



Comune di Civitella San Paolo

Provincia di Roma

Regolamento per l'Ornato

Indice

CAPO I - Facciate

Articolo 1 - Parametro faccia a vista in laterizio e lapideo

Articolo 2 - Intonaco

Articolo 3- Tinteggiature a calce e a fresco

Articolo 4 - Sopraelevazioni

Articolo 5 - Norme a carattere generale per gli elementi ornamentali, scultorei e decorativi.

CAPO II – Arredi esterni

Articolo 6 – Serramenti esterni

Articolo 7 - Portoni

Articolo 8 - Scale esterne

Articolo 9 - Elementi in ferro

Articolo 10 - Campanelli - Citofoni – Cassette Postali - Numeri civici

CAPO III – Pertinenze di impianti

Articolo 11 - Canali di gronda

Articolo 12 - Impianti

Articolo 13 - Cavi Elettrici e Telefonici

Articolo 14 - Tubazioni del gas

Articolo 15 - Antenne Paraboliche e Televisive

CAPO IV – Superfettazioni, aggetti, tetti, ecc.

Articolo 16 - Superfettazioni

Articolo 17 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico

Articolo 18 - Tetti

Articolo 19 - Abbaini

Articolo 20 - Comignoli - Canne fumarie

CAPO V – Arredo urbano

Articolo 21 - Arredo urbano

CAPO VI – Vigilanza, sanzioni, disposizioni finali

Articolo 22 – Vigilanza, sanzioni

Articolo 23 – Entrata in vigore



Premessa

Il Regolamento per l'ornato deve intendersi come quello strumento urbanistico – legislativo elaborato con l'intento di tutelare il più possibile gli elementi storici architettonici che compongono e caratterizzano, per loro originalità, il centro storico di Civitella San Paolo.

La peculiarità di questo piccolo borgo medievale è infatti quella di avere conservato quasi intatto il suo tessuto; l'intento sarà quindi quello di arginare il degrado urbano, promuovendo e valorizzando le qualità estetiche del patrimonio edilizio e dell'ambiente.

A questo scopo il Comune di Civitella S. Paolo (RM) ha dato inizio nell'ottobre 2004, ad un progetto pluriennale finalizzato alla salvaguardia e al recupero del centro storico, e alla valorizzazione del suo patrimonio storico – ambientale e naturalistico.

In quest'ottica si è prevista anche la creazione di un parco suburbano, con la funzione di raccordo con il parco comunale, dell'insediamento storico e delle adiacenti pendici vallive.

Il principio generale da cui scaturisce il Regolamento per l'Ornato è senz'altro quello conservativo, atto a privilegiare l'intervento minimo, la manutenzione, il restauro piuttosto che il rifacimento.

La perimetrazione delle aree che verranno interessate dal regolamento sono sulla base dello strumento urbanistico del Piano Regolatore e coincide con quelle della zona A comprendente nello specifico gli edifici all'interno dell'antica cinta muraria, quelli delimitanti Piazza San Giacomo e quelli lungo viale Umberto I°. Si è deciso inoltre di tutelare, individuandoli nello specifico nell'area del borgo racchiusa tra le mura, quegli edifici, che assumono per delle proprie specifiche caratteristiche architettoniche, un'importanza maggiore rispetto agli altri.

Per questi edifici sarà necessario effettuare una schedatura preliminare, che permetterà di controllare e indirizzare al meglio gli interventi futuri.



CAPO I - Facciate

Articolo 1 - Paramento faccia a vista in laterizio e lapideo

E' vietato intonacare o tinteggiare quelle costruzioni il cui prospetto, è realizzato con muratura a faccia vista. Il consolidamento e il restauro relativi all'apparato murario dovranno privilegiare tutte quelle operazioni che abbiano come indirizzo un intervento minimo e il meno invasivo possibile, il cui risultato finale sia il più consono possibile con gli elementi (mattoni – mezzate di pietra) che compongono il rivestimento murario. Ciò si dovrà ottenere utilizzando materiali simili a quelli esistenti.

E' vietato, intraprendere operazioni di cuci – scuci (demolizione – ricostruzione), sulla muratura esterna. Tutte le operazioni di consolidamento (quali ad esempio risarcitura delle fessurazioni e applicazioni di rinforzi) dovranno avvenire dall'interno, in modo tale da non essere visibili nella parte esterna della muratura. E' vietato il trattamento con la "sabbatura" per i paramenti murari a faccia vista.

Articolo 2 – Intonaco

E' vietato trasformare a "faccia vista" edifici che presentino facciate intonacate, anche parzialmente.

Ogni intervento sul supporto intonacato di facciata dovrà privilegiare la più assoluta conservazione degli intonaci storici. In presenza quindi, d'intonaci (e stucchi) storici o storicizzati, meritevoli in ogni caso di conservazione, è fatto assoluto divieto di procedere alla loro rimozione.

Negli interventi di restauro – consolidamento è proibito l'uso delle malte cementizie.

Articolo 3 – Tinteggiatura a calce e a fresco

Tinteggiatura a calce e a fresco. Gli edifici storici intonacati con resti di tinteggiatura, sono da considerarsi oggetto di tutela e, per questo motivo, è da evitare la reintonacatura totale delle facciate, mentre è previsto il consolidamento delle parte esistenti e l'integrazione delle parti mancanti con tecniche e materiali tradizionali.

Le eventuali integrazioni dovranno pertanto essere realizzate con malte, che impieghino materiali, granulometrie e tecniche di preparazione e stesura analoghe a quelle originali da conservare.

E' vietato lasciare i nuovi intonaci, o le facciate con intonaci tinteggiati esistenti (anche in parte), senza tinteggio.

La tinteggiatura degli edifici dovrà essere effettuata a fresco o a calce, con l'impiego di pigmenti e delle terre naturali o con pitture a base di silicati. Sono vietate le tinteggiature a base di pitture lavabili, spatolati plastici o sintetici. E' obbligatorio mantenere la coloritura originaria ove questa documentabile, attraverso l'analisi dei paramenti murari.

In assenza di tracce di tinteggio storico in facciata, valgono le considerazioni e le analogie con altri prospetti.

Per le costruzioni ove siano presenti degli elementi architettonici – decorativi, si prevede una diversificazione cromatica per gli elementi suddetti (lesene, cornici, cornicioni, marcapiani, infissi).

Tutti i lavori che riguarderanno interventi su edifici tutelati, saranno soggetti a domanda di autorizzazione.

Le domande dovranno, inoltre, essere correlate da una relazione dettagliata ed esaustiva nell'intervento di progetto.



Nella relazione andranno riportate le indicazioni specifiche sui tipi di materiali, sulla tecnologia usata, e le coloriture adottate, sia per la tinta dell'edificio, che per quella degli infissi.

Le autorizzazioni verranno subordinate all'approvazione da parte di una apposita commissione Comunale per l'Ornato, che potrà anche suggerire le soluzioni più adatte e compatibili per ogni tipo di intervento.

Articolo 4 – Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni già eseguite con cordoli in cemento armato a vista andranno intonacate e tinteggiate, in modo da farle diventare così parte integrante dell'edificio.

Sono vietate sopraelevazioni e cambiamenti di volumetria comunque motivati.

Articolo 5 – Norme a carattere generale per gli elementi ornamentali, scultorei e decorativi.

E' vietato rimuovere e sostituire elementi ornamentali, scultorei e decorativi modanature di portali, finestre, cantonali. Detti elementi dovranno invece essere preservati, conservati e se necessario accuratamente restaurati.



CAPO II – Arredi esterni

Articolo 6 - Serramenti esterni

Le aperture in facciata e la tipologia d'infisso tradizionale usato fanno parte integrante del linguaggio architettonico dell'edificio, e per questo motivo che non debbono essere modificati.

L'immagine del centro storico di Civitella San Paolo è fortemente caratterizzata all'impiego della persiana, i nuovi serramenti esterni dovranno essere del tipo persiana alla romana, realizzati in legno, dipinti a pennello con colorazione opaca nei colori tradizionali di verde o marrone. La colorazione dovrà essere omogenea su tutto l'edificio.

La forma originaria della finestra non deve essere mutata, è vietato altresì l'apertura di nuovi vani finestra, a meno che non sia possibile comprovarne una sua preesistenza nell'assetto dell'edificio; è auspicabile in tal caso, previa verifica statica, ripristinare le aperture originarie.

Sono vietati serramenti esterni realizzati in p.v.c., in metallo, in profilati di alluminio o altri materiali in contrasto con le caratteristiche ambientali del centro storico. Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo della facciata.

E' vietato l'uso di: avvolgibili di qualsiasi natura e materiale, veneziane esterne, etc.

Articolo 7 - Portoni

I portoni e le porte d'ingresso realizzati in legno vanno accuratamente conservati e dove necessario restaurati.

E' vietato intraprendere operazioni, anche parziali, atte ad alterare la sagoma, la forma, le caratteristiche o i materiali del suddetto manufatto, è fatto divieto inoltre di rimuovere e sostituire battenti di serramenti e portoni, antiche targhe, etc.

E' proibita l'apposizione di targhe metalliche, cassette postali o altro e andranno rimossi elementi aggiunti di particolare disturbo.

Articolo 8 - Scale esterne

Le scale esterne agli edifici vanno conservate e restaurate, in quanto ormai facenti parte integrante di un disegno urbano ormai consolidato nei secoli.

E' vietato sostituire la pedata e l'alzata in pietra, e ogni altro elemento in pietra facente parte della struttura stessa, con elementi non compatibili come ad esempio il cemento, etc. Il restauro dei singoli elementi pedate, alzate, eventuali balaustre in pietra, deve avvenire in conformità con quelli esistenti.

Articolo 9 - Elementi in ferro

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata tendono a diventare nel tempo parte integrante della partitura dell'edificio ed hanno assunto una rilevanza assoluta nell'immagine dell'edificio.

E' vietato sostituire grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci, e piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, porta standardi, aste di meridiane etc.

E' prevista per gli elementi in ferro la sola pratica di manutenzione. Il trattamento di questi elementi dovrà riproporre il colore originario mediante pulitura per mezzo di disossidanti, fosfatanti e vernici opache di protezione. E' consentito l'impiego di oli



protettivi trasparenti che bloccano il processo di ossidazione. In caso di comprovato degrado, è ammessa la sostituzione con materiale e forme, colori e tipo di lavorazione, equivalenti agli originari.

Articolo 10 - Campanelli - Citofoni – Cassette Postali - Numeri civici

L'installazione di campanelli, pulsantiere, citofoni dovrà essere effettuata senza produrre alterazioni o danni alle murature ed ai serramenti, nel rispetto delle tessiture delle facciate o delle parti di facciata; dovrà essere effettuata possibilmente sugli sguinci degli stipiti dei vani di porte e portoni.

Ogni apparecchiatura del tipo campanelli, pulsantiere, citofoni non potrà sporgere dal filo della facciata o dell'elemento architettonico su cui deve essere installato, ma deve invece essere installato perfettamente a filo.

Non è consentita l'installazione di nuovi oggetti ed elementi per la comunicazione direttamente su porte, portoni ed altri tipi di serramento.

Tutti gli oggetti ed elementi per la comunicazione devono essere realizzati con materiali e forme di tipo tradizionale (ottone, bronzo, pietra, ferro battuto), o con altri materiali naturali capaci di meglio adeguarsi al contesto mediante un fisiologico processo d'invecchiamento e patinatura.

Le buche postali private possono essere realizzate su facciata o su serramento, a condizione che non siano realizzate su fregi, decorazioni, sculture, dipinti murali, intonaci di particolare pregio; e siano realizzate esclusivamente mediante una semplice feritoia orizzontale, ricavata direttamente o sulla facciata o sul serramento.

La cassetta postale relativa sia collocata e sia apribile solo all'interno dell'edificio.

I numeri civici andranno realizzati in ceramica bianca con scritta nera unificati per forma, dimensione e carattere del testo. La scelta della ceramica è giustificata dalla presenza delle targhe stradali anch'esse in ceramica.



CAPO III – Pertinenze di impianti

Articolo 11 - Canali di gronda

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere costruite esclusivamente in rame e montate su apposite cicogne. La parte terminale del pluviale potrà essere in ghisa; in alcuni casi, che verranno di volta in volta stabiliti, sarà opportuno posizionarla sotto traccia e raccorderla alla fognatura comunale.

I canali e i pluviali dovranno essere di forma circolare.

Il posizionamento del canale di gronda e del pluviale non dovrà in alcun modo occultare la vista di elementi architettonici e di pregio; dovranno essere quindi disposti secondo una linea verticale, all'estremità della facciata, evitando il centro del prospetto, e, dove possibile, servire due edifici contigui. Per tutte quelli esistenti, realizzati in epoca moderna, con forme e materiali moderni (plastica, pvc, etc.), si fa d'obbligo di eliminarle e sostituirle con tecniche e forme tradizionali.

Articolo 12 - Impianti

E' tassativamente vietata l'installazione in facciata o su balconi di macchine per la refrigerazione e la climatizzazione e, comunque, qualsiasi altro impianto e macchinario tecnologico.

Sono vietate su tutte le facciate prospicienti la pubblica via prese d'aria di camini e caldaie, fori d'esalazione di fumi, canne e cappe fumarie di camini e caldaie, etc.

Sono altresì vietati, sulle facciate prospicienti le pubbliche vie, gli sfiati per le caldaie degli impianti di riscaldamento.

Articolo 13 - Cavi Elettrici e Telefonici

E' obbligatorio, in caso di restauro delle facciate, preventivare un riordino organico dei cavi delle rete elettrica e telefonica attualmente disposti in modo casuale e caotico.

Nel caso di murature intonacate devono essere posti sotto traccia.

In assenza di muratura intonacate le calate verticali dei cavi devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, dove tali calate possono essere nascoste dai pluviali di gronda.

Articolo 14 - Tubazioni del gas

Le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sulla facciata principale, ma devono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascosta alla vista della pubblica via.

In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, le tubazioni potranno essere disposte sulla facciata principale allineate in una delle estremità della facciata, nascoste dai canali di gronda e, nel caso di edifici tinteggiati, dipinte dello stesso colore dell'edificio.

Il contatore del gas deve essere allocato in un apposito luogo all'interno dell'edificio; se questo non fosse possibile, è tollerata in facciata, previa verifica statica, la realizzazione di una nicchia atta a contenere, il suddetto contatore.

La nicchia deve essere completamente celata da una chiusura a filo della facciata con gli sportelli in ghisa, color ferro naturale e colore della facciata; su facciate a mattone a faccia vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con mattoni, simili a quelli della facciata.



Articolo 15 - Antenne Paraboliche e Televisive

Le antenne televisive e paraboliche devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono pertanto da escludersi le installazioni sui balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Il posizionamento di ogni antenna dovrà essere tale da arrecare il minimo disturbo possibile al profilo della copertura. Sono vietati impianti con calate di cavo volante.

E' vietata l'installazione di antenne paraboliche e similari su edifici di particolare interesse storico o architettonico, a meno che il loro posizionamento non sia invisibile dall'esterno.



CAPO IV – Superfetazioni, aggetti, tetti, ecc.

Articolo 16 - Superfetazioni

Nel centro storico di Civitella San Paolo, nel corso degli anni e in assenza di una specifica normativa, sono stati fabbricati, o coprendo dei piccoli aggetti già presenti in facciata, o realizzando invece delle vere e proprie sporgenze coperte in un secondo momento, un certo numero di elementi (bagni all'esterno/ripostigli/ampliamenti stanze) che hanno un forte e negativo impatto estetico.

Questi elementi assolutamente estranei all'assetto originario di facciata dell'edificio, andranno rimossi per ristabilire l'unitarietà, la simmetria e l'armonia stessa dell'abitato.

Altresì sono da considerarsi come elementi disarmonici e da eliminare, tutti quei balconi, non previsti nel progetto originario dell'edificio, e realizzati su mensole di ferro e soletta in cemento armato.

Articolo 17 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico

Andranno rimosse tutte quelle pensiline - tettoie (in eternit o in plastica) posizionate al di sopra di finestre o porte d'ingresso. Per quelle invece realizzate in materiali più consoni (tegole, legno, mattoni), andrà valutato quanto negativamente influiscano sull'impatto visivo.

Non sarà invece possibile, in ogni caso, realizzare delle nuove strutture di questo tipo. Dovrà anche essere presa in considerazione la possibilità di eliminare le strutture realizzate per potere stendere il bucato, quando siano di particolare impatto antiestetico.

Articolo 18 - Tetti

Il rifacimento del manto di copertura dovrà prevedere l'utilizzo di materiali rispondenti alla tipologia esistente; è pertanto da prendere in considerazione l'esclusivo uso di tegole in laterizio a coppi ed embrici, rispecchianti la tipologia tradizionale.

E' vietato l'uso di tegole portoghesi o affini, comunque differenti da quelle tradizionali per forma, dimensione e materiale.

Nel caso di lavori di manutenzione del tetto, è d'obbligo il riutilizzo dei materiali esistenti, salvo un'accertata impossibilità di impiegare nuovamente gli elementi smantellati durante i lavori.

Articolo 19 - Abbaini

E' vietato realizzare aperture sulla superficie del manto di copertura come abbaini o lucernai.

Per gli abbaini e lucernai già esistenti, (di costruzioni posteriori al 1980) è d'obbligo sostituirli con lucernai a raso.

Articolo 20 - Comignoli - Canne fumarie

Per tutti quei comignoli per i quali è possibile individuare elementi costruttivi, riconducibili a tecniche antiche, è obbligatorio il restauro, che dovrà prevedere la conservazione delle forme e tecniche costruttive tradizionali.



E' vietato quindi, usare materiali come acciaio e cemento per nuove canne da fumo, e alterare in qualsiasi modo i comignoli storici.

E' obbligatorio smantellare tutti quei comignoli costruiti recentemente con tecniche e materiali moderni (ad esempio eternit), che non si relazionano in alcun modo con la tipologia storica.

Per la costruzione di eventuali nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. E' vietato impiantare nuove canne fumarie applicate alla parti visibili dallo spazio pubblico.

Per le canne fumarie esistenti realizzate in epoca recente con tecniche e materiali che ledono visivamente l'assetto urbano, si fa d'obbligo eliminarle.

Per tutte le altre, il cui stato andrà di volta in volta analizzato, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio si prescrive l'eliminazione previa riorganizzazione dell'impianto.



CAPO V – Arredo urbano

Articolo 21 - Arredo urbano

L'occupazione di suolo con vasi, fioriere, panchine e piante ornamentali sarà controllata dal competente organo comunale.

E' comunque consentita nelle strade sufficientemente larghe la collocazione di piante in vaso, purché questi non siano di terracotta e non in cemento o in plastica e non creino un impatto non consono con l'ambiente.

E' vietato apporre elementi di illuminazione privata permanenti di materiali estranei e non compatibili con l'arredo urbano esistente.

Le insegne e qualsiasi tipo di targa pubblicitaria/commerciale dovranno essere soggette all'approvazione di un progetto regolarmente presentato al comune.

Le pubbliche affissioni dovranno avvenire soltanto negli spazi ad esse destinati.

Le tende di carattere commerciale dovranno essere del tipo retrattile e ripiegabile; i supporti dovranno essere smontabili e il loro oggetto non dovrà superare il decimo della larghezza della strada.



CAPO VI – Vigilanza, sanzioni, disposizioni finali

Articolo 22 – Vigilanza, Sanzioni

La vigilanza sul rispetto delle norme indicate dal regolamento, la responsabilità dei soggetti interessati e la applicazione delle eventuali sanzioni, trova rispondenza sulle norme indicate dal D.P.R. 380/2001, e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare al Titolo IV – *Vigilanza sulla attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni*, e più specificatamente al Capo I (*Vigilanza sulla attività urbanistico - edilizia*) e Capo II (*Sanzioni*).

Articolo 23 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento, le cui norme sono distribuite su sei capitoli per ventidue articoli, entra in vigore il 31 marzo 2007.