



Comune di Pisciotta

Provincia di Salerno

Il Sindaco
on. Ettore LIGUORI

L'Assessore all'Urbanistica
arch. Antonio GRECO

PUC

Piano Urbanistico Comunale

L.R. Campania n. 16/2004 e Regolamento n. 5/2011

Responsabile del Procedimento
geom. Marcello SATURNO

Gruppo di progettazione
prof. arch. Alessandro DAL PIAZ (Responsabile)
town planner Zoe BOVIATSI
arch. Martino D'ONOFRIO
arch. Antonio PEDUTO
arch. Valentina TALIERCIO

Redazione VAS
arch. Aniello MAUTONE

Studio geologico
dott. geol. Giovanni NAPOLITANO

Studio agronomico
dott. agr. Luigi SANSONE

Dicembre 2021

Allegato 1 alle N.T.A

Abaco delle tipologie storiche e
schema normativo



Indice

Premessa.....	pag.2
1. Schema di classificazione tipologica e/o cronologica degli edifici.....	pag.3
2. Schema delle caratteristiche di conservazione degli edifici.....	pag.8
3. Abaco degli interventi tradizionali.....	pag.9
4. Abaco degli interventi.....	pag.12

Premessa

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

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

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

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

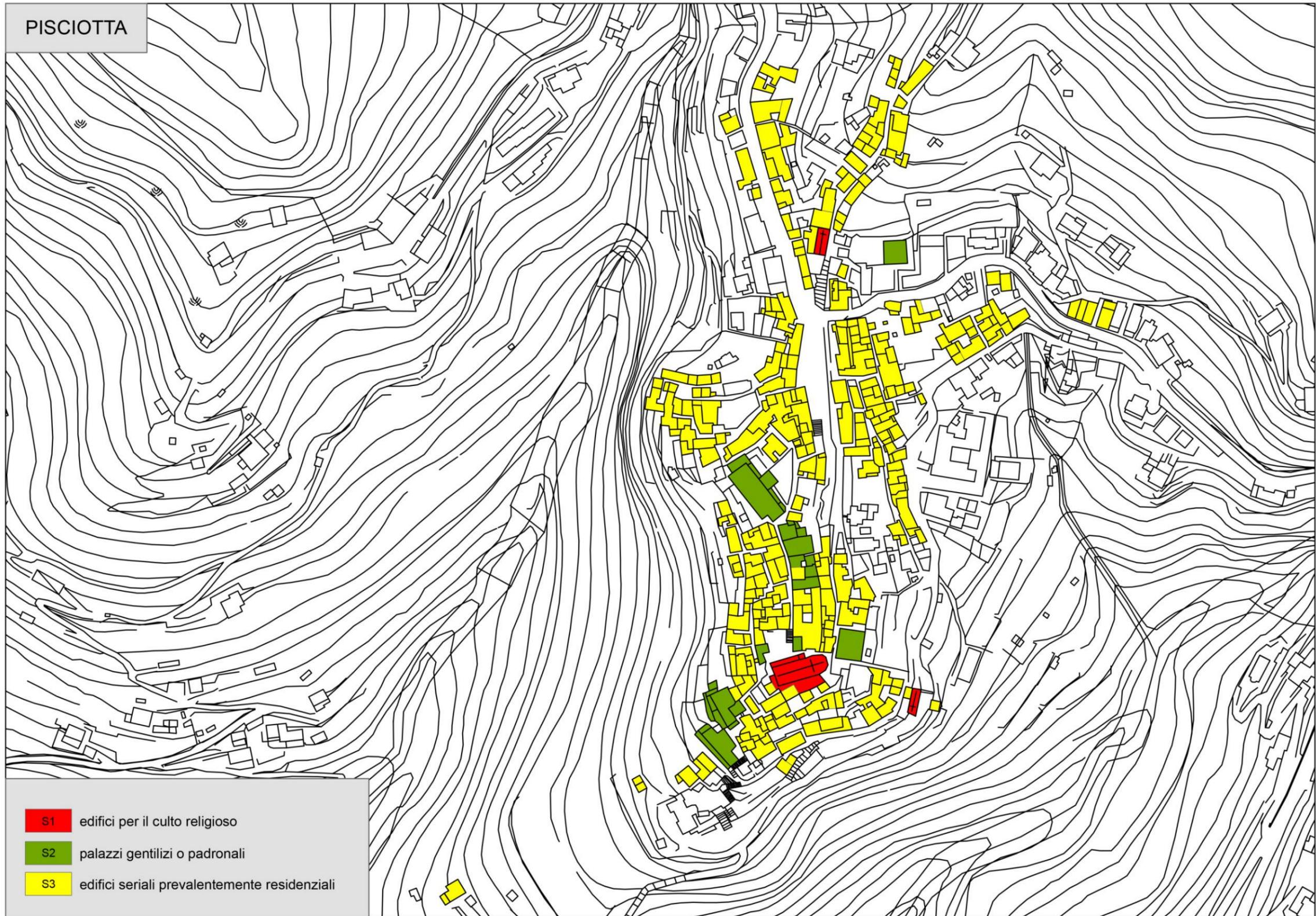
Una matrice appositamente costruita (4. Abaco degli interventi), declina gli interventi previsti dalla normativa, in rapporto alla combinazione tra tipologie edilizie, grado di alterazione e stato di manutenzione.

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

Codice	TIPOLOGIE STORICHE
S1	Edifici per il culto religioso Edifici di valore storico e architettonico con caratteristiche tipologiche specifiche, risultato di un disegno unitario che per apparato decorativo, dimensione e collocazione costituiscono elementi di rilevanza urbanistica e simbolica, con particolari elementi di pregio architettonico, che sono stati conservati nel tempo.
S2	Palazzi gentilizi o padronali Edifici di valore storico e architettonico che può presentarsi isolato o con un fronte stradale che si inserisce nella cortina edilizia storica prevalentemente residenziale, risultato di un disegno unitario che per apparato decorativo, dimensione e collocazione costituisce elemento di rilevanza urbanistica, morfologica e simbolica, con particolari elementi di pregio architettonico, che si sono conservati nel tempo.
S3	Edifici seriali prevalentemente residenziali Edifici originariamente unifamiliari a schiera, con piani di imposta altimetrica molto differenti, e talvolta addossati al punto da assumere configurazioni analoghe alle tipologie a blocco plurifamiliari, costituiscono esempi di una ricca stratificazione insediativa antica, pur presentando, nella maggioranza dei casi, alterazioni vistose rispetto ai caratteri originari.
S4	Edifici in condizione di rudere o parzialmente demolito e/o crollato Edifici all'interno dei tessuti storici che risultano irrimediabilmente compromessi a causa di demolizioni parziali o totali, crollo di solai, copertura o altro.

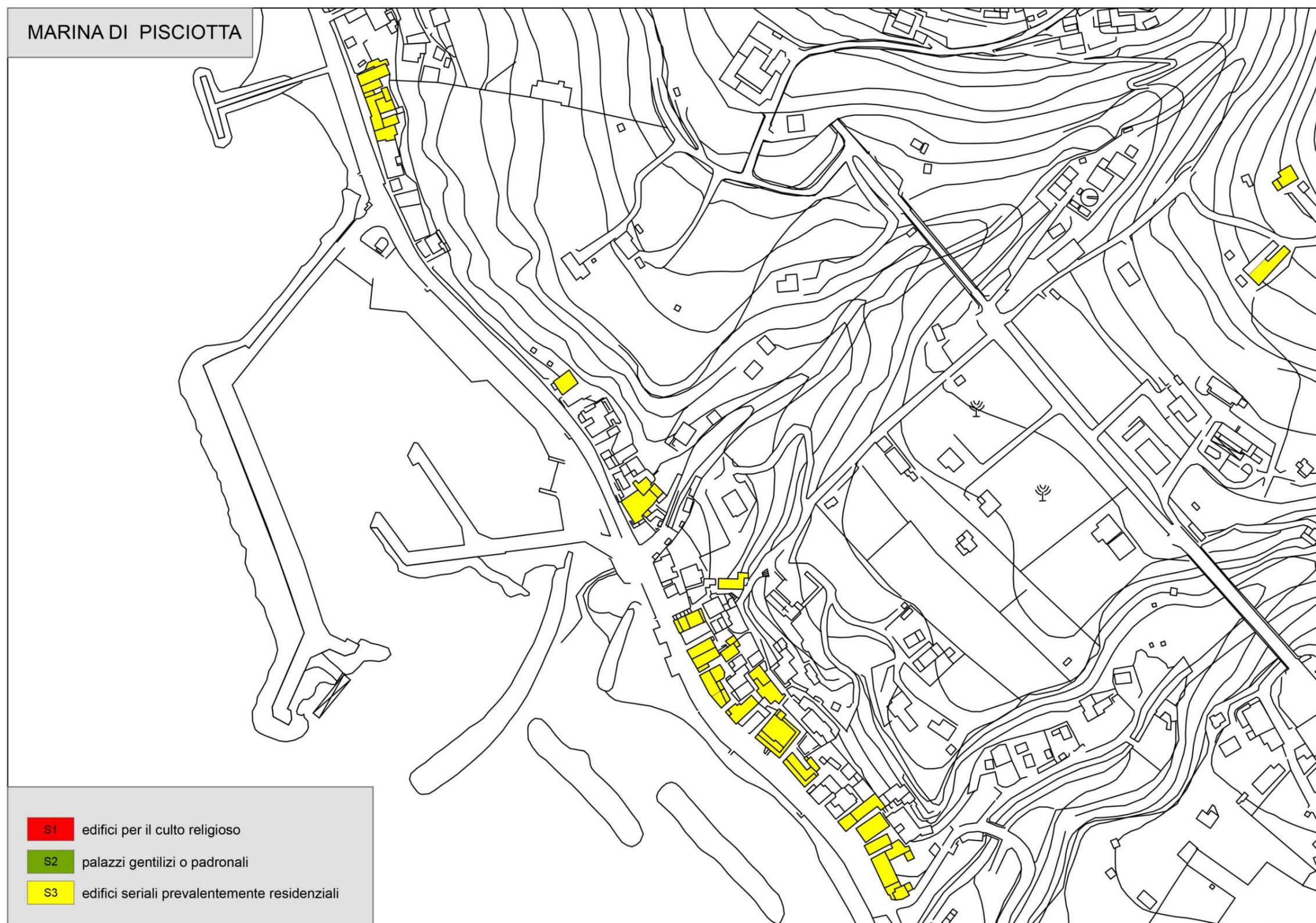
TIPOLOGIE RECENTI	
R1	<p>Edifici prevalentemente residenziali di edificazione o sostituzione edilizia recente</p> <p>Edifici di recente costruzione con caratteri formali e architettonici diversi da quelli stratificati, spesso sono edifici che hanno occupato spazi aperti o che derivano da interventi di demolizione con ricostruzione di interi fabbricati o di parti di essi, con i quali mantengono generalmente delle relazioni di continuità in relazione alla uniformità di allineamento lungo i fronti originari.</p>
R2	<p>Edifici di edificazione o sostituzione edilizia recente con destinazioni non residenziali</p> <p>Edifici di recente costruzione adibiti ad attività non residenziali, con caratteri formali e architettonici analoghi agli edifici prevalentemente residenziali.</p>
R2.1	<p>Edifici commerciali</p> <p>Edifici di recente costruzione, privi di elementi architettonici, destinati ad attività commerciali. Spesso sono dotati di spazi aperti destinati a parcheggio, deposito e movimentazione merci.</p>
R2.2	<p>Deposito - Garage</p> <p>Edifici di recente costruzione, ad un solo livello, adibiti esclusivamente a deposito e/o garage.</p>
R2.3	<p>Edificio di edilizia residenziale pubblica</p> <p>Edificio di recente costruzione destinato alla residenza e privo di qualsiasi altro tipo di attività commerciale e/o terziaria.</p>
R2.4	<p>Baracca</p> <p>Costruzione precaria collocata nelle aree libere ai margini dei centri storici. Adibita al deposito di attrezzi agricoli, la baracca è costituita da elementi portanti (pilastri e travi) in ferro e/o legno, e dal manto di copertura di lamiera grecata.</p>
R2.5	<p>Tettoia</p> <p>Struttura costituita da pilastri e travi che sorreggono il manto copertura. I pilastri e le travi sono spesso in ferro e/o legno, raramente in muratura. Il manto di copertura è formato da pannelli di lamiera pre-verniciata o da tegole.</p>
R2.6	<p>Altri edifici non residenziali quali scuole, alberghi, etc. facenti parte dei tessuti storici.</p>

PISCIOTTA



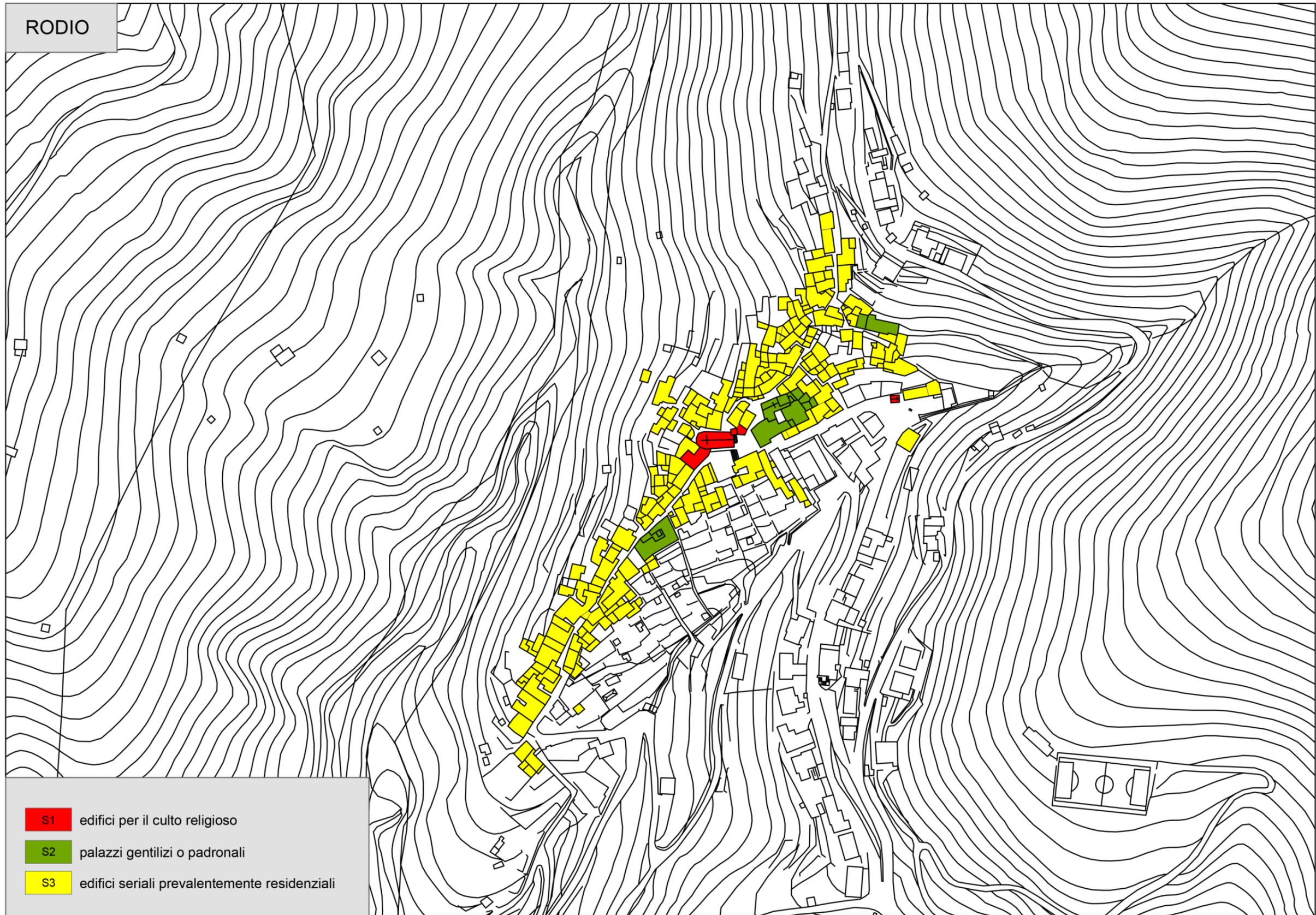
- S1 edifici per il culto religioso
- S2 palazzi gentilizi o padronali
- S3 edifici seriali prevalentemente residenziali

MARINA DI PISCIOTTA



- S1 edifici per il culto religioso
- S2 palazzi gentilizi o padronali
- S3 edifici seriali prevalentemente residenziali

RODIO



- S1 edifici per il culto religioso
- S2 palazzi gentilizi o padronali
- S3 edifici seriali prevalentemente residenziali

2. SCHEDA DELLE CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

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

GRADO DI MANUTENZIONE	
1	In buone condizioni
2	In cattive condizioni

3. ABACO DEGLI ELEMENTI TRADIZIONALI

Elementi tradizionali		
<p>P</p>	<p>Portali di ingresso con elementi architettonici di pregio (cornice, stipiti in pietra locale)</p> <p>I portali sono spesso evidenziati con cornici in rilievo in pietra a fascia semplice prive di particolari lavorazioni. In alcuni casi, tali cornici sono decorate con stemmi familiari, posti in chiave, o sovente viene evidenziata la chiave di volta o l'imposta dell'arco con semplici motivi geometrici.</p>	
<p>M</p>	<p>Balconi in pietra</p> <p>Balconi con piano di calpestio in pietra di forte spessore e parapetto di ferro. Ai balconi, con sporto minimo, si accede da porte finestre collocate sulle facciate principali dei fabbricati e prospicienti su via pubblica.</p>	
<p>M</p>	<p>Balconi con mensole in ferro e soglia in marmo</p> <p>Balconi con piano di calpestio composto da una lastra in pietra o di marmo sorretta da mensole in ferro battuto e ringhiera di ferro.</p> <p>L'accesso ai balconi avviene da una porta-finestra.</p>	

Elementi tradizionali		
<p>H</p>	<p><i>Scale di particolare pregio architettonico</i></p> <p>Le scale di particolare pregio architettonico, presenti negli edifici di particolare valore, sono costituite da rampe intervallate da pianerottoli che si sviluppano uno spazio definito. Esse rappresentano non solo un elemento distributivo, ma un'importante elemento scenografico.</p> <p>Negli edifici del centro storico di Pisciotta e Rodio vi sono le seguenti tipologie di scale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chiuse quando i gradini sono incastrati nei muri perimetrali che delimitano la gabbia della scala; - a giorno quando i gradini hanno un lato incastrato nei muri perimetrali e l'altro libero; - aperte quando la struttura portante è costituita da pilastri e dalla muratura perimetrali del vano della scala e prospettano sul cortile interno. 	
<p>St</p>	<p><i>Stemmi</i></p> <p>Prevalentemente in pietra, sono posti generalmente in chiave sui portali d'accesso ad edifici palaziali o nei punti di maggior evidenza del prospetto, a testimonianza della famiglia.</p>	
<p>F</p>	<p><i>Finestre di particolare pregio architettonico</i></p> <p>Le aperture sovente sono evidenziate con cornici di intonaco in rilievo a fascia semplice e più raramente le cornici sono in pietra.</p> <p>Gli infissi in legno massello, verniciati con colori coprenti o trasparenti, sono costituiti da due ante, di uguali dimensioni, con montanti e traversi che ripartiscono ogni anta in tre luci o riquadri. I primi due riquadri sono vetrate e completi di scuri interni, mentre quello inferiore è in legno.</p>	

Elementi tradizionali		
<p>A</p>	<p>Archi</p> <p>L'arco, presente in alcuni vicoli del centro storico di Pisciotta e Rodio, costituisce da un lato il portale d'ingresso al vicolo, dall'altro esercita il suo contributo strutturale di "struttura spingente", controbilanciando le spinte laterali provenienti dagli edifici.</p> <p>L'arco è costituito da conci di pietra disposti in maniera radiale e uniti con malta.</p>	
<p>L</p>	<p>Loggiati</p> <p>I loggiati sono presenti nei palazzi dal disegno unitario e di particolare pregio architettonico. Sono elementi architettonici che si trovano al primo e secondo piano dei fabbricati, e sono costituiti dal susseguirsi spazi con aperture ad arco che creano un'area coperta collocata sulla facciata principale del fabbricato.</p>	

4. ABACO DEGLI INTERVENTI

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
Edifici per il culto religioso	1, 2 con caratteri originari integri e significativamente alterati	1, 2 in buone e cattive condizioni	Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di restauro.	
Palazzi gentilizi o padronali	1, 2 con caratteri originari integri e significativamente alterati	1, 2 in buone e cattive condizioni	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo con l'obbligo di impiego nei prospetti di materiali e tecniche compatibili con i caratteri originari superstiti . Debbono essere conservati i solai a volta o in legno.	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
Edifici seriali prevalentemente residenziali (sottoclasse c.a.1)	1, con caratteri originari integri	1, in buone condizioni	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo. Debbono essere conservati i solai a volta o in legno.	
Edifici seriali prevalentemente residenziali (sottoclasse c.a.2)	1, con caratteri originari integri	2, in cattive condizioni	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia parziale.	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
Edifici seriali prevalentemente residenziali (sottoclasse c.b.1)	2, con caratteri originari significativamente alterati	1, in buone condizioni	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia. Debbono essere conservati i solai a volta o in legno. È obbligatorio la demolizione di superfetazioni inaccettabili (wc pensili, balconi in cemento armato che invadano più del 25% della larghezza del percorso pubblico).	
Edifici seriali prevalentemente residenziali (sottoclasse c.b.2)	2, con caratteri originari significativamente alterati	2, in cattive condizioni	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia a parità di volume e di sagoma. È obbligatorio la demolizione di superfetazioni inaccettabili (wc pensili, balconi in cemento armato che invadano più del 25% della larghezza del percorso pubblico).	

Tipologia	Alterazione	Manutenzione	Interventi ammessi	
<p>Edifici prevalentemente residenziali di edificazione o sostituzione edilizia recente</p>	<p>1, 2 con caratteri originari integri e significativamente alterati</p>	<p>1, 2 in buone e cattive condizioni</p>	<p>Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia a parità di volume.</p>	
<p>Edifici di edificazione o sostituzione edilizia recente con destinazioni non residenziali</p>	<p>1, 2 con caratteri originari integri e significativamente alterati</p>	<p>1, 2 in buone e cattive condizioni</p>	<p>Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia a parità di volume.</p>	