggianti offre ancora residue possibilità di edificazioni. Per sfruttare al meglio questa situazione, si è preferito dare loro una suddivisione in quattro sottozone, una che distingue le aree ormai completamente sature dalle altre con residue possibilità edificatorie, classificando la prima come completamento intensivo, la seconda come completamento saturo con indici bloccati e quindi con la sola possibilità di adeguamenti igienici e funzionali del costruito esistente, la terza come completamento estensivo in rapporto alla densità del costruito.*

*Oltre a queste tre zone esterne al centro abitato, che comprendono la frazione di S.Maria, la quale raggiunge una consistenza tale da considerarla appunto come una frazione autonoma, anche per la presenza di alcuni servizi.*

*Sono classificate altresì di completamento di nuclei rurali due agglomerati posizionati lungo due importanti strade diramatesi dalla S.S.313 "S.Vito" e "Paranzano" che raggiungono le dimensioni di veri e propri borghi, con tipologia agricola ed tempo stesso residenziale.*

## ***ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA***

*Le previste zone di espansione del vigente piano sono state nel presente piano urbanistico generale comunale destinate a zona di completamento avendo, nel periodo di vigenze del piano assunto un compatibile grado di edificazione.*

*Le nuove aree individuate come zone di espansione:*

- 1) riguardano le aree destinate ad edilizia economica e popolare L: 167/62;*
- 2) le aree con destinazione ad edilizia turistico-ricettiva atte a soddisfare la vocazione turistica del territorio comunale e situate in prossimità del nucleo rurale "Paranzano" loc.tà "il Colle".*

*Completa le indicazioni di Espansione edilizia di tipo turistico-ricettiva la zona denominata "il querceto" già parzialmente realizzata ai sensi del vigente P.R.G. secondo le previsioni del P.D.F.*

*La conferma di queste destinazione si è ritenuta doverosa, dal momento che trattasi appunto di un nucleo già in parte edificato e dotato di tutte le urbanizzazioni necessarie al suo completamento.*

*Il piano urbanistico generale comunale ne recepisce pertanto l'assetto attuale e la destinazione e consistenza prevista, e lo considera un patrimonio già acquisito, da completare secondo la normativa del Piano Attuativo.*

*Si ritiene anzi opportuno ed auspicabile il suo completamento in tempi brevi, anche per le prospettive rappresentate per l'economia locale sia dalla fase di completamento delle residenze, sia successivamente dalla presenza stabile nel periodo estivo, nei fine settimana ed in altri periodi, di un turismo che risieda nel territorio comunale e ne sfrutti i servizi, contribuendo in modo sostanziale al mantenimento delle attività economiche.*

## **IL SISTEMA DEL VERDE**

*Come tutti i centri della Sabina e di territori simili, anche gli insediamenti del Comune di Casperia sono caratterizzati dall'essere immersi in un paesaggio "verde" costituito dai territori agricoli che spesso si fondono con le aree urbanizzate, e da consistenti spazi verdi residui anche all'interno delle zone più densamente edificate.*

*In questa situazione appare evidente come non si registri la necessità di spazi verdi quali "dotazione di standard" degli insediamenti intesi nel modo classico.*

*Appare invece opportuna assegnare al Verde Pubblico, attrezzato e Privato un ruolo diverso, più particolare e consono alla situazione reale: quello cioè, oltre che di indispensabile Servizio collettivo fissato per legge secondo una dotazione minima, anche soprattutto di "tessuto connettivo" di tutto il territorio urbanizzato, di raccordo fra le varie zone, di filtro fra il costruito e l'ambiente naturale circostante, e di strumento per garantire il raggiungimento di alcuni obiettivi della Pianificazione, quali il mantenimento dell'immagine complessiva del colle su cui è edificato il centro antico, il miglioramento sempre d'immagine del tessuto più recente, il mantenimento di alcuni caratteri di naturalità del territorio, il rapporto con le aree agricole contigue e spesso interne all'edificato.*

*In questo senso e con questa finalità vengono destinate a Verde le fasce residue ancora presenti lungo le strade, dove le pendenze hanno reso impossibile l'edificazione, e altre aree libere marginali inutilizzate, sottraendole così al concetto di "non uso" associato in genere alla destinazione altrimenti ipotizzabile di Zone di Rispetto, e vengono destinate a Verde Pubblico sia alcune aree coperte da fitta vegetazione vicine al paese e parte del colle su cui esso si eleva, sia altre al di fuori dell'abitato, come per il Colle di Monte Fiolo. Questo al fine di garantire la migliore salvaguardia di queste ultime importanti testimonianze della vegetazione originaria di questi siti, per sottolinearne poi il valore didattico ed educativo, ed infine per dare una indicazione circa la possibilità e l'opportunità di trasformare in veri e propri Parchi, mete e occasioni di fruizione guidata soprattutto per i giovani.*

*Anche nelle zone di Espansione al Verde Pubblico e Attrezzato viene distribuito in modo da realizzare questo ruolo di spazio di relazione, svago, aggregazione sociale, e ricomposizione urbanistica, prevedendo zone sufficientemente vaste in posizione*

*centrale rispetto alle Espansioni Residenziali , capaci dunque di assumere un ruolo centrale anche nei modelli di fruizione proposti, e prevedendo anche la possibilità di realizzazione di nuove “Piazze” che vadano a costituire il cuore di queste nuove espansioni e recuperino al loro interno luoghi storici di relazione e incontro.*

*Infine si rileva come in alcuni casi, a causa della loro posizione e rapporto con l'edificato o le nuove espansioni, alcune zone libere siano state destinate a Verde Privato e non a Zona Agricola, come pure sarebbe stato possibile, sempre per sottolinearne l'importanza e la funzione dell'immagine complessiva del territorio abitato, e per rimarcare come sia auspicabile un loro utilizzo e mantenimento decoroso come compete appunto ad una parte importante del centro abitato, o agli spazi “comuni” delle residenze.*

### ***I SERVIZI DI INTERESSE COMUNE***

*Oltre a riportare nella Zonizzazione di Piano tutte le aree già occupate da Servizi Pubblici, quali la Sede Comunale, le Scuole, l'ufficio Postale, con destinazione, appunto a Servizi di Interesse Collettivo di Iniziativa Pubblica, sono state individuate nuove zone con questa destinazione, ad integrazione di quelle esistenti per il paese attuale ed a servizio delle zone di nuova espansione.*

*Oltre ai servizi pubblici veri e propri, vengono indicati tutti quei servizi ed iniziative che, anche se di iniziativa privata, costituiscono in effetti un servizio di interesse collettivo, quali ristoranti, pensioni Alberghi, Case famiglia – Agriturismi.*

*Completano la dotazione di aree pubbliche e servizi le aree verdi, di cui si è già detto, e l'area destinata ad Impianti Sportivi, già esistente in parte e situata nella parte bassa del territorio comunale, ai piedi del colle di Monte Fiolo.*

*L'area è in gran parte già occupata dal campo di calcio, e viene ampliata inserendo l'area adiacente, per permetterne il completamento con impianti per altri sport diffusi, e molto praticati, anche qui, quali il tennis, la pallavolo ed il basket, o le bocce.*

## **LE ZONE PER ARTIGIANATO**

*Il Piano Urbanistico Generale Comunale prevede due nuclei destinati ad ospitare attività artigianali.*

*Uno di questi si può ritenere di fatto già saturo in quanto occupato per la quasi totalità da attività in atto per cui si è resa necessaria la previsione di un ampliamento.*

*Il nucleo di nuova previsione è stato invece delocalizzato in posizione tale da garantire un miglior e utilizzo a tutti i residenti ai possibili fruitori.*

## **LE ZONE AGRICOLE**

*Il resto del territorio comunale, non inserito in indicazioni specifiche di PUGC, è destinato a zona agricola.*

*Nell'ambito di questa classificazione, per meglio rappresentare la diversità del territorio e le differenti esigenze di tutela o utilizzo, sono state previste due sottozone:*

*E1 agricola a colture e tipologie protette*

*E2 agricola di interesse paesaggistico ambientale*

*In conformità con lo studio agronomico effettuato ed allegato al nuovo PUGC variante, è stata definita, per le singole tipologie agronomiche ed indirizzi produttivi, l'unità aziendale minima ottimale funzionale alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale, in zona agricola, in osservanza al comma 3 art. 52 Legge Regionale 38/89 e s.m.i.*

*Cosicché per ciascuna delle tre sottozone agricole è stata individuata l'unità aziendale minima ottimale:*

*E1 unità aziendale minima pari a 2 ha*

*E2 unità aziendale minima pari a 3ha*

*Con questa classificazione si intende sottolineare la differenza esistente fra le varie zone , e assegnare ad ognuna una normativa più mirata e strutturata in modo da garantire meglio il raggiungimento degli obiettivi della pianificazione, soprattutto in termini di salvaguardia del paesaggio, delle residue aree boscate e delle fasce riparie dei corsi d'acqua, delle aree coltivate a colture tradizionali e ad oliveti, per le quali viene previsto il mantenimento di tutti gli elementi di interesse ambientale, paesaggistico o tradizionale, e il mantenimento a coltura delle aree produttive importanti per l'economia locale.*

*Come è evidente destinate a Zona Agricola produttiva tutte le aree maggiormente vocate per l'agricoltura, e tuttora intensamente coltivate e importanti per l'economia del comprensorio, nonché le aree tenute a pascolo, non molto estese ma anch'esse tutt'ora attivamente utilizzate per l'allevamento.*

*Le aree tenute invece a oliveto, o coltivate con metodi e colture tradizionale, vengono destinate a Zone Agricole a Colture e Tipologie Protette, per sottolineare l'importanza di questa coltura tipica della Sabina e che ne rappresenta anzi l'immagine più conosciuta e una delle principali componenti economiche e di costume.*

*Vengono invece classificate come Zone di interesse naturalistico / ambientale tutta la fascia montana boschiva, le residue aree boscate nella zona bassa, le fasce riparie dei corsi d'acqua e le zone a macchia residue di considerevole estensione, tali da costituire un'habitat interessante e un fattore di varietà del paesaggio.*

*Infine si sottolinea come per i borghi rurali "San Vito e Paranzano" pur prevedendo la classificazione delle aree edificabili come zone "B" di completamento, sia però stato adottato un criterio, indici e modalità di realizzazione e utilizzo diversi da quelli delle Zone "B" classiche, e tali da permetterne un più agevole completamento secondo il loro carattere e la loro vocazione agricola mista, che si ritiene importante sia ai fini dell'utilizzo stesso delle aree residue di questo nucleo, sia soprattutto in funzione della connotazione che gli si vuole dare, o meglio, mantenere, ed infine per sottolineare l'importanza che questo modello insediativo riveste nei confronti dell'economia locale.*

*Come già illustrato precedentemente , questi nuclei costituiscono infatti un modello di utilizzo del territorio e di insediamento rurale assai interessante e funzionale, caratteristico del territorio sabino e che è ormai una componente importante del paesaggio.*

*La perpetuazione di questo modello, legato alle abitudini e alle tradizioni contadine, garantisce poi la sopravvivenza dell'economia agricola familiare, e quindi di quell'agricoltura minima tanto importante per le collettività rurali e che costituisce un irrinunciabile patrimonio di cultura e tradizioni.*

*La stessa classificazione conviene riproposta in altri casi, laddove, pur in presenza di nuclei di una certa consistenza, tuttavia la dimensione non è tale da giustificare il ricorso a questo criterio e soprattutto la destinazione e l'utilizzo agricolo è largamente prevalente se non totale, ed una eventuale diversa destinazione potrebbe rendersi incompatibile con alcune attività.*