



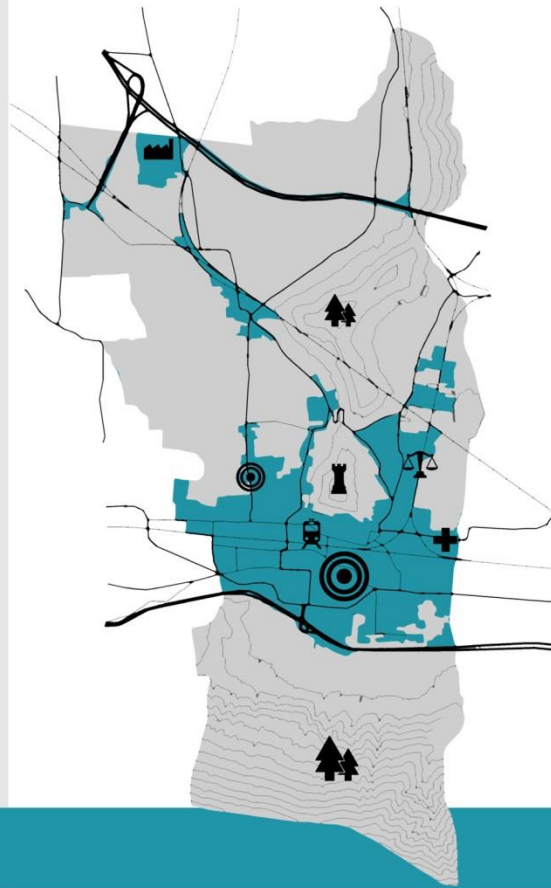
Città di Nocera Inferiore
Provincia di Salerno

Il Sindaco
avv. Manlio TORQUATO

L'Assessore all'Urbanistica
avv. Ciro AMATO

PUC

**Piano Urbanistico Comunale
della città di Nocera Inferiore**



Giugno 2016

RUP

ing. Mario PRISCO - fino al 30/03/2016
arch. Antonio GIORDANO - dal 31/03/2016

Supporto al RUP

arch. prof. Alessandro DAL PIAZ

Progettisti

ing. Mario PRISCO
arch.i. Giuseppe AMABILE
arch. Sergio FALCONE
arch. Antonio GIORDANO
geom. Giuseppe OREFICE
arch. Rocco VITOLO

Elaborazioni cartografiche

dott. Francesco Paolo INNAMORATO
arch. Valentina TALIERCIO - fino al 06/09/2015

Redazione VAS

arch. Vincenzo CINGOLANI

Studio geologico

geol. Giuseppe TROISI

Studio agronomico

dott. agr. Luigi D'AQUINO

2.6 Allegato 1 alle N.T.A.

**Abaco delle tipologie
storiche e schema
normativo**

Indice

Premessa	2
1. SCHEDA DI CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E/O CRONOLOGICA DEGLI EDIFICI.....	3
2. SCHEDA DELLE CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI	11
3. ABACO DEGLI ELEMENTI TRADIZIONALI.....	13
4. ABACO DEGLI INTERVENTI.....	19

Premessa

Lo studio sistematico degli edifici del tessuto storico ha permesso l'elaborazione di un Abaco degli edifici. L'abaco sarà parte essenziale delle Norme Tecniche di Attuazione e potrà costituire il riferimento per gli interventi da attuarsi sugli edifici posti all'interno del centro storico e sul costruito in genere.

L'abaco degli edifici di seguito presentato ha lo scopo di mettere a fuoco gli aspetti tipomorfologici ricorrenti degli edifici e degli aggregati edilizi che, stratificandosi nel tempo, costituiscono il complesso quadro che è il patrimonio edilizio di Nocera Inferiore.

L'obiettivo dell'abaco è fornire un quadro rappresentativo qualificato e sufficientemente vario per la gestione degli interventi. **Le foto a corredo, parte di un rilievo fotografico più ampio, sono esemplificative e hanno lo scopo di riassumere le caratteristiche maggiormente ricorrenti.**

All'individuazione delle tipologie edilizie presentate nella scheda 1, segue il riconoscimento del grado di alterazione degli elementi storico-documentali e lo stato di manutenzione dei manufatti.

Una matrice appositamente costruita (4. Abaco degli interventi), declina gli interventi previsti dalla normativa, in rapporto alla combinazione tra tipologie edilizie, grado di alterazione e stato di manutenzione.

1. SCHEDA DI CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E/O CRONOLOGICA DEGLI EDIFICI

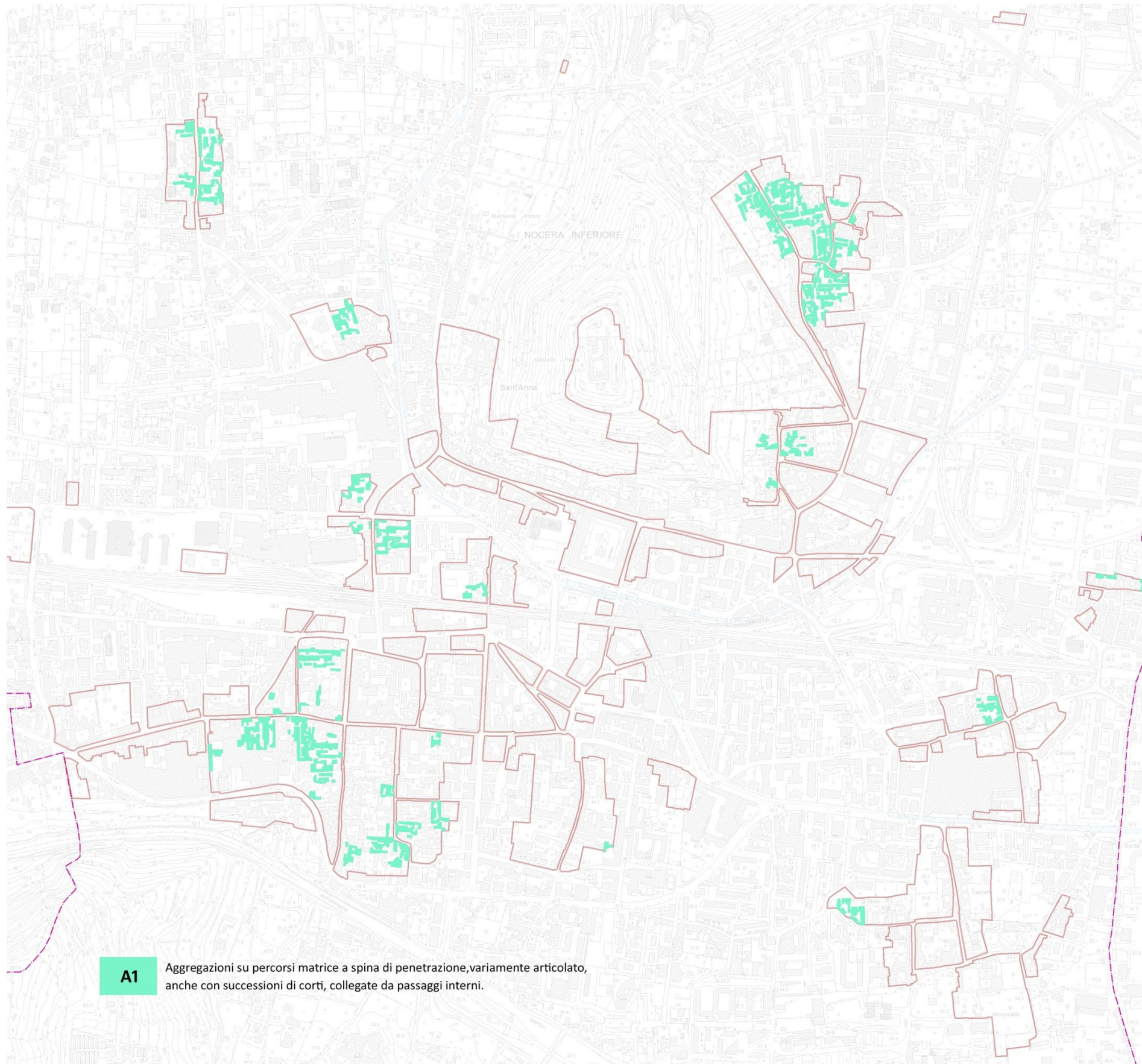
COD.	TIPOLOGIE STORICHE
E1	<p>Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca pre-unitaria</p> <p>Edificio di valore storico e architettonico che puo' presentarsi isolato o con un fronte stradale che si inserisce nella cortina edilizia storica prevalentemente residenziale, risultato di un disegno unitario che per apparato decorativo, dimensione e collocazione costituisce elemento di rilevanza urbanistica, morfologica e simbolica, con particolari elementi di pregio architettonico, che si sono conservati nel tempo.</p>
E2	<p>Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca post-unitaria (fino al 1920)</p> <p>Edificio di valore storico e architettonico con prevalenza di tipologia residenziale a palazzo o palazzetto a blocco o a corte dotato di una sua omogeneità tipo-morfologica, con presenza di attività commerciali o botteghe al piano terra, spesso possono presentarsi in sequenza e formare una cortina edilizia oppure presentarsi isolati. Uno dei lati può essere prospiciente ad un giardino che, ad oggi, può risultare alterato o compromesso dalla presenza di fabbricati di recente costruzione.</p>
E3	<p>Edifici pubblici o privati per civili abitazioni del periodo fascista</p> <p>Localizzati ai margini dei tessuti storici o lungo i "nuovi" tracciati, gli edifici, costruiti durante il periodo fascista, presentano caratteri morfologici e tipologici simili agli edifici dei tessuti storici: corti chiuse e/o semiaperte, cortina continua su strada ed altezze variabili.</p>
E4	<p>Edifici recenti post bellici</p> <p>Edifici di recente costruzione che hanno caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto ai tessuti storici nei quali sono inseriti, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici diversi da quelli stratificati, spesso sono edifici che hanno occupato spazi aperti e giardini dei palazzi o degli aggregati storici, disponendosi a chiusura delle corti aperte.</p> <p>Sono inclusi, inoltre, gli edifici che sono riconducibili a tipologie insediative per lo più derivanti da interventi di demolizione con ricostruzione di interi fabbricati o di parti di essi, con i quali mantengono generalmente delle relazioni di continuità in relazione alla uniformità di allineamento lungo i fronti originari, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici simili a quelli stratificati per altezza e tipologia edilizia.</p>
D	<p>In condizione di rudere o parzialmente demolito e/o crollato</p> <p>Edifici all'interno dei tessuti storici che risultano irrimediabilmente compromessi a causa di demolizioni parziali o totali, crollo di solai, scale o altro.</p>
A1	<p>Aggregazioni su percorsi matrice</p> <p>Edifici aggregati intorno a una corte a spina di penetrazione, variamente articolata, anche con successioni di corti, collegate da passaggi interni caratterizzati da un particolare sviluppo longitudinale (perpendicolare alla strada principale dalla quale si accede) con percorsi di supporto che attraversano le unità edilizie, e che spesso assumono il carattere di uno spazio privato, benché ad uso pubblico. E' possibile riscontrare la presenza di elementi storico-architettonici di notevole importanza documentale.</p>
A2	<p>Aggregazioni intorno a corte</p> <p>Edifici aggregati intorno a una corte chiusa, caratterizzati da riconoscibile impianto morfologico di matrice storica e con caratteri tipologici riconoscibili. Essi si presentano quale aggregazione stratificata nel tempo. E' possibile riscontrare la presenza di elementi storico-architettonici di</p>

	notevole importanza documentale.
S1	Tipologie speciali antiche (chiese) Edifici di valore storico e architettonico con caratteristiche tipologiche specifiche, risultato di un disegno unitario che per apparato decorativo, dimensione e collocazione costituiscono elementi di rilevanza urbanistica e simbolica, con particolari elementi di pregio architettonico, che molto spesso sono stati conservati nel tempo.
S2	Complessi di particolare interesse storico e architettonico e/o tipologico Edifici o complessi isolati che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico-architettonici. Sono spesso integrati da spazi pertinenziali di pregio e si inseriscono in ambiti di particolare interesse paesistico-ambientale. Includono tutte le opere di rilevante interesse architettonico ed urbano quali i complessi conventuali o nati come tali.
S3	Opifici/officine Edifici monofunzionali all'interno dei tessuti storici originariamente adibiti esclusivamente ad attività artigianali quali opifici ed officine.
S4	Autorimesse e garage Edifici monofunzionali all'interno dei tessuti storici adibiti esclusivamente ad autorimesse e/o garage, su un solo livello, spesso di recente edificazione.
S5	Altri edifici non residenziali quali scuole, centri sociali, etc. facenti parte dei tessuti storici.
M	Edificio dismesso non residenziale in muratura portante Edificio dismesso non residenziale, destinato a molino, prima, a sede scolastica superiore, poi. Costruito con muraure portanti di tufo grigio con un piano interrato e tre piani fuori terra, fu successivamente sopraelevato di un piano. Presenta un certo interesse tipologico (esiste ancora un dispositivo per la "pesa") ma richiede interventi di adeguamento statico-strutturale.

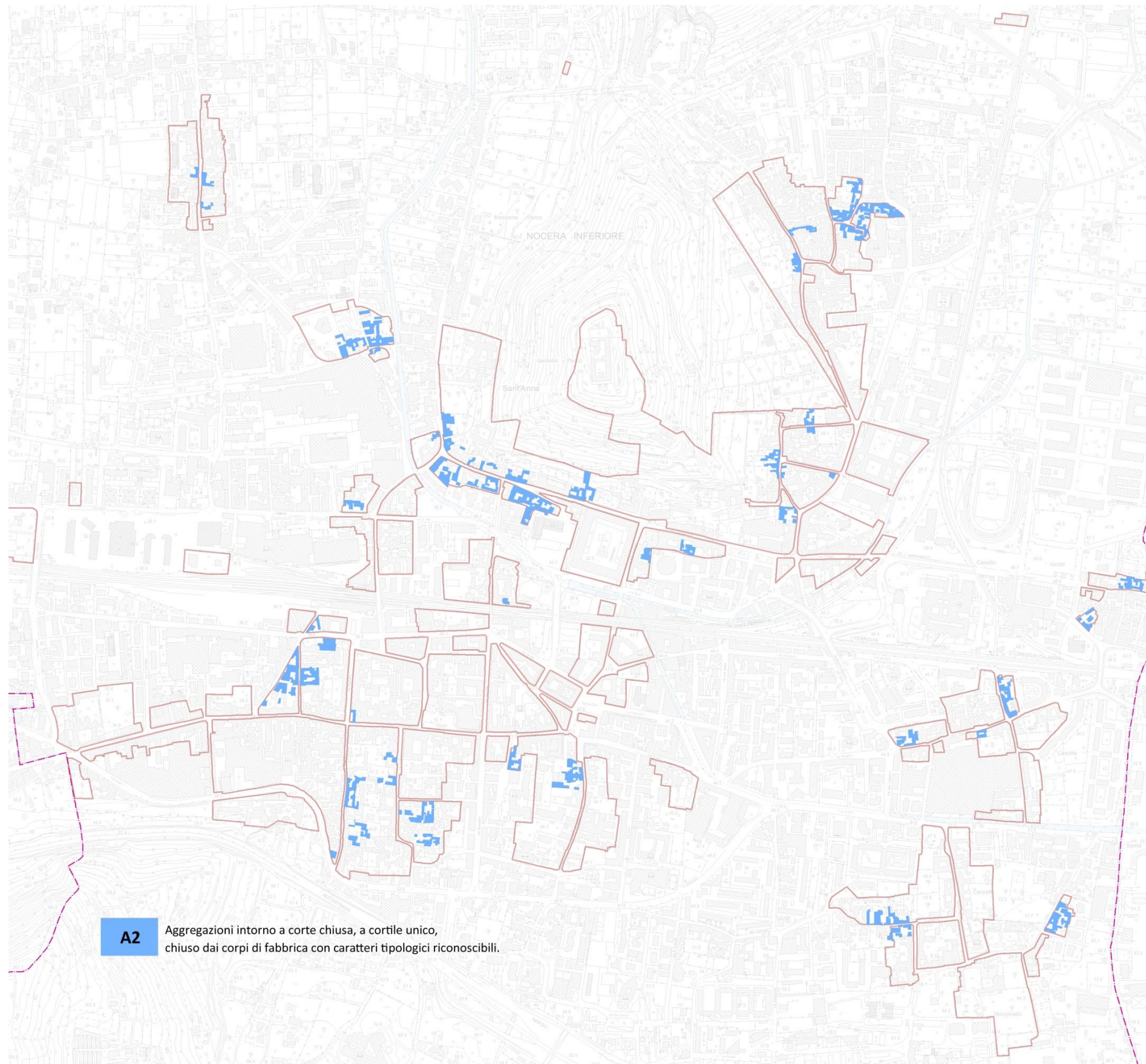
COD.	TIPOLOGIE RECENTI
R1	<p>Edifici a torre o in linea (con altezze superiori ai 5 piani)</p> <p>Edifici le cui caratteristiche morfologico/ tipologiche sono tali da essere riconducibili ad interventi realizzati dagli anni '60 in poi, per lo più a torre o in linea in semicorte aperta e/o isolati comunicanti con la strada attraverso un androne; altezza generalmente superiore ai cinque piani fuori terra, fronte strada con presenza di funzioni commerciali al piano terra e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori.</p>
R2	<p>Edifici a palazzina o blocco</p> <p>Edifici prevalentemente residenziali, di altezze variabili, prevalentemente compresi in genere entro i quattro piani, con ampia varietà nelle tipologie edilizie (palazzina, blocco), realizzati con interventi singoli ma secondo impianto regolare e un disegno urbanistico definito nell'ambito del centro urbano, con possibile presenza di funzioni commerciali ai piani terra.</p>
R3	<p>Tessuto composto da edifici in linea con spazi pertinenziali chiusi da un recinto (Parchi residenziali)</p> <p>Tessuti formati attraverso interventi unitari riconducibili ad un disegno urbanistico generale omogeneo, con tipologie architettoniche ripetute (la tipologia più diffusa è quella pluripiano in linea), spesso con presenza di spazi verdi o adibita a parcheggio ad uso esclusivo dei residenti. Sono edifici esclusivamente residenziali privi, molto spesso, di qualsiasi altro tipo di attività commerciale e/o terziaria.</p>
R4	<p>Interventi di edilizia residenziale pubblica</p> <p>Tessuti formati attraverso interventi unitari di edilizia residenziale pubblica riconducibili ad un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana, con tipologie architettoniche ripetute (la tipologia più diffusa è quella pluripiano in linea), talvolta con presenza di spazi pubblici verdi e pavimentati. Sono edifici esclusivamente residenziali privi, molto spesso, di qualsiasi altro tipo di attività commerciale e/o terziaria.</p>
R5	<p>Edifici a blocco o villa (in ambito urbano)</p> <p>Edifici con tipologia non unitaria (blocco, villa) in ambito urbano, con prevalente destinazione residenziale; presenta altezze variabili, in genere entro i tre piani, con tipologie abitative molto variegata (prevalentemente mono-bifamiliari e/o plurifamiliari) con spazi pertinenziali interni al lotto destinati a parcheggi e/o verde condominiale.</p>
Sm	<p>Tipologie moderne speciali</p> <p>Edifici destinati ad accogliere funzioni speciali che richiedono un impianto specifico, spesso sono elementi con rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale nella struttura urbana e risultano prevalentemente attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico con destinati culturali, sportive e ludico-ricreative, legate ad eventi/spettacoli, al gioco e allo svago, a servizi di istruzione di livello superiore, ad attrezzature per il trasporto, la sicurezza e/o ad attività specifiche: cinema, ospedale, tribunale, caserme, stadio, palazzetto dello sport ecc. (Per un dettaglio delle attrezzature e degli usi in corso si rimanda alla tavola delle dotazioni territoriali).</p>
P	<p>Edifici industriali</p> <p>Tipologie insediative a piastra monoplanare o capannoni con grandi luci, con ampi spazi aperti destinati alle attività connesse alla produzione: stoccaggio merci, aree sosta per veicoli, strutture di supporto alle attività.</p>

C**Edifici commerciali**

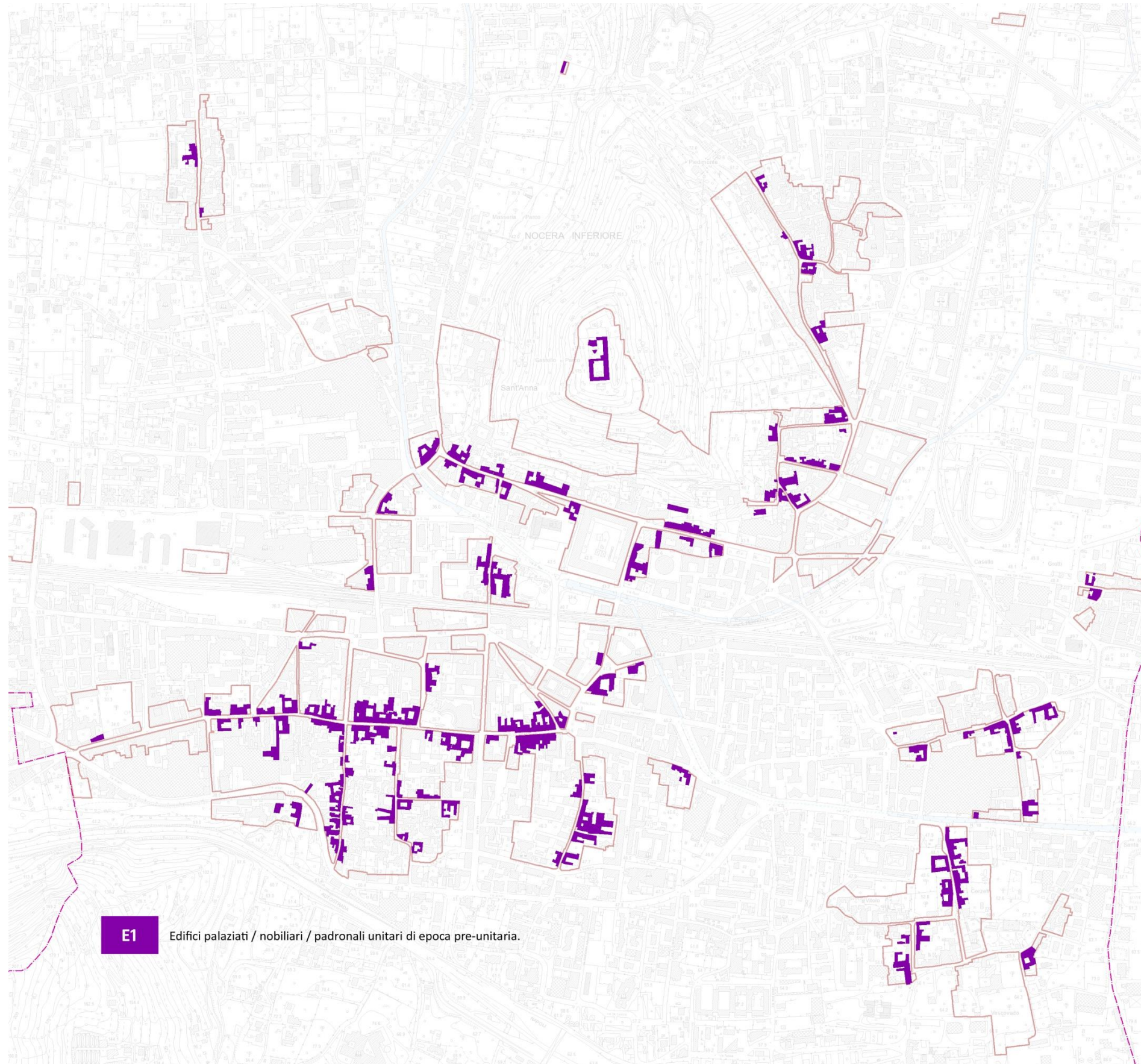
Edifici commerciali destinati alla vendita all'ingrosso, supermercati e centri commerciali costituiti da manufatti edilizi assimilabili a tipologie produttive di tipo tradizionale o derivanti proprio dal recupero o dalla riconversione di questi ultimi, spesso con ampi spazi aperti destinati a parcheggio e sosta o deposito e movimentazione merci; può includere edifici interamente o parzialmente destinati ad attività terziarie e amministrative e/o connesse alle attività prevalenti.



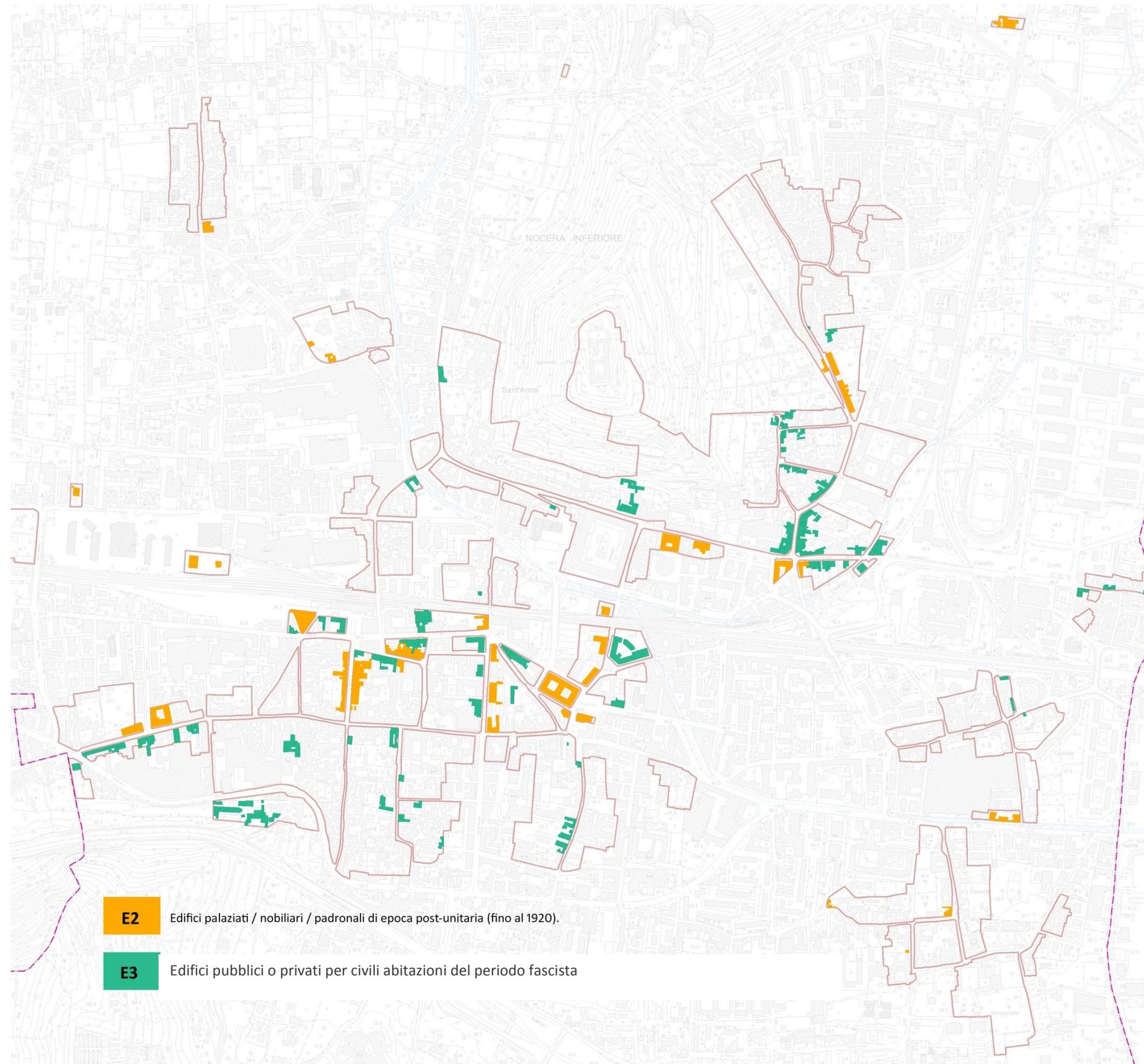
A1 - Aggregazioni su percorsi matrice a spina di penetrazione, variamente articolato, anche con successioni di corti, collegate da passaggi interni.



A2 Aggregazioni intorno a corte chiusa, a cortile unico, chiuso dai corpi di fabbrica con caratteri tipologici riconoscibili.



E1 Edifici palazati / nobiliari / padronali unitari di epoca pre-unitaria.



2. SCHEDA DELLE CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

GRADO DI ALTERAZIONE	
A	Con caratteri originari integri (caratteri tipologici storici riconoscibili ancora integri e ben conservati)
B	Con caratteri originari parzialmente alterati (eliminazione di parti dell'edificio originario, modifica dei prospetti)
C	Con caratteri originari molto alterati (modificati nelle tipologie edilizie originali attraverso interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione o sostituzioni di parti dell'edificio originario, alterazione significativa dei prospetti e degli spazi distributivi)

GRADO DI MANUTENZIONE	
1	in buone condizioni
2	in condizioni mediocri
3	in cattive condizioni

GRADO DI ABBANDONO

4 l'edificio si presenta in ristrutturazione da diverso tempo





5 l'edificio si presenta prevalentemente in stato di abbandono






6 l'edificio (in cemento armato) si presenta non finito da diverso tempo (ad esempio allo stato grezzo)



3. ABACO DEGLI ELEMENTI TRADIZIONALI

Elementi tradizionali	
<p>I <i>Portali di ingresso con elementi architettonici di pregio (cornice, stipiti in pietra locale)</i></p> <p>I portali ad arco sono spesso evidenziati con cornici in rilievo in pietra a fascia semplice prive di particolari lavorazioni. In alcuni casi, tali cornici sono decorate con stemmi familiari, posti in chiave, o sovente viene evidenziata la chiave di volta o l'imposta dell'arco con semplici motivi floreali o geometrici.</p> <p>Sono tra gli elementi che più difficilmente risultano alterati, il principale fattore di deperimento e di perdita può essere attribuito alla scarsa manutenzione e all'incuria. Tuttavia si registra una buona conservazione degli elementi decorativi incisi nella pietra, materiale certamente più difficilmente deteriorabile rispetto alle cornici di intonaco che invece interessano le aperture finestrate.</p>	
<p>B <i>Ballatoi</i></p> <p>I ballatoi, molto diffusi nelle corti interne, fungono da elemento distributivo orizzontale alle diverse unità abitative. Per quanto riguarda gli aggregati storici, infatti, risulta più rara la presenza di logge o porticati. La struttura è generalmente a sbalzo con mensoloni in pietra locale sui quali si appoggia la struttura ad arco o a botte tozza. Per ballatoi estesi, la struttura ad archi e mensole è modulare e ripetuta.</p> <p>Spesso costituiscono ancora un elemento comune a più unità, creando, insieme alle scale, elemento distributivo verticale, un tutt'uno tra le rampe e le arcate di sostegno dei ballatoi. La mera funzionalità è spesso superata, in quanto tali elementi concorrono al disegno ritmico dei prospetti interni ai cortili.</p> <p>Le principali alterazioni di tali elementi consistono nella tompagnatura degli spazi sottostanti e alla conseguente compromissione della lettura dell'elemento strutturale della volta e perdita di "movimento" e "leggerezza" del prospetto.</p>	

Elementi tradizionali	
<p>P <i>Pozzi</i></p> <p>Tutti i pozzi del centro storico risultano ormai in disuso, molto spesso sono stati chiusi con solette in cemento, ma il loro ingombro è ancora presente in molti cortili. Spesso presenta una rifinitura in pietra locale. Generalmente non occupa una posizione centrale, ma è addossato ad uno dei lati della corte comune.</p>	
<p>F <i>Forni</i></p> <p>Quasi tutti i forni presenti nelle corti comuni risultano dismessi, chiusi o ostruiti da tavole in legno ed altri oggetti, a testimoniare la perdita di un rito comune. L'alterazione di questi elementi è dovuta all'incuria. Quando non risultavano parte integrante degli aggregati, sono stati demoliti per lasciare più posto alle auto.</p>	
<p>S <i>Particolari scale o passaggi di collegamento esterni</i></p> <p>Elemento di distribuzione alle unità abitative ai piani superiori e disposte su più livelli stratificati nel tempo, le scale caratterizzano la maggior parte dei cortili interni del centro storico. Generalmente esterne al corpo di fabbrica le rampe si presentano di varia inclinazione, su archi di freccia variabile o archi "a collo d'oca".</p> <p>Il prospetto della scala, e di conseguenza quello della facciata, è diversamente connotato in base al disegno dell'arco paramentale. Le strutture sono in tufo e il loro consolidamento è riconducibile a tecniche previste per gli archi e i solai voltati. Invece, molto spesso, il principale fattore di alterazione è dovuto al consolidamento di questi elementi con l'uso del cemento per la ricostruzione dei gradini e il sostegno delle volte. Altro fattore di alterazione è la chiusura degli spazi sottoscala che si traduce spesso in degrado e alterazione del prospetto.</p>	

Elementi tradizionali

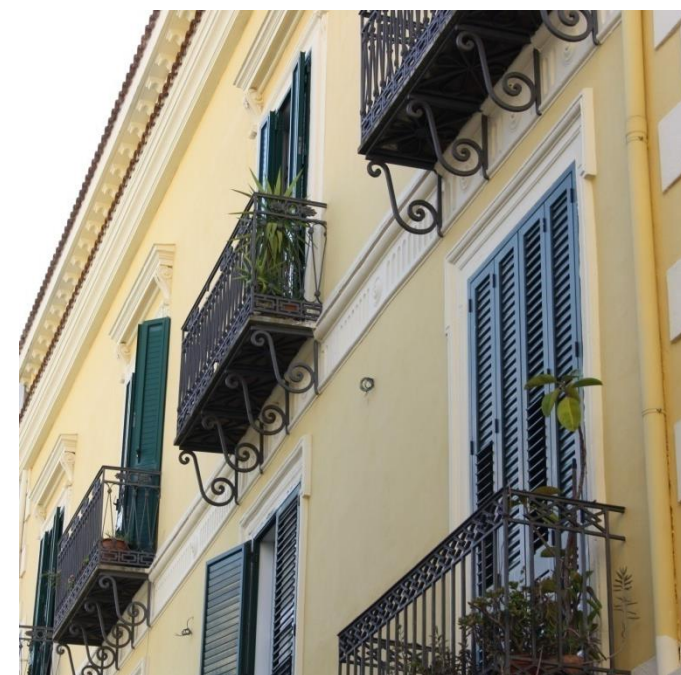
M a) *Balconi con mensole in pietra*



I balconi sono realizzati con struttura e finitura in pietra locale, i poggioli sono ringhiere con sporto minimo a protezione di porte-finestre, i parapetti sono in ferro e sono collocati sui fronti principali, quasi sempre sulla via pubblica. L'accesso ai balconi o poggioli avviene da una porta-finestra. Le mensole di sostegno possono essere sagomate o semplici.



M b) *Balconi con aggetto in ferro e soglia in marmo*

I balconi sono realizzati con mensole in ferro, a volte in ferro lavorato, e lastre di calpestio in pietra, i poggioli sono ringhiere con sporto minimo a protezione di porte-finestre. I parapetti sono in ferro lavorato con stilemi neoclassici e liberty ed eventuali semplici elementi di decoro e sono collocati sui fronti principali, quasi sempre sulla via pubblica. L'accesso ai balconi o poggioli avviene da una porta-finestra.



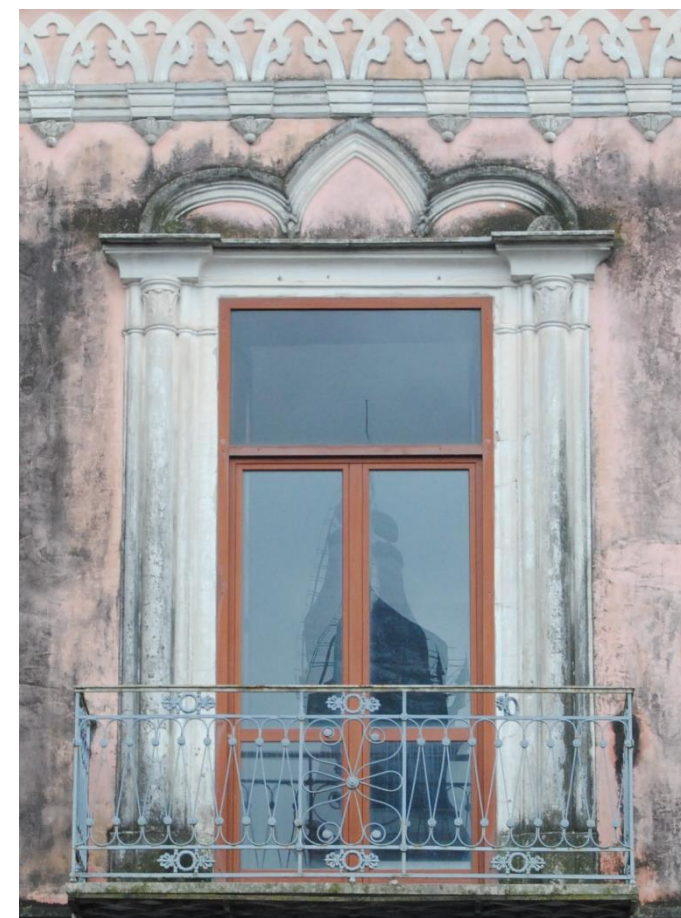
Elementi tradizionali		
G	<p>Giardini</p> <p>Gli insediamenti storici si sono spesso sviluppati lungo gli assi di comunicazione, formando cortine edilizie compatte sul fronte stradale. I giardini si estendevano alle spalle dei palazzi e degli aggregati storici. La salubrità e l'illuminazione degli aggregati dipende da questo stretto rapporto tra spazi liberi e permeabili e l'edificato.</p> <p>Molti giardini sono stati occupati da recenti edificazioni interrompendo quella profondità visiva e quel rapporto di continuità spaziale e funzionale che spesso si crea tra l'androne, la corte o vicolo di penetrazione e i giardini.</p> <p>Anche dalla conservazione di tali spazi dipende la qualità dei tessuti storici.</p>	
H	<p>Scale di particolare pregio architettonico</p> <p>Sono scale che presentano una grande varietà di soluzioni, anche di altissima qualità architettonica e per questo generalmente presenti in edifici palazii di particolare pregio o all'interno dei complessi monumentali. Rappresentano, non solo un elemento distributivo, ma un'importante elemento scenografico, spesso visibile dall'ingresso.</p> <p>Le tipologie dipendono dai tipi di appoggio continuo, puntuale o libero, e dall'impianto a spina, a doppia spina, a pozzo e a doppio pozzo.</p> <p>E' possibile trovare: scale con appoggio continuo su volte a botte rampanti e sui pianerottoli volte a vela o a crociera; scale con appoggio puntuale con volta a vela rampanti o volte a crociera rampanti e sui pianerottoli volte a vela e volte a crociera; scale con appoggio libero, mezze botti rampanti e nei pianerottoli fusi di padiglioni.</p> <p>La struttura portante è costituita da volte di vario tipo – a botte, a crociera, a vela – realizzate con blocchi di tufo. I rampanti possono essere sorretti da speciali voltine a "collo d'oca", impostate di fianco lungo i muri perimetrali della gabbia e/o ai suoi estremi sulle volte che sorreggono i pianerottoli.</p>	

Elementi tradizionali

Fi *Finestre di particolare pregio architettonico*

Le aperture sovente sono evidenziate con cornici di intonaco in rilievo a fascia semplice o ad arco e più raramente tali cornici sono in pietra.

Gli infissi verticali esterni sono realizzati in massello di legno e vengono trattati per la maggior parte con vernici coprenti o con vernice trasparente. La loro articolazione strutturale all'interno del foro finestra è varia: è frequente la suddivisione in due ante ripartite in riquadri nella parte vetrata e l'utilizzo degli scuri interni per l'ombreggiamento.






A *Archi*

L'arco, presente in molti cortili di penetrazione, non costituisce semplicemente il portale d'ingresso o l'elemento attraverso il quale si accede al vicolo, ma esercita il suo contributo strutturale di "struttura spingente", controbilanciando le spinte laterali provenienti dagli edifici.

Le spinte dell'arco, in particolare la componente orizzontale, contribuiscono all'equilibrio dei muri perimetrali degli edifici in muratura portante. Infatti, in corrispondenza dei vicoli, alle costruzioni viene a mancare quel mutuo appoggio che si crea tra gli edifici in aderenza.



È costituito normalmente da conci in tufo, i cui giunti sono disposti in maniera radiale verso un ipotetico centro. I blocchi in tufo di forma rettangolare hanno bisogno di essere uniti da malta che riempia gli interstizi.







Elementi tradizionali	
<p>L <i>Loggiati e porticati</i></p> <p>Sono presenti soprattutto in palazzi, dal disegno unitario, di particolare pregio architettonico. Sono elementi che raramente si trovano su strada, più spesso il susseguirsi di elementi voltati crea uno spazio di passaggio coperto intorno al cortile centrale interno.</p>	
<p>St <i>Stemmi</i></p> <p>Prevalentemente in pietra locale, sono posti generalmente in chiave sui portali d'accesso ad edifici palaziali o nei punti di maggior evidenza del prospetto, a testimonianza della famiglia.</p>	
<p>Altro (edicole, affreschi, etc.)</p> <p>L'edicola è una struttura architettonica di piccole dimensioni costruita a protezione delle immagini sacre oggetto di culto sia all'interno delle chiese, sia lungo le strade, sulle facciate delle case o nelle campagne. Il termine deriva dal latino aedicula, diminutivo di aedes ("tempio") e dunque con il significato originario di "tempietto". Spesso è ricavata nella muratura perimetrale degli edifici da cui può sporgere oppure può essere una struttura a sé stante. Edicole di piccole dimensioni possono essere anche scolpite oppure costituite da una nicchia il cui interno può essere dipinto.</p>	

4. ABACO DEGLI INTERVENTI


Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
E1 Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca pre-unitaria	A Con caratteri originari integri.	1 In buone condizioni.	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.	
	A Con caratteri originari integri.	2 In mediocri condizioni.	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.	
	B Con caratteri originari parzialmente alterati.	1, 2 In buone o mediocri condizioni.	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.	
E2 Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca post-unitaria (fino al 1920)	A,B Con caratteri originari integri o parzialmente alterati	1, 2 In buone o mediocri condizioni	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi (facciata, prospetto/i secondari, portale, bucatore, modanature, basamento ... sedime)	


Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>E3 Edifici pubblici o privati per civili abitazioni del periodo fascista.</p>	<p>A,B Con caratteri originari integri o parzialmente alterati</p>	<p>1, 2 In buone o mediocri condizioni</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi (facciata, prospetto/i secondari, portale, bucatore, modanature, basamento ... sedime). Ammissibilità di soppalcature nel rispetto del RUEC. Possibilità di accorpamento o suddivisione degli appartamenti nel rispetto del RUEC.</p>	
<p>E1, E2, E3 Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca pre-unitaria; Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca post-unitaria (fino al 1920); Edifici pubblici o privati per civili abitazioni del periodo fascista.</p>	<p>C Con caratteri originari molto alterati</p>	<p>1, 2 In buone o mediocri condizioni</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi (facciata, prospetto/i secondari, portale, bucatore, modanature, basamento ... sedime). Ammissibilità di soppalcature (nel rispetto del RUEC) e del recupero residenziale dei sottotetti anche con piccole modifiche di quota dell'ultimo solaio. Negli E3 possibilità di accorpamento o suddivisione degli appartamenti nel rispetto del RUEC.</p>	



Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
E1 Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca pre-unitaria.	A,B,C Con caratteri originari integri, parzialmente alterati o molto alterati	3 In cattive condizioni	Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi (facciata, prospetto/i secondari, portale, bucatore, modanature, basamento ... sedime). Ammissibilità di soppalcature e del recupero residenziale dei sottotetti anche con piccole modifiche di quota dell'ultimo solaio	
E2, E3 Edifici palazati / nobiliari / padronali di epoca post-unitaria (fino al 1920); Edifici pubblici o privati per civili abitazioni del periodo fascista.	A,B,C Con caratteri originari integri, parzialmente alterati o molto alterati	3 In cattive condizioni	Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi (facciata, prospetto/i secondari, portale, bucatore, modanature, basamento ... sedime). Ammissibilità di soppalcature (nel rispetto del RUEC) e, ove necessario, di allineamento dei solai intermedi, nonché del recupero residenziale dei sottotetti anche con piccole modifiche di quota dell'ultimo solaio. Possibilità di accorpamento o suddivisione degli appartamenti nel rispetto del RUEC	



Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
E4 Edifici recenti		1, 2 In buone o mediocri condizioni	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione e ricostruzione a parità di volume	
E4 Edifici recenti		3 In cattive condizioni	Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione e ricostruzione a parità di volume (in caso di acquisizione pubblica con incremento di volume del 20-30%).	



Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>D In condizione di rudere o parzialmente demolito e/o crollato</p>			<p>Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia/ricostruzione con vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi (facciata, prospetto/i secondari, portali, bucatore, modanature, basamento ... sedime)</p>	
<p>A1, A2 Aggregazioni su percorsi matrice a spina di penetrazione, variamente articolato, anche con successioni di corti, collegate da passaggi interni; Aggregazioni intorno a corte chiusa, a cortile unico, chiuso dai corpi di fabbrica con caratteri tipologici riconoscibili</p>	<p>A Con caratteri originari integri</p>	<p>1, 2 In buone o mediocri condizioni</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, sistemazione con rinverdimento degli spazi scoperti. Locali a piano terra destinabili a servizi privati (tempo libero, cura del corpo, pubblici esercizi, commercio, studi professionali). Per tutte le edificazioni pertinenziali (ex depositi, scuderie, stalle) su corti interne dotate di giardini è ammissibile il cambio di destinazione ad usi abitativi mediante opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (a seconda dell'interesse storico-documentario della persistenza) nel rispetto di tutte le disposizioni del RUEC.</p>	



Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>A1, A2 Aggregazioni su percorsi matrice a spina di penetrazione, variamente articolato, anche con successioni di corti, collegate da passaggi interni; Aggregazioni intorno a corte chiusa, a cortile unico, chiuso dai corpi di fabbrica con caratteri tipologici riconoscibili</p>	<p>B Con caratteri originari parzialmente alterati o molto alterati</p>	<p>1, 2 In buone o mediocri condizioni</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi (facciata, prospetto/i secondari, bucatore, modanature, basamento ... sedime) e possibilità di allineamento dei solai intermedi; sistemazione con rinverdimento degli spazi scoperti. Locali a piano terra destinabili a servizi privati (tempo libero, cura del corpo, pubblici esercizi, commercio, studi professionali). Per tutte le edificazioni pertinenziali (ex depositi, scuderie, stalle) su corti interne dotate di giardini è ammissibile il cambio di destinazione ad usi abitativi mediante opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (a seconda dell'interesse storico-documentario della persistenza) nel rispetto di tutte le disposizioni del RUEC.</p>	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>A1, A2 Aggregazioni su percorsi matrice a spina di penetrazione, variamente articolato, anche con successioni di corti, collegate da passaggi interni; Aggregazioni intorno a corte chiusa, a cortile unico, chiuso dai corpi di fabbrica con caratteri tipologici riconoscibili</p>	<p>A,B Con caratteri originari parzialmente alterati o molto alterati</p>	<p>3 In cattive condizioni</p>	<p>Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione o sostituzione edilizia con adeguamento volumetrico una tantum del 20% e con vincolo di conservazione dei sedimenti, dei caratteri tipologici e degli elementi documentari significativi (forni, pozzi, edicole, scale a collo d'oca, archi, mensole, decorazioni), sistemazione con rinverdimento degli spazi scoperti. Locali a piano terra destinabili a servizi privati (tempo libero, cura del corpo, pubblici esercizi, commercio, studi professionali). Per tutte le edificazioni pertinenziali (ex depositi, scuderie, stalle) su corti interne dotate di giardini è ammissibile il cambio di destinazione ad usi abitativi mediante opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (a seconda dell'interesse storico-documentario della persistenza) nel rispetto di tutte le disposizioni del RUEC. Sul complesso di cui alla osservazione n°96 (Catasto fg.18 partt. 576-588-577-574-571-573-569-570-563-565-566-567-568), in ragione della particolare localizzazione e dei condizionamenti che essa determina deve intendersi non necessario il vincolo di sedime.</p>	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>A1, A2 Aggregazioni su percorsi matrice a spina di penetrazione, variamente articolato, anche con successioni di corti, collegate da passaggi interni; Aggregazioni intorno a corte chiusa, a cortile unico, chiuso dai corpi di fabbrica con caratteri tipologici riconoscibili</p>	<p>C Con caratteri molto alterati</p>	<p>1, 2 In buone o mediocri condizioni</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione o sostituzione edilizia con adeguamento volumetrico una tantum del 10% e con vincolo di conservazione dei sedimenti, dei caratteri tipologici e degli elementi documentari significativi (forni, pozzi, edicole, scale a collo d'oca, archi, mensole, decorazioni), sistemazione con rinverdimento degli spazi scoperti. Locali a piano terra destinabili a servizi privati (tempo libero, cura del corpo, pubblici esercizi, commercio, studi professionali). Per tutte le edificazioni pertinenziali (ex depositi, scuderie, stalle) su corti interne dotate di giardini è ammissibile il cambio di destinazione ad usi abitativi mediante opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (a seconda dell'interesse storico-documentario della persistenza) nel rispetto di tutte le disposizioni del RUEC.</p>	
<p>A1, A2 Aggregazioni su percorsi matrice a spina di penetrazione, variamente articolato, anche con successioni di corti, collegate da passaggi interni; Aggregazioni intorno a corte chiusa, a cortile unico, chiuso dai corpi di fabbrica con caratteri tipologici riconoscibili</p>	<p>C Con caratteri molto alterati</p>	<p>3 In cattive condizioni</p>	<p>Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione o sostituzione edilizia con adeguamento volumetrico una tantum del 20% e con vincolo di conservazione dei sedimenti, dei caratteri tipologici e degli elementi documentari significativi (forni, pozzi, edicole, scale a collo d'oca, archi, mensole, decorazioni), sistemazione con rinverdimento degli spazi scoperti. Locali a piano terra destinabili a servizi privati (tempo libero, cura del corpo, pubblici esercizi, commercio, studi professionali). Per tutte le edificazioni pertinenziali (ex depositi, scuderie, stalle) su corti interne dotate di giardini è ammissibile il cambio di destinazione ad usi abitativi mediante opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (a seconda dell'interesse storico-documentario della persistenza) nel rispetto di tutte le disposizioni del RUEC.</p>	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
S1 Tipologie speciali antiche (chiese)	A,B,C	1, 2	Restauro	
S1 Tipologie speciali antiche (chiese)	A,B,C	3	Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Restauro e riuso collettivo.	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>S2 Complessi di particolare interesse storico e architettonico e/o tipologico</p>	<p>A,B</p>	<p>1, 2</p>	<p>Restauro e risanamento conservativo.</p>	
<p>S2 Complessi di particolare interesse storico e architettonico e/o tipologico</p>	<p>C</p>	<p>3</p>	<p>Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia con vincolo di tipologia, di sedime e di conservazione elementi architettonici.</p>	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
S3 Opifici/officine	A,B	1, 2	Risanamento conservativo. Ristrutturazione o sostituzione edilizia. Destinabilità terziaria. Sostituzione a parità di volume.	
S3 Opifici/officine	C	3	Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Ristrutturazione o sostituzione edilizia. Destinabilità terziaria. Sostituzione a parità di volume.	
S4 Autorimesse e garage		1, 2	Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione o sostituzione a parità di volume. Destinabilità terziaria. Sostituzione a parità di volume.	
S4 Autorimesse e garage		3	Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Ristrutturazione o sostituzione edilizia. Destinabilità terziaria. Sostituzione a parità di volume.	
S5 Altro			Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione o sostituzione a parità di volume. Destinabilità terziaria.	
M Edificio dismesso non residenziale in muratura portante	B	2	Sono ammissibili interventi di cui all'art.3 lett.a,b,c,,d del DPR 380/01 (ivi inclusa la demolizione con ricostruzione) con destinazioni terziarie e utilizzazione di interrati destinabili a servizi pertinenziali ivi inclusi i posti auto di pertinenza. E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione un incremento volumetrico fino al 35% del volume fuori terra. Gli spazi scoperti vanno sistemati realizzando percorsi pubblici pedonali di riconnessione con il contesto e spazi pubblici.	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>R1 Edifici a torre o in linea (con altezze superiori ai 5 piani)</p>		1, 2	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione o sostituzione edilizia a parità di volume. Per edifici specificamente indicati nelle tavole di piano, alti più di 6 piani, in caso di sostituzione edilizia possibilità di ricostruire con 2-3 piani in meno.</p>	
<p>R2, R3, R4, R5 Edifici a palazzina o blocco; Tessuto composto da edifici in linea con spazi pertinenziali chiusi da un recinto (Parchi residenziali); Interventi di edilizia residenziale pubblica; Edifici a blocco o villa (in ambito urbano).</p>		1, 2	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione o sostituzione edilizia a parità di volume. Per le ville obbligo di sistemazione degli spazi scoperti con incremento del verde.</p>	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>R2, R3, R4, R5 Edifici a palazzina o blocco; Tessuto composto da edifici in linea con spazi pertinenziali chiusi da un recinto (Parchi residenziali); Interventi di edilizia residenziale pubblica; Edifici a blocco o villa (in ambito urbano).</p>		<p>3</p>	<p>Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Ristrutturazione o sostituzione edilizia con incremento di volume non superiore al 20%. Per le ville obbligo di sistemazione degli spazi scoperti con incremento del verde.</p>	