

Piano Urbanistico Comunale Comune di Gioi



RUEC Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Febbraio 2017

Sindaco
Andrea Salati

Vicesindaco
Valerio Rizzo

Responsabile del procedimento
geom. Raffaele Barbato

Comune di Gioi | Area Tecnica
Raffaele Barbato | Urbanistica e Edilizia Privata

Responsabile tecnico - scientifico del PUC
Mariasilvia Agresta, urbanista | progettista del PUC



studio agresta / architettura + urbanistica
via Carlo Forlanini, 17 - 20133 - Milano (MI) / via Puoti, 2 - 84056 - Gioi (SA)
tel. 02.70004343 / 333.4215806 / e-mail mariasilvia.agresta@gmail.com

Indice



RUEC | Prima Parte
Disposizioni generali e particolari

RUEC | 1° PARTE 3
Disposizioni generali e particolari



RUEC | Seconda Parte
Regolamento edilizio morfologico
per i centri storici di Gioi e Cardile

RUEC | 2° PARTE 57
Regolamento edilizio morfologico



RUEC | Terza Parte
Censimento e linee guida di intervento per
gli edifici di valore storico e architettonico

RUEC | 3° PARTE 93
Censimento e linee guida edifici storici



RUEC | Prima Parte

Disposizioni generali e particolari

Indice

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI	7
TITOLO I - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	7
Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento.....	7
Art. 2 - Disposizioni nazionali e regionali vigenti	8
Art. 3 - Adeguamento del regolamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali	8
TITOLO II - ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.....	8
Art. 4 - La commissione edilizia.....	8
Art. 5 - Composizione della commissione edilizia	8
Art. 6 - Funzionamento della commissione edilizia	9
Art. 7 - La commissione locale per il paesaggio.....	10
Art. 8 - Sportello unico per l'edilizia (SUE).....	11
Art. 9 - Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	12
TITOLO III - DEFINIZIONI E PARAMETRI	13
Art. 10 - Standard Urbanistici	13
Art. 11 - Opere di urbanizzazione primaria	13
Art. 12 - Opere di urbanizzazione secondaria.....	14
Art. 13 - Monetizzazione criteri, modalità operative, valori parametrici	14
Art. 14 - Costruzione.....	16
Art. 15 - Fabbricato o edificio.....	16
Art. 16 - Edificio Unifamiliare.....	17
Art. 17 - Pertinenza	17
Art. 18 - Destinazione d'uso.....	17
Art. 19 - Edificazione in zona agricola per le attività zootecniche ed agricole	17
Art. 20 - Parametri urbanistici.....	18
Art. 21 - Parametri edilizi	22
TITOLO IV - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO EDILIZIO	37
Art. 22 - Interventi edilizi	37
Art. 23 - Manutenzione Ordinaria.....	37
Art. 24 - Manutenzione Straordinaria	38
Art. 25 - Restauro e Risanamento Conservativo.....	39
Art. 26 - Ristrutturazione Edilizia.....	39
Art. 27 - Nuova Costruzione	40
Art. 28 - Ristrutturazione urbanistica.....	40
Art. 29 - Frazionamento	41
Art. 30 - Demolizione	41

TITOLO V - DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI.....	42
Art. 31 - Definizione dei piani urbanistici attuativi (PUA).....	42
Art. 32 - Elementi costitutivi i PUA	42
Art. 33 - Convenzione.....	44
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI PARTICOLARI	45
TITOLO VI - NORME IGIENICHE E FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI	45
Art. 34 - Classificazione dei locali.....	45
Art. 35 - Agibilità dei locali. Altezze minime.....	46
Art. 36 - Agibilità dei locali. Superfici minime e caratteristiche.....	46
Art. 37 - Agibilità degli edifici. Illuminazione e ventilazione.....	47
Art. 38 - Superamento delle barriere architettoniche.....	47
Art. 39 - Isolamento dall'umidità.....	47
Art. 40 - Isolamento termico	48
Art. 41 - Isolamento acustico	48
TITOLO VII - REQUISITI FUNZIONALI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI	49
Art. 42 - Soppalchi.....	49
Art. 43 - Sporgenze fisse e mobili.....	49
Art. 44 - Terrazzi.....	49
Art. 45 - Balconi.....	50
Art. 46 - Sottotetti	50
Art. 47 - Seminterrati e locali interrati.....	50
Art. 48 - Abbaini e lucernari	51
Art. 49 - Porticati	51
Art. 50 - Prefabbricati	51
Art. 51 - Cortili e cavedi	51
Art. 52 - Aree esterne pavimentate	52
Art. 53 - Decoro delle costruzioni.....	52
Art. 54 - Disciplina del colore.....	52
Art. 55 - Coperture, canali di gronda e pluviali	52
Art. 56 - Muri di sostegno.....	53
Art. 57 - Parapetti e ringhiere.....	53
Art. 58 - Recinzioni e cancelli	53
Art. 59 - Serramenti	54
Art. 60 - Intercapedini e griglie di aerazione	54
Art. 61 - Impianti di condizionamento e riscaldamento.....	54
Art. 62 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.....	55
Art. 63 - Impianti di smaltimento delle acque nere.....	55

Art. 64 - Antenne	55
Art. 65 - Passi carrai.....	56

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con il PUC e le NTA, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Gioi esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

2. L'attività edilizia ed urbanistica è soggetta all'applicazione del presente Regolamento, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica all'interno del territorio comunale, nonché, alle NTA del PUC, ed alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti applicabili in materia edilizia ed urbanistica.

3. In particolare il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e con quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001:

- a) Individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;
- b) Individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- c) Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici ed ornamentali, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- d) Definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- e) Disciplina gli oneri concessori;
- f) Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale.

4. Il RUEC in merito alle tematiche in materia energetico – ambientale articola una normativa in armonia con gli indirizzi regionali di cui al BURC 33/2007.

5. Il RUEC è dunque costituito, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2004, e in linea con quanto predisposto dalla Provincia di Salerno nel relativo RUEC provinciale, dai seguenti tomi:

- I Tomo del RUEC

“Modalità esecutive e tipologie delle trasformazioni - attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, Aspetti igienici aventi rilevanza edilizia - elementi architettonici e di ornato - spazi verdi e arredi urbani” (ai sensi del comma 1, art. 28 della L.R. 16/2004).

- II Tomo del RUEC

“Previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), Criteri per la Quantificazione dei Parametri Edilizi e Urbanistici, Disciplina Oneri Concessori” (ai sensi del comma 2, art. 28 della L.R. 16/2004).

- III Tomo del RUEC

“Norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale” (ai sensi del comma 1, art. 28 della L.R. 16/2004).

6. Secondo quanto indicato al comma precedente, il presente documento costituisce il “I Tomo del RUEC” ed è composto dalle seguenti Parti:

- Prima Parte | Disposizioni generali e particolari
- Seconda Parte | Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile
- Terza Parte | Censimento e linee guida di intervento per gli edifici di valore storico e architettonico

Art. 2 - Disposizioni nazionali e regionali vigenti

Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC, costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.

Art. 3 - Adeguamento del regolamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali

L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici, attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo regolamentare a cura dell'Ufficio Tecnico comunale e senza la necessità del ricorso a procedure di variante.

TITOLO II - ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Art. 4 - La commissione edilizia

1. L'Amministrazione Comunale può avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di una Commissione Edilizia comunale. Non vi è l'obbligo della costituzione della commissione.

2. La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica del Comune per le questioni di interesse edilizio ed urbanistico; esso giudica la rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di Legge ed altri regolamenti delle opere progettate. I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma consultivi e non vincolanti, in merito a:

- Le richieste di permesso di costruire;
- Le interpretazioni del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC (NTA);
- L'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.

3. La Commissione può essere consultata dal Sindaco o dall'Assessore Delegato, dalla Giunta e dal Consiglio Comunale anche su altre questioni attinenti le materie urbanistico-edilizie come:

- Strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
- Strumenti di pianificazione negoziata;
- Convenzioni ed accordi di programma;
- Programmi pluriennali di attuazione;
- Modifiche ai regolamenti edilizi;
- Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico.

In ogni caso sono fatte salve le competenze della Commissione Edilizia Integrata, istituita dalle leggi regionali.

4. Il parere della Commissione Edilizia viene espresso sulla base della progettazione presentata e della relazione istruttoria trasmessa dal Responsabile del Procedimento (RUP).

5. Il parere favorevole può suggerire speciali condizioni, l'osservanza di determinate modalità o l'introduzione di modifiche al progetto presentato.

6. I pareri devono essere motivati ed in caso di parere non favorevole devono riportare specificatamente tutti i motivi con i relativi riferimenti normativi e legislativi.

7. Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia le istanze di Condonò Edilizio, le Denunce di Inizio Attività e le Segnalazioni certificate di inizio attività.

Art. 5 - Composizione della commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia è formata da membri di diritto e membri eletti, ed ha la seguente composizione:

- Un membro di diritto, con funzione di presidente:

a) Il Dirigente dell'Ufficio tecnico Comunale, che, in caso di necessità, ha facoltà di delega ad altro tecnico comunale del settore;

- Tre membri elettivi da individuarsi tra le seguenti figure professionali:

a) Ingegnere;

b) Architetto;

c) Avvocato esperto in diritto edilizio e urbanistico;

d) Geologo;

e) Geometra o perito edile;

f) Agronomo o perito agrario.

2. I membri elettivi della Commissione Edilizia sono designati dal Consiglio Comunale e durano in carica per la durata del Consiglio stesso (ed in proroga fino alla nuova nomina del Consiglio subentrante). Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive. L'indicazione dei nuovi membri va operata dal Consiglio subentrante entro i 90 giorni successivi alla data della sua entrata in carica; in caso di inottemperanza i membri elettivi vengono prescelti dal Sindaco.

3. I membri elettivi saranno scelti dal Consiglio Comunale, fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, sulla base della documentazione attinente la propria attività professionale, attestata dal possesso di adeguato titolo di studio nonché dalla comprovata esperienza nelle materie concernenti l'architettura, l'urbanistica, l'attività edilizia, l'ambiente, lo studio e la gestione dei suoli.

4. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.

5. I membri elettivi, che risultassero assenti ingiustificati per più di due sedute consecutive saranno di fatto ritenuti dimissionari ed i nuovi membri nominati in loro vece dureranno in carica fino al compimento del periodo di validità degli altri membri.

Art. 6 - Funzionamento della commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti della Commissione, oltre al Presidente.

2. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.

3. I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

4. I pareri della Commissione Edilizia vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività prescritto dal presente RUEC.

5. Svolge funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dal Dirigente dell'U.T.C, che cura:

- La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;

- L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Edilizia in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Responsabile del Procedimento all'eventuale esame della Commissione;

- La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;

- La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Edilizia.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

6. I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

7. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.

8. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Edilizia che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.

9. Il compenso dei membri componenti la Commissione Edilizia, per ogni seduta, è determinata dalla Giunta Comunale; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della Commissione stessa.

Art. 7 - La commissione locale per il paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo collegiale avente funzioni tecnico – scientifiche consultivo in materia paesaggistica cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e in conformità all'art.41 della L.R. 16/2004.

2. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:

- Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;
- Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;
- Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;
- Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;
- Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85.

3. La Commissione esprime il proprio parere valutando la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, e prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti ed i valori paesaggistici riconosciuti.

4. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da cinque esperti, di cui uno con la carica di Presidente, in:

- Beni ambientali;
- Storia dell'Arte;
- Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;
- Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;
- Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.

La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.

5. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni.

6. Per la validità delle sedute della Commissione Locale per il Paesaggio, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

7. I membri nominati restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive su certificazione del Presidente decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni dalla carica.

8. Per quanto riguarda le procedure di convocazione e di funzionamento della Commissione valgono le modalità previste dal precedente art.4. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte e in giorni diversi da quelle della Commissione edilizia, assumendo i due organi ruoli e funzioni diverse nell'espressione di pareri di valenza diversa.

Art. 8 - Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato SUE, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Tale ufficio provvede in particolare:

a) Alla ricezione dei titoli abilitativi in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36, 38 e 46 del D. Lgs. 42/2004;

b) A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;

d) Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) Alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del D.P.R. 380/2001.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- Il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;

- Il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

5. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto D. Lgs. 42/2004;

- Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

- Gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie.

6. Fino alla costituzione del SUE le funzioni, di cui ai commi precedenti e le procedure di cui al successivo art. 9, sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

Art. 9 - Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98 e s.m.i., anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.

2. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore.

3. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

4. Fino alla costituzione del SUAP le funzioni, di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

TITOLO III - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 10 - Standard Urbanistici

1. Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione dei servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi. Gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita collettiva.

In senso più generale, come “**standard urbanistico**” s’intende l’insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev’essere formulato con particolare cautela, in quanto **la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana**, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – **la forma**, e che genera la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l’altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di “standard urbanistico” si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all’incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.

2. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 abitante teorico per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; d) mq 2,50 di aree per parcheggi (*in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989, vedi cfr. precedente art.25*): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

3. Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che, salvo diversa dimostrazione, **ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile** (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.).

La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (Art.4 D.M. 1444/1968).

Art. 11 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria).

(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria).

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultra larga effettuate anche all'interno degli edifici.

(lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014 all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847).

Art. 12 - Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; *(lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988)*
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; *(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006);*
- h) aree verdi di quartiere (comma aggiunto dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971);

Dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.

Art. 13 - Monetizzazione criteri, modalità operative, valori parametrici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.

La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge [D.M. n.1444/68; Allegati alla LR. n.14/82, normativa specifica di settore].

2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard, come previsto dalla vigente normativa urbanistica e dalle NTA del PUC, ai sensi dell'art. 79, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione, qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;

- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi (PUA) ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree; e in particolare, come indicato dalle singole schede delle zone C "Ambiti prevalentemente residenziali di completamento (Titolo VI - Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata delle NTA del PUC) contenenti le indicazioni preliminari per la progettazione di tali aree;
- qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
- per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.

La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

3. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:

- a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009;
- b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 L.R. n.5/2011).

Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni *pro forma* che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

Pertanto tali casistiche possono attuarsi nelle zone A, B e D in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora, nelle zone C - "Ambiti prevalentemente residenziali di completamento" in base alle prescrizioni e alle indicazioni preliminari per la progettazione delle singole schede di cui agli artt. 54-60 del Titolo VI - Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata delle NTA del PUC.

Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

4. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

5. La proposta/riciesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.

L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.

La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

6. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

7. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato, ai sensi del comma 7, art. 04 del RUEC del Ptcp vigente, utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:

per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del comma precedente n. 3:

- Mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009: il corrispettivo è fissato nella misura pari al **40%** (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;

- mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al **60%** (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;

- qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il **100%** (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, il RUEC/PUC suddivide il territorio comunale in **Ambiti Equivalenti**, di cui all'art. 80 delle NTA, sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.

8. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Art. 14 -Costruzione

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza.

Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.

Art. 15 -Fabbricato o edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Art. 16 -Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Art. 17 -Pertinenza

Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Art. 18 -Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Art. 19 -Edificazione in zona agricola per le attività zootecniche ed agricole

1. Nelle zone agricole deve essere prevista **la dimensione minima aziendale (lotto minimo)** variabile in relazione alle diverse realtà rurali del territorio (dimensione media aziendale) e che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali, avendo però come imprescindibile riferimento, **la minima unità produttiva** (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero dimensione economica aziendale che abbia a riferimento il reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura.

2. Il Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n.38"), con le modifiche di cui al D.Lgs. n. 101/05, ha apportato una serie considerevole di innovazioni in materia di riconoscimento delle **Figure Professionali in Agricoltura**:

a) Persone fisiche

1. Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile;
2. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. n. 99/04 e ss.mm.ii;
- 2.a I.A.P. zona non svantaggiata;
- 2.b I.A.P. zona svantaggiata;
3. Imprenditore part-time [imprenditore agricolo non a titolo principale (cosiddetto "part-time") Rilevante solo a fini urbanistici];
4. Coltivatore Diretto;
5. Imprese familiari.

b) Persone diverse da quelle fisiche

6. società semplici [almeno 1 socio deve essere IAP];
7. società in accomandita [almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP];
8. società di capitali [almeno 1 amministratore deve essere IAP];
9. società cooperative.

3. È fatto divieto di rilascio di titolo abilitativo diretto che genera o possa generare "edificazione dispersa", ai sensi dell'art. 72 delle NTA del Ptcp vigente, in quanto responsabile di una mancata gestione corretta del territorio e della utilizzazione impropria del suolo agricolo sottoposto, da una parte alla sottrazione di superfici agrarie e dall'altra al non meno grave fenomeno della frammentazione, interruzione di spazi rurali aperti.

Il "titolo" a richiedere il Permesso di Costruire in aree agricole nonché la possibilità di accorpate (e relativo asservimento con atto pubblico) superfici aziendali non contigue, **è riconosciuto unicamente alle Figure Professionali in Agricoltura**, definite al punto precedente ai sensi dal Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n. 38"), con le modifiche di cui al D.Lgs. n. 101/05.

Le strutture di allevamento bufalino insistenti nell'intero territorio della Provincia di Salerno, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, possono essere adeguate a criteri di maggiore flessibilità la realizzazione di paddok, sempre che vi sia stata continuità nell'attività zootecnica, da comprovare con certificazione rilasciata dalle competenti autorità sanitarie locali, oltre che da dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'allevatore interessato. Per gli allevamenti bufalini [allevati in stabulazione semilibera in limitati paddok, all'aperto con ricorso al pascolamento, risultanti iscritti

ad apposita anagrafe già prevista per legge] i paddok non devono superare i seguenti limiti: indice di copertura 0,15; minima distanza dai confini mt. 20.

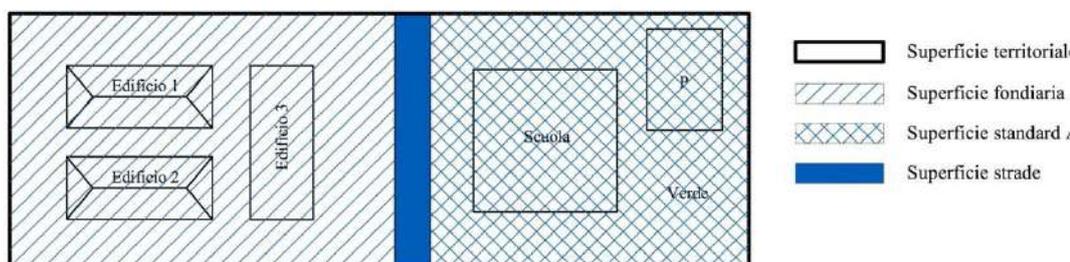
Art. 20 - Parametri urbanistici

I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiaria e densità territoriali.

1. Superficie Territoriale (St)

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiaria, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

$$St = Sf + Standard + Strade$$



2. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

$$It = V_{max}/St$$

3. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

$$Ut = SLPt/St$$

4. Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto.

$$Sf = St - Sstandard - Sstrade$$

5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

$$If = V_{max}/Sf$$

6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

$$Uf = \frac{SLPt}{Sf}$$

7. Densità territoriale (Dt)

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

8. Densità fondiaria (Df)

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

9. Carico urbanistico

La nozione di “**carico urbanistico**” deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento primario [residenziale (abitazioni, uffici e negozi) art.3 D.M.1444/1968; terziario (commerciale e direzionale p.2 art.5 D.M. 1444/1968 – turistico p.9 art.1 Titolo 2 allegati L.R. n.14 del 1982); industriale e artigianale p.1 art.5 D.M.1444/1968] e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas etc.) che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati/insediabili ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Si tratta di un concetto, non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari istituti del diritto urbanistico (cfr. successivo art.59) (*Corte di Cassazione Penale, Sezione III, Sentenza del 12 Marzo 2013, n. 11544*).

Considerato che il limite imposto di 25 mq lordi ha generato una tendenza progettuale a scapito della qualità dell'abitare, si deve tener conto per il calcolo del suddetto carico urbanistico della superficie utile di 25 mq al netto dei muri perimetrali, auspicando la realizzazione di muri ben coibentati e di altezze degli alloggi superiori ai minimi abitabili stabiliti per legge.

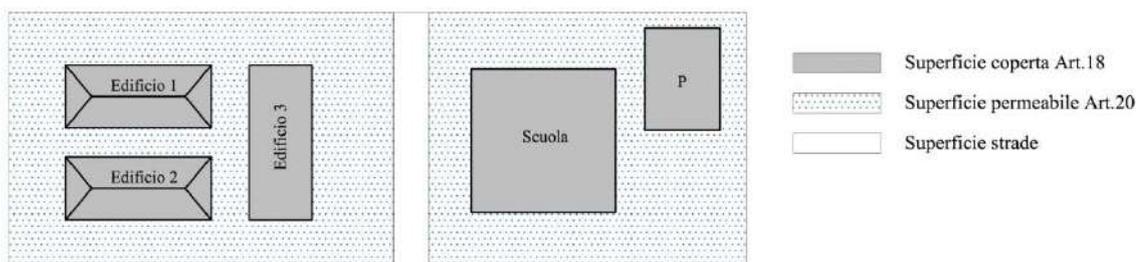
Dunque è bene stimare che il carico urbanistico non sia strettamente legato al volume edificato ma bensì al numero di abitanti insediati/insediabili.

10. Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. successivi artt.60/61) e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). (*art. 2 - c.5 art.4 D.M. 1444/1968*).

11. Superficie coperta (Sc)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.



12. Rapporto di copertura (Rc)

Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale.

$$Rc = S_c / S_f (\%);$$

13. Superficie permeabile

La superficie permeabile è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

14. Indice di permeabilità (Ip)

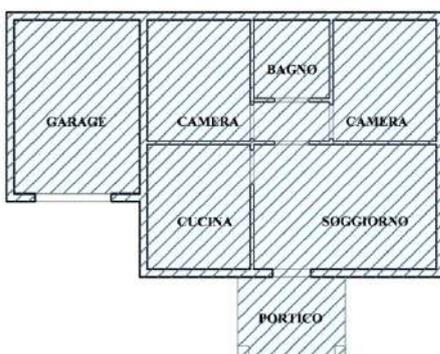
L'indice di permeabilità è il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). La pianificazione comunale deve altresì assicurarsi: il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate che non potrà essere inferiore a quello esistente e comunque con un minimo pari a 0,30 mq/mq di cui 0,15 piantumato con alberature di alto fusto (*lettera j art. 95 delle NTA del Ptcp vigente*).

15. Superficie totale

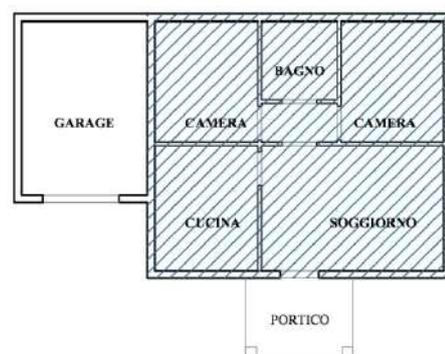
La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri.

16. Superficie lorda di pavimento (SLp)

La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva SLPt di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli **piani agibili**, eventualmente anche interrati.



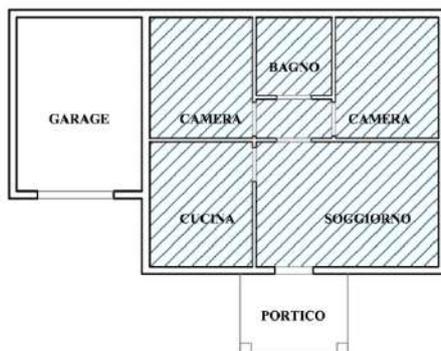
SLPt



SLP

17. Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).



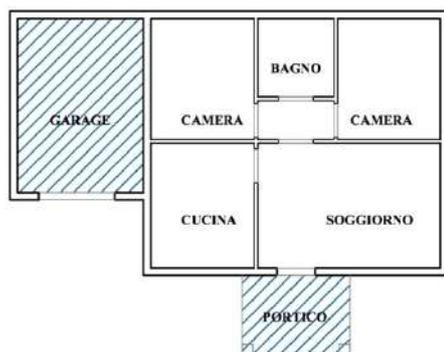
Su

18. Superficie accessoria (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.



Sa

19. Superficie convenzionale (S)

Per superficie convenzionale si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96)

$$S = Su + 60\%(Sa + Sp)$$

20. Superficie parcheggi (Sp)

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (art.2 L.122/89 che ha sostituito 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150).

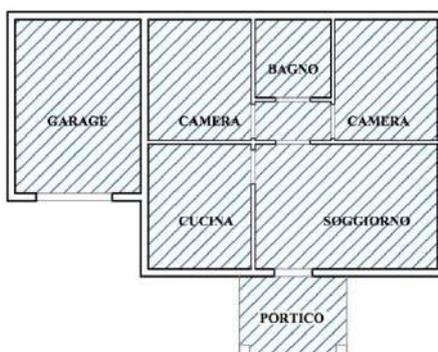
2. Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60. (Delibera Regione Campania n.7844 del 02.10.96).

Art. 21 -Parametri edilizi

I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

1. Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.



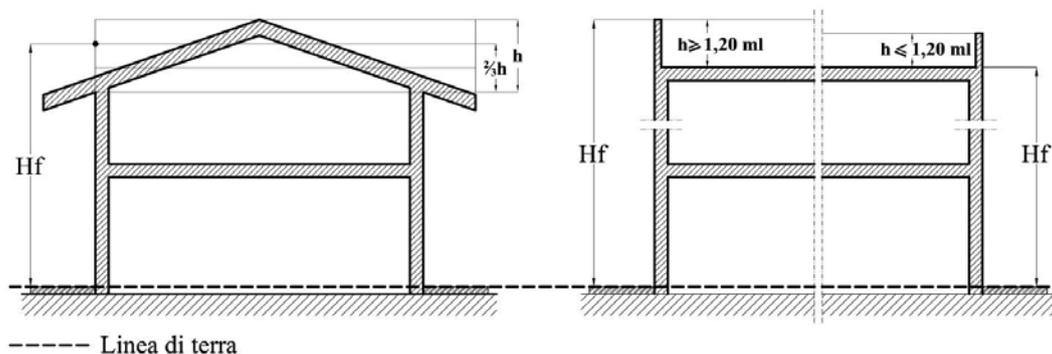
2. Altezza dell'edificio (Hf) per il calcolo della distanza dai confini

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'**altezza dell'edificio** è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).



3. Altezza dell'edificio (H) per il calcolo del volume

L'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita con riferimento alle strade e piazze esistenti, e la quota corrispondente all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se il sottotetto è abitabile, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, e il livello costituito dalla linea di gronda maggiorato del volume geometrico eccedente fino al colmo.

4. Volume dell'edificio (V)

Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- i vani interrati e loro assimilati, nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo, o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005, n. 960);
- le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
- i balconi e le pensiline;

- d) i volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti praticabili, per la parte di altezza interna inferiore a ml 1,40;
- e) i volumi tecnici.

$$V = SLP \times H$$

5. Linea di gronda

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

6. Piano di campagna

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

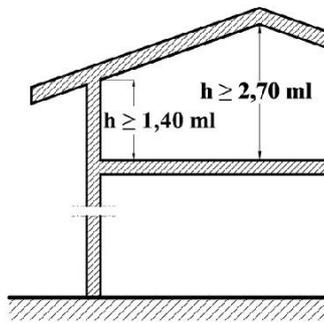
7. Linea di terra

La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

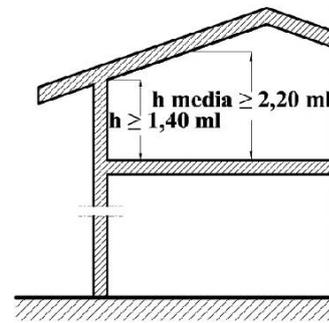
8. Sottotetto

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.

(L.R. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").



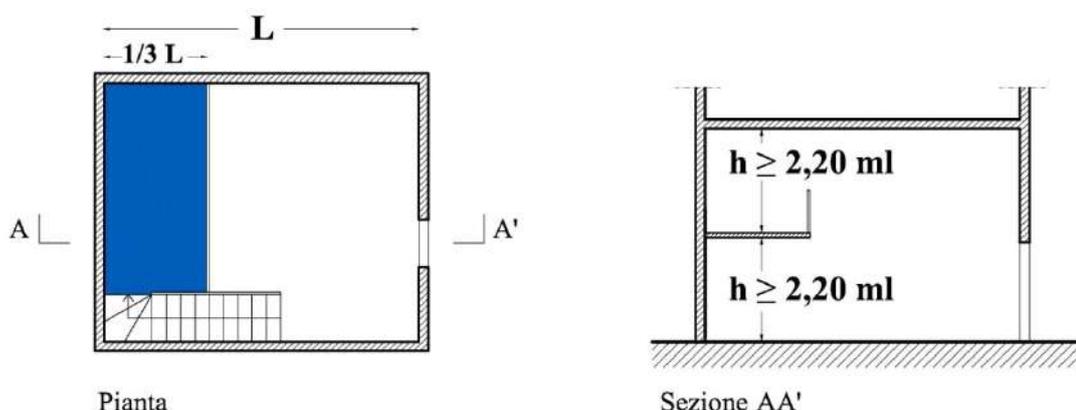
Sottotetti in edifici di nuova costruzione



Sottotetti in edifici esistenti

9. Soppalco

Per soppalco si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo aggiuntivo non superiore ad $1/3$ della superficie lorda di pavimento (SLP), o di superficie accessoria (S_a). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



10. Numero di piani

Il numero di piani di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda di pavimento (SLP).

Sono altresì compresi:

- gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
- i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile di pavimento (S_u) o superficie accessoria (S_a).

11. Piano

Il piano è lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). La copertura può presentarsi orizzontale, inclinata o curva.

12. Piano fuori terra

Il piano fuori terra è il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

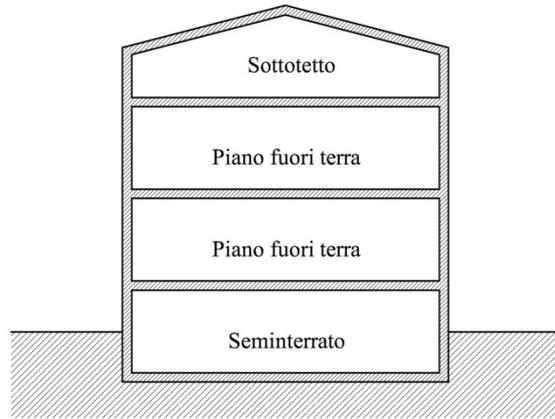
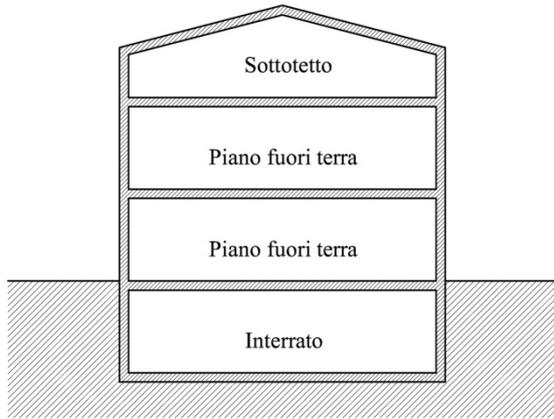
Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante, nonché quelli che hanno il pavimento ad una quota superiore di ml 0,30 dal terreno sistemato.

13. Piano interrato

Il piano interrato è il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato.

14. Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,60 rispetto al terreno circostante.



$\geq 0,60\text{ml}$

15. Sagoma

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici e in termini edilizi

16. Sagoma geometrica

La sagoma geometrica di una costruzione è il solido tridimensionale corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici, aggetti e sporti superiori a ml 1,50.

17. Sagoma edilizia

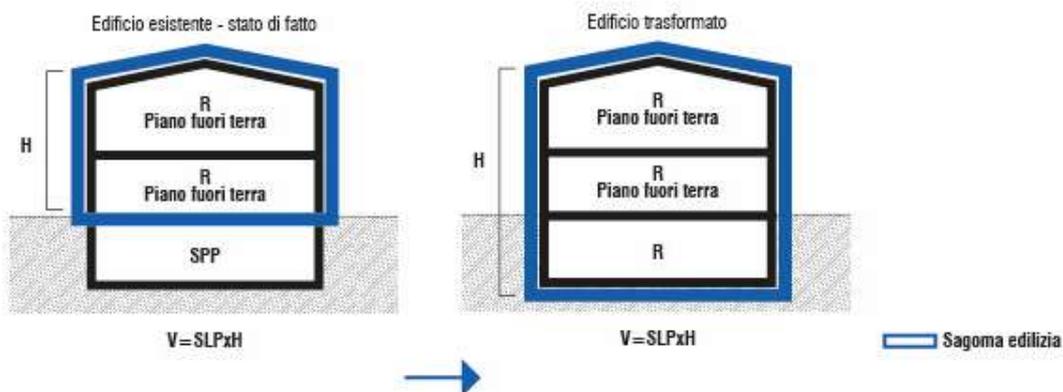
1. La sagoma edilizia di una costruzione è il solido tridimensionale delimitato dalle dimensioni aventi rilievo edilizio: altezza massima, **altezza ai fini del calcolo della volumetria**, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente.

Come meglio precisato dalla sentenza del *Consiglio di Stato Sezione VI, 15 marzo 2013 n. 1564*, essa è da intendersi come: “[...] la «*conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti*».

La variazione, quindi, anche della sola volumetria, comporta modifica della sagoma edilizia.

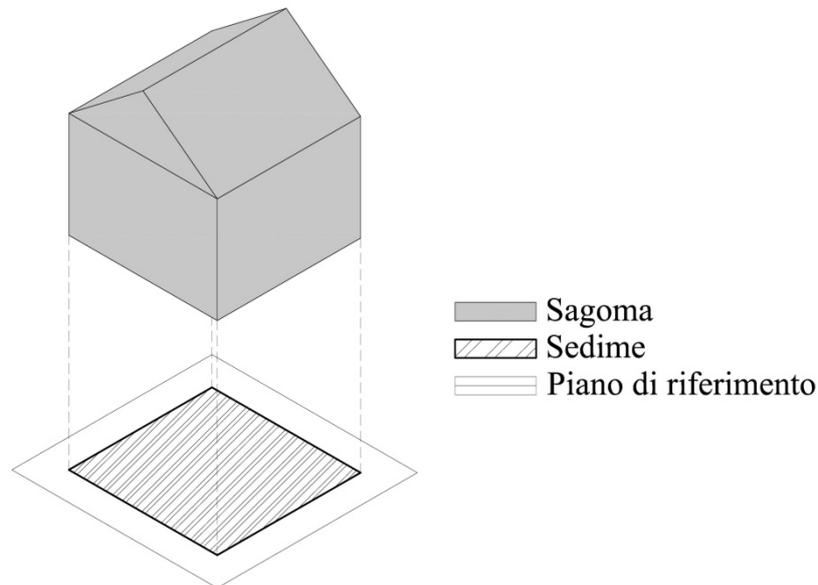
2. **Negli edifici esistenti**, la trasformazione di superfici senza permanenza di persone (SPP) in superfici agibili (sottotetti o piani interrati e/o seminterrati mediante concessioni in sanatoria L. 47/85 e s.m.i.), comporta l'aumento della superficie lorda di pavimento (SLP), determinando così un incremento virtuale del volume ai fini urbanistici.

L' incremento di volume, se pur virtuale, modifica virtualmente anche la sagoma dell'edificio.



18. Sedime

Costituisce area di sedime di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo.



19. Volume tecnico (Vt)

I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- m) gli impianti tecnologici in genere;
- n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a ml 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo (Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 08.04.2016 n. 14281).

20. Alloggio

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di soggiorno diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

21. Distanza tra edifici e tra pareti finestrate e pareti antistanti

1. Per **distanza (minima) tra gli edifici** si intende la distanza misurata in senso radiale tra un punto e l'altro degli stessi. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

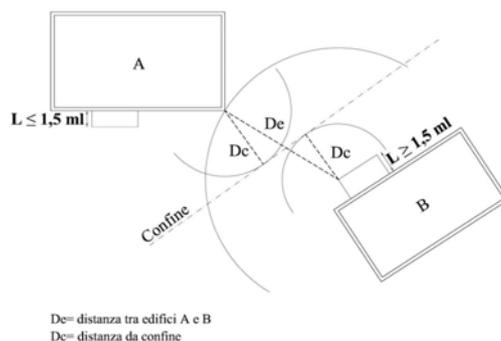
Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

2. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche (*art. 9 del D.M. n. 1444/1968*, fatto salvo quanto prescritto dal libro III del Codice Civile).



22. Distanza da filo stradale

La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel PUC e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

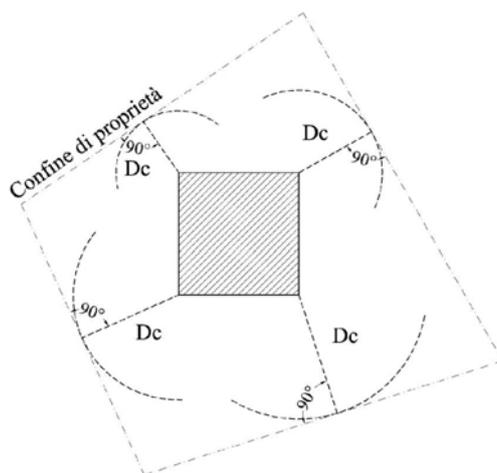
23. Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine.

Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine o arrestarla prima di esso. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale.

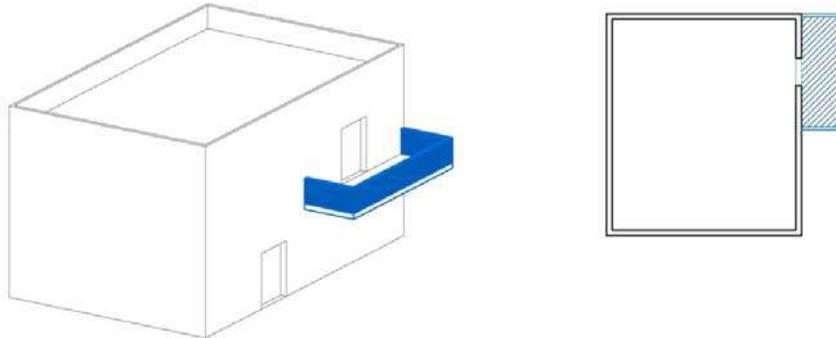
Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti.



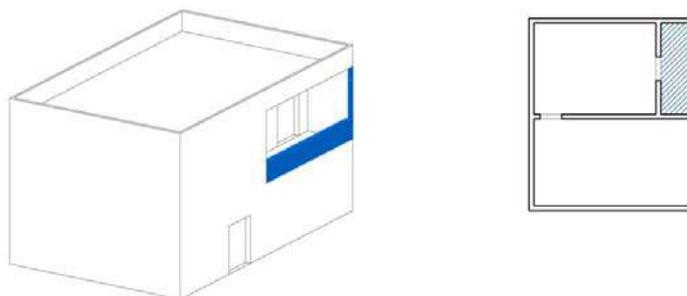
24. Balcone

Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, sostenuto da mensole o a sbalzo e dotato di parapetto o ringhiera per affaccio. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml 1,50 la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.



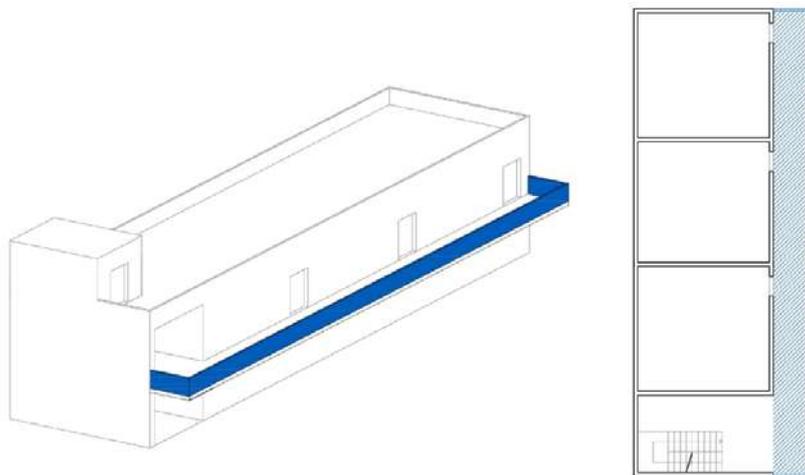
25. Loggia

La loggia è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili e dotata di parapetto o ringhiera per affaccio.



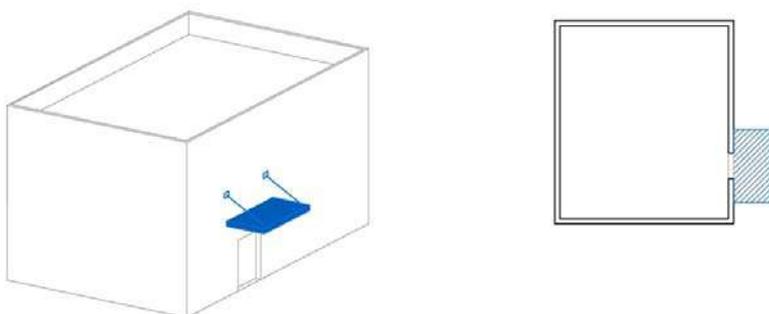
26. Ballatoio

Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.



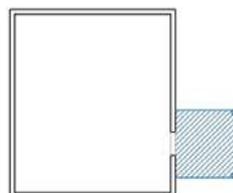
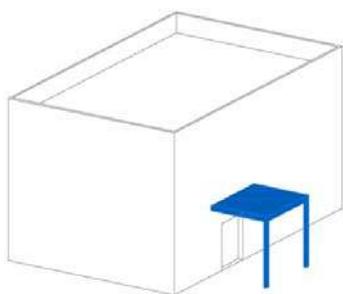
27. Pensilina

La pensilina è una struttura in aggetto, permanente o provvisoria, ancorata alla facciata dell'edificio, adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte-finestre o di porte.



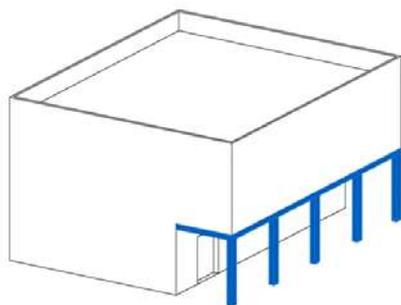
28. Portico

Il portico è lo spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiante su pilastri e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.



29. Porticato

Si definisce porticato lo spazio coperto, aperto almeno sul lato più lungo, interconnesso con le sistemazioni esterne e di uso pubblico o privato. Esso è definito da una o più pareti verticali e da una ripetizione di pilastri.



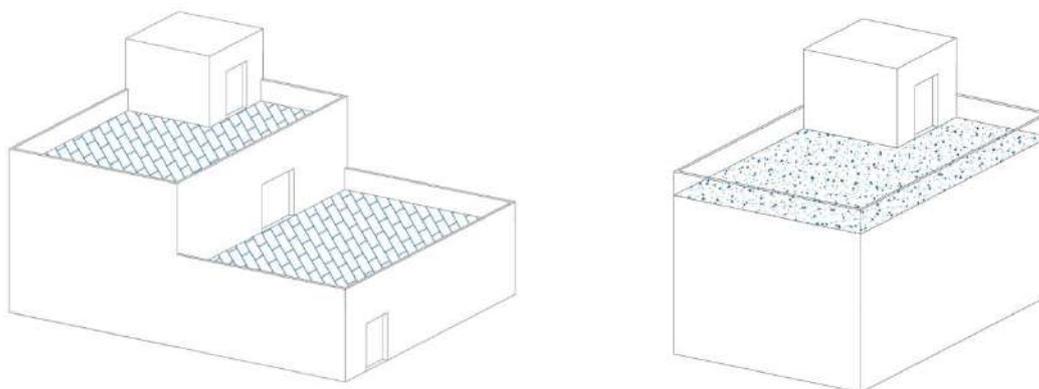
30. Terrazza

Per terrazza si intende una superficie utile, scoperta e fruibile, posta a copertura di ambienti sottostanti o posta a livello, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.

La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

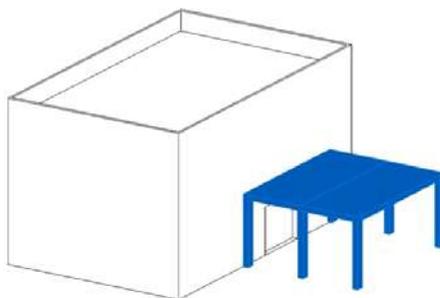
31. Lastrico Solare

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.



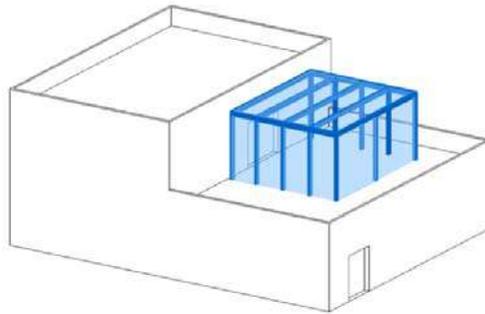
32. Tettoia

La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume.



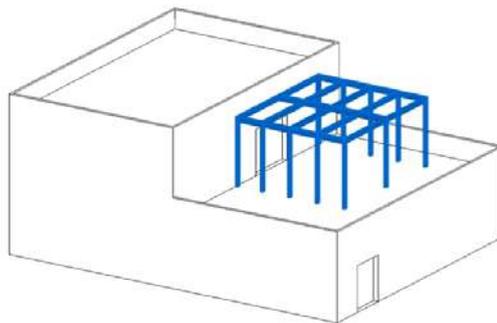
33. Veranda

La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.



34. Pergolato

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sé stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.



36. Sporto

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie muraria verticale.

37. Dehors

1. Per “dehors” si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Il dehors può essere:

- aperto: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;
- delimitato: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- coperto: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto;

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'elemento di arredo “dehors”, come sopra definito, deve essere caratterizzato da “precarietà e facile rimovibilità” e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso.

Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

TITOLO IV - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 22 -Interventi edilizi

1. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC sono definiti i seguenti tipi di intervento:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Nuova costruzione;
- f) Ristrutturazione urbanistica;
- g) Frazionamento;
- h) Demolizione

2. Le tipologie degli interventi sono definite con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001

Art. 23 -Manutenzione Ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria **gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture** degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. In modo particolare sono da ritenersi interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di:

- Riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
- Installazione, riparazione e adeguamento di reti relative ad impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas, in modo congruente con i caratteri dell'ambiente;
- Riparazione di intonaci e tinteggiature interne, relativamente alle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette (intonaci normali, elementi in legno, ferro e pietre);
- Riparazioni, consolidamenti e rifacimenti di finiture interne;
- Rifacimento e riparazione delle pavimentazioni.

3. Gli interventi relativi alle parti comuni e agli esterni delle unità immobiliari, che devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, sono:

- Rifacimento di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica delle tipologie e dei materiali;
- Riparazione degli infissi;
- Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;
- Ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e le coloriture tradizionali;
- Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, ecc.;
- Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti congruenti con le caratterizzazioni architettoniche degli edifici.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.

5. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purché non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.

6. Per gli immobili in zona A1, A2, e A3 in centro storico, e per gli edifici EA1 e edifici rurali tradizionali in ambito agricolo, gli interventi di cui al comma 3 del presente articolo, ricadono nei termini della manutenzione ordinaria anche quando costituiscono un ripristino dei materiali originari o sostituzione con materiali ritenuti congrui e coerenti con il contesto storico in relazione a quanto stabilito dal RUEC | Seconda Parte “Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile” per gli edifici di valore storico e architettonico, definiti dal PUC come: A1, A2, e A3 in zona A e per gli edifici EA1 e gli edifici rurali tradizionali in ambito agricolo.

Art. 24 - Manutenzione Straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le **modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché per realizzare e integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi devono essere volti a restituire efficienza funzionale e tecnologica a parti della costruzione ovvero alla costruzione nella sua interezza. **Sono escluse le modifiche della forma o della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni** (cornici, marciapiedi, cornici in pietra, portali, ecc.) **mentre sono ammesse le opere di reintegrazione degli elementi architettonici decorativi mancanti e deteriorati.**

2. Gli interventi effettuabili all'interno delle singole unità immobiliari sono:

- Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive, per creazione di servizi igienici, senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio;
- Reintegrazione di elementi e parti mancanti, in corrispondenza di elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi o parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti originari.

3. Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo e ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso.

4. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:

- Tinteggiatura e pulitura delle facciate, nel rispetto del carattere dell'edificio;
- Consolidamento, risanamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio. Non sono ammesse variazioni delle quote di imposta;
- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni e degradati, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie occultate;
- Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti;
- Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico con altre congruenti con il contesto architettonico;
- Riparazione, rinforzo e ripristino dei singoli elementi di facciata e delle finiture;
- Sostituzione di serramenti, balconi, finiture e ringhiere con altri simili;
- Asportazione di elementi aggiunti incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri, coerenti con i caratteri dell'edificio;
- Reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni di parti comuni;
- Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico;
- Installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- Installazione di antenne di grandi dimensioni;
- Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- Le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed energetico degli edifici.

5. Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi impiantistici volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia in edifici residenziali ed impianti industriali esistenti sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

6. Ai sensi della L. n. 13/89 e del Capo III – Parte II del D.P.R. n. 380/2001, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria mentre quelle che alterano la sagoma (quali ad esempio ascensori esterni) sono assimilate ad opere di nuova costruzione e per questo necessitano del Permesso di costruire.

Art. 25 - Restauro e Risanamento Conservativo

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo **gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio** e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di Restauro e risanamento conservativo i seguenti:

a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

b) La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

c) La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;

d) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- Murature portanti sia interne che esterne;

- Solai e volte;

- Scale;

- Tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

e) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

f) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

g) Il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

h) Il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

i) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali di distribuzione (scale, androni, ballatoi).

Art. 26 - Ristrutturazione Edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia **gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.**

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e

ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Per chiarezza e in relazione alla specifica applicabilità alle categorie di edifici indicati nel PUC si distinguono tre fattispecie di ristrutturazione edilizia:

- tipo a) che prevede limitati interventi di demolizione e ricostruzione, porzioni di murature, solai, ecc. orientata ad un intervento complessivo ed articolato sull'edificio, mantenendone le murature principali, in particolare la facciata, e gli elementi architettonici principali.

- tipo b) che prevede la demolizione integrale dell'edificio e la sua ricostruzione con medesima sagoma e sedime (fatte salve le superfetazioni).

- tipo c) che si prefigura come una sostituzione edilizia. Tale intervento è composto da un insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, anche mediante demolizione con ricostruzione, modifica della sagoma planivolumetrica e diversa collocazione sul lotto fondiario.

3. Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che le NTA, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Art. 27 - Nuova Costruzione

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti sono da definirsi di nuova costruzione.

2. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione i seguenti interventi:

a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);

b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

f) Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

g) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori, cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

3. Gli interventi di nuova costruzione, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone C del PUC, sono soggetti a permesso di costruire semplice e/o convenzionato, il cui rilascio è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.

Art. 28 - Ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.

2. La ristrutturazione urbanistica è un intervento volto alla definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento, siano essi complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria preesistente. Tali interventi

sono prevalentemente finalizzati alla creazione di spazi aperti di tipo pubblico destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati.

Sono consentiti interventi di demolizione di piccole costruzioni esistenti finalizzati all'eliminazione di elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno occupato aree originariamente libere.

3. L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" vera e propria consiste nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi anche con modifiche del disegno interno dei lotti e degli isolati. Gli interventi ammissibili sono:

a) Abbattimento dei fabbricati esistenti;

b) Razionalizzazione della rete viaria e creazione di nuovi lotti per attrezzature pubbliche;

c) Costruzione di nuovi corpi di fabbrica, disposti in modo da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti.

4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare parametri e indici consentiti nei diversi ambiti di interventi urbano e architettonico.

Art. 29 -Frazionamento

1. La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento, solo nei casi in cui la suddivisione comporti anche cambio di proprietà, ad eccezione dei casi di successione per eredità.

2. Il frazionamento è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. La sola suddivisione di un'unità immobiliare senza conseguente cambio di proprietà è consentita anche nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria.

3. Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti fissati dal presente RUEC, e in ogni caso, non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità abitative di superficie utile netta inferiore a 45 mq. art. 72 NTA PTCP

Art. 30 -Demolizione

Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

TITOLO V - DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 31 - Definizione dei piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi PUA sono definiti dalla L.R. 16/2004 strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PUC, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:

- a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
- b) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. 167/1962;
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971;
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978;
- e) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942;

Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei suddetti piani o programmi.

2. Non sono considerati varianti sostanziali dello strumento urbanistico generale

- a) Limitate rettifiche delle perimetrazioni;
- b) Variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
- c) Modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
- d) Incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
- e) Variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standard e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovra ordinaria.

Art. 32 - Elementi costitutivi i PUA

Gli elaborati tecnici minimi del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata sono i seguenti:

- a) Relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) Stralcio del PUC vigente e delle NTA, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) Documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo, completata da particolari di edifici ai quali è attribuita dal Regolamento Urbanistico una specifica categoria d'intervento;
- d) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano Urbanistico Attuativo e nel caso di esproprio la definizione delle indennità;
- e) Planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- f) Relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- g) Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- h) Planimetrie di progetto, in scala 1:500, da cui siano desumibili:
 - La rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - Le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;

- La posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
- Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
- Rete fognaria ed eventuali impianti di depurazione;
- Rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
- Spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
- Impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
- Dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
 - Spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
 - Elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
 - Spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteo climatiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
 - Elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
 - Elementi di protezione da rischi particolari;
 - Opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
 - Sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
 - Localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, con indicazione del limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
 - Categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- i) Profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:500;
- j) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
 - Superficie catastale di ogni proprietà;
 - Superficie d'intervento;
 - Superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - Superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
 - Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
 - Abitanti teorici insediabili;
 - Superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- k) Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:
 - Parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
 - Destinazioni d'uso;
 - Modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
 - Modalità di arredo degli spazi pubblici;
 - Le norme tecniche di attuazione debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:
 - Le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
 - Le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;

- Le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- Il tipo di vegetazione ammessa;
- I materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- I tipi di recinzione da adottare;
- I tipi di accesso carraio ammissibili.

Art. 33 - Convenzione

1. Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, agli elaborati di cui all'articolo precedente, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/1999.

2. La convenzione deve prevedere:

a) La cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della L. 847/1964, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente PUC; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, **la convenzione può prevedere in alternativa la possibilità di richiedere anziché la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree**, così come meglio specificato all' art. 79 Titolo IX "Disciplina delle aree adibite a servizi" delle NTA del PUC; tale somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree;

b) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all' entità ed alle caratteristiche dell'insediamento.

Nella Convenzione devono essere infine precisati:

- Le caratteristiche del Piano proposto (Slp complessiva costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- Periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
- Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

TITOLO VI - NORME IGIENICHE E FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 34 -Classificazione dei locali

1. Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

2. I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.

3. La categoria A1 comprende:

- a) Soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) Alloggi monostanza;
- c) Uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

4. La categoria A2 comprende:

- a) Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) Laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) Magazzini e depositi;
- f) Attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.

5. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni: essi si dividono in S1, S2, S3 e S4

6. Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

7. Il tipo S2 comprende:

- a) Scale;
- b) Corridoi e disimpegni;
- c) Autorimesse di solo posteggio superiori ai 20 mq;
- d) Locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- e) Lavanderie e stenditoi;

8. Il tipo S3 comprende:

- a) Locali macchine con funzionamento automatico ovvero locali macchina degli ascensori, locali per impianti tecnologici limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
- b) Vani corsa degli ascensori
- c) Vani e torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;

9. Il tipo S4 comprende:

- a) Box auto di estensione non superiore a 20 mq;
- b) Sottotetti e locali seminterrati non abitabili, così come definiti dal presente RUEC
- c) Locali completamente interrati;
- d) Porticati e logge così come definiti dal presente RUEC
- e) Pertinenze così come definite dal presente RUEC

10. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.

11. I locali compresi nelle categorie S3 ed S4 non concorrono alla determinazione della Superficie utile lorda e del Volume costruito.

Art. 35 -Agibilità dei locali. Altezze minime

1. I locali di categoria A1 e A2 per essere agibili devono avere le seguenti altezze minime ai sensi del DM del 5 luglio 1975:

- a) L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml 2,70;
- b) Nel caso di soffitti non piani l'altezza media non inferiore a ml 2,40;
- c) Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml 2,40;
- d) Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, legittimamente realizzate,
- e) La minima altezza che intercorre tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a ml 2,70, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone e ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1;
- f) La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
- g) Per l'edilizia scolastica, i locali commerciali e in generale per tutti i locali ad uso pubblico l'altezza libera dei locali deve essere maggiore o uguale a ml 3,00.

2. I locali di categoria S1 e S2 per essere agibili devono avere altezza minima interna non inferiore a ml 2,40.

Art. 36 -Agibilità dei locali. Superfici minime e caratteristiche

1. I locali di categoria A1 punti a) e b) per ogni abitante devono assicurare una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi;

2. Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

3. I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml 2,10.

4. I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00.

5. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc. 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

6. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 per una persona e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.

7. I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00. Tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.

8. I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

9. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo;

10. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo; tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

11. Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso;
12. La superficie minima per un WC è di mq. 1,20 e la larghezza minima ml 0,90;
13. I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
14. Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie;
15. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime ml 1,80 x ml 1,80; detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche specifiche.

Art. 37 -Agibilità degli edifici. Illuminazione e ventilazione

1. Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso; il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.
2. I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
3. Per le nuove costruzioni di locali di categoria A, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionale, in modo da assicurare un valore di fattore luce non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
4. I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, in alternativa a quanto prescritto per i locali di categoria A1, possono sopperire mediante l'installazione di opportuni impianti di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici.
5. Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, di categoria A2, diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione artificiale e climatizzazione, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici idonei.
6. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.
7. I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

Art. 38 -Superamento delle barriere architettoniche

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedito nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L. 13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 236/1989, dalla L. 118/1971, nonché, da tutte le leggi vigenti in materia.
2. I progetti di cui al comma 1 dell'art. 1 della L. 13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L. 13/1989 ed al D.M. LL.PP. 236/1989.
3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

Art. 39 -Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

2. I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo **di intercapedine aerata**.

3. Nel caso di locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

4. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

5. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

6. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

7. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Art. 40 - Isolamento termico

1. Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, in particolare il D.Lgs. 56/2010, il D.Lgs. 115/2008, il D.Lgs. 192/2005 e il D.Lgs. 311/2006. Ulteriori specificazioni sono contenute nel terzo Tomo del presente RUEC "Norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale" (ai sensi del comma 1, art. 28 della L.R. 16/2004).

2. Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.

3. Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

4. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Permesso a Costruire.

5. Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, si devono comunque osservare le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, tramite l'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) Isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) Isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) Isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) Miglioramento della tenuta dei serramenti.

Art. 41 - Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico.

2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

3. In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 dB per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati: per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 dB.

4. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

TITOLO VII - REQUISITI FUNZIONALI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

Art. 42 -Soppalchi

1. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. Sono abitabili i soppalchi con altezza netta pari ad almeno ml 2,70, sia degli spazi sottostanti che degli spazi sovrastanti, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. E' consentita l'altezza di ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1.

3. La realizzazione del soppalco è:

a) Soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;

b) Consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani e quindi non ha effetto ai fini del computo del volume, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul).

Art. 43 -Sporgenze fisse e mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende.

2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di ml 1,5 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a ml 4,50 dal piano stradale;

b) ml 1,5 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di ml 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;

c) ml 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di ml 2,20;

d) ml 0,40 per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui oggetto sia compreso tra un'altezza di ml 2,20 e ml 4,50.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal SUE per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

4. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi sporgenza fissa prospiciente le strade e spazi pubblici di larghezza inferiore a ml 6,00.

Art. 44 -Terrazzi

1. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a ml 1,10.

2. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

3. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

Art. 45 - Balconi

1. La profondità dei balconi non può essere maggiore di ml 1,50 e lo sviluppo non può eccedere i 2/3 del perimetro dell'edificio, fatte salve le limitazioni di cui al RUEC | Seconda Parte "Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile" per gli edifici di valore storico e architettonico, definiti dal PUC come: A1, A2, e A3 in zona A e per gli edifici EA1 e gli edifici rurali tradizionali in ambito agricolo.

Art. 46 - Sottotetti

1. I sottotetti non abitabili hanno come scopo il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Possono essere realizzati su edifici esistenti e su manufatti di nuovo impianto sempre che rispettino l'altezza massima realizzabile nella zona territoriale di appartenenza.

2. I sottotetti non abitabili di cui al comma precedente non concorrono alla determinazione della volumetria complessiva.

3. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nelle casistiche e nelle modalità previste dalla L.R. 15/2000, fatte salve le limitazioni di cui al RUEC | Seconda Parte "Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile" per gli edifici di valore storico e architettonico, definiti dal PUC come: A1, A2, e A3 in zona A e per gli edifici EA1 e gli edifici rurali tradizionali in ambito agricolo.

a) Sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo misurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione;

b) Sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della L. 1150/1942, salvo che il Consiglio Comunale con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

4. Deve essere assicurata all'ambiente una buona protezione dall'influenza delle variazioni di temperatura, mediante rivestimento interno delle falde del tetto con materiale isolante di opportuno spessore ed interposta camera d'aria: rivestimento esteso anche alle pareti quando non diano garanzie di sufficiente protezione per se stesse.

Art. 47 - Seminterrati e locali interrati

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.

2. I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:

a) Altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente RUEC;

b) L'aeroilluminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;

c) Lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;

d) In caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico;

3. I locali di cui al presente articolo sono ad uso esclusivo delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, non potendosi autonomamente ne fittare, ne dare in uso e ne alienare.

4. Nel caso di locali o strutture interrati, questi debbono essere posti a distanza dal confine (Dc) e dalle strade (Ds) non inferiore a ml 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienicosanitaria e di sicurezza.

Art. 48 -Abbaini e lucernari

1. Gli abbaini sono ammessi, previo rilascio di Permesso di Costruire, qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:

- a) Non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
- b) Nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente agibili (vani utili e/o pertinenziali) ai sensi del presente RUEC e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione

2. Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni:

- a) La larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00;
- b) Il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00;
- c) L'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre;
- d) La distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a ml 4,00.

3. I lucernari sono consentiti nei casi in cui la superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza.

4. Il posizionamento di abbaini e lucernari nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto.

Art. 49 -Porticati

I porticati, essendo una tipologia costruttiva estranea al contesto locale, non sono ammessi.

Art. 50 -Prefabbricati

Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati, fatte salve le limitazioni di cui al RUEC | Seconda Parte "Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile" per gli edifici di valore storico e architettonico, definiti dal PUC come: A1, A2, e A3 in zona A e per gli edifici EA1 e gli edifici rurali tradizionali in ambito agricolo.

Art. 51 -Cortili e cavedi

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a ml 4,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.

3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a ml 4,00 ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati: lato minimo ml 2,50, superficie minima 6,00 mq;

5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.

8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

9. I cavedi possono essere coperti da tettoie trasparenti.

Art. 52 -Aree esterne pavimentate

1. Le aree pavimentate sono superfici impermeabili, che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucchiolevoli.

2. Preferibilmente si utilizzeranno elementi in pietra, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento.

3. In seconda istanza sono preferibili pavimentazioni in cemento rigato o graffiato rispetto a pavimentazioni in asfalto. Sono ammesse e consigliate anche pavimentazioni in cemento drenante o pavimentazioni ecologiche drenanti (tipo Biostrasse).

4. E' vietato l'uso di asfalti al di fuori delle aree strettamente necessarie al transito di mezzi. Per tali superfici è auspicabile l'utilizzo di asfalti fotocatalitici.

5. In ogni caso le superfici pavimentate dovranno avere una estensione contenuta entro i limiti espressi dagli indici di permeabilità contenuti nelle NTA del PUC.

6. Sono comunque fatte salve le limitazioni di cui al RUEC | Seconda Parte "Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile" per gli edifici di valore storico e architettonico, definiti dal PUC come: A1, A2, e A3 in zona A e per gli edifici EA1 e gli edifici rurali tradizionali in ambito agricolo.

Art. 53 -Decoro delle costruzioni

1. Il decoro architettonico del paese è costituito in misura dello stato di conservazione degli edifici, in particolare delle loro facciate, degli intonaci, del livello di completamento delle costruzioni.

2. Al fine di migliorare il decoro architettonico di Gioi e Cardile, con provvedimento motivato, l'Amministrazione promuove la sistemazione delle facciate, rivolte o visibili dalla via pubblica, in accordo con la proprietà e attraverso iniziative pubblico private, anche artistiche, al fine di migliorare il decoro complessivo dell'abitato e il completamento o la mitigazione del patrimonio edilizio incompleto o abbandonato.

Art. 54 -Disciplina del colore

1. I colori tradizionalmente utilizzati per le facciate sono le gamme del giallo tenue, del beige, del bianco, del grigio chiaro, sabbia. Per le finiture (marca piano, lesene, cornici, cornicioni, zoccolature) sono generalmente utilizzati colori a leggero contrasto più chiari o più scuri compresi l'ocra, il vinaccia.

2. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

Nella colorazione delle murature esterne e degli ambiti cortilizi devono essere usati colori tradizionali come sopra descritti. Si fa divieto di utilizzare colori accesi. Sono vietate superfici di pietra estranee alla cultura materiale locale.

3. La sostituzione parziale o integrale, o la ritinteggiatura di elementi di facciata serramenti, saracinesche, ringhiere, pluviali, deve rispondere al criterio di omogeneità di materiali, colori e forme.

4. L'Amministrazione si riserva la possibilità di redigere Piani del Colore interessanti parti del territorio comunale cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni, ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro. In tal caso, le previsioni del presente RUEC si intenderanno automaticamente adeguate alle prescrizioni di suddetti specifici piani.

Art. 55 -Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3. I canali di gronda e le pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

4. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di ml 2,50 dal piano stradale; negli altri casi, è consentito installare le pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno ml 1,20.

6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Art. 56 - Muri di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a ml 3,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a ml 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni soprariportate, le caratteristiche stradali, il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia), sentito il parere della Commissione Edilizia e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di ml 1,5 dal ciglio stradale.

4. Il SUE, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione di rivestimento del manufatto in pietra faccia a vista.

Art. 57 - Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta, ossia dove è riscontrabile un dislivello superiore ad 1 metro.

2. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a ml 1,10 e non superiore a ml 2,50; quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i ml 0,80;

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere si fa esplicito divieto di utilizzo di alluminio anodizzato e acciaio inox, o ferro cromato.

Art. 58 - Recinzioni e cancelli

1. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; il SUE, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

2. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) Con muro pieno di altezza massima di ml 2,50 in pietra faccia a vista realizzato secondo le modalità indicate nel RUEC | Seconda Parte "Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile" per gli edifici di valore

storico e architettonico, definiti dal PUC come: A1, A2, e A3 in zona A e per gli edifici EA1 e gli edifici rurali tradizionali in ambito agricolo.

b) Con muretto o cordolo di altezza massima di ml 0,80 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml 2,5;

c) Con siepi mantenute ad una altezza massima di ml 2,5 con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile;

d) Con cancellata metallica di altezza massima di ml 2,50.

3. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a ml 2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà od verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade;

5. Cabine Enel, telefoniche, qualsiasi volume tecnico prospiciente la strada dovrà essere realizzato a filo con la recinzione e inglobato armonicamente nel suo disegno.

Art. 59 -Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza; in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali dedicati, possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di ml 5,00 dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'aggetto dell'apertura non superi il metro. I serramenti delle finestre prospicienti le strade prive di marciapiede non possono aprire verso l'esterno.

3. Si fa divieto di utilizzo di serramenti a filo esterno della facciata.

4. Si fa divieto di utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato color oro.

Art. 60 -Intercapedini e griglie di aerazione

1. E' definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno ml 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Art. 61 -Impianti di condizionamento e riscaldamento

1. Gli impianti di condizionamento e di riscaldamento devono essere il più possibile occultati dalla vista dalla pubblica via. Il loro posizionamento deve essere studiato in funzione dell'estetica degli edifici piuttosto che sull'economia di impianto.

2. Nelle nuove costruzioni gli impianti di condizionamento e riscaldamento non possono prevedere unità esterne: il progetto degli impianti deve essere integrato con l'architettura dell'edificio. Sono sempre preferibili impianti di condizionamento senza unità esterna.

3. Gli impianti su edifici esistenti devono essere installati preferibilmente su balconi, terrazze di copertura, cavedi, cortili, su facciate interne, o comunque nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Sono preferibili soluzioni con appoggio a terra o su balcone o terrazza a soluzione di aggancio diretta sulla facciata. Le tubazioni dovranno essere tinteggiate del medesimo colore della facciata e la loro estensione dovrà essere limitata al minimo necessario. Le unità esterne possono essere mitigate da strutture in legno o metallo.

4. Nello specifico si fa divieto di: installare delle unità esterne degli impianti di condizionamento, unità termocondensanti, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle facciate prospicienti la pubblica via o visibili dalla pubblica via.

Art. 62 -Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza internamente alla muratura o ai rompenti. Diversamente saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni condotta verticale di scarico; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

2. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art. 63 -Impianti di smaltimento delle acque nere

1. Le condutture verticali di scarico delle acque nere devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

2. Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

3. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le condutture verticali di scarico delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata.

4. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le condutture verticali di scarico delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione o fitodepurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente Servizio dell'Azienda Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'Unità Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 64 -Antenne

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare; per esigenze di

tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Tali antenne devono essere installate sul tetto dell'edificio da servire.

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

Art. 65 -Passi carrai

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

3. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a ml 1,00; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal comune.

4. Nelle nuove costruzioni o nel caso d'apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a ml 4,50 e l'accesso da tali spazi al suolo pubblico deve avvenire preferibilmente in orizzontale. Nel caso ci si trovi in aree in pendenza superiori al 10% ed in porzioni di strada che garantiscano una adeguata visibilità, al fine di evitare eccessivi movimenti di terra si può derogare all'arretramento del passo carraio.

E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di ml 12,00 dagli angoli delle strade.

5. In ogni caso, qualora il passo carraio sia a servizio di spazi di sosta interrati con rampa di accesso, la distanza tra il filo interno del marciapiede e l'inizio della rampa dovrà essere almeno pari a ml 4,50, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada.

6. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano. Tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti, compreso l'arretramento.

7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno ml 4,50, atto alla sosta di un'autovettura fatte salve le deroghe per le situazioni in pendenza superiore al 10%.

8. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.



RUEC | Seconda Parte

**Regolamento edilizio morfologico
per i centri storici di Gioi e Cardile**

Indice

Premessa.....	61
Art. 1 - Finiture facciate.....	62
Art. 2 - Aperture	64
Art. 3 - Cornicioni.....	69
Art. 4 - Zoccolature	70
Art. 5 - Balconi	71
Art. 6 - Superfetazioni	72
Art. 7 - Elementi decorativi	74
Art. 8 - Coperture	74
Art. 9 - Grondaie e pluviali	76
Art. 10 - Pensiline, tettoie, verande, portici, porticati	77
Art. 11 - Ringhiere.....	78
Art. 12 - Scale esterne.....	78
Art. 13 - Impianti tecnologici	80
Art. 14 - Muri di contenimento e di confine.....	85
Art. 15 - Cartelli pubblicitari, stradali, insegne	85
Art. 16 - Spazi aperti privati e semiprivati.....	86
Art. 17 - Spazi aperti pubblici.....	89

Premessa

Il presente regolamento fa parte del I Tomo del RUEC ne costituisce la Seconda Parte "Regolamento edilizio morfologico per i centri storici di Gioi e Cardile". Esso si applica esclusivamente agli edifici, agli spazi aperti e alle strutture accessorie all'interno della zona A per gli edifici:

- **Zona A1** - Edifici di valore storico e architettonico
- **Zona A2** - Edifici di interesse storico
- **Zona A3** - Edifici di edilizia tradizionale
- **Zona A4** - Edifici recenti interni al centro storico

e per **gli edifici di interesse storico e architettonico EA1** e per **gli edifici rurali tradizionali in ambito agricolo** in caso di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

La finalità del presente regolamento è migliorare e tutelare l'aspetto complessivo dei due centri storici di Gioi e Cardile e degli edifici storici e tradizionali in ambito agricolo, in coerenza con le forme e i materiali della cultura costruttiva tradizionale, **ed incentivare la sostituzione degli elementi di finitura incongrui e l'eliminazione o mitigamento delle superfetazioni, attraverso una semplificazione procedurale** che permetta la loro sostituzione, seguendo il presente regolamento, attraverso semplice comunicazione ed autocertificazione all'interno degli interventi di Manutenzione Ordinaria.

I centri storici di Gioi e Cardile hanno subito negli ultimi decenni, un diffuso e capillare processo di sostituzione e modificazione degli elementi di facciata (serramenti, coperture, elementi aggettanti, elementi tecnologici, ecc...) che hanno nel loro complesso impoverito l'immagine ed il decoro urbano.

Tutto ciò è avvenuto più spesso attraverso interventi in assenza o in difformità agli strumenti e regolamenti urbanistici ed edilizi, o più spesso nell'ambito della manutenzione ordinaria.

Generalmente si è assistito a delle fasi di rinnovamento

degli edifici ed adeguamento a standard di vita più elevati, mediante ad esempio la realizzazione di bagni in aggetto sulle facciate, sostituzione dei serramenti o realizzazione di serramenti esterni in alluminio anodizzato, realizzazione di cornici di porte e finestre in marmo, introduzione di tapparelle, installazione di impianti in facciata.

Il complesso di questi elementi sono letti, oggi, con una diversa sensibilità estetica e in una condizione generalizzata di standard abitativi migliori, come superfetazioni, come elementi incongrui con l'immagine complessiva del centro storico e quindi da eliminare, con le modalità e i tempi compatibili con le norme e con la fattibilità economica degli interventi.

Anche in tempi recenti, si è assistito ad interventi che hanno utilizzato finiture, materiali, colori che, seppur nei gusti correnti attualmente, non sono coerenti con le finiture tradizionali e non rispondono a criteri di semplicità, linearità, omogeneità e coerenza con il contesto.

Il presente regolamento intende fornire una **guida, oltre che una regola**, per le proprietà e per gli operatori (professionisti del settore, imprese edili e artigiani), centrata su esempi positivi e negativi, su materiali, forme, colori ammessi e non ammessi, attraverso semplici esempi fotografici di situazioni concrete riscontrate nel territorio comunale.

Il presente regolamento ha come obiettivo anche di tendere ad interventi il più possibili unitari, almeno estesi alla intera facciata su strada, che evitino la frammentazione delle finiture in base alla suddivisione proprietaria, attraverso interventi unitari o coordinati.

Per intervento unitario si intende un intervento esteso all'intero complesso edilizio. Per intervento coordinato si intende un intervento limitato ad una porzione coerente del complesso edilizio (facciata o più facciate, porzione di facciata, purché estesa ad un intero piano o ad una porzione terra cielo), che deve guidare i successivi interventi al resto del complesso edilizio.

Art. 1 - Finiture facciate

1. Composizione

La composizione delle facciate, definita dal ritmo e dall'alternarsi di superfici piene, forature e aggetti, deve rispondere a criteri di semplicità, omogeneità e linearità. Negli interventi sulle facciate si deve tenere conto dell'armonia della composizione e dell'obiettivo prioritario della eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui o della loro mitigazione quando non eliminabili, attraverso il trattamento delle superfici e l'integrazione con il disegno della facciata, del riallineamento delle aperture in facciata, con priorità delle facciate maggiormente visibili dalla pubblica via.

2. Materiali

I materiali di facciata tradizionali nell'architettura gioiese e di tutta la zona sono **la pietra arenaria (Flysh del Cilento formazione di San Mauro)** a conci irregolari o rettangolari, talvolta con tracce di coppo in laterizio a vista negli interstizi fra i conci, oppure ad intonaco a calce naturale solitamente trattato a buccia d'arancia con paramenti, marcapiani e lesene ad intonaco rasato.

Sono originariamente trattati a pietra faccia a vista edifici minori, mentre erano storicamente intonacati edifici signorili, salvo alcune eccezioni (come Palazzo De Marco e Palazzo Fratelli Infante). In alcuni casi (ad esempio palazzo Conti e palazzo Baronale a Cardile) lo stato di conservazione permette di evidenziare solo tracce di intonaco residue.

Negli ultimi anni si registra una tendenza diffusa alla eliminazione dell'intonaco e nel riportare gli edifici a pietra a vista, in tutto o in parte, in quanto generalmente ritenuto più piacevole alla vista e caratteristico.

Rispetto alla scelta fra le due finiture, fermo restando le indicazioni specifiche presenti nel I Tomo del RUEC, Terza Parte "Censimento e linee guida di intervento per gli edifici di valore storico e architettonico" per gli edifici di valore storico e architettonico (edifici A1 e EA), **per tutti gli altri edifici, in zona A e in ambito agricolo, si deve tener conto di criteri di omogeneità al contesto e di miglioramento complessivo del paesaggio urbano e rurale.**

Un primo criterio è quello della permanenza: se un edificio è allo stato attuale in pietra faccia a vista o intonacato si mantiene la finitura attuale prevalente.

Un secondo criterio è quello della continuità, ossia della omogeneizzazione di trattamento di edifici contigui o interposti fra due edifici trattati in modo omogeneo.

Un terzo criterio è quello del trattamento parziale



Gioi. Palazzo Maio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Edificio in via Salati, angolo via Garibaldi. ESEMPIO NEGATIVO.

con finiture diverse, ad esempio da applicarsi a sopraelevazioni, a corpi aggiunti o autonomi dal punto di vista strutturale o compositivo: ad esempio la sopraelevazione di una casa in pietra a vista può essere realizzata in pietra a vista o in intonaco; possono essere trattati con finiture diverse parti dell'edificio purché estese ad una porzione significativa ed autonoma (ad esempio gli archi di contrafforte).

Un ultimo criterio è quello della evidenziazione di elementi decorativi, storico o strutturali degli edifici attraverso la rimozione degli intonaci, in particolare in caso di edifici particolarmente alterati nel tempo, in cui può essere importante riportare in luce elementi di pregio o stratificazioni storico architettoniche occultati.

3. Prescrizioni

Nel trattamento delle murature esterne e degli ambiti cortilizi devono essere usate finiture tradizionali come sopra descritte.

Nello specifico si fa divieto di:

- alterare o eliminare finiture ad intonaco sugli edifici A1, salvo diversi indirizzi delle schede contenute I Tomo del RUEC, Terza Parte "Censimento e linee guida di intervento per gli edifici di valore storico e architettonico";
- l'utilizzo di intonaci di cemento o acrilici;
- finiture ad intonaco veneziano;
- utilizzare per l'integrazione o il restauro di murature a vista pietre di dimensioni, forme o materiale diverse da quelle tradizionali;
- l'utilizzo di finiture superficiali in piastrelle ceramiche, lastre o piastrelle in pietra o in cemento;
- l'utilizzo di malte di riempimento delle fughe fra i conci di pietra di colore chiaro (le malte devono essere tinte con colore grigio o giallo tradizionali per omogeneizzarsi a quelle esistenti);
- intonacare o mantenere l'intonaco su porzioni di facciata che non siano strutture architettoniche indipendenti;
- realizzare o mantenere porzioni di intonaco con forme curvilinee.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale.

I colori utilizzati tradizionalmente per le facciate sono le gamme del giallo tenue, del beige, del bianco, del grigio



Gioi. Edifici p.zza S. Maria. CRITERIO DELLA CONTINUITA'. ESEMPIO DI FACCIATA INTERPOSTA TRA DUE EDIFICI TRATTATI IN MODO OMOGENEO.



Cardile. Edificio in Corso Umberto I.



Cardile. Edificio in via Vaglio. . ESEMPIO NEGATIVO.

chiaro, e sabbia. Per le finiture (marca piano, lesene, cornici, cornicioni, zoccolature) sono generalmente utilizzati le stesse gamme di colori in facciata a leggero contrasto più chiari o più scuri.

Laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

Nella colorazione delle murature esterne e degli ambiti cortilizi devono essere usati colori tradizionali come sopra descritti.

Nello specifico si fa divieto di:

- utilizzare colori accesi o comunque non presenti fra i colori tradizionali.

Art. 2 - Aperture

1. Le aperture in facciata hanno di norma una proporzione verticale, con un rapporto tra base ed altezza che varia da 1:1,5 a 1:2. Inoltre, data una larghezza generalmente compresa tra gli 80 e i 110 cm, il rapporto massimo di 1:2 prevale nelle finestre con larghezze inferiori al metro.

Molte aperture sono state modificate nel tempo, in particolare le finestre, introducendo tapparelle avvolgibili e modificando le proporzioni per occultare il cassonetto, oppure sono state allargate fino a modificarne completamente le proporzioni (finestre orizzontali o quadrate). In altri casi sono state realizzate finestre ex novo con proporzioni diverse da quelle originali.

2. Prescrizioni in caso di intervento superiore alla manutenzione ordinaria è obbligatorio intervenire sulle aperture difformi attraverso la loro **risagomatura** per riportarle alle dimensioni e proporzioni originarie (se riconoscibili), o attuare misure mitigative, atte ad un migliore inserimento delle aperture difformi all'interno del disegno unitario di facciata, ad esempio attraverso cornici, colorazioni, finiture dell'intonaco, atte a mettere in evidenza le originarie partiture delle aperture.

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzare nuove aperture in facciata negli edifici A1 e EA1, se non presente traccia o testimonianza di aperture preesistenti;



Gioi. Palazzo Salati. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Edificio in via Risorgimento. Finitura facciate: ESEMPIO POSITIVO. Colore e forma della zoccolatura: ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Edificio in via Roma. Finitura facciata: ESEMPIO POSITIVO. Pluviale non lineare e superfetazioni. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Edificio in via Roma. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Edificio in via Madonna di Pompei. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Cardile. Edificio in via S. Rocco. ESEMPIO NEGATIVO.

- realizzare nuove aperture in facciata di forme o dimensioni non coerenti con quelle delle aperture tradizionali;

- chiudere o alterare la forma delle aperture tradizionali.

Per quanto attiene a finestre e porte finestre, i materiali e colori storicamente diffusi sono per gli infissi il legno tintecciato in verde a doppio battente, scuri interni in legno tintecciati di bianco; talvolta sono presenti serramenti esterni filo muratura in legno a doppio battente o persiane in legno.

Le cornici delle finestre sono storicamente realizzate in intonaco bianco rasato con un bordo di limitate dimensioni (3-5 cm), spesso sostituito con cornici in marmo posate di taglio. **Le soglie e i davanzali tradizionali** sono in pietra arenaria, sagomata e con condotto di scolo centrale e una tegola inserita nella muratura con la funzione di doccia.

Gli edifici di maggior pregio presentano talvolta mensole decorative e di protezione sopra le finestre in pietra o in cotto e finestre ai piani terreni e seminterrati quadrate e dotate di grate in ferro.

I portoni tradizionali degli edifici padronali sono caratterizzati da archi in pietra, con pietre di imposta e chiave di volta di maggiori dimensioni e con iscrizioni o decorazioni (datazione e/o stemma di famiglia) e soglie in pietra.

I portoni sono realizzati in legno a doghe verticali, privi di rilievi e modanature. Presentano solitamente la porzione inferiore rivestita in lamiera zincata decorata per incisione o in legno.

Sono spesso presenti rosoni semicircolari sovrapposti in ferro battuto.

3. Prescrizioni in caso di manutenzione ordinaria

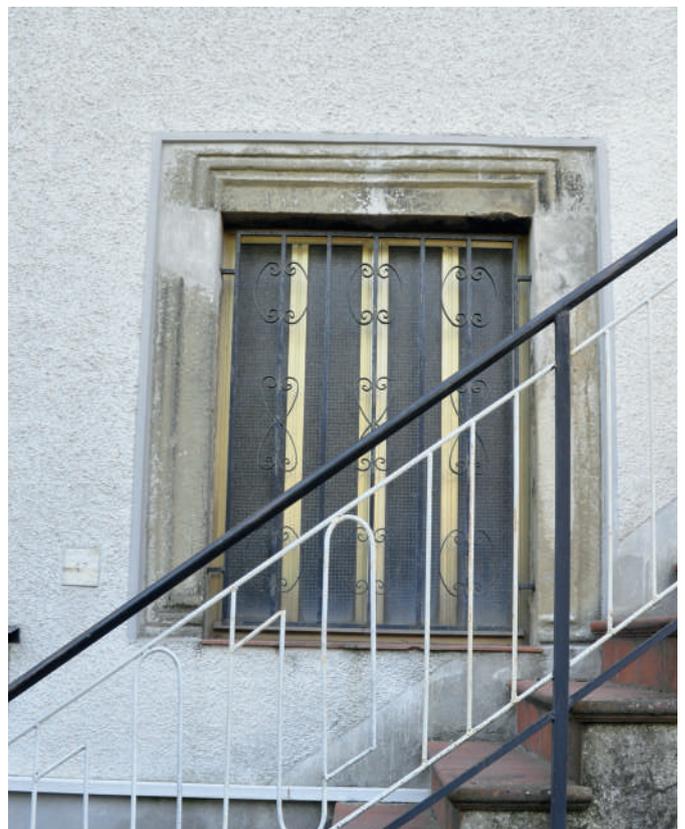
Interventi di sostituzione di infissi o interventi più consistenti sugli edifici devono essere utilizzate forme e materiali tradizionali sopra descritti, o comunque documentati.

E' ammesso l'utilizzo di serramenti in PVC o alluminio, purché tintecciati dei colori tradizionali.

Per le vetrine dei negozi e chiusure dei box sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, lamiera forata o cieche o chiusure in legno. Si consiglia la tintecciatura in marrone o in grigio o la decorazione artistica. È prescritta la conservazione dei serramenti d'epoca di negozi e botteghe realizzati in legno, ferro e vetro.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



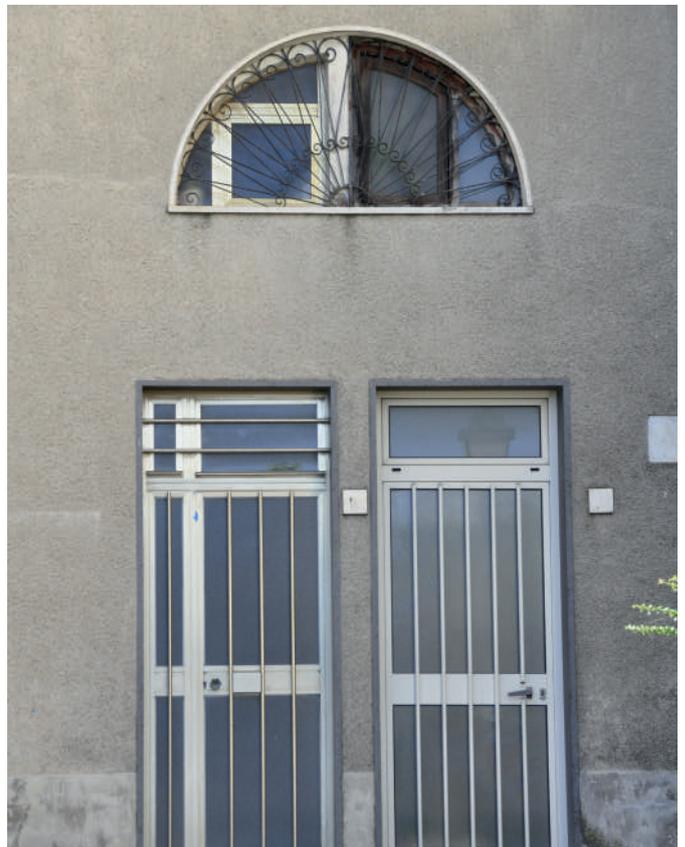
Gioi. Dettaglio facciata laterale ex Convento S. Giacomo. ESEMPIO NEGATIVO.

Nello specifico si fa divieto di:

- eliminare cornici, soglie, elementi decorativi delle finestre tradizionali
- l'utilizzo di serramenti (portoni, porte, finestre e portefinestre, scuri, persiane) in alluminio anodizzato;
- l'utilizzo di finestre monobattente, se non per finestre di limitate dimensioni;
- l'utilizzo di cornici o soglie in marmo, piastrelle o in cotto;
- l'utilizzo di colori diversi da quelli tradizionali descritti;
- la realizzazione di portoni con elementi decorativi e modanature che mal si integrino con la forma del portale.



Gioi. Portale Palazzo Ferri. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio edificio in piazza S. Eustachio. ESEMPIO NEGATIVO.



Cardile. Edificio via S. Giovanni. ESEMPIO POSITIVO.



Cardile. Edificio via S. Giovanni. ESEMPIO NEGATIVO.



Cardile. Palazzo Rizzo. ESEMPIO POSITIVO.



Cardile. Palazzo Manna. ESEMPIO NEGATIVO.

Art. 3 - Cornicioni

1. I cornicioni tradizionali del territorio gioiese sono di due tipi: con modanature in stucco dal disegno semplice a sviluppo orizzontale, o realizzati in coppi affiancati su due livelli e malta a formare una semplice decorazione ondulata. Talvolta si riscontrano cornicioni caratterizzati dall'alternarsi di conci in pietra e tavelle in cotto, o solo tavelle di cotto posate come base per la successiva stuccatura o per essere lasciata a vista.

I materiali ricorrenti sono lo stucco, intonaco, coppi in laterizio, pietra arenaria.

2. Prescrizioni

Per la realizzazione o recupero di cornicioni devono essere utilizzate forme e materiali tradizionali come descritti.

Nello specifico si fa divieto di:

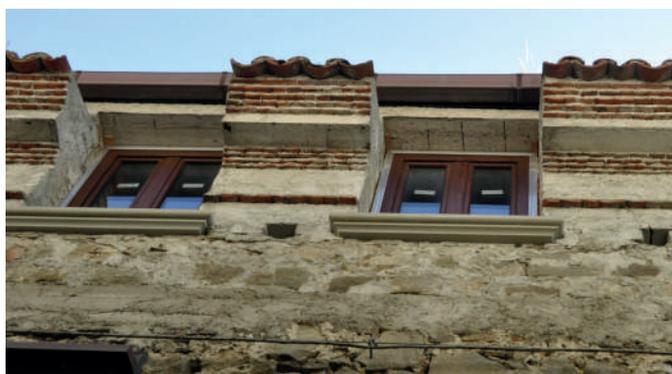
- eliminare cornicioni tradizionali esistenti;
- interrompere la continuità dei cornicioni con aperture, terrazze o altri elementi.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.

Art. 4 - Zoccolature

1. Le zoccolature tradizionali sono funzionali alla protezione delle parti delle murature in contatto con il terreno dagli agenti atmosferici. Formalmente definiscono l'appoggio dell'edificio a terra dando un senso di stabilità all'edificio e di proporzione alla facciata. Tradizionalmente sono realizzate in intonaco rasato, a filo della parte sovrastante o leggermente a rilievo. L'altezza media delle zoccolature è fra gli 60 e i 100 cm. I dislivelli stradali sono gestiti attraverso scalettatura della zoccolatura, il cui margine superiore è sempre orizzontale.

2. Prescrizioni

Per la realizzazione o recupero delle zoccolature devono essere utilizzate forme e materiali tradizionali come descritti.

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzare zoccolature con andamento non lineare;
- realizzare zoccolature mediante l'asportazione dell'intonaco;
- utilizzare materiali diversi da quelli indicati con particolare riferimento a piastrelle in ceramica o pietra.



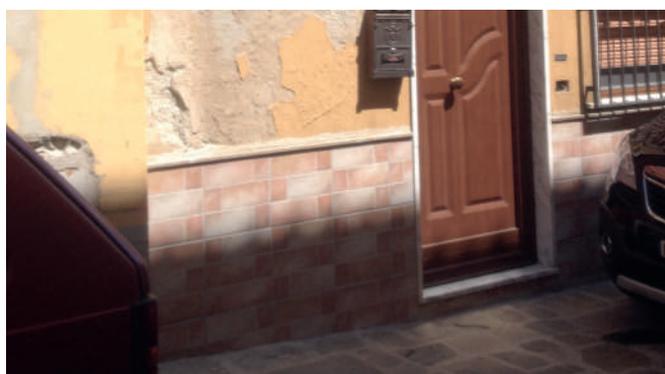
Gioi. Dettaglio via Giacumbi. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio via S. Francesco. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio via Garibaldi. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio via Pontella. ESEMPIO NEGATIVO.

Art. 5 - Balconi

1. I balconi tradizionali sono di dimensioni contenute, sia in spessore che in larghezza, a causa dell'assenza o comunque del costo sostenuto di lastre in pietra di dimensioni rilevanti, o delle possibilità statiche di strutture con maggiori aggetti.

I balconi tradizionali sono realizzati in struttura metallica, con supporti in ferro battuto decorati a volute, e una pavimentazione in lastre sottili di pietra arenaria.

Più di rado si riscontrano balconi con mensole in pietra.

Le balaustre sono realizzate in ferro battuto con montanti verticali.

Le dimensioni medie sono contenute entro i 2,5 metri di larghezza e 50/60 cm di profondità. Essi possono essere definiti come balconi alla francese.

2. Prescrizioni

Per la realizzazione o recupero dei balconi devono essere utilizzate forme e materiali tradizionali come descritti.

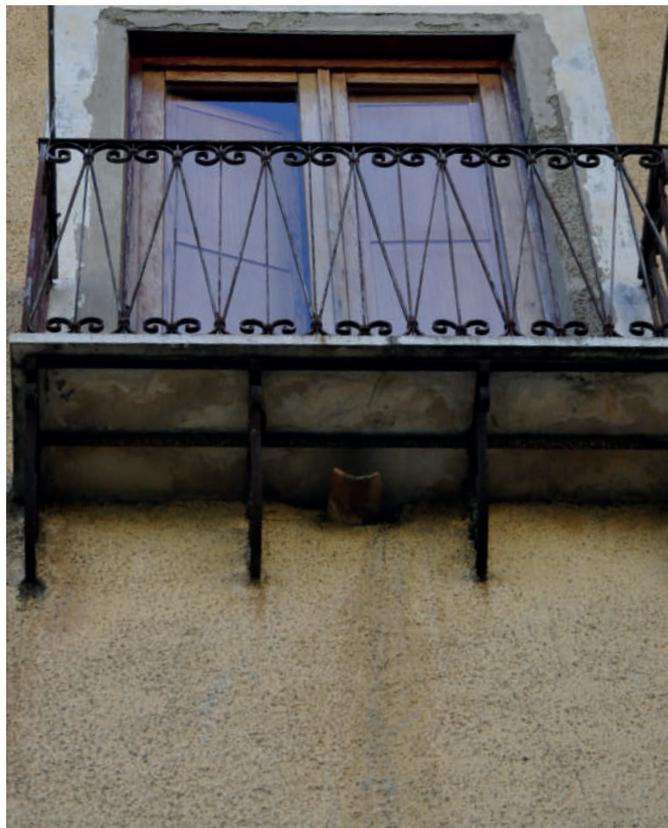
Possono altresì essere realizzati balconi con mensole in cemento con modanature o in laterizio armato ed intonaco.

Le nuove balaustre dovranno essere in ferro battuto con montanti verticali dal disegno semplice o desunto dal disegno di balaustre storiche.

Per mitigare l'impatto visivo dei molti balconi realizzati recentemente in cemento o in laterizio armato, possono essere realizzate mensole decorative in ferro battuto.

Nello specifico si fa divieto di:

- demolire o alterare i balconi tradizionali fatta eccezione per l'adeguamento all'altezza minima del parapetto (1,10 cm) che deve essere eseguita mediante aggiunta di un elemento semplice di coronamento;
- realizzare nuovi balconi sulle facciate degli edifici A1 e EA1 fatto salvo il ripristino di elementi preesistenti documentati;
- realizzare nuovi balconi di dimensioni superiori a quelle tradizionalmente in uso (max 2,5 metri di larghezza e 60 cm di profondità);
- di realizzare, nel caso di presenza di balconi tradizionali,



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio via S. Francesco. ESEMPIO NEGATIVO.

nuovi balconi di forme e materiali diversi;

- realizzare balconi di forme non regolari (romboidali, triangolari, curvi);

- non è ammesso mantenere aggetti in laterizio armato a vista.

Art. 6 - Superfetazioni

1. La questione delle superfetazioni è una delle questioni più rilevanti da affrontare per poter recuperare un complessivo decoro urbano nei centri storici e porre rimedio ad una trasformazione minuta, spontanea in assenza di norme ed indirizzi precisi.

Molte di queste trasformazioni sono state realizzate per adeguare gli edifici dei centri storici ai nuovi standard di vita, all'evoluzione del nucleo familiare, alla modificazione sociale.

Per superfetazione si intende una parte aggiunta a un edificio dopo la sua ultimazione e tale da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.

Superfetazione è, quindi, un termine che si presta ad una interpretazione, estetica e storica e comprende quegli elementi che non solo sono stati aggiunti successivamente, ma che sono incongrui rispetto al contesto in cui sono inseriti a prescindere dalla loro legittimità.

A Gioi e Cardile le superfetazioni più frequenti sono la sostituzione dei serramenti in legno con serramenti in alluminio anodizzato, la modificazione delle forme delle aperture, l'introduzione di tapparelle avvolgibili, la realizzazione di impianti in facciata, la realizzazione di bagni esterni in aggetto, di scale esterne, la chiusura di logge, la realizzazione di edifici accessori e balconate. Ognuno di questi elementi assume rilevanza diversa a seconda del contesto in cui sono inseriti: ad esempio un box in adiacenza ad una cappella antica è più rilevante di un box nel retro di un edificio di minor interesse storico, un bagno esterno sulla pubblica via è più rilevante rispetto ad uno in un cortile interno.

Un secondo criterio è dato dall'entità dell'oggetto stesso, un soprizzo di un edificio o un'aggiunta mal armonizzata sono più rilevanti rispetto di una modifica della forma di un'apertura.

In quest'ottica si ritiene che l'eliminazione delle superfetazioni debba essere valutata caso per caso, in funzione dell'oggetto, del valore storico architettonico dell'edificio e del contesto, del tipo di intervento e della sua estensione.



Gioi. Dettaglio.



Gioi. Dettaglio ex palazzo Baronale.



Gioi. Dettaglio Palazzo Reielli.



Gioi. Dettaglio edificio addossato alle mura, loc. S. Francesco.

Il presente regolamento si pone l'obiettivo di indirizzare le scelte relative al trattamento delle superfetazioni in relazione al livello di intervento, all'entità delle superfetazioni e al contesto, scelte che tuttavia devono essere specificate e valutate in fase di presentazione dei progetti.

2. Prescrizioni

Le superfetazioni devono essere identificate e trattate a seconda del tipo di intervento e della sua estensione. Le superfetazioni possono essere eliminate o mitigate. La mitigazione è costituita da interventi leggeri tesi a rendere meno visibile e meglio integrata nel contesto una superfetazione.

Nel caso di superfetazioni costituite da porzioni di edifici rilevanti, come sopraelevazioni, addizioni, lasciate al rustico, in caso di interventi superiori alla manutenzione ordinaria, si richiede di attuare misure mitigative dell'impatto estetico delle superfetazioni, completando gli intonaci sia nel caso si tratti di edifici in pietra faccia a vista, sia che di edifici intonacati. Nel primo caso gli intonaci dovranno essere di colore neutro per meglio accordarsi al colore della pietra a vista, nel secondo caso del medesimo colore delle porzioni originali.

Nel caso di interventi estesi all'intero edificio e per interventi superiori alla manutenzione ordinaria, devono essere identificate ed eliminate le superfetazioni.

In caso di interventi di manutenzione ordinaria estesa a tutto o parte dell'edificio, se la parte comprende la superfetazione, si deve provvedere ad una opportuna mitigazione.

Per gli edifici A1 e EA1, gli elementi che costituiscono superfetazioni sono indicati I Tomo del RUEC, Terza Parte "Censimento e linee guida di intervento per gli edifici di valore storico e architettonico";



Cardile. Edificio in via Vaglio.



Cardile. Palazzo Baronale.



Cardile. Dettaglio via Fusco.



Cardile. Dettaglio via S. Rocco.

Art. 7 - Elementi decorativi

1. Alcuni edifici di Gioi e Cardile ed in ambito agricolo, presentano ancora tracce di decorazioni di vario genere.

Si tratta prevalentemente di stemmi famigliari, posti sopra la chiave di volta dei portali o in loro vicinanza sulla muratura di facciata, iscrizioni incise su pietra, piccole edicole votive, elementi decorativi in pietra ed in stucco (portali, cornici, archi, lesene, marcapiano, timpani, parapetti) e all'interno degli edifici soffitti affrescati, cassettonati o con decorazioni a stucco, camini in pietra, androni con decorazioni in stucco.

2. Prescrizioni

Gli elementi decorativi sia esterni che interni che si rinvergono durante gli interventi edilizi devono essere segnalati. Gli elementi architettonici decorativi devono essere conservati allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate e negli interni.

Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali tubi di gronda, dell'acqua, cavi elettrici o telefonici o dalla presenza di armadietti elettrici o del gas, tende parasole o altri elementi similari.

Nello specifico si fa divieto di:

- Demolire, occultare, tinteggiare elementi decorativi in facciata e negli interni;
- Lasciare deteriorare elementi decorativi in facciata e negli interni.

Art. 8 - Coperture

1. Le coperture tradizionali locali sono costituiti da coppi in laterizio. Negli anni si è assistito a rifacimenti e sostituzioni di materiali e tecnologie costruttive con l'introduzione di superfici di coperture in portoghesi, marsigliesi, eternit, lamiere o plastiche stampate (talvolta in imitazione di coppi o portoghesi).

In un contesto urbano caratterizzato da pendenze le visuali sui tetti sono un elemento importante del paesaggio di cui tenere conto. Il disordine delle coperture di Gioi e Cardile, contribuisce ad una immagine complessiva dei centri storici di degrado. Diversi materiali, materiali incongrui,



Gioi. Dettaglio va Pontella.



Gioi. Dettaglio.



Gioi. Palazzo Maioi. Stemma araldico.



Dettaglio via S. Rocco.



Gioi. Dettaglio coperture, rione S. Francesco.



Gioi. Dettaglio coperture.

coperture temporanee, tettoie, molteplicità di falde a coprire edifici cresciuti irregolarmente, trattamenti diversi delle coperture in relazione alla divisione di proprietà, insieme al complesso degli apparati tecnologici presenti sulle coperture costituiscono una questione paesaggistica che solo in parte può essere affrontata e risolta. Il regolamento definisce le scelte di materiali e finiture per gli interventi di recupero ed indirizza gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, specifica alcune regole relative ai caratteri formali per il recupero dei sottotetti in base alla L.R. n. 15/2000.

2. Prescrizioni

La realizzazione di nuove coperture, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture deve prevedere prioritariamente l'utilizzo di coppi in laterizio, preferibilmente di recupero, in seconda istanza coppi in laterizio nuovi e di colorazioni simili a quelli tradizionali, in terza istanza coppi in laterizio anticati.

Su tutti gli edifici in zona A è ammesso l'uso di coppi fotovoltaici in materiale plastico con colorazione tipo cotto.

Negli interventi finalizzati alla coibentazione delle coperture, ferma restando la quota d'imposta dell'orditura del tetto, è consentito l'innalzamento della copertura entro il limite massimo di cm 15 e tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

Per la copertura di piccole tettoie, pensiline, verande (inferiori ai 10 mq) è ammesso l'uso di lamiere, onduline plastiche, vetro.

Dove possibile gli elementi lignei strutturali della copertura (travi e orditure) esistenti vanno mantenuti o riutilizzati, privilegiando le opere di consolidamento con trattamenti ignifughi e antivegetativi.

Nell'ambito del recupero dei sottotetti in base alla L.R. n. 15/2000 si specifica che, relativamente al rispetto dei rapporti aereo illuminanti (art. 4 comma 2), la realizzazione di abbaini sugli edifici A1 e EA1 non rispetta "i caratteri formali e strutturali dell'edificio" e non è quindi ammessa, mentre possono essere realizzati terrazzi in falda o lucernari.

Rispetto alla possibilità di ribassare il solaio dell'ultimo piano per il raggiungimento delle altezze minime (art. 3 comma 2), sugli edifici A1 e EA1 deve essere preventivamente valutata la qualità architettonica dei solai e la coerenza con il presente regolamento relativa alla



Gioi. Dettaglio coperture rione S. Eustachio.



Gioi. Dettaglio coperture Palazzo Ferri.



Gioi. Dettaglio coperture rione Piazza A. Maio.



Gioi. Dettaglio coperture rione Piazza A. Maio.

conservazione degli elementi decorativi (soffitti affrescati, cassettonati o con decorazioni in stucco).

Sugli edifici A2 e A3 possono essere realizzati abbaini di forme e dimensioni proporzionate all'edificio, in allineamento verticale con le aperture sottostanti. Gli abbaini non possono eccedere gli 1,5 metri di larghezza.

Le aperture di terrazzi in falda (a tasca) possono essere realizzati fino ad un massimo del 20% della superficie della copertura purché non compromettano l'unitarietà dei cornicioni.

Nella sostituzione del materiale di copertura si deve tenere conto del criterio di omogeneità delle coperture del edificio nella sua estensione, evitando la frammentazione del trattamento delle coperture.

Nello specifico si fa divieto di:

- sostituire coperture in coppi con altri materiali;
- utilizzare materiali diversi dai coppi in laterizio, portoghesi o marsigliesi;
- lasciare le coperture al rustico o con guaine bituminose e materiali impermeabilizzanti a vista.

Art. 9 - Grondaie e pluviali

1. Il sistema di raccolta e deflusso delle acque piovane nei centri storici di Gioi e Cardile è prevalentemente costituito da grondaie e pluviali in ferro zincato o in rame. Probabilmente la diffusione di grondaie e pluviali è relativamente recente, e meno presente in aree agricole e su alcuni edifici storici (ad esempio palazzo Maio) ed è legata alla trasformazione del metodo di approvvigionamento idrico dal sistema delle cisterne a quelle del acquedotto.

La complessificazione delle coperture attraverso aggiunte, sopralzi e aperture ha prodotto anche una moltiplicazione dei pluviali, con raccordi che talvolta non hanno uno sviluppo lineare, giunture e aggiunte che producono un elemento di disturbo alla vista delle facciate degli edifici storici.

Sono presenti molti pluviali e grondaie in PVC, talvolta tinteggiati.

Nuovi servizi interni ed esterni hanno previsto raccordi fognari in facciata direttamente nei pluviali esistenti.

2. Prescrizioni

Grondaie e pluviali devono rispondere ad un criterio di



Cardile. Dettaglio. ESEMPIO NEGATIVO.



Cardile. Edificio via Vaglio. ESEMPIO NEGATIVO.

linearità e semplicità.

Grondaie e pluviali devono essere realizzati in rame con sezione circolare, fatta esclusione di eventuali raccordi a terra che possono essere realizzati in ghisa.

In occasione della rinteggiatura delle facciate, gli eventuali pluviali e grondaie in PVC, nel caso non se ne preveda la sostituzione, devono essere ritinteggiati del medesimo colore delle facciate al fine di mitigarne la presenza.

Sono ammessi falsi pluviali per lo scarico in facciata di condotti fognari, purché siano raccordati fino alla grondaia.

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzare pluviali e grondaie in PVC, in acciaio inox, in alluminio o altro metallo di colori diversi dal grigio chiaro e rame ossidato;
- realizzare pluviali che interrompano la visibilità di elementi decorativi o elementi strutturali qualificanti quali archi, portali, lesene, colonne;
- connettere ai pluviali scarichi fognari;
- realizzare o mantenere grondaie e pluviali raccordati in materiali diversi.

Art. 10 - Pensiline, tettoie, verande, portici, porticati

1. Pensiline, tettoie, verande, portici, porticati non sono elementi tipici del tessuto storico di Gioi e Cardile. Ciò nonostante sono presenti in centro storico diverse forme di coperture e chiusure di spazi aperti che eccedono il filo della facciata, con strutture più o meno leggere.

2. Prescrizioni

La realizzazione di pensiline, con un aggetto inferiore al metro, è sempre ammessa fatta eccezione per gli edifici A1 qualora non storicamente documentati;

La realizzazione di tettoie, portici, verande, è ammessa esclusivamente lungo le facciate interne, le facciate verso i giardini e comunque non prospicienti o visibili dalla pubblica via.

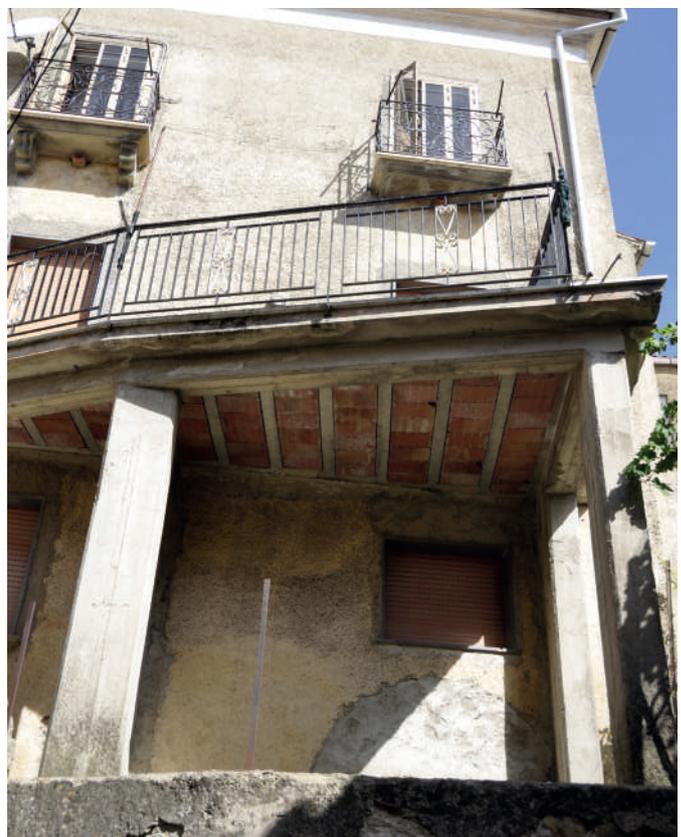
Le coperture di pensiline, tettoie, verande, portici e porticati possono essere realizzate in coppo oppure in vetro.

Le strutture possono essere realizzate in ferro, legno o muratura in mattoni a vista o intonacati.

Le forme devono essere lineari e semplici ed adattarsi al



Gioi. Palazzo Scarpa. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Dettaglio retro Palazzo Maio in via Conti / via Risorgimento. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio tettoia in in via Conti. ESEMPIO NEGATIVO.

contesto architettonico.

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzare porticati negli edifici A1, A2, A3, A4, EA1, edifici tradizionali in ambito agricolo;
- realizzare o mantenere tettoie, pensiline, verande, sugli edifici A1 e EA1, qualora non storicamente documentati;
- realizzare pensiline in corrispondenza di portali ed archi o che coprano elementi decorativi;
- realizzare pensiline, tettoie, portici, verande in materiale plastico o elementi prefabbricati che mal si adattino al contesto;
- realizzare pensiline, tettoie, portici, verande e porticati con forme curvilinee, triangolari o irregolari;
- utilizzare strutture serramenti o tamponature in alluminio anodizzato.

Art. 11 - Ringhiere

1. A Gioi e Cardile vi era in passato una importante tradizione nella realizzazione di ferri battuti per ringhiere e parapetti di scale. Sono presenti molti esempi di ringhiere tradizionali con elementi decorativi, iniziali delle famiglie, dal disegno più o meno elaborato.

2. Prescrizioni

Le ringhiere tradizionali devono essere mantenute. In caso di necessità di messa a norma, si dovrà provvedere all'aggiunta di semplici elementi lineari in armonia con il disegno originale.

Nel caso di realizzazione di nuove ringhiere, dovranno essere realizzate in ferro battuto secondo i disegni tradizionali.

Nello specifico si fa divieto di:

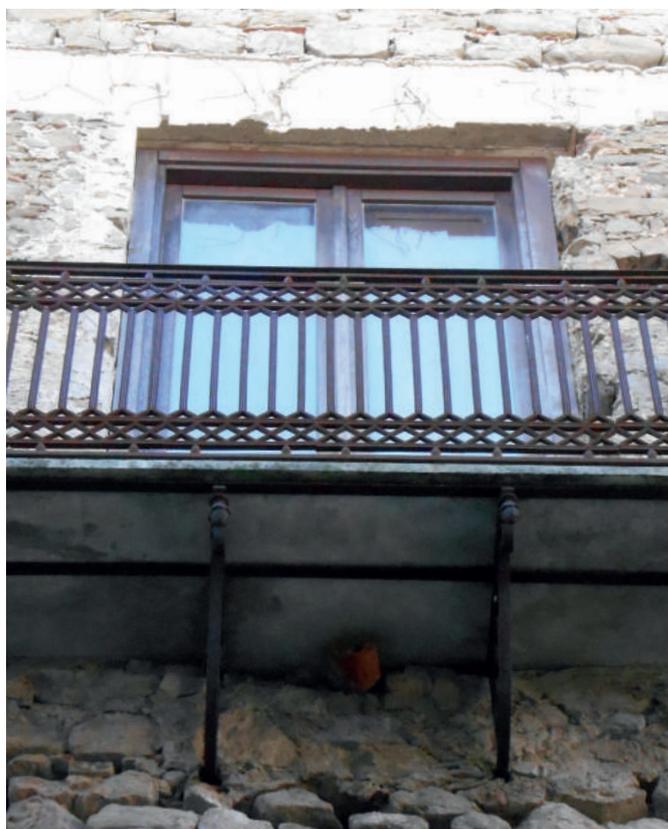
- realizzare ringhiere in muratura;
- realizzare ringhiere in materiali e colori non consoni al contesto storico (ad esempio in alluminio anodizzato, in acciaio inox).

Art. 12 - Scale esterne

1. Le scale esterne sono un elemento relativamente ricorrente nell'edilizia storica di Gioi e Cardile. Si possono suddividere in quattro categorie: scale di limitate dimensioni



Gioi. Edificio in via Garibaldi. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio Palazzo Conti. ESEMPIO POSITIVO.

per accesso a piani rialzati, scale realizzate su archi in pietra, scale all'interno di corti e scale di recente realizzazione a seguito di suddivisione interna degli alloggi.

Le scale esterne tradizionali sono realizzate a seconda delle dimensioni con strutture portanti ad archi in pietra o con struttura piena in pietra. Le scale interne alle corti sono generalmente più frequenti negli edifici di importanza storica, sono realizzate in pietra, gradini e talvolta anche con caposcala monolitico scolpito).

2. Prescrizioni

Le scale tradizionali esterne in pietra devono essere mantenute e opportunamente restaurate utilizzando materiali coerenti con quelli tradizionali, mettendo in evidenza gli elementi materici e costruttivi.

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzazione di corpi scala esterni sulle facciate prospicienti la pubblica via o da essa visibile;
- coprire i corpi scala esterni con qualsivoglia struttura, copertura o pannellatura;
- eliminare le ringhiere tradizionali in ferro battuto.



Gioi. Palazzo Maio. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Edificio via Giovanni XXIII, angolo vico S. Francesco. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Edificio via Madonna di Pompei. ESEMPIO POSITIVO.



Cardile. Retro centro storico, lungo la SP 47b. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Propsetto ovest Palazzo Maio. ESEMPIO NEGATIVO.

Art. 13 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici sono elementi estranei al paesaggio del centro storico, e possono contribuire nel loro complesso a compromettere la qualità estetica del tessuto storico, se non opportunamente localizzati e mimetizzati.

Il regolamento si prefigge l'obiettivo di ridurre nel complesso la visibilità dalla pubblica via degli impianti, e un approccio più mimetico ed attento per l'installazione o il trattamento degli impianti esistenti.

1. Antenne

Prescrizioni

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero con più di un'unità immobiliare è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione.

Per esigenze di tutela del decoro urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate (color cotto). Tali antenne devono essere installate sul tetto dell'edificio da servire in posizione non visibile dalla pubblica via.

Nello specifico si fa divieto di:

- apporre qualsivoglia tipologia di antenna, su balconi e facciate sia prospicienti la pubblica via o da essa visibile, o nelle corti interne;
- realizzare collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

2. Condizionatori, caldaie

Prescrizioni

Gli impianti di condizionamento e di riscaldamento devono essere il più possibile occultati dalla vista dalla pubblica via e non interferire con la leggibilità degli elementi architettonici rilevanti degli edifici e con il decoro degli spazi pubblici. Il loro posizionamento deve essere studiato in funzione dell'estetica degli edifici piuttosto che sull'economia di impianto. Particolare attenzione deve essere rivolta all'installazione di impianti sugli edifici A1, EA1, e A2.

Sono preferibili impianti di condizionamento senza unità esterna (obbligatori in caso di unità immobiliari mono affaccio su pubblica via).



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO NEGATIVO.



Cardile. Palazzo Paolino. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Edificio in via Trieste. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Edificio in p.zza A. Maio. ESEMPIO NEGATIVO.

Gli impianti devono essere installati preferibilmente su balconi, terrazze di copertura, cavedi, cortili, su facciate interne, o comunque nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Sono preferibili soluzioni con appoggio a terra o su balcone o terrazza a soluzione di aggancio diretta sulla facciata. Le tubazioni dovranno essere tinteggiate del medesimo colore della facciata e la loro estensione dovrà essere limitata al minimo necessario. Le unità esterne possono essere mitigate da strutture in legno o metallo.

Nello specifico si fa divieto di:

- installare delle unità esterne degli impianti di condizionamento, unità termocondensanti, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle facciate prospicienti la pubblica via o visibili dalla pubblica via.

3. Pannelli solari

Impianti solari termici e fotovoltaici sono elementi estranei al paesaggio del centro storico e potenzialmente deturpanti, specie in situazioni come quelle di Gioi e Cardile in cui gli abitati sono disposti su declivi e le coperture sono particolarmente visibili anche dalle strade pubbliche.

D'altra parte l'utilizzo di energie sostenibili, in climi mediterranei, rappresenta una risorsa economica rilevante ed una possibilità di risparmio notevole per le famiglie.

Esistono tuttavia tecnologie già disponibili sul mercato ed in veloce espansione che permettono di coniugare aspetti estetici dei centri storici e applicazione di impianti fotovoltaici. Sono disponibili sul mercato coppi fotovoltaici realizzati in materiale plastico permeabile ai raggi solari del tutto compatibili con l'estetica delle coperture di Gioi, ma anche altri materiali da costruzione, come rivestimenti e pavimentazioni con funzione fotovoltaica, perfettamente integrabili con il contesto storico. Sono inoltre disponibili sul mercato finestre fotovoltaiche realizzate con superfici in gel fotovoltaico trasparente integrato o applicato in grado di catturare l'energia solare senza modificare l'aspetto e la trasparenza dei vetri.

Prescrizioni

Sugli edifici A1, A2 del centro storico, sugli edifici religiosi storici e sugli edifici EA1 in ambito agricolo sono ammessi impianti fotovoltaici limitatamente alle tipologie "mimetiche", ossia realizzati in coppi o portoghesi fotovoltaici completamente integrati (senza porzioni di pannello visibile), altri materiali fotovoltaici come



Gioi. Dettaglio. ESEMPIO NEGATIVO.



Cardile. Palazzo Paolino. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Palazzo Ricci. ESEMPIO NEGATIVO.



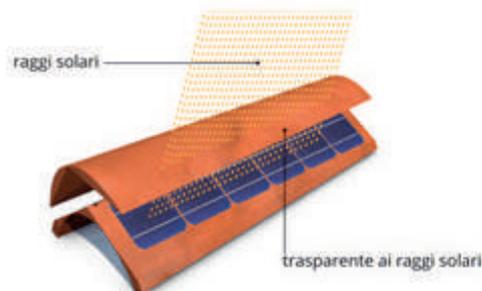
Gioi. Copertura edificio in via S. Francesco. ESEMPIO NEGATIVO.

Esempio di cotto fotovoltaico



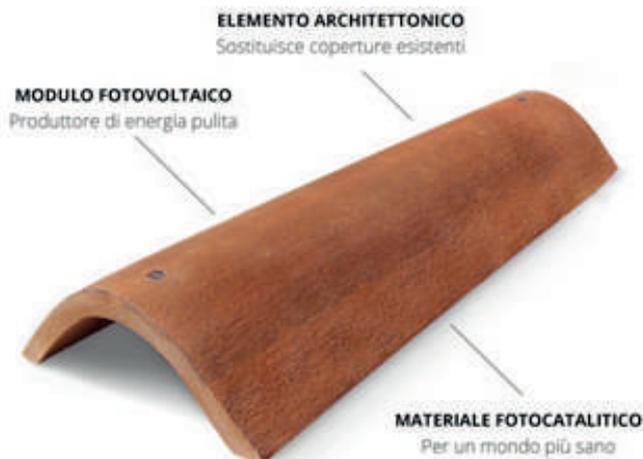
Come funziona

Un corpo unico, indivisibile e ad altissima resistenza,
nasconde e protegge le celle fotovoltaiche celandole al suo interno.



Il funzionamento dei moduli Invisible Solar si basa sul principio della **bassa densità molecolare**. Ciascun modulo è formato con un composto polimerico atossico e riciclabile, che viene appositamente lavorato per incentivare l'assorbimento dei fotoni.

All'interno del modulo sono incorporate delle normali celle di silicio monocristallino. La superficie, opaca alla vista e trasparente per i raggi solari, permette alla luce di entrare ed alimentare le celle.



Che cos'è Invisible Solar

Invisible Solar è una nuova tecnologia fotovoltaica capace di assumere l'aspetto di qualsiasi materiale edilizio. Ogni modulo Invisible Solar non è solo un modulo fotovoltaico, ma un elemento architettonico attivo a tutti gli effetti e con diverse funzionalità.

pavimentazioni di lastre solari o porzioni di pavimentazioni dello spazio aperto privato oppure mediante l'installazione di finestre fotovoltaiche trasparenti.

Sugli edifici A3 e A4 sono ammessi impianti fotovoltaici e solari termici tradizionali.

Rispetto alla normativa si precisa che il D.Lgs. 28/2011 esclude (art. 11, comma 2) gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Parte II e Parte III, art. 136, comma 1, lettere b e c) dall'obbligo di utilizzare, nel caso di ristrutturazioni rilevanti (secondo i principi minimi di integrazione indicati nell'**Allegato 3** al D.Lgs. 28/2011), le fonti rinnovabili per la copertura dei consumi energetici.

Nel medesimo Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 è indicato che i pannelli fotovoltaici o solari termici devono essere disposti con "la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda", nell'intenzione ovvia di evitare le alterazioni volumetriche.

Possono tuttavia essere studiate soluzioni che prevedano localizzazioni diverse degli impianti fotovoltaici come elementi di copertura di parcheggi pubblici o di edifici pubblici posti all'esterno della zona A e al Parco Nazionale, con una distribuzione alle singole unità abitative private (campo solare esterno compartecipato).

Nello specifico si fa divieto di:

- Installare impianti fotovoltaici non mimetici sugli edifici A1, A2, sugli edifici religiosi storici, all'interno degli orti e giardini privati in zona A.

4. Canne fumarie

Si evidenzia la presenza di diverse situazioni in cui è stata posta una canna fumaria direttamente in facciata.

Tali interventi contribuiscono in modo significativo a peggiorare la percezione estetica degli edifici e nel complesso l'immagine del centro storico.

Prescrizioni

Le canne fumarie devono essere recuperate, quando possibile, all'interno del corpo murario esistente. Quando questo non sia possibile devono essere prioritariamente posizionate sulle facciate meno visibili dalla pubblica via. Le canne fumarie esterne dovranno comunque avere un andamento lineare, non occultare elementi decorativi dell'edificio ed essere mitigate con appositi accorgimenti, come tinteggiatura del medesimo colore della facciata o rivestimenti.



Gioi. Edificio via Risorgimento. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Edificio rione S. Francesco. ESEMPIO NEGATIVO.

Nello specifico si fa divieto di:

- Installare canne fumarie in facciata sulla pubblica via.

5. Armadietti

Anche elementi tecnici di limitate dimensioni possono influire, se mal posizionati con l'estetica degli edifici e sul decoro generale del centro storico.

Prescrizioni

In linea generale, i contatori e armadietti per gli impianti devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizione tale da essere meno visibili possibile dalla pubblica via e da non interferire con il disegno architettonico dell'edificio e con i suoi elementi decorativi. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzare qualsiasi tipo di impianto che copra elementi decorativi o interferisca con il disegno architettonico dell'edificio (ad esempio modificandone le aperture, interrompendo lesene, zoccolature, portali).

6. Impianti esterni

Gli impianti elettrici, telefonici, di collegamento alle antenne, del gas o fognari in facciata, specie se posti sulla facciata esposta alla pubblica via possono contribuire a compromettere il decoro urbano.

Prescrizioni

Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino degli impianti in facciata (cavi elettrici e telefonici, acqua e fognatura) secondo i criteri del minimo disturbo alla composizione della facciata e di salvaguardia anche visiva degli elementi di pregio architettonico.

Gli impianti devono essere preferibilmente murati o in subordine riordinati e convogliati in tubazioni dall'andamento lineare.



Gioi. Dettaglio via S. Francesco. ESEMPIO POSITIVO.



Gioi. Palazzo Maio. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio vico Conti. ESEMPIO NEGATIVO.



Gioi. Dettaglio via Papa Giovanni XXIII, angolo vico S. Francesco. ESEMPIO NEGATIVO.

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzare scarichi fognari in facciata, fatta esclusione che per la tipologia di falso pluviale come descritto dell'articolo relativo a pluviali e grondaie;
- realizzare impianti in facciata non canalizzati;
- realizzare impianti che creino disturbo visivo rispetto al disegno della facciata e delle decorazioni;
- eliminare supporti di impianti elettrici storici.

Art. 14 - Muri di contenimento e di confine

I muri di contenimento dei terrapieni, dei giardini e degli orti, o i muri di confine, sono elementi caratteristici dei centri storico di Gioi e Cardile. Sono realizzati in conci di pietra con dimensioni e metodo di posa simile a quelle delle murature degli edifici. A differenza di questi presentano conci più grandi alla base e fessure per il drenaggio delle acque meteoriche.

Prescrizioni

Qualora si rendesse necessaria una parziale ricostruzione i muri devono essere ricostruiti con materiali e finiture uguali a quelle originali, prestando le cautele, metodi di posa e materiali come indicato per le murature a vista.

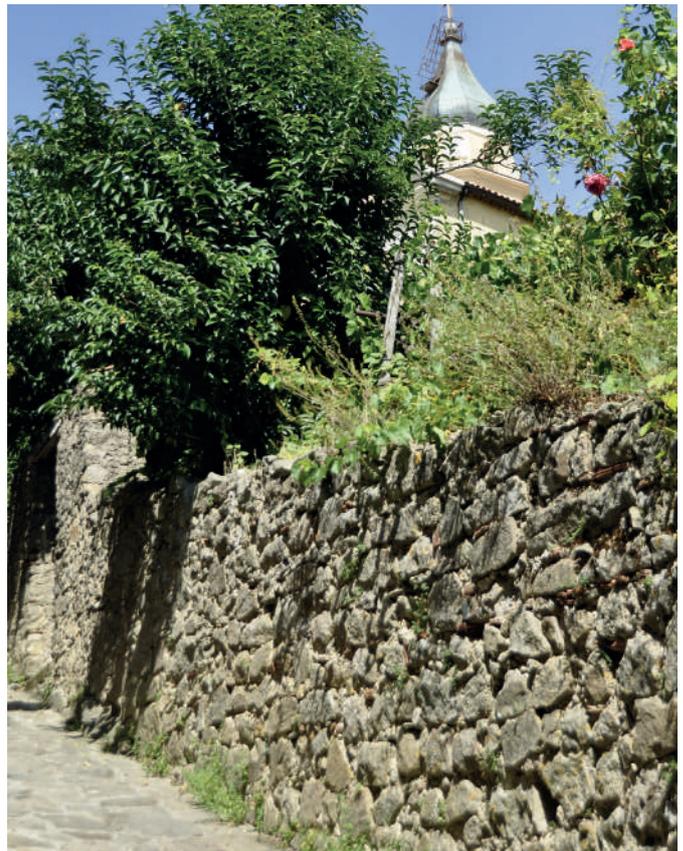
Nel caso di realizzazioni di aperture per accessi a box interrati, queste devono essere di dimensioni contenute, ben armonizzarsi con il prospetto del muro di contenimento.

Nello specifico si fa divieto di:

- demolire muri di confine e di contenimento;
- realizzare muri di contenimento in cemento;
- ricoprire con qualsivoglia materiale o tinteggiare i muri di contenimento e di confine in pietra.

Art. 15 - Cartelli pubblicitari, stradali, insegne

La posa di cartelli pubblicitari, stradali, insegne di negozi o attività, se realizzati con materiali, colori, forme ed illuminazione non congrue ad un corretto inserimento nel tessuto del centro storico possono produrre un effetto di disturbo alla percezione dello spazio e alla qualità complessiva del centro storico.



Gioi. Vico S. Francesco



Gioi. Dettaglio vicolo dei lavatoi ("portello").



Cardile. Via S. Giovanni.

Prescrizioni

Al fine di ridurre tale impatto si fa divieto di apporre cartelli pubblicitari nel centro storico.

Si consiglia di ridurre al minimo necessario l'utilizzo della cartellonistica da codice della strada e di diminuirne l'impatto visivo utilizzando esclusivamente cartelli di diametro ridotto.

Le insegne delle attività commerciali devono essere realizzate in modo da ridurre al minimo il loro impatto visivo sull'ambiente urbano, evitando l'utilizzo di materiali, colori e forme geometriche in contrasto con i caratteri del contesto storico.

Le insegne e le targhe non possono ostruire visivamente, modificare o danneggiare eventuali elementi di pregio architettonico e decorativo, quali ad esempio cornici di porte e finestre, inferriate, davanzali, decorazioni pittoriche,

Nello specifico si fa divieto di:

- realizzare impianti pubblicitari nel centro storico;
- realizzare insegne luminose che arrechino danno o nocumento a terzi;
- realizzare insegne di dimensioni, colori, materiali tali da non inserirsi armoniosamente nel contesto storico.

Art. 16 - Spazi aperti privati e semiprivati

La qualità del centro storico è costituita in misura rilevante dalla qualità dei suoi spazi aperti privati, dai cortili, dai giardini ed orti, dai sottoportici. Il centro storico è costituito da un alternarsi di spazi aperti e costruiti. Tale relazione è un elemento genetico del tessuto dei centri storici, in misura e proporzioni diverse a Gioi e Cardile. A Gioi la presenza di orti e giardini e di corti è più rilevante, in relazione alla più cospicua presenza di edifici signorili e ad una porzione di centro storico meno denso a nord est, solo più recentemente urbanizzato per i servizi pubblici (scuole, centro anziani). A Cardile il borgo medioevale, più compatto ed organizzato lungo una stretta via è invece caratterizzato da un sistema di distribuzione a pettine, costituito da sottoportici perpendicolari alla via principale e che collegano la strada alle campagne attigue alle abitazioni, costruendo una stretta relazione, anche visuale, fra strada, case e orti retrostanti.



Gioi. Cortile Palazzo Reielli.



Gioi. Cortile Palazzo Ricci.

1. Cortili

La tipologia edilizia della casa a corte è particolarmente rilevante nei centri storici di Gioi e Cardile. Sono presenti cortili di grande fascino che presentano ancora elementi caratteristici quali pavimentazioni in pietra, pozzi, scale a vista, archi.

Prescrizioni

Qualora presenti tali elementi questi devono essere conservati ed opportunamente restaurati utilizzando materiali coerenti.

Nel caso di sostituzione del materiale di pavimentazione delle corti la nuova pavimentazione deve essere realizzata in lastre di pietra arenaria (Flysh del Cilento formazione di San Mauro) o in altri materiali lapidei coerenti per colore e finitura negli edifici A1, A2, A3, EA1.

Nello specifico si fa divieto di:

- rimuovere elementi di interesse storico quali pavimentazioni in pietra, pozzi e cisterne;
- realizzare pavimentazioni di cortili in materiali ceramici, finta pietra, laterizio, cemento;
- realizzare pavimentazioni in pietra con finiture lucide.

2. Sottoportici e/o supportico

I sottoportici, passaggi coperti ricavati nel corpo degli edifici, sono spazi ibridi, pubblici e privati. Sono pubblici in quanto si sviluppano in continuità con il sistema di strade e vicoli, sono di proprietà talvolta pubblici o sono asserviti al pubblico passaggio, sono però degli spazi in qualche misura più privati della strada, perché completamente contornati dall'edificazione, pareti e soffitto, perché più intimi e protetti, perché luogo anche di deposito di materiali, come legname, attrezzi agricoli, ma anche perché spesso sotto i sottoportici si aprono gli accessi di servizio alle cantine e ai magazzini.

Gli elementi caratterizzanti dal punto di vista strutturale sono gli archi di accesso, che sono elemento strutturale di sostegno degli edifici soprastanti, i solai in legno con travi perpendicolari al vicolo e tavolato rustico, in taluni casi strutture di copertura con volte a botte.

Forse proprio l'essere spazi di transizione fra pubblico e privato, in alcune situazioni, ha prodotto dei trattamenti incongrui o differenziati a seconda delle proprietà, trattamenti diversi di tratti di solai, sostituzioni con solai in laterocemento, talvolta non intonacati, parziali intonacature



Cardile. Cortile Palazzo Rizzo.



Cardile.

delle volte, trattamenti diversi di aperture o delle murature.

Prescrizioni

Essendo spazi unitari, ma suddivisi fra diverse proprietà, l'obiettivo da perseguire negli interventi privati sugli edifici è quello del trattamento unitario e del mantenimento o del ripristino degli elementi storici caratterizzanti.

Si prescrive il mantenimento ed il recupero degli archi, dei solai in legno e delle volte. Si prescrive in caso di intervento sugli edifici che vada oltre la manutenzione ordinaria l'eliminazione dei solai in laterocemento o CA, ed il ripristino di solai in legno; nel caso di manutenzione ordinaria, si prescrive la mitigazione degli elementi incongrui tramite, ad esempio, l'intonacatura dei solai incongrui.

Il trattamento delle pareti degli edifici, dei solai e della pavimentazione deve essere il più possibile omogeneo e coerente fra le diverse proprietà.

La pavimentazione dovrà essere realizzata in lastre di pietra arenaria (Flysh del Cilento formazione di San Mauro) o in altri materiali lapidei coerenti per colore e finitura ed in continuità con il trattamento della pavimentazione pubblica attigua.

Particolare attenzione, data la limitata dimensione dei sottopassi, va posta al trattamento degli impianti.

Nello specifico si fa divieto di:

- Utilizzare pavimentazioni incongrue quali a titolo esemplificativo autobloccanti, materiali ceramici, cemento, cotto;
- Rimuovere pavimentazioni in pietra coerenti con le indicazioni di cui sopra;
- Localizzare unità esterne o sfiati di impianti di riscaldamento/raffreddamento.

3. Aree verdi private e/o orti

Gioi ed in misura minore Cardile presentano all'interno del centro storico o ai suoi margini ampie porzioni di spazi verdi privati costituiti prevalentemente da orti e frutteti ed in misura minore da giardini. Gli spazi aperti sono caratterizzati talvolta da terrazzamenti, muri di contenimento e di confine, pozzi e cisterne, che permettevano di accumulare l'acqua piovana, pergolati, vigneti e frutteti, orti, e porzioni di giardini ornamentali. In particolare a Gioi si sviluppano attorno agli edifici padronali e in adiacenza alle mura, a Cardile sul retro delle abitazioni.



Cardile.



Cardile.

Prescrizioni

Gli spazi aperti a verde in centro storico devono essere mantenuti a verde per non alterare la relazione fra spazio aperto e costruito, la qualità paesaggistica ed ambientale del centro ed il carattere di compresenza nel cuore del paese della pratica agricola (l'orto dietro casa).

Devono essere mantenuti e opportunamente restaurati elementi caratteristici degli spazi aperti quali i pozzi, i muri di contenimento e confine, porte di accesso, scale in pietra, terrazzamenti, pergolati in pietra.

Le essenze tipiche del territorio, vite, ulivo, alberi da frutta, devono essere mantenuti e integrati dove scomparsi. Per l'eventuale abbattimento delle alberature ad alto fusto devono essere rispettate le modalità previste dalla legislazione nazionale e dalle norme del Parco.

Nello specifico si fa divieto di:

- Realizzare nuovi volumi;
- Impermeabilizzare le superfici verdi oltre ai limiti definiti dalle NTA;
- Introdurre alberature ad alto fusto alloctone;
- Demolire pozzi, cisterne, terrazzamenti e scale in pietra.

Art. 17 - Spazi aperti pubblici

Il sistema degli spazi aperti pubblici di Gioi e Cardile, è stato interessato nel corso dei secoli da importanti opere di pavimentazione in pietra arenaria locale, solitamente costituite da lastre, molto ravvicinate fra di loro, di forma quadrangolare/rettangolare di diverse dimensioni, poste in opera in maniera regolare secondo linee longitudinali o trasversali alla stessa via e con un moderato utilizzo di malta.

In particolare, nel corso degli ultimi cinquant'anni la viabilità interna ai centri storici ha subito diversi interventi di rifacimento e/o riqualificazione che, se da un lato ne ha adeguato i caratteri al periodo storico in corso, dall'altro, per varie cause (non ultimo la impossibilità di utilizzare cave locali interne al Parco Nazionale) ne ha compromesso l'aspetto morfologico ed esteriore in contrasto con l'armonia del contesto urbano del centro storico.

Di contorno alla viabilità urbana, le tabelle toponomastiche, i numeri civici e gli impianti di illuminazione pubblica costituiscono un importante arredo da valorizzare. Tradizionalmente le tabelle e i numeri civici, realizzati in



Gioi. Orto, vico Giovanni XXIII.



Gioi. Orto, via Principato.



Gioi. Giardino Palazzo Bianco



Cardile. Orto.

malta cementizia, avevano, le prime, forma rettangolare con angoli a semicerchio rientrante, mentre i numeri civici riprendevano i caratteri delle tabelle, ma di forma quadrangolare; dal fondo tintecciato in bianco emergevano i caratteri in nero. Gli impianti di illuminazione pubblica erano costituiti da due braccia in ferro battuto piatto che formavano con il paramento murario un triangolo contenente una semplice voluta; all'estremità sporgente era sospesa la plafoniera a scodella smaltata in bianco nella parte interna.

Di contorno alla viabilità urbana si considerano anche le insegne delle attività commerciali. Tradizionalmente realizzate in legno o in malta, sono state sostituite in molti casi da insegne in alluminio o plastica. Nonostante tutto si notano diversi casi recenti di installazione di insegne in legno dipinto che ben si integrano al contesto del centro storico.

Gli interventi effettuati negli ultimi anni sulla viabilità urbana ha visto l'utilizzo di pietra non locale, spesso in associazione con laterizi, mentre le tabelle toponomastiche tradizionali sono state sostituite da tabelle in marmo o in ceramica smaltata, così come i numeri civici; gli impianti di illuminazione pubblica installati nei due centri storici sono del tipo in ghisa con lanterna.

Prescrizioni

- Nel rifacimento delle pavimentazioni in centro storico deve essere usata la tecnica costruttiva tradizionale come sopra descritta.

All'impossibilità di utilizzare la pietra arenaria locale, si dovrà far fronte con l'utilizzo di una pietra necessariamente uguale a quella tradizionale per quanto riguarda il colore, la formazione geologica e la granulometria.

Nei punti in cui si conserva ancora oggi il tipo di pavimentazione tradizionale, questa va ricollocata in sito dopo aver realizzato le opere di sottoservizio; nel caso in cui nel corso degli scavi dovessero venire alla luce tratti di selciati tradizionali, non risalenti ad oltre cinquanta anni, questi vanno recuperati e rimessi in opera seguendo la tecnica tradizionale.

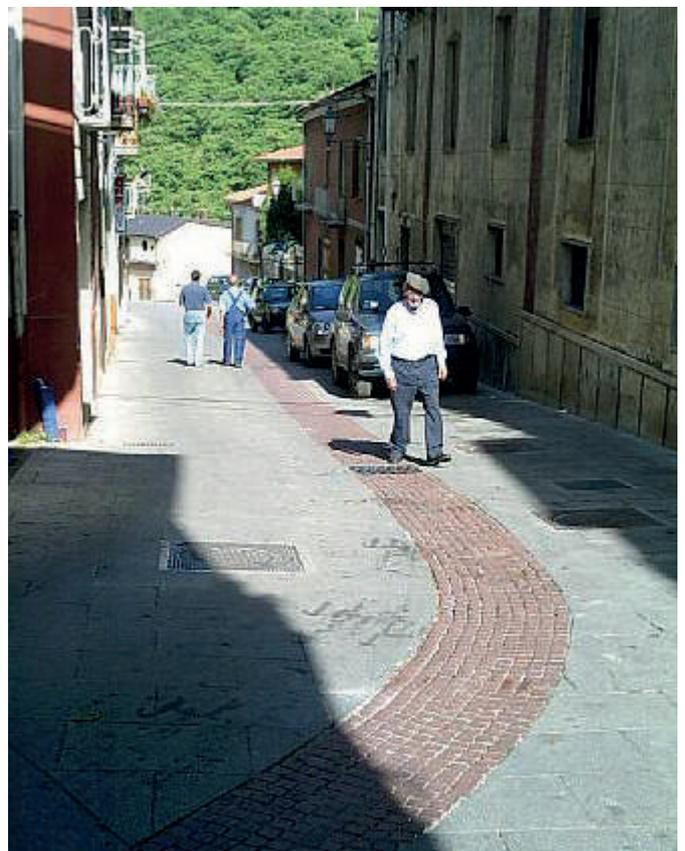
Nei diversi casi di pavimentazione rilevati, i selciati di via Garbaldi e di via L. Salati a Gioi sono gli unici casi che richiamano la pietra arenaria locale; per tanto, per queste due vie si prescrive la rimozione delle parti in laterizio non tradizionali, mai utilizzate nella tradizione costruttiva locale, e la sostituzione con la medesima pietra.

Stesso intervento di mitigazione e rimozione delle parti in laterizio non tradizionale, può essere previsto per il selciato di via Conti, viabilità di accesso alla piazza principale.

- Il rifacimento delle tabelle toponomastiche e dei numeri



Gioi. Piazza A. Maio, antico selciato.



Gioi. Via Conti, ESEMPIO NEGATIVO E DA MITIGARE.

civici deve prevedere la rimozione degli elementi in marmo o in ceramica smaltata, il recupero delle tabelle toponomastiche e dei numeri civici in malta cementizia ancora conservati e la realizzazione di tabelle e numeri civici di uguale forma, dimensioni e materiali di quelle preesistenti tradizionali. Per quanto riguarda la realizzazione dei caratteri in nero si dovranno utilizzare lettere maiuscole e il font Times New Roman.

- L'istallazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica nell'ambito dei centri storici deve rispettare la tecnica di lavorazione tradizionale per quanto riguarda i materiali e le forme degli impianti, adeguandoli allo stesso tempo alle nuove tecnologie di illuminazione e di risparmio energetico.

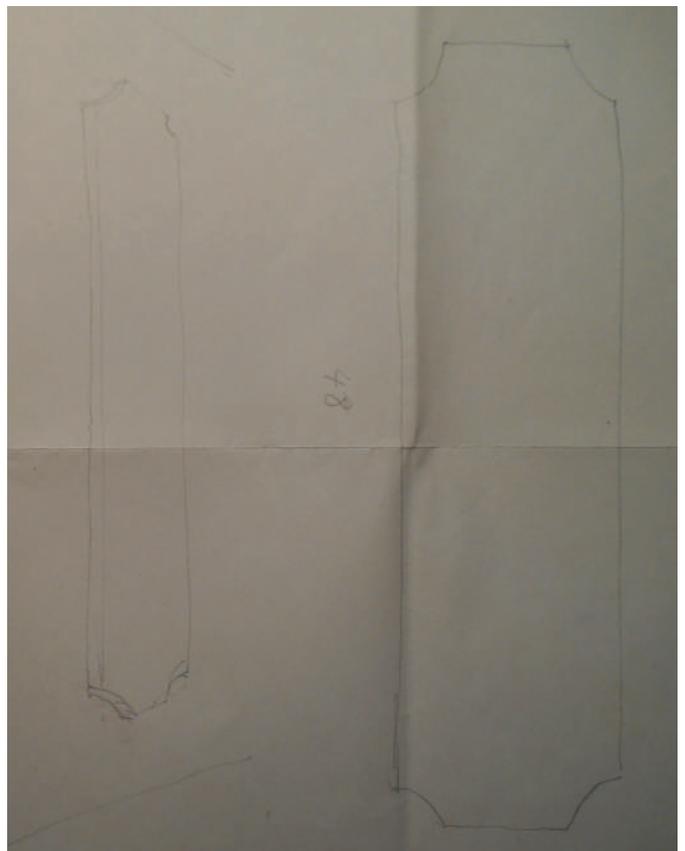
L'istallazione di nuove insegne o la sostituzione di quelle esistenti da parte di attività commerciali, deve essere realizzata usando tecniche e materiali tradizionali fra i quali il legno, la malta o il ferro battuto.

Nello specifico si fa divieto di:

- rimuovere tratti di selciati tradizionali, tabelle toponomastiche e numeri civici tradizionali, impianti di illuminazione pubblica tradizionali;
- rimuovere e scartare tratti di selciati, non risalenti ad oltre cinquanta anni, venuti alla luce durante lavori di scavo e



Gioi. Via Amendola, tabella toponomastica tradizionale.



Gioi. Via Garibaldi, ESEMPIO POSITIVO E DA MITIGARE.



Gioi. Rione S. Francesco, impianto di illuminazione pubblica tradizionale.

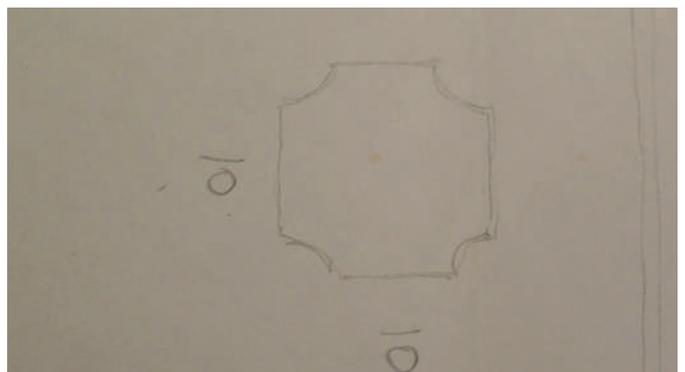


Tabelle toponomastiche e numeri civici. Bozze e schizzi a cura di Massimo Infante.

ripavimentazione; questi vanno obbligatoriamente riutilizzati in deroga al progetto esecutivo approvato e in corso d'opera, e messo in opera secondo la tecnica tradizionale.

- Installare insegne in plastica o alluminio o comunque di materiale differente dal legno, dalla malta e dal ferro battuto.

Linee guida di interventi prioritari:

Rimozione delle parti in laterizio e sostituzione con la medesima pietra costituente i selciati nelle seguenti vie: via Garibaldi, via L. Salati



Biasaccia (Prov. di Avellino). Piazza principale.



RUEC | Terza Parte

**Censimento e linee guida di intervento per
gli edifici di valore storico e architettonico**

Premessa

Il “Censimento e linee guida di intervento per gli edifici di valore storico e architettonico” costituisce la terza parte del I Tomo del RUEC. Esso si applica esclusivamente agli edifici, agli spazi aperti e alle strutture accessorie all'interno della zona A per gli edifici di valore storico e architettonico (A1), e in ambito agricolo, per gli edifici di interesse storico e architettonico EA1 e per gli opifici idraulici presenti sul territorio comunale, anche se non censiti nel presente documento.

La finalità del presente regolamento è migliorare e tutelare l'aspetto complessivo dei due centri storici di Gioi e Cardile e degli edifici storici e tradizionali in ambito agricolo, in coerenza con le forme e i materiali della cultura costruttiva tradizionale, ed incentivare la sostituzione degli elementi di finitura incongrui e l'eliminazione o mitigamento delle superfetazioni, attraverso una semplificazione procedurale che permetta la loro sostituzione, seguendo il presente regolamento, attraverso semplice comunicazione ed autocertificazione all'interno degli interventi di Manutenzione Ordinaria.

Il presente regolamento intende fornire una guida, oltre che una regola, per le proprietà e per gli operatori (professionisti del settore, imprese edili e artigiani), in linea con le indicazioni contenute nella prima e nella seconda parte del RUEC, dettando linee guida di intervento specifiche per tutti gli edifici di valore storico e architettonico di Gioi e Cardile.

Le singole schede sono state costruite secondo rilievi effettuati sul campo, quando possibile rilevando anche le parti interne degli edifici (cortili e giardini privati) e consultando le fonti storiche edite.

**Edifici di valore storico e
architettonico
in centro storico | A1**

Ambito A1.1 Palazzo Reielli

Via Roma, angolo via Trieste

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: intonaco C / intonaco E

Canali e tubi pluviali: lamiera zincata

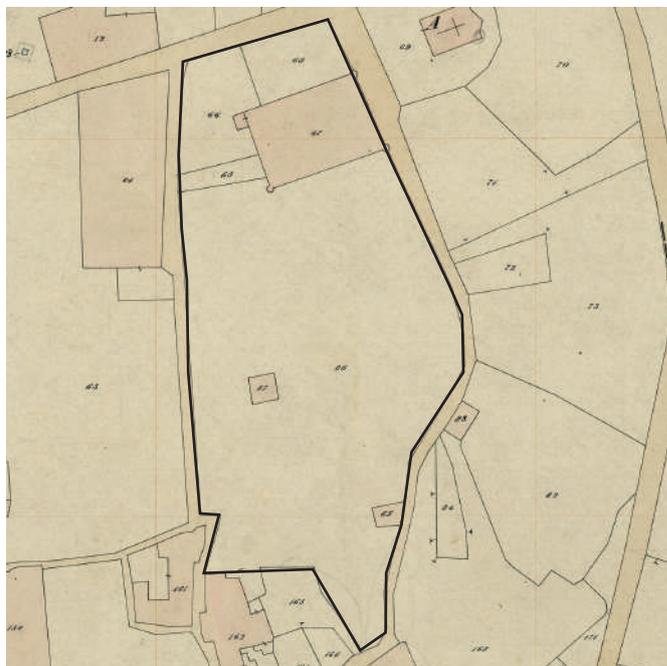
Cornici / modanature: no

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno e alluminio anodizzato

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916.
In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio è stato profondamente alterato a cauda della suddivisione della diversa proprietà. In particolare, si evidenziano porzioni di facciate trattate in modo diverso in relazione ai vari accessi.



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Mitigazione dell'edificio posto in continuità con il prospetto est di Palazzo Reielli lungo via Triste e stesura dell'intonaco.
2. Misure mitigative attive ad un miglior inserimento delle aperture difformi all'interno di un progetto, uniforme di trattamento delle facciate.
3. Rifacimento degli intonaci secondo originale.
4. Eliminazione dell'edificio accessorio degradante lungo il prospetto ovest.
5. Rifacimento della parte sommitale di una delle torri.
6. Eliminazione delle superfettazioni come serramenti in alluminio anodizzato, tapparelle avvolgibili, impianti in facciata e corpi scala esterne.



Ambito A1.2 Palazzo Salati Iannitti Via Salati

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: intonaco C / intonaco E

Canali e tubi pluviali: lamiera zincata

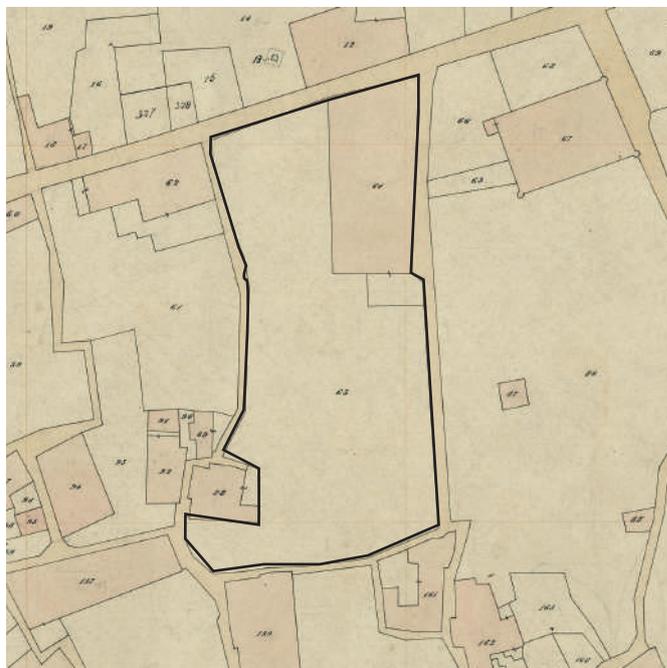
Cornici / modanature: si

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno / alluminio anodizzato

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916.
In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

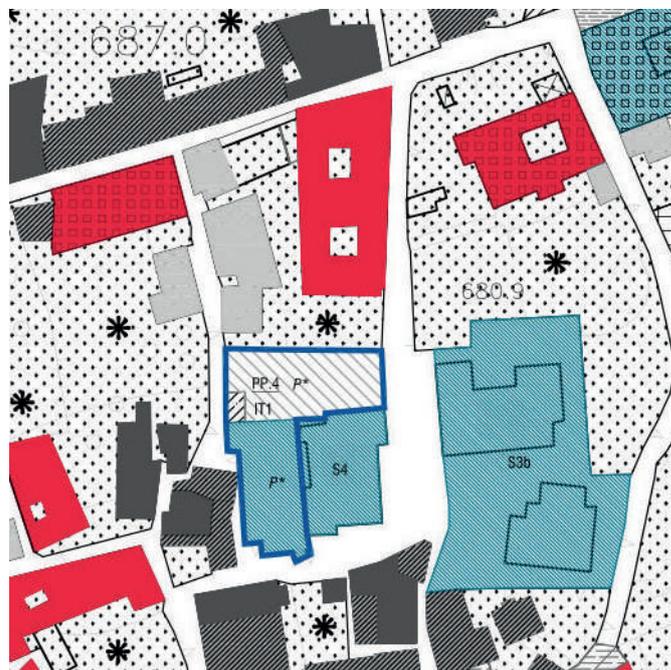
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio, una volta unitario, è oggi suddiviso in due unità: l'edificio padronale si presenta come ben conservato; la restante parte si presenta profondamente modificata in quanto suddivisa in molteplici appartamenti.



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Trattamento omogeneo di tutti i prospetti del palazzo al fine di sottolineare il carattere unitario dell'edificio.
2. Misure mitigative attive ad un miglior inserimento delle aperture difforme all'interno di un progetto di trattamento uniforme delle facciate, in particolare per la parte nord del Palazzo Salati - Iannitti.
3. Rifacimento degli intonaci della parte nord dell'edificio secondo originale e in continuità con la parte sud del palazzo.
4. Mitigazione del corpo accessorio degradante (box lungo via Roma).
5. Eliminazione delle superfettazioni come serramenti in alluminio anodizzato o canne fumarie lungo il prospetto ovest.



**Ambito A1.3
Palazzo Conti**

Via Roma

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

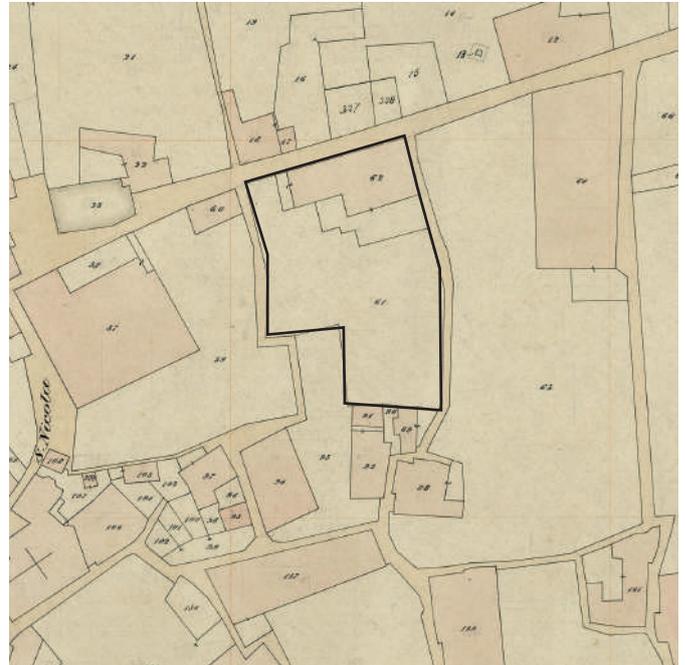
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: pietra a vista - F
 Canali e tubi pluviali: lamiera zincata
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

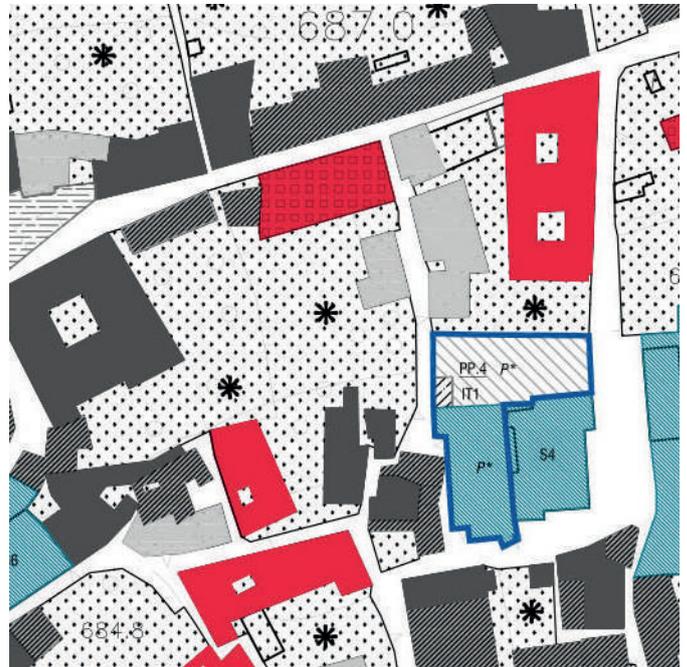
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dello spazio aperto retrostante degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio si presenta oggi come un cantiere in ristrutturazione interrotto. Sono stati eseguiti il rifacimento della copertura, dei solai in C.A. e il blocco scale.



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Misure mitigative attive ad un miglior inserimento delle aperture difformi all'interno di un progetto uniforme di trattamento delle facciate, in particolare per il prospetto nord.
2. Restauro dei paramenti pietra a vista secondo le tecniche costruttive tradizionali, utilizzando malte cementizie di colore omogeneo a quelle esistenti, e sottolineando, quando è possibile, le diverse fasi delle murature.
3. Eliminazione delle superfettazioni come le serrande in lamiera dei box al piano terra lungo via Roma.
4. Riqualificazione dello spazio aperto retrostante.



Ambito A1.4 Palazzo Ferra

Via Amendola

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Media
- Bassa
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: pietra a vista - F / intonaco E

Canali e tubi pluviali: lamiera zincata

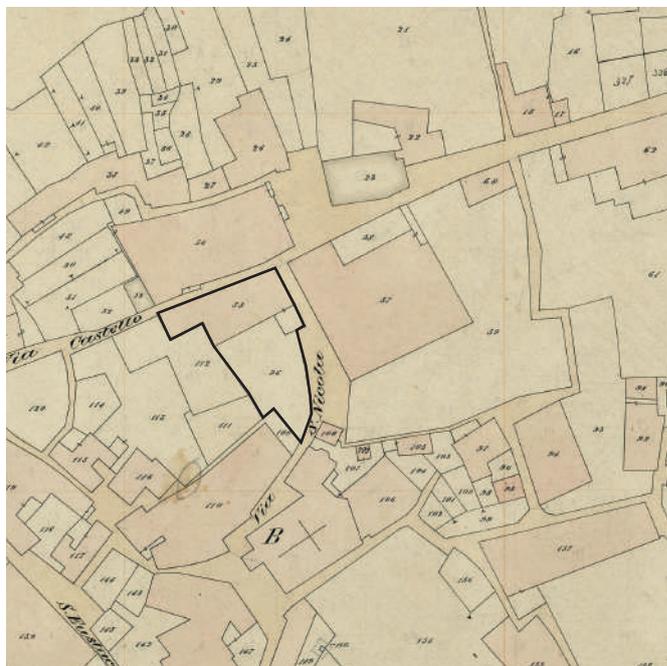
Cornici / modanature: no

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno

Datazione stimata

XVII - XVIII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

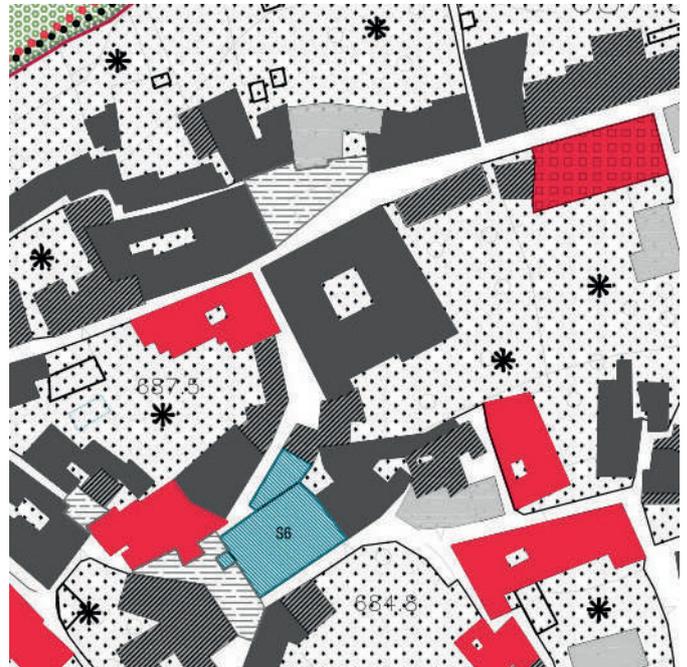
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Restauro dei paramenti pietra a vista secondo le tecniche costruttive tradizionali, con priorità del fronte principale lungo via Amendola e mitigazione dei retri con rifacimento dell'intonaco secondo originale .
2. Misure mitigative attive ad un miglior inserimento delle aperture difforme all'interno di un progetto di trattamento uniforme delle facciate dei prospetti, con priorità del fronte principale lungo via Amendola.
3. Eliminazione delle superfettazioni come le soglie in marmo delle finestre, i serramenti in alluminio anodizzato, e dei parapetti in muratura del terrazzo posto sul retro del palazzo, difforni dagli elementi in ferro caratterizzanti questo palazzo storico.



**Ambito A1.5
Palazzo Scarpa**

Piazza S. Nicola

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

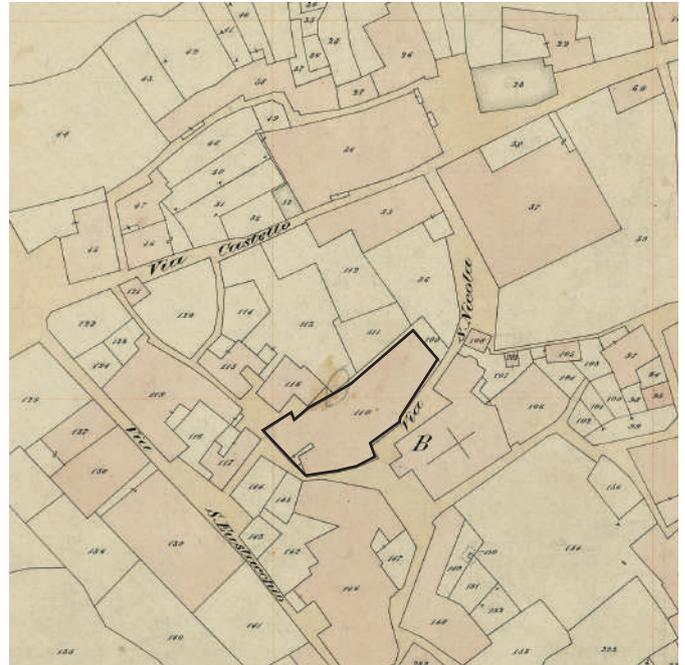
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: intonaco C
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: SI
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVII - XIX sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difforni

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difforni dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Ripristino dell'intonaco secondo originale.
2. Misure mitigative attive ad un miglior inserimento delle aperture difforni all'interno di un progetto di trattamento uniforme delle facciate dei prospetti, con priorità del fronte principale lungo piazza S. Nicola.
3. Eliminazione delle superfettazioni come le soglie in marmo delle finestre, i serramenti in alluminio anodizzato e le tapparelle avvolgibili.
4. Valorizzare le finiture degli scuri in legno attraverso colori appartenenti alla tradizione locale, come il verde.



**Ambito A1.6
Palazzo Salati**

Via Giacumbi

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: intonaco C
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: si
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno / alluminio anodizzato

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

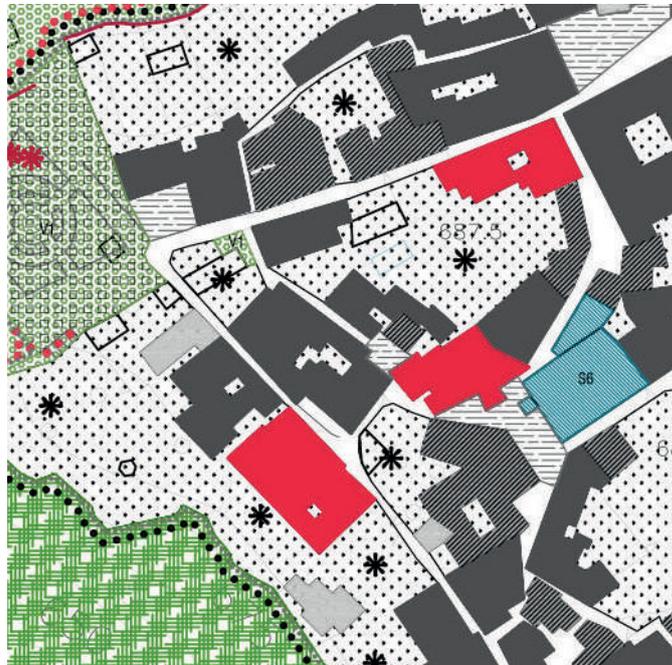
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfetazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.

“Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi”

Linee guida di interventi prioritari

1. Misure mitigative attive ad un miglior inserimento delle aperture difforme all'interno di un progetto di trattamento uniforme delle facciate dei prospetti, con priorità per le aperture al piano terra del fronte principale lungo via Giacumbi.
2. Eliminazione delle superfetazioni come la serrande in lamiera del box al piano terra, le soglie in marmo delle finestre o le tapparelle avvolgibili presenti sul fronte principale.



**Ambito A1.7
Palazzo Ferri**

Piazza S. Eustachio

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

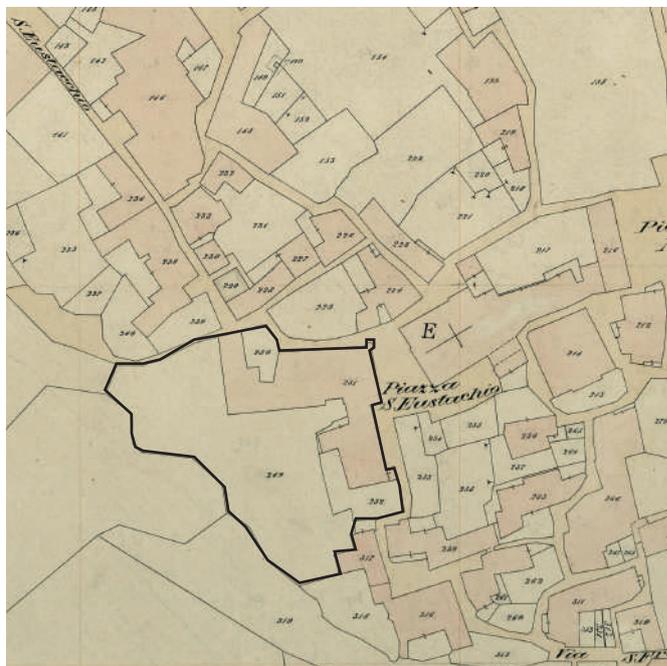
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: intonaco C / intonaco E
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVII - XVIII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione *vedi note

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difforni

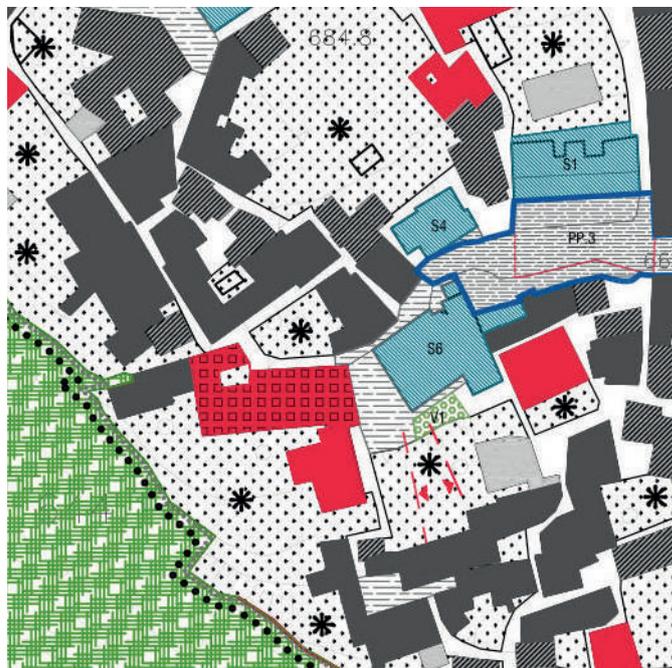
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfetazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difforni dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio principale, Palazzo Ferri, completamente abbandonato, si presenta parzialmente fatiscente, con coperture in parte crollate, ed intonaci deteriorati. All'edificio principale nel tempo sono stati i nel tempo aggregati due corpi minori ad ovest e a sud, completamente utilizzati e in buono stato di conservazione.



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Rifacimento dell'intonaco secondo originale.
2. Rifacimento di parte delle coperture crollate e delle strutture interne parzialmente crollate.
3. Eliminazione delle superfetazioni come elementi in muratura presenti nel retro dell'edificio.
4. Misure mitigative attive ad un miglior inserimento delle aperture diforni all'interno di un progetto uniforme di trattamento delle facciate per i prospetti sud del palazzo.



Ambito A1.8
Palazzo De Marco
 Via Giovanni XXIII

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

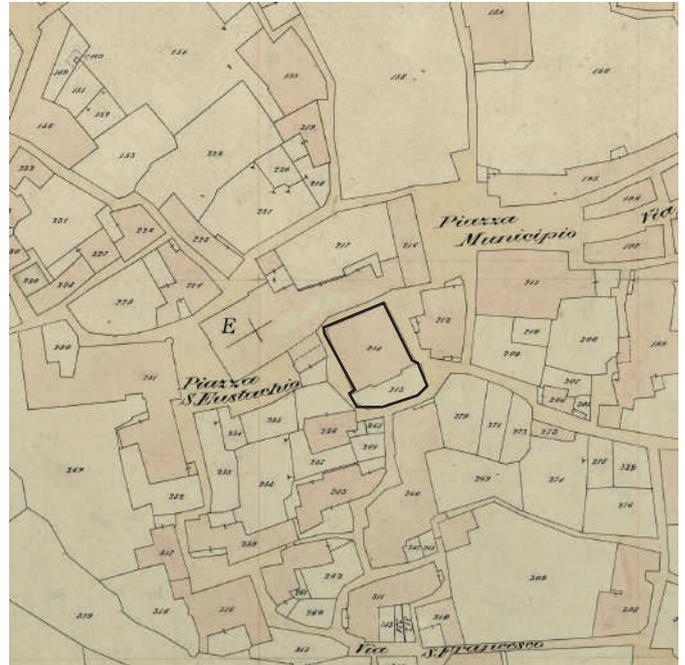
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: pietra a vista F
 Canali e tubi pluviali: lamiera zincata
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVII - XVIII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difforni

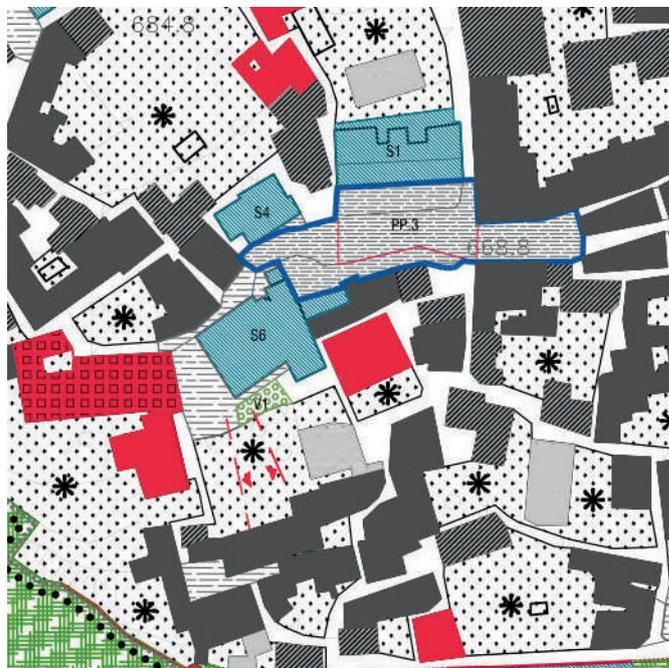
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difforni dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio nobile un tempo presentava dei locali al piano terra adibiti a frantoio.



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.



Ambito A1.9 Palazzo Maio

Via S. Francesco

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: intonaco E

Canali e tubi pluviali: lamiera zincata

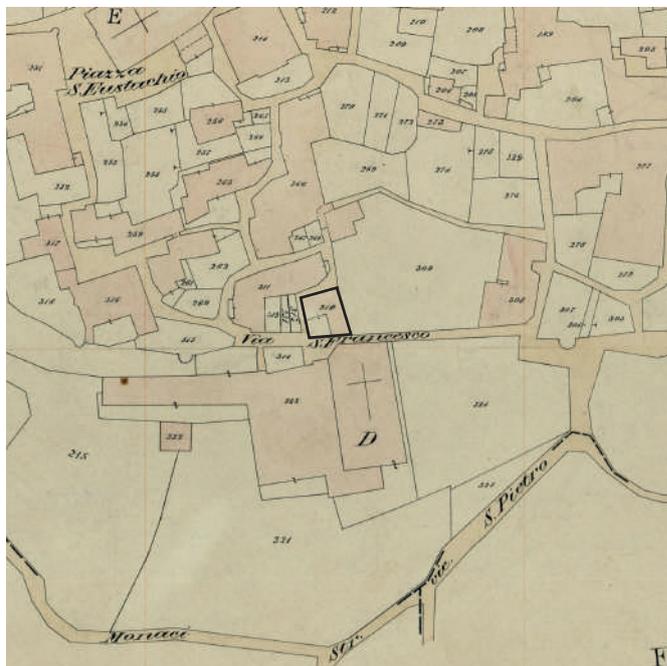
Cornici / modanature: si

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno

Datazione stimata

Prima metà
XX sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916.
In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difforni

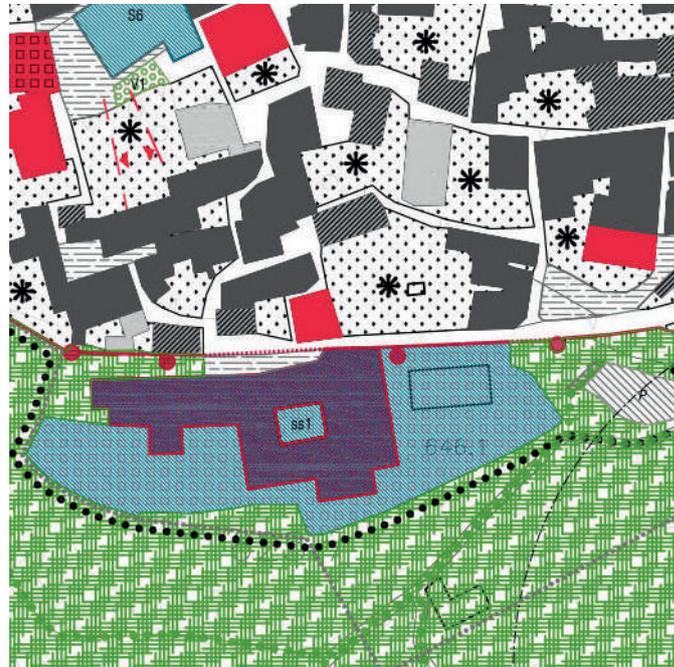
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfetazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difforni dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Rifacimento dell'intonaco secondo originale.
3. Eliminazione di superfetazioni come aperture improprie e serramenti in alluminio anodizzato.
4. Mitigazione del balcone, aggiunto successivamente, attraverso l'inserimento di mensole in ferro battuto.



Ambito A1.10
Palazzo Vincenzo Infante
 Via Verdi

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

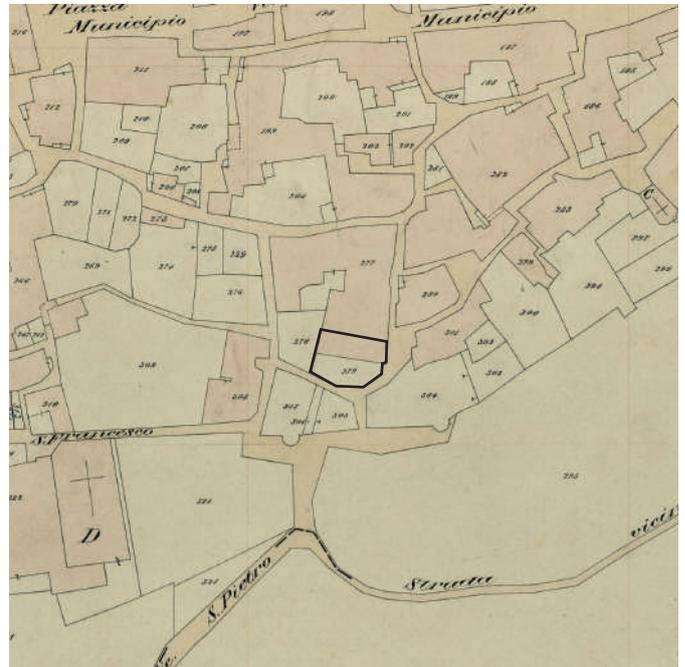
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: intonaco C / pietra a vista F
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVIII - XIX sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc
- Muri di contenimento

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

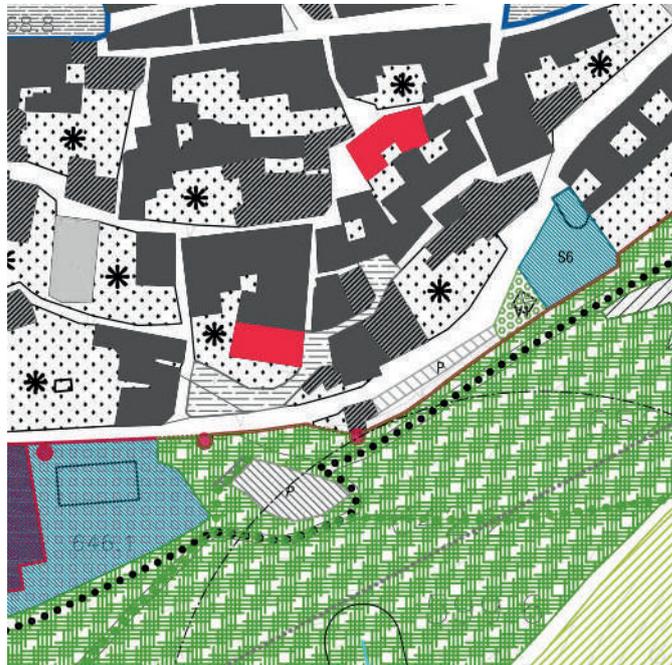
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.



Ambito A1.11
Palazzo Maio - Pomposelli
 Via Risorgimento

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

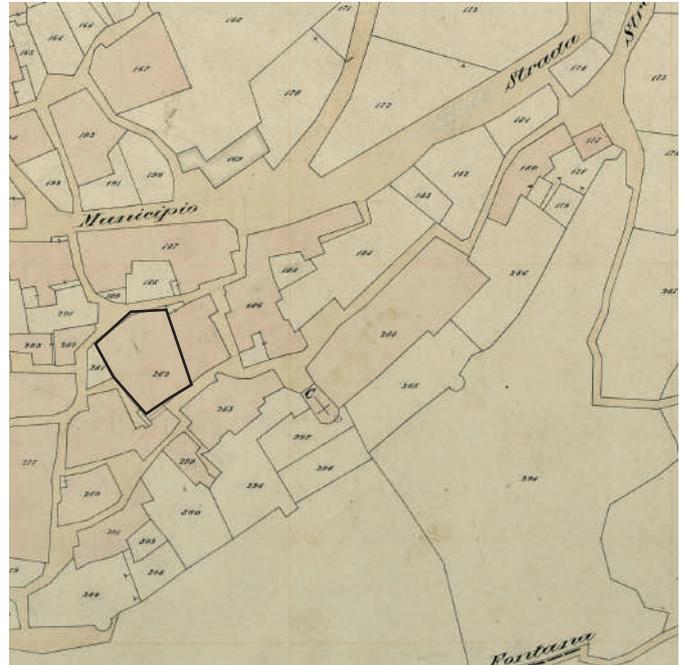
Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: pietre a vista F / intonaco E
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno / alluminio anodizzato

Datazione stimata
 XV - XVI sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

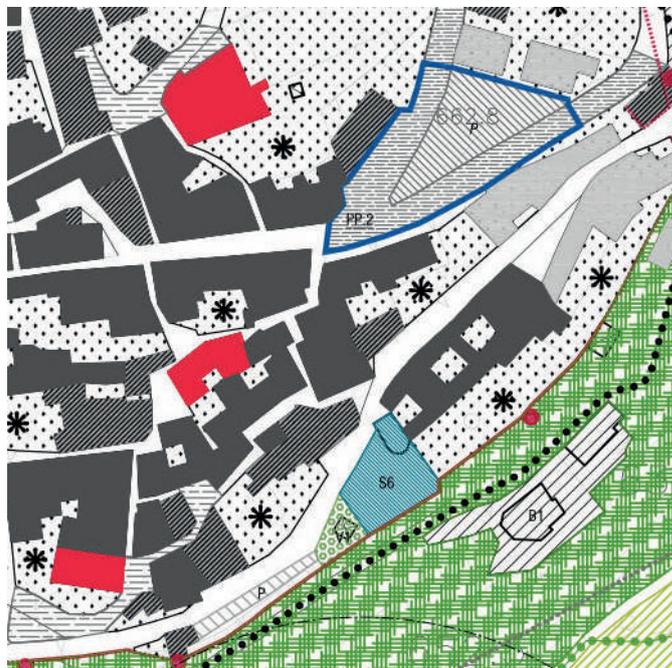
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio, di notevole interesse storico, presenta dei locali seminterrati caratterizzati da volte, probabilmente una delle stanze era anche la chiesa del palazzo signorile.



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Restaurare prioritariamente i paramenti pietra a vista del prospetto principale in via Risorgimento e il relativo ambito cortilizio caratterizzato dallo stemma araldico, secondo tecniche costruttive tradizionali, utilizzando malte cementizie di colore omogeneo a quelle esistenti, e sottolineando, quando è possibile, le diverse fasi costruttive delle murature.
3. Attuare misure mitigative per un miglior inserimento delle aperture diformi all'interno di un progetto uniforme di trattamento delle facciate dei prospetti.
4. Eliminare le superfettazioni, in particolare la veranda di protezione del corpo scala su contrafforte, lungo il prospetto ovest, i serramenti in alluminio anodizzato e le tapparelle avvolgibili.
5. Trattare i parapetti in ferro secondo un principio uniforme, utilizzando colori tradizionali.



Ambito A1.12
Palazzo fratelli Infante
 Via Conti

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

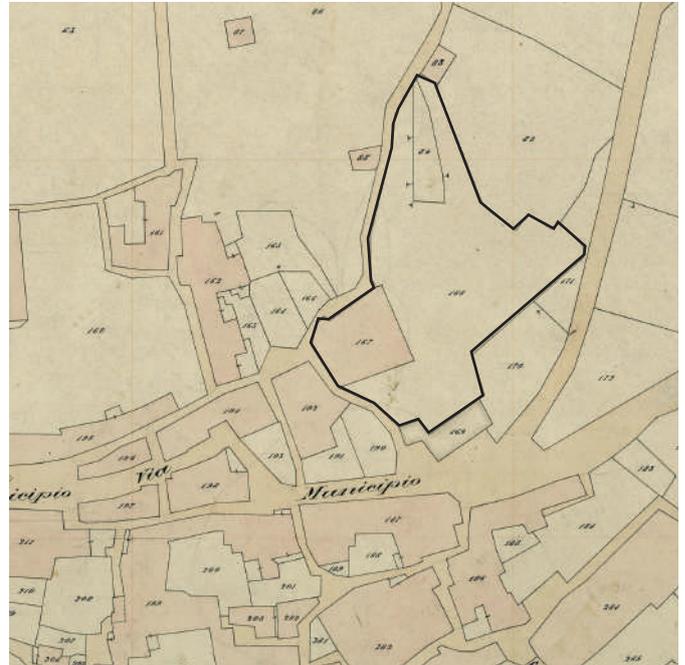
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: pietra a vista F / intonaco E
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc
- Muri di contenimento

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

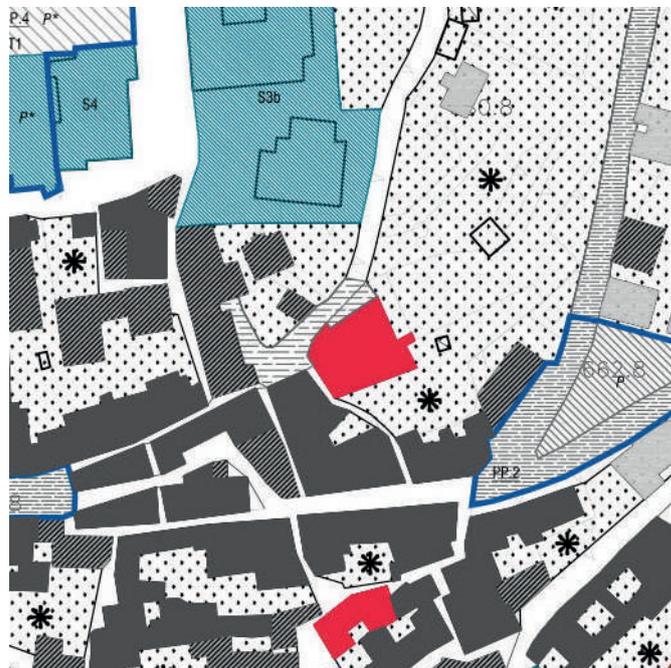
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Ripristinare l'intonaco secondo originale dove presente.
3. Attuare misure mitigative per un miglior inserimento delle aperture difforme all'interno di un progetto uniforme di trattamento delle facciate dei prospetti sud ed ovest.
4. Eliminare le superfettazioni, in particolare i serramenti in alluminio anodizzato.



Ambito A1.13
Palazzo Bianco
 Via Puoti

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

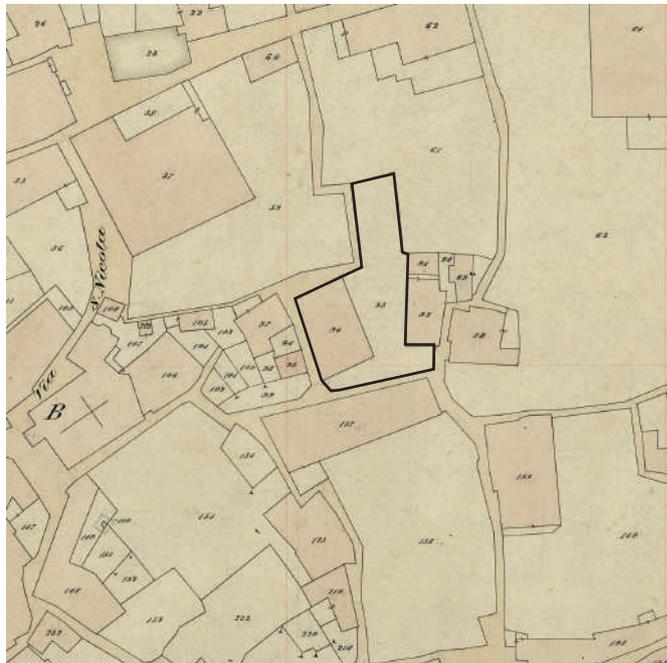
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: intonaco C / intonaco E
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

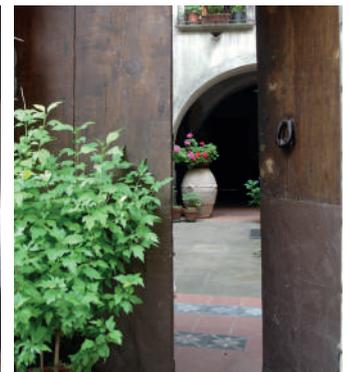
-



Estratto del Piano Strategico.
"Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi"

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Ripristinare l'intonaco secondo originale dove presente.
3. Eliminare gli impianti tecnici in facciata del fronte sud.



Ambito A1.14 Palazzo Ricci

Via Garibaldi

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Media
- Bassa
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: intonaco E / pietra a vista F

Canali e tubi pluviali: lamiera

Cornici / modanature: no

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: alluminio anodizzato

Datazione stimata

XVII - XVIII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916.
In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.

“Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi”

Linee guida di interventi prioritari

1. Ripristinare l'intonaco secondo originale.
2. Attuare misure mitigative per un miglior inserimento delle aperture difforme all'interno di un progetto di trattamento uniforme delle facciate.
3. Eliminare le superfettazioni come serramenti in alluminio anodizzato e tapparelle avvolgibili.
4. Trattare i parapetti in ferro secondo un principio uniforme utilizzando colori tradizionali.
5. Valorizzare le finiture degli scuri in legno attraverso colori appartenenti alla tradizione locale, come il verde.
6. Reintegrare le decorazioni in stucco danneggiate.



**Ambito A1.15
Palazzo D'Agosto**

Via Mazzini

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Media
- Bassa
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

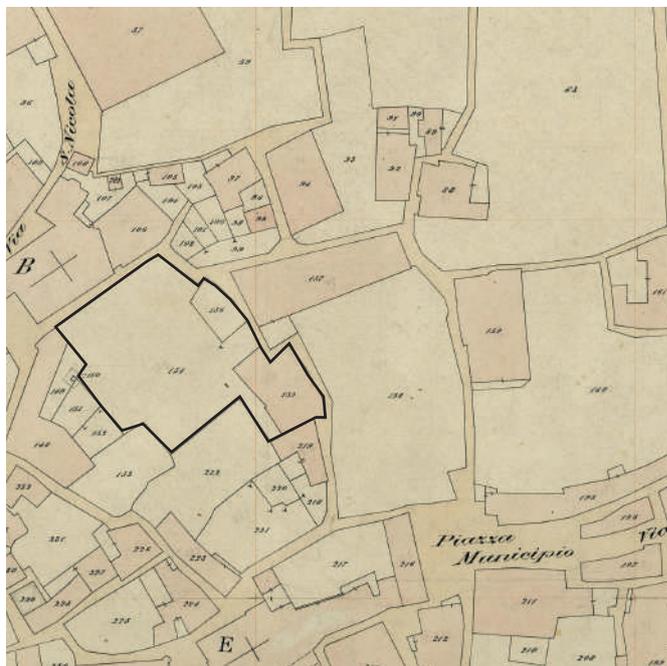
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: pietra a vista F / intonaco C
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difforni

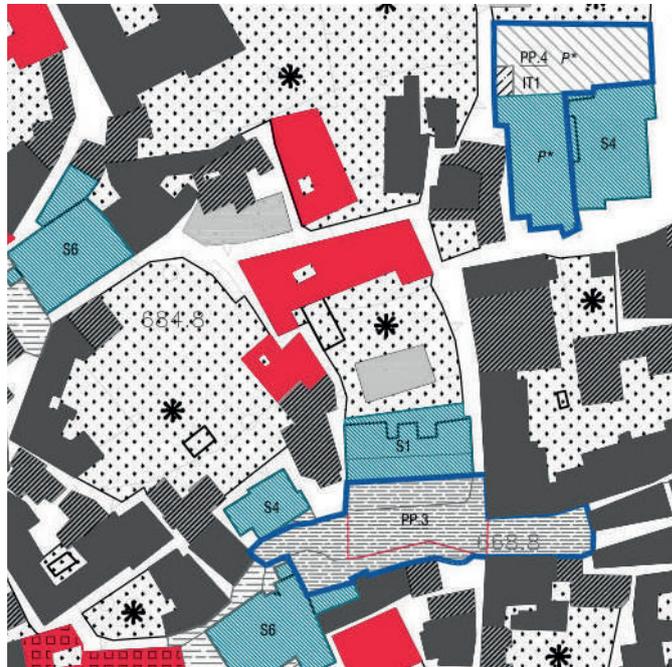
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difforni dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio originariamente era intonacato sia all'esterno che nelle parti comuni del cavetto.



Estratto del Piano Strategico.

“Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi”

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Regolarizzazione delle porzioni di intonaco residuale.
3. Attuare misure mitigative per un miglior inserimento paesaggistico del muro di contenimento lungo via Garibaldi, sostituendo e omogeneizzando la parte di ringhiera in muratura con elementi in ferro battuto come la parte laterale.
4. Omogeneizzare le zoccolature dell'edificio secondo i criteri del regolamento edilizio morfologico.



Ambito A1.16 Palazzo Manna Via Vaglio

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Media
- Bassa
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: intonaco E
 Canali e tubi pluviali: lamiera zincata e pvc
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: alluminio anodizzato

Datazione stimata

XVII - XVIII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.

“Tav. 03b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile”

Linee guida di interventi prioritari

1. Ripristinare l'intonaco secondo originale.
2. Attuare misure mitigative per un miglior inserimento delle aperture difformi all'interno di un progetto uniforme di trattamento delle facciate.
3. Eliminare le superfettazioni come serramenti in alluminio anodizzato, soglie in marmo, tapparelle avvolgibili e impianti in facciata.
4. Trattare i parapetti in ferro secondo un principio uniforme utilizzando colori tradizionali.



Ambito A1.17 Palazzo Baronale

Via S. Giovanni

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Media
- Bassa
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: pietra a vista F / intonaco C

Canali e tubi pluviali: lamiera e pvc

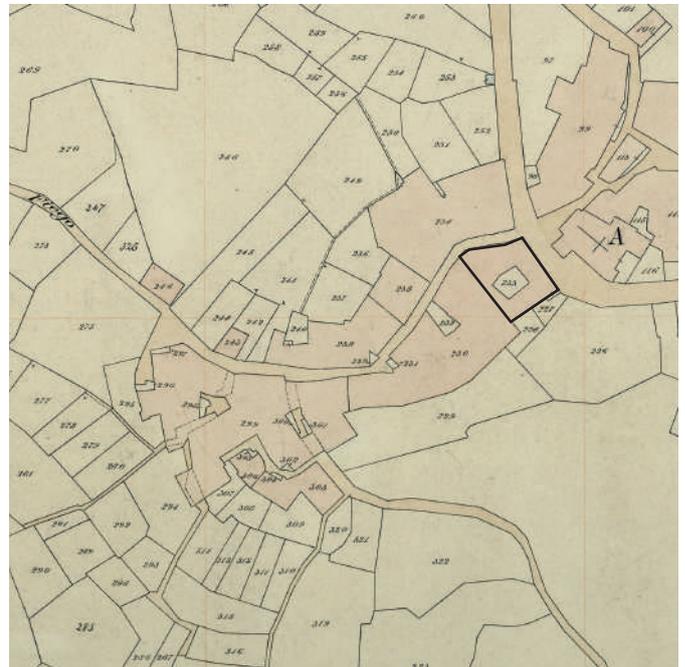
Cornici / modanature: no

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno

Datazione stimata

XVI - XVII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

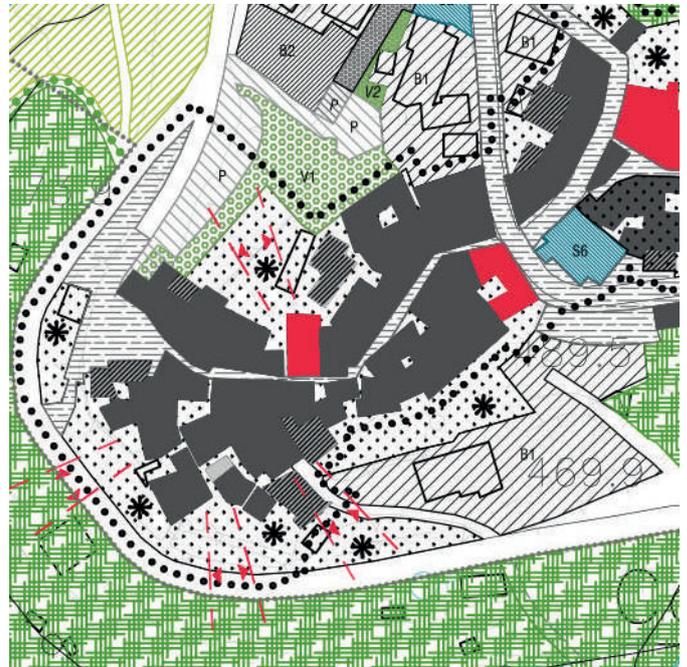
- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfetazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

Gli ambienti originali di parte dell'edificio sono stati suddivisi in due piani.



Estratto del Piano Strategico.

“Tav. 03b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile”

Linee guida di interventi prioritari

- 1.** Restaurare e omogeneizzare i paramenti pietra a vista secondo tecniche costruttive tradizionali, utilizzando malte cementizie di colore omogeneo a quelle esistenti, e sottolineando, quando è possibile, le diverse fasi costruttive delle murature. Eliminare l'intonaco da una porzione rilevante, posta al pian terreno, dell'affacciata principale lungo corso Umberto.
- 2.** Attuare misure mitigative per un miglior inserimento delle aperture diformi all'interno di un progetto uniforme di trattamento delle facciate dei prospetti.
- 3.** Eliminare le superfetazioni, prioritariamente il bagno esterno, presente al primo piano del prospetto di via S. Giovanni, i serramenti in alluminio anodizzato e le tapparelle avvolgibili.



Ambito A1.18 Palazzo Rizzo

Via S. Giovanni

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Media
- Bassa
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: pietra a vista F

Canali e tubi pluviali: lamiera

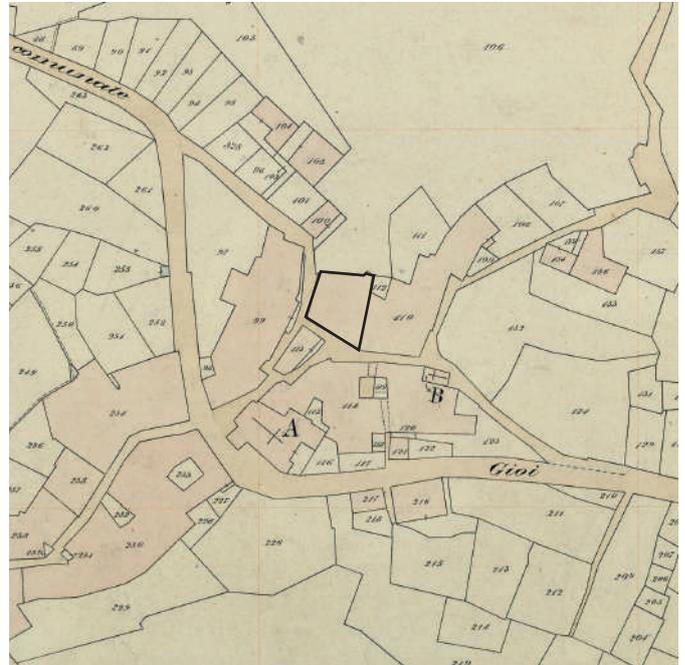
Cornici / modanature: si

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno

Datazione stimata

XVII - XVIII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916.
In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difforni

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difforni dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

L'edificio nobiliare un tempo presentava dei locali al piano terra adibiti a frantoio.



Estratto del Piano Strategico.

“Tav. 03b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile”

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Restaurare i paramenti pietra a vista.
3. Conservare il verde come colore tradizionale dei serramenti in legno.



Ambito A1.19 Palazzo Paolino

Via S. Roccoi

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

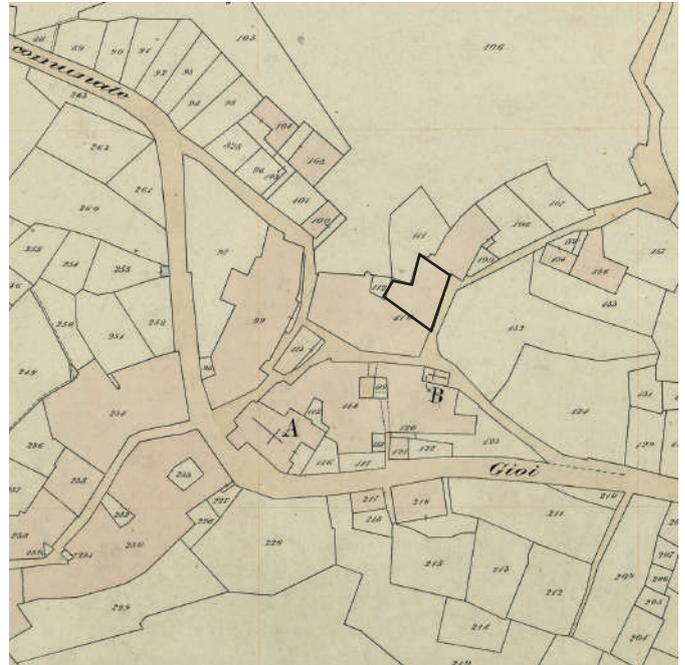
- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: intonaco C
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno / alluminio

Datazione stimata

XIX sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916.
 In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difforni

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difforni dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Estratto del Piano Strategico.

“Tav. 03b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile”

Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Restaurare i paramenti secondo intonaco originale.
3. Eliminare le superfettazioni come gli impianti in facciata.



**Edifici di valore storico e
architettonico
in ambito agricolo | EA1**

Ambito EA1.1

Località Aria del Campo

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: pietra a vista F

Canali e tubi pluviali: -

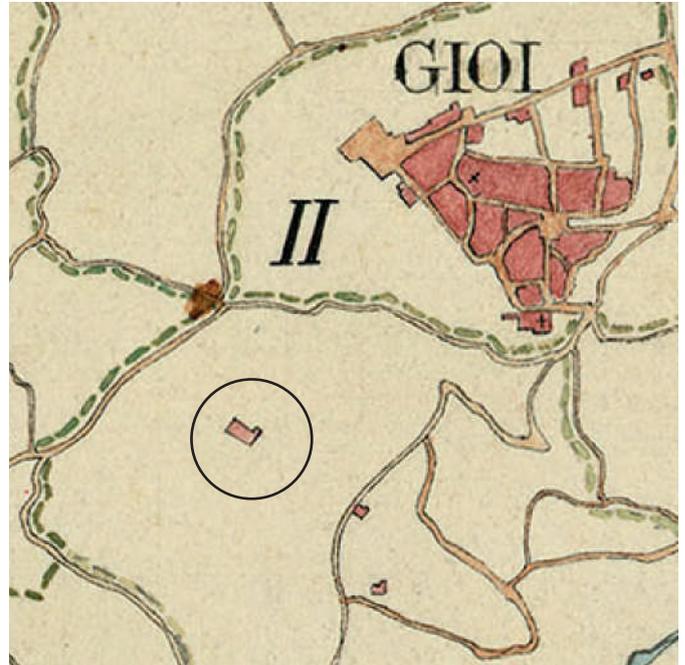
Cornici / modanature: no

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno

Datazione stimata

XIX sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Uliveti
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista

Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Restaurare i paramenti pietra a vista.
3. Conservare il colore tradizionale del verde per i serramenti in legno.

Ambito EA1.2

Località Ferrara

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: pietra a vista F
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XIX sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Uliveti
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi, fontane e sistemazioni idrauliche di tipo storico
- Terrazzamenti

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Restaurare i paramenti pietra a vista.
3. Conservare i muri a secco dei terrazzamenti del giardino e della campagna e il sistema dei canali di irrigazione tradizionale.



Ambito EA1.3

Località Cota

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Media
- Bassa
- Parziale

Datazione stimata

XIX sec.

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: intonaco C

Canali e tubi pluviali: lamiera

Cornici / modanature: no

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Orti
- Uliveti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista

Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfetazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Linee guida di interventi prioritari

1. Conservare l'edificio secondo i suoi caratteri prevalenti.
2. Restaurare i paramenti pietra a vista.
3. Conservare il colore tradizionale del verde per i serramenti in legno.



Ambito EA1.4
Borgo dei Mulini
 Località Molini

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi
 Struttura verticale: pietra
 Paramento esterno: pietra a vista F
 Canali e tubi pluviali: lamiera
 Cornici / modanature: no
 Griglie e parapetti: ferro
 Serramenti: legno

Datazione stimata

XV - XVIII sec.



Estratto dall'atlante del Comune di Gioi. Provincia di Salerno, 1916. In nero si evidenzia il perimetro di pertinenza del lotto.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Campagna
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc
- Terrazzamenti
- Sistema di canali, gore e bacini

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista



Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Presenza di elementi architettonici difformi

- Ristrutturazioni radicali
- Nuove aperture o modificate
- Strutture provvisorie degradanti
- Nuove edificazioni in continuità o sopraelevazione
- Superfettazioni ed elementi incongrui
 - Balconi
 - Serramenti
 - Zoccolature
 - Verande
 - Impianti
 - Elementi in muratura
 - Tettoie
 - Coperture
 - Altro

Presenza di elementi difformi dello spazio aperto

- Pavimentazioni dei cortili incongrue
- Pavimentazioni dei cortili degradate
- Recinzioni inappropriate dello spazio aperto
- Edifici accessori degradanti
- Altro

Note

-



Linee guida di interventi prioritari

1. Intervento soggetto a Piano di Recupero ai sensi delle NTA del PUC.
2. Conservare il borgo rurale secondo i suoi caratteri prevalenti.
3. Restaurare i paramenti pietra a vista evidenziando le stratificazioni murarie storiche.
4. Conservare i muri a secco dei terrazzamenti del giardino e della campagna e il sistema di canalizzazione degli opifici idraulici.
5. Si prescrive l'analisi del contesto secondo i metodi dell'archeologia industriale.



Ambito EA1.5 Mulini

lungo il Vallone Chiaia

Presenza di caratteri originari

- Alta
- Bassa
- Media
- Parziale

Tipologia

- Palazzo
- Edificio isolato
- Edificio a corte
- Aggregazione di edifici a corte
- Edificio religioso ad uso residenziale
- Edificio rurale
- Mulini

Caratteri tipologici rilevanti

- Presenza di elementi monumentali
- Paramenti murari
- Balconi e scale in pietra
- Archi in pietra di contrafforte
- Elementi in pietra (soglie, davanzali, architravi)
- Cornici / modanature / mensole in pietra o cotto
- Intonaci decorati / affreschi / iscrizioni e raffigurazioni sacre
- Torri
- Archi / volte / corpo scala interno
- Portali
- Vetrate / serramenti
- Elementi in ferro

Caratteristiche architettoniche

Copertura: coppi

Struttura verticale: pietra

Paramento esterno: pietra a vista F

Canali e tubi pluviali: no

Cornici / modanature: no

Griglie e parapetti: ferro

Serramenti: legno

Datazione stimata

XIV - XVI sec.

Elementi dello spazio aperto

- Alberi ad alto fusto
- Giardini ornamentali
- Rampicanti, piante ornamentali
- Campagna
- Orti
- Pavimentazioni dei cortili in pietra
- Pozzi, cisterne, lavabi ecc
- Terrazzamenti
- Sistema di canali, gore e bacini

Stato di conservazione

- Alto, recentemente ristrutturato
- Medio, manutenzione ordinaria
- Basso, parzialmente fatiscente
- Pessimo, totalmente fatiscente
- Coperture parzialmente crollate
- Intonaci deteriorati
- Strutture interne parzialmente / totalmente crollate

Livello di utilizzo

- Completamente utilizzato
- Completamente abbandonato
- Parzialmente utilizzato
- Cantiere

Linee guida di interventi prioritari

1. Intervento soggetto a Piano di Recupero ai sensi delle NTA del PUC.
2. Conservare gli edifici secondo i sui caratteri prevalenti.
3. Restaurare i paramenti pietra a vista evidenziando le stratificazioni murarie storiche.
4. Conservare i muri a secco dei terrazzamenti della campagna e il sistema di canalizzazione degli opifici idraulici.
5. Si prescrive l'analisi del contesto secondo i metodi dell'archeologica industriale.

Note

Le linee guida di interventi prioritari si applicano anche agli opifici idraulici non censiti nel presente documento ma presenti sul territorio comunale.

A destra. Documentazione iconografica dell'edificio

Classificazione degli intonaci:

- A - malta cementizia
- B - malta bastarda
- C - intonaco tinteggiato
- D - intonaco a calce
- E - intonaco strollato
- F - pietra a vista





Estratto catastrale del Comune di Gioi. Prima metà del XX sec. In rosso si evidenziano alcuni opifici idraulici censiti lungo il Vallone Chiaia.

