

# Comune di Foligno

## ROCCA DI CAPODACQUA PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI PORZIONI DI IMMOBILI PREESISTENTI

Committente

ANTICA SARTORIA s.r.l  
Via Stefan Andres n. 9, POSITANO 84017 (SA)

Progettista

Luciano BEDDINI - architetto  
Riccardo VETTURINI - ingegnere

Titolo  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elaborato

Elaborato

# NTA

Commessa **15002** File A1011-15002.DWG Rif. 23 Data APR.2015

Rev.	01 _____	03 _____	05 _____
	02 _____	04 _____	06 _____



SEDE LEGALE: 06034 FOLIGNO, L.GO MARCHISIELLI 3/b  
SEDI OPERATIVE: 06034 FOLIGNO, CORSO CAVOUR 84

TEL. 0742 358288 FAX 0742 359259  
TEL. 0742 350701 FAX 0742 340587

E-MAIL: posta@araut.it www.araut.it  
E-MAIL: ingeniumsrl@gmail.com www.ingeniumsrl.it





## **Premessa**

Le presenti Norme di attuazione sono relative al Piano di Recupero per la ricostruzione di porzioni immobiliari preesistenti della ROCCA DI CAPODACQUA, Comune di Foligno.

Il Piano Attuativo vigente è così individuato;

TIPOLOGIA DI PIANO: **Piano attuativo di iniziativa privata**

SOGGETTO ATTUATORE: **Antica Sartoria srl, Via Stefan Andres, 9 Positano (SA)**

LOCALIZZAZIONE COMPARTO: **Capodacqua di Foligno**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: **Catasto Terreni: foglio 45, particelle 174/175/176/193/194**

Il progetto del **Piano Attuativo** è così articolato:

- a) una fase preliminare di studio e verifica dello stato di fatto, con riferimento alle porzioni già recuperate, in forza di precedenti provvedimenti edilizi:

**Torre**

Permesso a costruire n.460/2004

Variante n. 353/2 del 15.04.2008

Variante n. 60570/2008

**Chiesa**

Permesso a costruire n. 45/2008

Variante n. 60688/2008

**Presidio**

Permesso a costruire n. 44/2008

Variante n. 60629/2008

**Cinta muraria**

1° lotto permesso a costruire n.460/2004

2° lotto DIA 6859 del 06.02.2009

Variante n. 55655/2011

Variante n. 9734/2014

**Verde esterno**

Nulla osta soprintendenza 3451/2014

- b) una proposta progettuale che, partendo dalla natura del sito, dal riscontro puntuale sull'edificato esistente e preesistente, dalla necessità della ri-configurazione funzionale della rocca classificata "residenza d'epoca", della verifica di compatibilità degli interventi di ricostruzione con il contesto e di sostenibilità degli interventi, prevede il completamento dell'impegnativo percorso di restauro e rifunzionalizzazione della Rocca di Capodacqua tramite la ricostruzione di quei casalini addossati alle mura, crollati ma ben individuabili nelle forme e dimensioni originarie per essere testimoniati dai resti e dalla condizione architettonica e strutturale del sito.

L'ipotesi ricostruttiva è stata sottoposta alla supervisione della Soprintendenza ai beni architettonici e monumentali dell'Umbria ed è stata accolta con il parere preliminare classificato MBAC-SBAP-UMB AOT / 0019891 17.10.2014

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Contenuti e riferimenti.**

L'area interessata dal Piano Attuativo è individuata nella planimetria riportata in Tav.01 (inquadramento generale) ed è distinta al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 45 particelle 174-175-176-193-194.

Il PRG vigente la classifica la rocca come Aggregato Storico zona A , tessuto a prevalente conservazione e le aree esterne come zona agricola E, paesaggio collinare.

### **Art. 2 - Finalità e limiti delle norme.**

Le presenti norme, nel rispetto delle previsioni del vigente PRG e delle disposizioni di cui alle NTA dello stesso, disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo di recupero dell'area perimetrata nell'elaborato di inquadramento.Tav 01; ne definiscono gli interventi consentiti, le loro caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione.

### **Art. 3 - Validità**

1. Le previsioni del Piano Attuativo hanno validità di anni 10 dalla data di efficacia.
2. In ogni caso, decorso il termine di cui al comma 1, il P.A. decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi ricostruttivi previsti.

### **Art.4 - Elementi costitutivi.**

Il presente P.A. è costituito dai seguenti elaborati:

- REL** RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALL.1** RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
QUADRO SINOTTICO  
PLANIMETRIA GENERALE
- ALL.2** RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
FASI COSTRUTTIVE E ANALISI DELLE MURATURE
- ALL.3** RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
RESTAURO FILOLOGICO 2004 - 2014  
RICONFIGURAZIONE ARCHITETTONICA
- Tav 01** INQUADRAMENTO GENERALE  
STRALCIO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO  
STRALCIO DI PRG - STRALCIO CTR - ORTOFOTO - PLANIMETRIA GENERALE
- Tav 02** STATO ATTUALE - PIANTA PIANO TERRA
- Tav 03** STATO ATTUALE - PIANTA PIANO PRIMO
- Tav 04** STATO ATTUALE - PIANTA COPERTURE
- Tav 05** STATO ATTUALE - RETI TECNOLOGICHE
- Tav 06** STATO ATTUALE - PROSPETTI ESTERNI
- Tav 07** STATO ATTUALE  
SEZIONE LONGITUDINALE LATO DETRO E LATO SINISTRO
- Tav 08** STATO ATTUALE - SEZIONE A-A E B-B
- Tav 09** STATO DI PROGETTO - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI
- Tav 10** STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA
- Tav 11** STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO
- Tav 12** STATO DI PROGETTO - PIANTA COPERTURE
- Tav 13** STATO DI PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE

- Tav 14** STATO DI PROGETTO - PROSPETTI ESTERNI  
**Tav 15** STATO DI PROGETTO  
SEZIONE LONGITUDINALE LATO DETRO E LATO SINISTRO  
**Tav 16** STATO DI PROGETTO - SEZIONE A-A E B-B  
**Tav 17** STATO DI PROGETTO - BLOCCO EDILIZIO UMI 1-2 - TIPOLOGIE  
**Tav 18** STATO DI PROGETTO - BLOCCO EDILIZIO UMI 3-4 - TIPOLOGIE  
**Tav 19** STATO DI PROGETTO - BLOCCO EDILIZIO UMI 5-6-7 - TIPOLOGIE  
**Tav 20** STATO DI PROGETTO - ASSONOMETRIE DI PROGETTO  
**NTA** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **Art. 5 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici**

1. Ai fini dell'attuazione del P.A le presenti norme fanno riferimento ai parametri edilizi ed urbanistici così come quantificati dal PRG vigente per i Centri Storici.
2. In applicazione di quanto disposto al precedente comma i limiti definitivi, ovvero massimi e minimi assegnati dalle presenti norme ai vari parametri edilizi, urbanistici per il comparto di intervento saranno verificati, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi (riferiti alle singole UMI e/o titolo abilitativo unitario, nel caso di un unico progetto), adottando per il loro calcolo e la loro determinazione le definizioni, modalità applicative derivanti dal Regolamento Regionale vigente al momento dell'attuazione.
3. Per quanto attiene alle norme in materia di distanza tra fabbricati, le presenti norme non prescrivono alcuna distanza minima, a condizione che le nuove costruzioni fuori terra vengano ubicate all'interno delle sagome di massimo ingombro rappresentate per ciascuna UMI nell'elaborato di progetto Tav. 09
4. Le eventuali piccole alterazioni dei profili motivate da esigenze di prospetto, architettonici, di paramento e isolamento, o motivi statici vengono considerate ininfluenti ai fini della validità del presente PA e non costituiscono ragione di variante urbanistica.
5. Qualora a seguito dell'attuazione del Piano singoli edifici o porzioni degli stessi siano oggetto di trasferimento di proprietà è fatto obbligo di prevedere negli atti pubblici di cessione apposita clausola con la quale i soggetti acquirenti si obbligano al mantenimento delle direttive tecniche ed i contenuti del presente Piano Attuativo.
6. I riferimenti piano-altimetrici e gli spiccati dovranno riferirsi agli elaborati di progetto del presente Piano e alle prescrizioni date per ciascuna UMI e che prevedono il ripristino delle geometrie desumibili dalle oggettive condizioni morfologiche del sito.
7. L'altezza massima dei nuovi edifici è fissata come da tabella riferita alle singole UMI (Tav 09); dovrà essere rispettato il numero dei livelli previsti per le singole Unità; la variabilità rispetto alla quota dell'altezza misurata in gronda (all'incrocio della muratura verticale con la struttura dello sporto) non potrà superare i 30 cm.

## **CAPO II - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 6 - Obiettivi di attuazione e gestione del piano.**

1. Il presente Piano consegue gli obiettivi fissati, mediante la delimitazione di un perimetro di intervento più ampio dello specifico manufatto storico –torre e mura di cinta del castello- in quanto considera l'immediato intorno come parte integrante del manufatto antico e ne valuta l'importanza dal punto di vista del restauro del contesto.

2. Le indicazioni grafiche contenute nelle varie tavole di progetto che costituiscono parte del P.A. assumono valenza prescrittiva nei soli casi espressamente indicati dalle presenti norme; negli altri casi vanno considerate come indicazioni planovolumetriche ed indirizzi da seguire in sede di attuazione nella fase progettuale definitiva e/o esecutiva degli interventi, consentendo eventuali discostamenti da essi purché motivati in sede di presentazione del progetto per il rilascio dei titoli abilitativi, e all'interno di valutazioni sulla composizione architettonica, finalizzate alla ricerca della miglior qualità formale e funzionale degli edifici e degli spazi.

3. Gli eventuali piccoli discostamenti possono riguardare inoltre:

- a) problemi inerenti l'applicazione dei dettami di cui alla L.13/89;
- b) problemi scaturiti da eventuali sperimentazioni (proposizioni innovative in campo sismico);
- c) problemi di applicazione/ricerca delle norme e direttive regionali in campo ecologico ed energetico.
- d) problemi di discostamenti topografici tra cartografie e sedimi;

### **Art. 7 - Modalità attuative.**

1. Le previsioni del P.A., nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto, si attuano mediante interventi edilizi diretti. Allo scopo il Piano indica le Unità Minime di Intervento (UMI) che stabiliscono le porzioni da cielo a terra minime su cui potranno essere richiesti singoli titoli abilitativi, e i "blocchi omogenei" che stabiliscono le aggregazioni minime che dovranno essere oggetto di studio e di progetto unitario che accompagnerà ogni singola proposta di intervento e trasformazione.

2. I titoli abilitativi potranno riguardare le singole UMI ma sulla scorta di progetti tendenti ad ottenere coerenza formale e strutturale almeno su un blocco omogeneo.

3. Tranne che per interventi di manutenzione ordinaria non è ammesso il rilascio di titoli abilitativi che riguardino soltanto porzioni di UMI di intervento, in assenza delle condizioni di cui al comma precedente.

### CAPO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### Art. 8 – Modalità di esecuzione

1. Gli interventi edilizi secondo quanto riportato negli elaborati grafici di progetto seguiranno le seguenti indicazioni riferite ad ogni singola UMI. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle della RESIDENZA e dei SERVIZI ai sensi della L.R.1/2015. (A scopo esemplificativo: servizi turistico ricettivi, residenza d'epoca, albergo, residenza temporanea, foresteria, servizi di ricevimento, servizi culturali, servizi ricreativi, di pubblico esercizio, esposizione e commercio di prodotti aziendali e/o locali e in genere tutte quelle attività compatibili con l'essere ospitate in una dimora storica).

U.M.I. 1		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RICOSTRUZIONE	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA	
	<i>PIANO TERRA</i>	
	vano 1	45,00 mq
	<i>PIANO PRIMO</i>	
	vano 2	41,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 1</i>	86,00 mq
<b>ALTEZZE</b>	ALTEZZA IN GRONDA (variabilità 30 cm)	6,10 ml

U.M.I. 2		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RICOSTRUZIONE	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA	
	<i>PIANO TERRA</i>	
	vano 1	17,00 mq
	vano 2	15,00 mq
	<i>totale sup. piano terra</i>	32,00 mq
	<i>PIANO PRIMO</i>	
	vano 3	17,00 mq
	vano 4	15,00 mq
	<i>totale sup. piano primo</i>	32,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 2</i>	64,00 mq
<b>ALTEZZE</b>	ALTEZZA IN GRONDA (variabilità 30 cm)	6,10 ml

<b>U.M.I. 3</b>		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RICOSTRUZIONE	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA	
	<i>PIANO TERRA</i>	
	vano 1	24,00 mq
	<i>PIANO PRIMO</i>	
	vano 2	24,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 3</i>	48,00 mq
<b>ALTEZZE</b>	ALTEZZA IN GRONDA (variabilità 30 cm)	5,40 ml

<b>U.M.I. 4</b>		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RICOSTRUZIONE	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA	
	<i>PIANO TERRA</i>	
	vano 1	24,00 mq
	<i>PIANO PRIMO</i>	
	vano 2	24,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 4</i>	48,00 mq
<b>ALTEZZE</b>	ALTEZZA IN GRONDA (variabilità 30 cm)	4,80 ml

<b>U.M.I. 5</b>		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RICOSTRUZIONE	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA	
	<i>PIANO TERRA</i>	
	vano 1	45,00 mq
	<i>PIANO PRIMO</i>	
	vano 2	45,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 5</i>	90,00 mq
<b>ALTEZZE</b>	ALTEZZA IN GRONDA (variabilità 30 cm)	5,50 ml



<b>U.M.I. 6</b>		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RICOSTRUZIONE	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA	
	<i>PIANO TERRA</i>	
	vano 1	24,00 mq
	<i>PIANO PRIMO</i>	
	vano 2	24,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 6</i>	48,00 mq
<b>ALTEZZE</b>	ALTEZZA IN GRONDA (variabilità 30 cm)	5,40 ml

<b>U.M.I. 7</b>		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RICOSTRUZIONE	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA	
	<i>PIANO TERRA</i>	
	vano 1	28,00 mq
	<i>PIANO PRIMO</i>	
	vano 2	28,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 7</i>	56,00 mq
<b>ALTEZZE</b>	ALTEZZA IN GRONDA (variabilità 30 cm)	5,70 ml

<b>U.M.I. 8</b>		
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI	
<b>SUPERFICI</b>	PIANI N. 1 INTERRATI	
	<i>PIANO INTERRATO</i>	
	vano 1	121,00 mq
	vano 2	8,00 mq
	vano 3	25,00 mq
	vano 4	6,00 mq
	<i>SUP. COMPLESSIVA UMI 8</i>	160,00 mq

<b>U.M.I. 9</b>	
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RESTAURO CONSERVATIVO
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI
<b>PIANI</b>	PIANI N. 2 FUORI TERRA

<b>U.M.I. 10</b>	
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RESTAURO CONSERVATIVO
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZIALE / SERVIZI
<b>PIANI</b>	PIANI N. 6 FUORI TERRA

<b>U.M.I. 11</b>	
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RESTAURO CONSERVATIVO
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	LUOGO DI CULTO
<b>PIANI</b>	PIANI N. 1 FUORI TERRA

<b>U.M.I. 12</b>					
<b>CATEGORIA D'INTERVENTO</b>	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA				
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	TESSUTO CONNETTIVO - PERTINENZE				
	<table border="1"> <tr> <td><b>12A</b></td> <td>EDIFICI NON RICOSTRUITI CON</td> </tr> <tr> <td><b>12B</b></td> <td>SUPERFICI DA TRASFERIRE</td> </tr> </table>	<b>12A</b>	EDIFICI NON RICOSTRUITI CON	<b>12B</b>	SUPERFICI DA TRASFERIRE
<b>12A</b>	EDIFICI NON RICOSTRUITI CON				
<b>12B</b>	SUPERFICI DA TRASFERIRE				

## **CAPO IV – TIPOLOGIE E FINITURE**

1. L'attuazione degli interventi per gli edifici dovrà tenere conto degli schemi edilizi tipologici e dei sistemi costruttivi prefigurati negli elaborati grafici di progetto. Ai fini della sostenibilità ambientale i progetti degli edifici in ambito vincolato potranno ottenere deroghe alle prescrizioni che contrastino con l'esigenza prioritaria del corretto inserimento architettonico in ambito monumentale.

2. Non si prevedono limitazioni sull'uso di tecniche innovative sotto il profilo strutturale a condizione che sia garantita la piena compatibilità con le murature preesistenti, che le interferenze tra le parti nuove/antiche siano compatibili, in modo che le preesistenze

siano salvaguardate, e che siano adeguatamente armonizzate, anche sotto il profilo estetico, con il valore monumentale dell'insediamento.

**3.** L'uso della muratura in pietra, in continuità con quella preesistente, dovrà far evidenziare un sottosquadro sul punto d'innesto antico-nuovo per rendere comprensibile la datazione dell'intervento senza creazione di falso storico.

**4.** La ricostruzione dei casalini dovrà avvenire con materiali simili agli esistenti e possibilmente di recupero che, pur mantenendo quanto prescritto nel comma precedente, garantiscano un'omogeneità cromatica ed estetica complessiva: strutture in muratura portante, solai e tetti in legno e pianellati in cotto (sono ammessi tavolati), manti di copertura in coppi tradizionali, eventuale lattoneria in rame, elementi lapidei monolitici per realizzare stipiti, davanzali, architravi nelle aperture di porte e finestre.

**5.** Orizzontamenti e solai di copertura devono consentire il rispetto degli elementi tipologici-strutturali, nonché quello morfologico degli elementi originali. Le operazioni di ricostruzione non devono alterare l'assetto statico e geometrico esistente, mirando al mantenimento delle quote di imposta dei solai, le pendenze, le sezioni e gli interassi degli elementi costitutivi.

**6.** Nei paramenti esterni le malte da mettere in opera devono essere prevalentemente costituite da legante tradizionale quali grassello di calce in calce aerea o calce idraulica naturale sabbia a grana media e fine ed inerti naturali; è ammesso un uso limitato di malta bastarda.

**7.** Non si esclude l'uso di intonaco tradizionale a base di calce e sabbia locale, con colorazione naturale data dall'inerte o da terre direttamente mescolate in massa, se motivato da scelte architettoniche contemporanee che non si contrappongano con i valori materici e cromatici della pietra naturale presente in sito.

**8.** Per gli infissi esterni si dovrà privilegiare l'uso del legno verniciato o il re-impiego di elementi comunque preesistenti; è ammesso l'uso moderno del ferro naturalmente ossidato.

**9.** Per gli elementi in ferro (ringhiere, corrimano, grate, chiusini, elementi di attrezzatura dello spazio comune, sopraluci, cancellate, ecc) non è ammesso l'uso di elementi tubolari e dovrà prevedersi l'uso di ferro trafilato con profili a sezione piena a geometrie elementari ed essenziali, che si caratterizzino per avere memoria della tradizione locale, senza escludere interpretazioni contemporanee.

Foligno aprile 2015 / Arch. Luciano Beddini