Comune di Canosa di Puglia
(Provincia di Barletta-Andria-Trani)
3° SETTORE: Programmazione Territoriale, Urbanistica, SUE, Insegne Pubblicitarie

Deliberazione di C.C. n. 15 del 07.03.2025, avente ad oggetto:

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – VARIANTE AL PUG CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999) – ADOZIONE (Art. 11 L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.)

Relazione sulle determinazioni e controdeduzioni in merito alle proposte e alle osservazioni pervenute alla fase pubblicistica e partecipativa

(Art. 11 commi 4 e 5 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.)

ALLEGATO 1

Firmato digitalmente da: Mauro Iacoviello
Data: 28/10/2025 17:26:01

0. Premesse

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 587/1999 e successiva presa d'atto da parte del Comune di Canosa di Puglia (Delibera Commissariale n. 97/1999) è stato approvato definitivamente il Piano particolareggiato di recupero del Centro Storico.
Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 118 del 15.02.2005 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (PRG) recependo l'anzidetto Piano di Recupero (di cui alla D.G.R. n. 587/1999).
La Legge Regionale n. 20 del 27.07.2001 prevede quale strumento di pianificazione comunale il Piano Urbanistico Regionale (PUG).

La Regione Puglia con Deliberazione Regionale n.1328 del 03.08.2007 (pubblicata sul BURP n.120 del 29.08.2007), ha approvato in via definitiva il Documento Regionale di Assetto Generale ("DRAG – Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento ed il contenuto dei Piani Urbanistici Generali"). Il DRAG definisce il procedimento per l'elaborazione e l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale, ritenendolo di peculiare importanza per la crescita civile e culturale delle società locali, affermando principi di partecipazione e di copianificazione (già espressi dalla L.R. 20/2001) che devono applicarsi sin dalle fasi di avvio del processo di formazione.

Il Comune di Canosa di Puglia è dotato del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU), approvato con D.C.C. n.43 del 20.12.2011, ai sensi della L.R. 21 del 2008, che individua, all'interno del territorio comunale, alcuni "Ambiti prioritariamente da sottoporre alla Rigenerazione Urbana (APRU).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18/03/2014 il Comune di Canosa di Puglia ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), pubblicato sul B.U.R.P. n. 53 del 17/04/2014. Il vigente PUG ha recepito integralmente l'anzidetto Piano di Recupero (di cui alla D.G.R. n. 587/1999), richiamandolo in particolare all'art. 23.1 del PUG Strutturale "CUT.NS – Contesto Urbano Nucleo Storico; CUT.S – Contesto Urbano Storico" e agli artt. 44.1 "CUT.NS, Contesto urbano da tutelare – nucleo storico" e 44.2 "CUT.S – Contesto Urbano Storico" del PUG Programmatico.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 175 del 08/08/2019, esecutiva ai sensi di legge, è stato rappresentato di dover provvedere ad una revisione degli strumenti urbanistici vigenti, al fine di riportare le singole azioni entro un quadro di programmazione e pianificazione complessiva della Città di Canosa di Puglia, avente valore di atto di indirizzo propedeutico alle fasi successive della pianificazione. con lo stesso provvedimento si è nominato il Dirigente del III Settore quale Responsabile della formazione e redazione della variante al PUG (Piano Urbanistico Generale), ai sensi e nel rispetto della procedura prevista dal Titolo V (artt. 8 e segg.) della L.R. n. 20/2001, e dell'adeguamento del P.U.G. al P.P.T.R., predisponendo gli approfondimenti necessari per:

- la revisione del P.U.G./Strutturale relativamente alla rideterminazione delle aree produttive, agli Ambiti Perequativi, alle aree ricadenti nell'abitato da sottoporre a Piani Particolareggiati, al riesame della strumentazione attuativa del piano (P.U.E., U.M.I., perequazione) nonché alle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano;
- il completamento del P.U.G./Programmatico al fine di precisare una strategia di attuazione del PUG medesimo all'interno di una visione di un nuovo welfare per la Città e di azioni atte alla riconversione ecologica.

Nell'ambito di questo processo generale di rivisitazione della pianificazione comunale, si collocano i procedimenti di adeguamento del PUG al PPTR ed altresì "l'avvio di una strategia di rigenerazione del centro antico del rione Castello mettendo in campo diverse azioni anche temporalmente distinte nell'ambito della revisione del Piano di Recupero quali la ricognizione del patrimonio e del relativo stato di degrado, l'individuazione di immobili da sottoporre ad una messa in sicurezza, strategie di acquisizione ed accorpamento del patrimonio abbandonato".

Con Deliberazione n. 4 del 07/01/2021, la Giunta Comunale, ha proposto al Consiglio Comunale, ai sensi del comma 1 dell'art. 11 della L.R. n.20/2001, della L.R. n.44/2012, della DGR 09.12.2014 n.2570 - Circolare 1/2014 "Indirizzi e note esplicative sul procedimento di formazione dei Piani Urbanistici Generali (PUG)", l'adozione del Documento Programmatico Preliminare (DPP) - Rapporto Ambientale di Orientamento e dei relativi allegati. Con successiva Deliberazione n. 2 del 11/02/2021, il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi

del comma 1 dell'art. 11 della L.R. n.20/2001, dell'art.97 delle NTA del PPTR e della L.R. n.44/2012, il Documento Programmatico Preliminare della Variante al Piano Urbanistico Generale (PUG), che contempla, tra l'altro, la revisione del P.U.G./Strutturale relativamente alla rideterminazione delle aree produttive, nonché l'adeguamento del PUG al PPTR.
In data 15/12/2021 in modalità videoconferenza, si è svolta la seconda conferenza di copianificazione per l'adozione del Documento Programmatico Preliminare (DPP) della Variante al Piano Urbanistico Generale del Comune di Canosa di Puglia; in data, 14/03/2022 prot. 8373 i professionisti incaricati hanno trasmesso gli elaborati scritto grafici costituenti la variante al PUG; con note prot. 9490/2022 del 22/03/2022 e prot. 10452 del 31/03/2022 la variante al PUG è stata inviata alla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed al Servizio Lavori Pubblici della Regione Puglia per l'acquisizione dei pareri utili all'adozione da parte del Consiglio Comunale. In data 12/04/2022 prot. 11753 il Servizio Lavori Pubblici della Regione ha riscontrato chiedendo integrazioni. Con determina n. 846 del 31/05/2022 veniva affidata alla ditta Geoprove con sede legale a Ruffano (Le) P.I. 03940580750 le indagini MASW così come richieste dal Servizio Lavori Pubblici della Regione. In data 22/06/2022 prot. 19955 il Geologo incaricato per la redazione della relazione specialistica ha integrato il rapporto "Geologico e Geomorfologico" integrando gli esiti delle indagini sismiche con indicazione del parametro "Vseq" e l'indicazione della categoria dei suoli di fondazione come indicato ai punti 3.2.2 - 6.2.1 e 6.2.2 del D.M. 17/01/2018.

Con Deliberazione di G.C. n. 121 del 04.08.2022 - ritenuto che le motivazioni che avevano determinato l'avvio della procedura di variante strutturale al PUG fossero superabili attraverso la procedura semplificata prevista dai comma 2 e 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001 (più volte integrato), che consentono attraverso una delibera motivata del Consiglio Comunale di apportare variazioni alla parte programmatica del PUG (comma 2) e di apportare variazioni al PUG in assenza di approvazione regionale per determinate fattispecie di modifiche - si stabiliva, altresì:

- di avviare la formazione della variante di adeguamento del PUG al PPTR secondo la procedura prevista dall'art.97 delle NTA del PPTR;
- di avviare una complessiva ridefinizione della parte programmatica del Piano Urbanistico Generale, secondo la procedura semplificata prevista dai commi 2 e 3 dell'art.12 della L.R. 20/2001.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 31. 01.2023 è stato adottato l'Adeguamento del PUG al PPTR ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. 20/2001 e al comma 3 dell'Art. 97 delle NTA del PPTR". Con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 26.06.2023 sono state approvate le Determinazioni/controdeduzioni alle osservazioni dell'Adeguamento del PUG al PPTR.

Con Deliberazione n. 120 del 19.06.2024 la Giunta del Comune di Canosa di Puglia ha fornito indirizzo agli Uffici del Settore III per provvedere al recepimento della L.R. 36/2023 e ss.mm.ii. per favorire l'attuazione di azioni sinergiche per la rigenerazione urbana.

1. Le attività tecniche e scientifiche

Con la a Determinazione Dirigenziale n. 1283 del 19.11.2019 il Dirigente del III Settore affidava al DICAR Dipartimento di Scienze dell'Ingegneria Civile e dell'Architettura del Politecnico di Bari, l'incarico di supporto e collaborazione tecnico scientifica per l'effettuazione di uno studio propedeutico all'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico.

Con nota Prot. n. 9393/2020 del 12.03.2020 veniva trasmessa dal Prof. Ieva, Responsabile Scientifico del DICAR, parte della documentazione di cui alla convenzione sottoscritta con il DICAR;

Con nota Prot. n. 21336/2021 del 19 luglio 2021, veniva trasmessa dal Prof. Ieva, Responsabile Scientifico del DICAR, l'ulteriore documentazione di cui alla convenzione sottoscritta con il DICAR;

Con la Deliberazione di C.C. n. 77 del 22.12.2022 veniva approvato lo schema di convenzione per la gestione in forma associata dell'acquisizione di lavori, servizi e forniture, tramite la Centrale Unica di Committenza del Tavoliere (da ora in poi denominata C.U.C.), ex art. 37 comma 4 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.;

Con la Determinazione Dirigenziale n.1186 del 22.06.2023 il Dirigente del III Settore affidava all'Arch. Marco Degaetano

l'incarico di supporto al RUP per la revisione delle NTA e degli elaborati grafici del Piano di Recupero del Centro Storico- approvato con D.G.R. n.587/1999 (Delibera Commisariale del Comune di Canosa di Puglia n.97/199) recepito dal PUG di Canosa di Puglia-in variante Programmatica al PUG,ex art.12 comma 3 lettera e) della LR 20/2001 e ss.mm.ii.. Il professionista incaricato per il supporto al RUP ha trasmesso la documentazione oggetto dell'affidamento di cui sopra, acquisita al protocollo del Comune con prot. n. 0041528/2023 del 23/11/2023.

2. Il più aggiornato quadro pianificatorio

In esito all'attuazione degli indirizzi di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 175/20219, si è delineato un più aggiornato quadro di riferimento pianificatorio e programmatico rispetto al quale orientare le scelte di assetto dell'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico.

Tale riferimento programmatico risulta così' articolato:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 27.06.2024 avente ad oggetto: "*Azioni per la RIGENERAZIONE URBANA - DELIBERA QUADRO - L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 e ss.mm.ii. "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse" - Adozione ai sensi dell'Art. 12 comma 3 lett. e della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii*."
- Gli esiti della Conferenza di Servizi (ai sensi dell'art. 97, comma4 delle NTA del PPTR) hanno declinato alla scala di maggiore dettaglio i Progetti Territoriali di Paesaggio del PPTR (*e.3.01. Progetto Territoriale di Paesaggio per la Rete Ecologica comunale; e.3.02. Progetto Territoriale di Paesaggio per il Patto Città-Campagna-Fiume; e.3.03. Progetto Territoriale di Paesaggio per la Rete della mobilità lenta; e.3.04. Sistemi Territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali*);
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 01.08.2024 avente ad oggetto "*Piano per la Mobilità Sostenibile" (PUMS) del Comune di Canosa di Puglia – approvazione del quadro conoscitivo e dello schema preliminare di Piano*";
- Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 19.09.2024 avente ad oggetto: "*Progetto per la ricollocazione del Museo Archeologico di Canosa di Puglia presso la scuola Mazzini. Approvazione Progetto*".
- Deliberazione di Consiglio Comunale n.69 del 7.11.2024 avente ad oggetto: *Azioni per la RIGENERAZIONE URBANA - DELIBERA QUADRO - L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 e ss.mm.ii. " Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse " - APPROVAZIONE ai sensi dell'Art. 12 comma 3 lett. e" della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.*";
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 225 del 27.11.2024 sono stati approvati rispettivamente il "*DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE (DIP) ed il QUADRO ESIGENZIALE RELATIVO AL PROGETTO DELLA NUOVA PIAZZA ANTISTANTE L'EDIFICIO MONUMENTALE SEDE DELLA SCUOLA ELEMENTARE "G. MAZZINI" E NUOVO MUSEO ARCHEOLOGICO NAZIONALE*";
- Con Deliberazione di G.C. n. 231 del 27.11.2024 avente ad oggetto "Azioni per il conseguimento degli obiettivi del Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici e del Regolamento UE sul Ripristino della Natura, per la promozione di iniziative sul Paesaggio rurale per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale, infrastrutture verdi urbane e periurbane - ATTO DI INDIRIZZO", si è dato impulso ad intraprendere azioni finalizzate a conseguire simultaneamente gli obiettivi: del Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici; del Regolamento UE sul Ripristino della Natura; ad innovare, salvaguardare e riprodurre i caratteri e gli elementi identitari del paesaggio rurale e degli agro-ecosistemi. Con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 14.02.2025 avente ad oggetto "*APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) E DEL QUADRO ESIGENZIALE (QE) RELATIVO AL PROGETTO PER UN SISTEMA DI INFRASTRUTTURE VERDI PERI-URBANE PER LA CAMPAGNA DEL RISTRETTO DI CANOSA DI PUGLIA ("POMERIO OFANTINO" E PARCO "LASPINA*")"

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 30.05.2025 è stato approvato l'adeguamento del PUG del Comune di Cansa di Puglia al PPTR, ai sensi dell'art. 97 delle NTA del PPTR, con efficacia a partire dal 1.08.2025 (data di pubblicazione del "rende noto" sul BURP n. 61 del 31.07.2025).

3. L'attività di partecipazione ed il recepimento dell'emendamento approvato con DC.C nr. 36/2024

- in data 05.02.2024 si è tenuto il primo incontro del Tavolo Tecnico di Coordinamento come da convocazione del 02.02.2024 prot. 4204/2024 durante il quale è stato delineato un programma di attività e incontri con i potenziali stakeholders pubblici e privati, al fine di articolare una fase di partecipazione secondo i principi della co-pianificazione;
- in data 15.03.2024 si è tenuto l'incontro del Tavolo Tecnico di Coordinamento con gli iscritti agli ordini e collegi professionali come da convocazione del 07.03.2024 prot. 8930/2024;
- in data 21.03.2024 si è tenuto l'incontro del Tavolo Tecnico di Coordinamento con le associazioni come da convocazione del 18.03.2024 prot. 10.382/2024;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 7.1.2024 avente ad oggetto "*Azioni per la RIGENERAZIONE URBANA - DELIBERA QUADRO - L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 e ss.mm.ii. "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse " - APPROVAZIONE ai sensi dell'Art. 12 comma 3 lett. e" della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii."* è stato recepito l'emendamento (a sua volta approvato con DC.C nr. 36/2024) comportando la previsione di modalità di intervento nell'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico - opportunamente adattate al contesto ed in linea con gli indirizzi della L.R. 36/2023, finalizzati a riqualificare singole e circoscritte unità edilizie prive di valore storico e comunque rientranti nel CUT.S Contesto Urbano Storico del vigente PUG (gia zona A2 del Piano di Recupero).

Il professionista incaricato per il supporto al RUP, l'Arch. Marco Degaetano, successivamente agli incontri con l'Amministrazione Comunale, con gli Ordini, le Associazioni e a seguito del recepimento dell'emendamento approvato con DC.C nr. 36/2024, ha trasmesso, con nota prot. n.35304 del 30/09/2024, gli elaborati scritto-grafici integrati a seguito del recepimento dei contributi pervenuti nella fase preliminare di partecipazione e co-pianificazione. Gli elaborati scritto-grafici risultano i seguenti:

1.Elaborati descrittivi
Relazione generale
Norme Tecniche di Attuazione

2.Tavole di Rilievo - RT
RT01 - Numerazione degli isolati
RT02 - Pianta delle Coperture
RT03 - Pianta Piani Terra e Piani Primi
RT04 - Sezioni trasversali
RT05 - Cortine edilizie: isolati 1,2,3
RT06 - Cortine edilizie: isolato 4
RT07 - Cortine edilizie: isolati 5, 13, 14, 16, 17
RT08 - Cortine edilizie: isolati 12, 15, 18, 26
RT09 - Cortine edilizie: isolati 22, 30, 31, 34
RT010 - Cortine edilizie: isolati 32, 33, 44, 46, 48

RT011 - Cortine edilizie: isolati 45, 47, 57, 58, 59
RT012 - Cortine edilizie: isolati 19, 20, 35, 36, 49, 50, 56
RT013 - Quartiere Carmelitani: cortine edilizie
RT014 - Materiali degli spazi aperti

3.Tavole di Analisi - AT
AT01 - Organismo urbano: lettura delle fasi formative
AT02 - La cittadella murata
AT03 - Dettagli costruttivi e architettonici
AT04 - Quadro sinottico dei tipi edilizi
AT05 - Classificazione tipologica
AT06 - Assonometrie generali
AT07 - Verifica delle reti e dei servizi esistenti: Rete idrica
AT08 - Verifica delle reti e dei servizi esistenti: Rete fognaria
AT09 - Rilievo delle attività commerciali
AT010 - Analisi socio-economica: Relazione

4.Abaco degli elementi architettonici - QT
QT - Quaderno del Recupero - Caratteri dell'organismo edilizio del Nucleo Antico di Canosa
QT - Quaderno del Recupero - Caratteri dell'organismo edilizio del Nucleo Antico di Trani, Minervino, Barletta, Bisceglie ed Andria

5.Esemplificazioni didattiche - RPT
RPT01 - Via Stalingrado lato A
RPT02 - Via Stalingrado lato B
RPT03 - Via Sabina
RPT04 - Palazzi lungo via Sabina
RPT05 - Analisi degrado aggregato campione
RPT06 - Intervento di ripristino tipologico

6.Strategie di Recupero
ST01 – Strategie di recupero
ST02 – Classificazione tipologica e Categorie di Intervento

7.Allegati
ALLEGATO 1 - Scheda indagine tipologica
ALLEGATO 2 - Scheda indagine tecnologica

La Legge Regionale n. 20 del 27/07/2001 ess.mm.ii. "*Norme generali di governo e uso del territorio*" che all'art. 12 -Variazione del PUG, comma 1, stabilisce che: "*Il Comune procede alla variazione delle previsioni strutturali del PUG mediante lo stesso procedimento previsto dall'articolo 11*".

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 14.11.2024 avente ad oggetto "*PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – VARIANTE AL PUG (Art. 12 comma 3, L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.) CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999) - PRESA D'ATTO ED AVVIO DEL PROCESSO"*, per effetto dell'art. 11 comma 4 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii., si è preso atto:

- *dei contenuti della revisione del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Canosa di Puglia trasmesso dal progettista in data 30/09/2024 prot. n.35304;*

- *che l'approvazione dell'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico costituisce variante al PUG vigente riferita alle sole aree classificate come CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999) il cui processo non è soggetto alla verifica di controllo di compatibilità regionale e provinciale per gli effetti dell'art. 12 comma 2 e comma 3 lettere "a" e lett. "ebis" della L.R. 20/2001;*

- *che la variante al PUG vigente riferita alle sole aree classificate come CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999) riguarda variazioni alle previsioni strutturali e programmatiche (già Art. 23.1 e Artt. 44.1 e 44.2 delle NTA del PUG), risultando per effetto dell'art. 12, comma 2 e comma 3 lettere "a" e lett. "ebis" della L.R. 20/2001b e ss.mm.ii., compresa nelle fattispecie di cui all'art. 7, comma 7.2, lett. "aVI" e "aVII" del Regolamento Regionale n. 18/2013, per i quali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS, fatto salvo il rispetto delle specifiche condizioni contenute in ciascun punto, in esito alla conclusione della procedura disciplinata al comma 7.4 del R.R.;*

- *che la variante al PUG vigente riferita alle sole aree classificate come CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999), per effetto dell'art. 12, comma 2 e comma 3 lettere "a" e lett. "ebis" della L.R. 20/2001b e ss.mm.ii. in combinato disposto con l'art. 96 comma 1 lett. "c" delle NTA del PPTR, non è assoggettata al parere di compatibilità paesaggistica.*

4. Nel merito agli adempimenti di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Con la nota prot. n. 15730 del 13.01.2025, in atti al prot. n. 1297 del 13.01.2025 la Sezione Opere Pubbliche ed infrastrutture della Regione Puglia, per i profili di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., in riscontro alla precisazione dell'Ufficio (prot. n.365 del 7 gennaio 2024) ha comunicato che "non ricorrano le condizioni di dover esprimere il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 308/01 e ss.mm.ii. in merito alla pianificazione in questione" stante le condizioni di cui al punto 12 "Parere di compatibilità geomorfologica di cui all'articolo 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii." dell'Allegato "E" - "SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA E COORDINAMENTO DEI PROCEDIMENTI E DEGLI ADEMPIMENTI IN MATERIA DI COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE", in quanto la Variate in questione "non prevede la possibilità di realizzare manufatti e costruzioni in aree attualmente libere da opere edilizie".

5. Nel merito agli adempimenti di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Con nota del 3.02.2025, prot. n. 4167, in atti al prot. n. 4234 del 4.02.2025, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, ha reso Parere di compatibilità al PAI.

6. Nel merito agli aspetti di copianificazone con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Foggia e Barletta Andria Trani

In ossequio ai principi di "sussidiarietà, mediante la concertazione tra i diversi soggetti coinvolti, in modo da attuare il metodo della copianificazione" di cui all'art. 2, comma 1 lett. a della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii., l'Ufficio con pec. del 15 gennaio 2025 ha inteso condividere con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Foggia e Barletta Andria Trani i contenuti della Variante inerente l'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico, invitando la stessa Soprintendenza ad un incontro finalizzato alla illustrazione del Piano; nella giornata del 19 febbraio si è tenuto un incontro presso il Palazzo Comunale, cui è seguito un sopralluogo, durante il quale sono state presentate e condivise le finalità della

Variante e le principali strategie di intervento con particolare riferimento alle strategie di ricucitura del centro storico con tessuto urbano immediatamente adiacente (ad es. Nuovo Museo Archeologico e Via Flavio Quinzio con affaccio sui sottostanti orti urbani e con visuale prospettica sulla via Traiana e sul Tratturo Regio Canosa-Monte Carafa).
Con nota prot. n. 30410 del 13.08.2025 il Settore III ha inoltrato alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Foggia e Barletta Andria Trani le controdeduzioni predisposte dal Settore III alle osservazioni pervenute.

7. Procedura di esclusione VAS

Previa attestazione del Dirigente del Settore III (giusto prot. n. 7694 del 27.02.2025) la procedura di esclusione dalla VAS della variante di che trattasi, predisposta per effetto dell'art. 12, comma 2 e comma 3 lettere "a" e lett. "ebis" della L.R. 20/2001b e ss.mm.ii., poiché riconducibile ai piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS ai sensi dell'art. 7 del R.R. n. 18/2013, come modificata con D.G.R. 496 del 22.04.2024, è stata registrata presso il portale Ambiente della Regione Puglia – VAS in data 5.03.2025 codice VAS-2269 REG- 110004014, giusta comunicazione della Regione Puglia prot. n. R_Puglia/AO_089/116738 del 5.03.2025). Con successiva nota in atti al prot. 01955 del 24.03.2025 la Regione Puglia, Sezione autorizzazioni ambientali, comunicava la conclusione della procedura di registrazione per la variante di che trattasi, prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013.

8. La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 7.03.2025

Con la D.C.C. n. 15 del 7.03.2025 è stata adottata la VARIANTE AL PUG CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999) – ai sensi dell'Art. 11 L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.

Gli elaborati della variante adottata risultano così composti:

1.Elaborati descrittivi
Relazione generale
Norme Tecniche di Attuazione

2.Tavole di Rilievo - RT
RT01 - Numerazione degli isolati
RT02 - Pianta delle Coperture
RT03 - Pianta Piani Terra e Piani Primi
RT04 - Sezioni trasversali
RT05 - Cortine edilizie: isolati 1,2,3
RT06 - Cortine edilizie: isolato 4
RT07 - Cortine edilizie: isolati 5, 13, 14, 16, 17
RT08 - Cortine edilizie: isolati 12, 15, 18, 26
RT09 - Cortine edilizie: isolati 22, 30, 31, 34
RT010 - Cortine edilizie: isolati 32, 33, 44, 46, 48
RT011 - Cortine edilizie: isolati 45, 47, 57, 58, 59
RT012 - Cortine edilizie: isolati 19, 20, 35, 36, 49, 50, 56
RT013 - Quartiere Carmelitani: cortine edilizie
RT014 - Materiali degli spazi aperti

3.Tavole di Analisi - AT
AT01 - Organismo urbano: lettura delle fasi formative
AT02 - La cittadella murata
AT03 - Dettagli costruttivi e architettonici
AT04 - Quadro sinottico dei tipi edilizi
AT05 - Classificazione tipologica
AT06 - Assonometrie generali
AT07 - Verifica delle reti e dei servizi esistenti: Rete idrica
AT08 - Verifica delle reti e dei servizi esistenti: Rete fognaria
AT09 - Rilievo delle attività commerciali
AT010 - Analisi socio-economica: Relazione

4.Abaco degli elementi architettonici - QT
QT - Quaderno del Recupero - Caratteri dell'organismo edilizio del Nucleo Antico di Canosa
QT - Quaderno del Recupero - Caratteri dell'organismo edilizio del Nucleo Antico di Trani,Minervino, Barletta, Bisceglie ed Andria

5.Esemplificazioni didattiche - RPT
RPT01 - Via Stalingrado lato A
RPT02 - Via Stalingrado lato B
RPT03 - Via Sabina
RPT04 - Palazzi lungo via Sabina
RPT05 - Analisi degrado aggregato campione
RPT06 - Intervento di ripristino tipologico

6.Strategie di Recupero
ST01 – Strategie di recupero
ST02 – Classificazione tipologica e Categorie di Intervento

7.Allegati
ALLEGATO 1 - Scheda indagine tipologica
ALLEGATO 2 - Scheda indagine tecnologica

9. La fase di consultazione pubblica (Art. 11, commi 4 e 5 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.)

Successivamente all'Adozione del provvedimento, al fine di informare i tecnici ed i portatori di interesse e favorire la formazione di contributi nella fase di consultazione pubblica, il Settore proponente ha avviato un'attività di partecipazione rivolta agli Ordini Professionali degli Ingegneri, Architetti, Geologi e Geometri del territorio, organizzando in data 23 marzo 2025, un incontro nella Sala consiliare dell'Ente, nel quale sono stati presentati i contenuti della Variante.

Su richiesta del fiduciario dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani per il comune di Canosa d Puglia, il data 11.06.2025 presso gli ufficio del III Settore si è tenuto un incontro tematico in merito alle modalità di formulazione dei contribuiti.

Per gli effetti della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii., art. 11, la Delibera di Consiglio Comunale n. 15/2025, è stata pubblicata sull'Albo Pretorio online dell'Ente dal 25.05.2025 al 19.06.2025 è stata altresì pubblicata, nel rispetto della L.R. n. 20/2001 su n. 3 quotidiani a tiratura provinciale. Durante la fase di pubblicazione, sono pervenuti n. 3 contributi presentati da:

- Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025);
- Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot.

23246 del 19.06.2025);

- Arch. Giuseppe Bilenchi (nota prot. n. 23414 del 20.06.2025)
- Contributi del Settore III (Cfr. Tabella Controdeduzioni, Sez. D)

9.1 Contributi ed osservazioni pervenuti oltre i termini (19.06.2025)

- Arch. Leonardo Galasso (nota prot. 29573 del 7.08.2025) (Cfr. Tabella Controdeduzioni, Sez. E)

10. Analisi dei contributi e controdeduzioni

Tutto ciò premesso, il Settore III ha proceduto alla fase istruttoria preliminare delle osservazioni e/o contributi pervenuti nella fese delle consultazione pubblica (Art. 11, commi 4 e 5 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.), proponendo controdeduzioni (in termini di accoglibilità, accoglibilità parziale, non accoglibilità, prese d'atto delle stesse), rimandando al contempo l'esplicitazione delle controdeduzioni e le relative modalità di recepimento delle osservazioni all'interno delle struttura deliberativa.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii., la presente relazione istruttoria è propedeutica alla redazione del provvedimento di approvazione definitivo, costituendone parte interrale e sostanziale. Di seguito si riporta la tabella complessiva delle osservazioni e/o contributi pervenuti sia nella fese delle consultazione pubblica (Art. 11, commi 4 e 5 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.) che nelle attività intermedie (Emendamenti e Quesiti regionali) con le relative determinazioni.

Stante il carattere e i contenuti generali dell'unico contributo pervenuto oltre i termini stabiliti (nota prot. n. 29573 del 7.08.2025), e considerato che esso ha comunque apportato chiarimenti in alcune situazioni ancora lacunose del Piano, si ritiene opportuno considerarlo comunque valutabile.

11. Elaborazione della variante adeguata alle controdeduzioni

Il Settore III, a completamento della documentazione tecnica a corredo dell'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico, ha elaborato una valutazione economico-finanziaria finalizzata ad approfondire i costi e la sostenibilità complessiva degli interventi previsti. Tale analisi ha consentito di verificare la fattibilità delle azioni proposte, assicurando coerenza con gli obiettivi di rigenerazione e valorizzazione del centro storico.
Si è inoltre provveduto all'integrazione della documentazione del Piano adottato con la valutazione economico-finanziaria relativa all'onerosità degli interventi.

Successivamente, l'architetto Marco Degaetano, incaricato del supporto al Responsabile Unico del Procedimento, ha predisposto la documentazione scritto-grafica della presente variante in esito alle risultanze delle controdeduzioni formulate e contenute nel presente documento formulate in risposta alle osservazioni pervenute durante la fase pubblicistica e partecipativa, garantendo che le istanze emerse dal confronto con la cittadinanza e i portatori di interesse fossero adeguatamente recepite nel progetto di piano (Cfr. nota prot. n. 40412 del 27.10.2025).

Gli elaborati scritti e grafici che accompagnano la Variante, raccolti nell'Allegato 2, unitamente alla presente relazione (allegato 1), costituiscono parte integrante del provvedimento e documentano l'intero percorso conoscitivo e progettuale che ha condotto alla sua approvazione.

1. Elaborati descrittivi
Relazione generale **(*)**
Norme Tecniche di Attuazione **(*)**

2. Tavole di Rilievo - RT

RT01 - Numerazione degli isolati
RT02 - Pianta delle Coperture
RT03 - Pianta Piani Terra e Piani Primi
RT04 - Sezioni trasversali
RT05 - Cortine edilizie: isolati 1,2,3
RT06 - Cortine edilizie: isolato 4
RT07 - Cortine edilizie: isolati 5, 13, 14, 16, 17
RT08 - Cortine edilizie: isolati 12, 15, 18, 26
RT09 - Cortine edilizie: isolati 22, 30, 31, 34
RT010 - Cortine edilizie: isolati 32, 33, 44, 46, 48
RT011 - Cortine edilizie: isolati 45, 47, 57, 58, 59
RT012 - Cortine edilizie: isolati 19, 20, 35, 36, 49, 50, 56
RT013 - Quartiere Carmelitani: cortine edilizie
RT014 - Materiali degli spazi aperti

3. Tavole di Analisi - AT

AT01 - Organismo urbano: lettura delle fasi formative
AT02 - La cittadella murata
AT03 - Dettagli costruttivi e architettonici
AT04 - Quadro sinottico dei tipi edilizi
AT05 - Classificazione tipologica **(*)**
AT06 - Assonometrie generali
AT07 - Verifica delle reti e dei servizi esistenti: Rete idrica
AT08 - Verifica delle reti e dei servizi esistenti: Rete fognaria
AT09 - Rilievo delle attività commerciali
AT010 - Analisi socio-economica: Relazione

4. Abaco degli elementi architettonici - QT

QT - Quaderno del Recupero - Caratteri dell'organismo edilizio del Nucleo Antico di Canosa
QT - Quaderno del Recupero - Caratteri dell'organismo edilizio del Nucleo Antico di Trani, Minervino, Barletta, Bisceglie ed Andria

5. Esemplificazioni didattiche - RPT

RPT01 - Via Stalingrado lato A
RPT02 - Via Stalingrado lato B
RPT03 - Via Sabina
RPT04 - Palazzi lungo via Sabina
RPT05 - Analisi degrado aggregato campione
RPT06 - Intervento di ripristino tipologico

6. Strategie di Recupero

ST01 – Strategie di recupero
ST02 – Classificazione tipologica e Categorie di Intervento **(*)**

7. Allegati

ALLEGATO 1 - Scheda indagine tipologica
ALLEGATO 2 - Scheda indagine tecnologica
ALLEGAO 3 - Valutazione economico-finanziaria sulla onerosità degli interventi **(*)**

(*) elaborati integrati/aggiunti all'esito alle risultanze della "Relazione sulle determinazioni e controdeduzioni in merito alle proposte e alle osservazioni pervenute alla fase pubblicistica e partecipativa (Art. 11 commi 4 e 5 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii.)"

12. Allegati

Allegato A: Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025);
Allegato B: Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025);
Allegato C: Arch. Giuseppe Bilenchi (nota prot. n. 23414 del 20.06.2025)

Allegato E (osservazione pervenuta oltre i temini):
Arch. Leonardo Galasso (nota prot. 29869 del 7.08.2025)

Rif. Osservazione	PROPONENTE	DESCRIZIONE	ACCOGLIBILITA’	MOTIVAZIONE/RECEPIMENTO
A.1	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Riconoscimento dei nativi del centro storico (Introduzione del concetto di nativo accanto a quello di residente, in base al principio di autodeterminazione e appartenenza storica.) e portatori di legittimi interessi.	**Parzialmente accoglibile**	Inserimento nota nella relazione generale del Piano (primo paragrafo “Premessa”) del seguente testo “*In continuità con l’ampia visione culturale e metodologica, la categoria dei residenti include la figura del nativo del Nucleo Antico quale soggetto portatore di un rapporto identitario profondo con il nucleo urbano antico e portatore di interessi legittimi. I Il nativo, pur non più residente, è il portatore autentico della memoria storica del luogo. Ma è anche testimone diretto del fallimento delle politiche urbane e sociali del passato, che non hanno saputo trattenere le persone, offrire opportunità, nel costruire un contesto urbano accogliente. I nativi rappresentano “l’Heimat” della nostra comunità e sono essi i custodi del paesaggio stratificatosi nei secoli. Il nativo è qui inteso come persona originaria di quel contesto, la cui memoria personale, familiare e collettiva costituisce parte integrante del patrimonio immateriale della città) ne rappresenta la diaspora e la perdita identitaria delle radici più profonde. Il riconoscimento di tale figura si pone in linea con i più recenti orientamenti internazionali sul diritto dei popoli originari alla valorizzazione e alla tutela del proprio spazio di appartenenza, e rafforza la visione del centro storico non solo come spazio fisico da recuperare, ma come organismo culturale e sociale da rigenerare in modo inclusivo e partecipato*”.
A.2	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	La Torre dell’Orologio e il Sedile dei Nobili: simbolo identitario e sede storica del governo civico beni storici di rango identitario e civico, con previsione di tutela architettonica e valorizzazione culturale nell’ambito del Piano di Recupero. Proposta di ricostruzione architettonica del Sedile	**Parzialmente accoglibile**	Inserimento nella relazione generale (pag. 25) 6° rigo “*luogo simbolico dell’ormai non più visibile nella consistenza originaria “Sedile dei nobili”*
A.3	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Demografia e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio (A causa della denatalità), molte abitazioni si svuoteranno; serve un piano per rifunzionalizzarle a usi sociali, culturali, di co-housing, innovazione. Destinazioni d’uso e densità) abitativa (Elevato sovraffollamento in piccole unita): non e) sostenibile puntare solo sulla residenza. Serve un mix di funzioni compatibili	**Non accoglile**	Mancanza di dati che possano descrivere l’attuale andamento del quadro sociale e fisico (alloggi occupati, residenti reali, condizioni sociali, etc.) cfr. considerazioni parziali sono contenute nella relazione sociologica.
A.4	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Accessibilità e percorribilità urbana Viabilità) difficile e tortuosa; gradini, vignali e vincoli fisici rendono difficile il transito. Necessita) di progettazione per isolato e apertura a tecnologie future.	**Non accoglile**	IL tema dell’accessibilità sarà oggetto di un approfondimento specifico nel PUMS
A.5	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Materiali locali e biodiversità urbana Tutela dei materiali tradizionali in tufo e argilla; conservazione delle coperture per la nidificazione; uso corretto del termine “Piano di Recupero”	**Parzialmente accoglibile**	Inserimento della “Biodiversità urbana” tra gli obiettivi riportai in relazione Generale ala pag. 8/9 “*Tutelare ed incrementare la Biodiversità urbana mediante il ripristino delle coperture originali, l’integrazione di sistemi per la nidificazione dei volatili come rondoni, rondini, balestrucci, ecc..”*
A.6	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Tutela delle tecniche costruttive tradizionali in tufo e valorizzazione delle volte. Le volte in tufo sono patrimonio tecnico e identitario. Vietarne la demolizione, formarne il recupero e valorizzarne l’uso.	**Non accoglile**	I contenuti dell’osservazione sono già compresi nelle indicazioni di Piano
A.7	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Valorizzazione del cono visuale del Castello e tutela del paesaggio culturale. Recupero dello skyline danneggiato da edificazioni incongrue; uso del bianco calce; tutela del paesaggio visivo interno al cono visuale.	**Non accoglile**	I contenuti dell’osservazione sono già compresi nelle indicazioni nell’adeguamento del PUG al PPTR (Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 30.05.2025)
A.8	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del	Messa in sicurezza e gestione del versante nord della collina Castello. Versante instabile e in frana: vietare colture invasive, introdurre vincoli idrogeologici, piantare essenze autoctone. Istituzione di una Commissione	**Non accoglile**	I contenuti dell’osservazione non rientrano nella perimetrazione del Piano

	16.06.2025	Silvo-Agro-Forestale		
A.9	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Recupero della “lacuna” urbana e miglioramento della viabilità verso la Via Francigena Riqualificare un’area degradata come parcheggio; aprire e asfaltare ed ampliare la stradina sterrata di accesso alla Via Francigena.	**Parzialmente accoglibile**	Si veda Osservazione n. 10
A.10	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Regolamentazione delle destinazioni d’uso incongrue nel centro storico. Divieto di uso degli edifici storici come depositi agricoli; promozione di destinazioni d’uso coerenti con la vocazione del sito.	**Parzialmente accoglibile**	Inserimento nelle NTA del Piano e nelle destinazioni d’uso (Art. 19 NTA) - Usi esclusi – “*per la sola zona tipizzata come Contesto Urbano Nucleo Storico, dell’Utilizzo degli immobili come depositi di veicoli agricoli a motore, stoccaggio di carburanti e altri prodotti agricoli*”.
A.11	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Creazione di una piazza panoramica sulla sommità della collina. Demolizione dell’isolato triangolare per creare una piazza pubblica con locali di servizio e affaccio sul paesaggio	**Non accoglile**	I contenuti dell’osservazione sono già compresi nelle indicazioni di Piano
A.12	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Valorizzazione del ponticello ferroviario e memoria dell’anfiteatro perduto. Riqualificazione come nodo culturale, con elementi che ricordino l’anfiteatro distrutto dalla ferrovia.	**Non accoglile**	Interventi non pertinenti alla tipologia dello strumento urbanistico
A.13	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Restituzione di via Giovanni delle Bande Nere e via Feudale alla collettività. Riappropriazione degli spazi oggi occupati da privati; riapertura e riqualificazione dei percorsi storici	**Non accoglile**	I contenuti dell’osservazione sono già compresi nelle indicazioni nell’adeguamento del PUG al PPTR (Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 30.05.2025) - Progetto Territoriale per il paesaggio denominato “*Sistema per la fruizione di bani patrimoniali*”
A.14	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Principio frattale del Castello come matrice rigenerativa (Il Castello come archetipo compositivo: creazione di un regolamento estetico-formale per interventi coerenti.)	**Non accoglile**	Parte dei contenuti dell’osservazione, congrui con la tipologia dello strumento, sono già compresi nelle indicazioni di Piano
A.15	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Rete sotterranea tra edifici simbolici e mobilità verticale. Proposta di cunicoli ipogei collegati con ascensori per unire Castello, Palazzo Iliceto, convento, municipio.	**Non accoglile**	Il tema dell’accessibilità sarà oggetto di un approfondimento specifico nel PUMS. Interventi non pertinenti alla tipologia dello strumento urbanistico.
A.16	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Ospitalità diffusa e recupero di edifici per accoglienza. Creazione di una rete di ostelli, B&B, dormitori con gestione pubblica o convenzionata, per almeno 100 posti letto	**Non accoglile**	I contenuti dell’osservazione sono già compresi nelle indicazioni di Piano
A.17	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Estensione selettiva delle UMI a livello di maglia urbana o isolato ed accorpamento di piu UMI a fini commerciali , turistici e per l’hotellerie diffusa.	**Non accoglile**	Inapplicabilità estensiva dell’UMI per ragioni di inefficacia attuativa
A.18	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	(1-NTA- All’Art 75 NTA – Sistema Colore) – Armonizzazione cromatica, identita) storica e valorizzazione luminosa del paesaggio urbano ;	**Non accoglile**	L’osservazione non può essere accolta perché il Piano stabilisce l’uso del colore adeguato a rappresentare gli edifici ed il contesto urbano nella loro coerenza storica
A.19	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Art. 34NTA – Criteri e direttive di carattere comuni.	**Non accoglile**	I contenuti dell’osservazione sono già compresi nelle indicazioni di Piano; Interventi non pertinenti alla tipologia dello strumento urbanistico; Si veda Osservazione A.5
A.20	Ing. Tommaso Caporale (nota prot.	Art. 31 NTA Sopraelevazione delle unita) edilizie nel contesto di tutte le	**Non accoglile**	Inapplicabilità per ragioni di inefficacia attuativa

	22575 del 16.06.2025	tipologie PS.PSV, CS, CSV etc.		
A.21	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Integrazione all' Art. 35 – Commissione di controllo e monitoraggio del Piano di Recupero;	**Non accoglile**	Inapplicabilità per ragioni di inefficacia attuativa
A.22	Ing. Tommaso Caporale (nota prot. 22575 del 16.06.2025	Inserimento di vincoli e linee guida per la gestione sostenibile dei rifiuti nel centro storico, con adeguati spazi di conferimento e soluzioni condivise a scala di isolato	**Non accoglile**	Interventi non pertinenti alla tipologia dello strumento urbanistico;
B.1	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO I Le caratteristiche del Piano –– Art. 5 (Unità Minime di Intervento) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	Le unità edilizie e il tipo edilizio nella maggioranza dei casi sono frutto di numerosi processi di trasformazione, ampliamento e rifusione che rendono in alcuni casi particolarmente difficile il riconoscimento. Nei casi controversi la priorità è stata sempre assegnata alla configurazione finale data dalla leggibilità del prospetto che quasi sempre sintetizza meglio di ogni altro elemento il processo di formazione/trasformazione storico-tipologico. Per Unità Minima di Intervento (U.M.I.) si intende, dunque, il singolo edificio o il complesso di edifici e di eventuali aree a essi pertinenti - in cui deve essere realizzata l'unitarietà della facciata -, per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria *anche nel tempo*. Nelle U.M.I. possono quindi coesistere all'interno delle stesse anche una o più categorie d'intervento; l'Unità minima d'intervento e l'Unità edilizia possono in alcuni casi coincidere. Le U.M.I. non tengono conto delle eventuali diverse proprietà immobiliari, ma si riferiscono esclusivamente all'unità architettonica nella sua prevalente lettura della risultanza dei prospetti. Le U.M.I. sono definite dalla presente normativa con apposita grafia e simbologia nelle tavole allegate. Per le Unità minime d'intervento *può essere* prevista: - *o* la presentazione di un progetto unitario di massima in cui siano indicati gli obiettivi generali dell'intervento, con particolare riferimento al sistema strutturale, alle parti distributive comuni, alle aree cortilive, ai fronti e alle coperture. Tale progetto, ***ad esclusione delle sole tipologie di intervento di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria,*** dovrà essere disciplinato da un'apposita convenzione *da stipularsi fra i proprietari proponenti ed il comune* nella quale gli stessi proprietari s'impegnano a dar corso agli interventi nel rispetto delle linee del progetto approvato. *I proprietari non proponenti o non intervenuti, **una volta chiamati in causa,** dovranno attenersi, in caso di successivo intervento, a tale convenzione..Con l'approvazione del progetto unitario esiste la possibilità della presentazione di progetti relativi a porzioni di U.M.I., e quindi consentire l'attuazione per stralci, a ciascun soggetto attraverso specifico titolo edilizio.* - *o* ,considerato il grado di frammentazione della proprietà e al fine di rendere più agevole l'operatività del piano, può essere presentato *ed autorizzato* un progetto d'intervento limitato all'unità immobiliare *che preveda interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che però non devono riguardare o implicare* ~~quando esso non riguarda o implica~~: interventi di adeguamento antisismico ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e del D.M. 16 gennaio 1996; interventi che interessino strutture condominiali quali solai e coperture con incrementi dei carichi originari; interventi sulle facciate esterne delle unità

				edilizie intese come unità minime di decoro; tali opere non devono costituire condizionamento o impedimento agli interventi previsti dalla disciplina stessa per le altre parti della medesima U.M.I. E' prevista la possibilità della presentazione di progetti relativi a porzioni di U.M.I., quando tali progetti derivino da un progetto unitario che, in ogni caso, deve essere sottoscritto per accettazione dai vicini e/o dagli altri proprietari dell'unità minima di intervento, con l'impegno di adeguarsi in un futuro. Con l'approvazione del progetto unitario di massima può essere, quindi, consentita l'attuazione per stralci, ciascuno soggetto a specifico titolo edilizio. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di Cambio di destinazione d'uso, se ammessi dalla specifica categoria d'intervento, possono interessare anche parte dell'intera U.M.I., fatta salva l'unitarietà del tipo edilizio oggetto dell'intervento. Qualora gli elaborati cartografici non riportino, per errore o per involontaria omissione, edifici o parti di essi, oppure le categorie d'intervento assegnate risultino palesemente in contrasto con le caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche delle unità individuate, anche in relazione al loro stato di conservazione, possono essere ammessi gli interventi attribuiti dalla disciplina particolareggiata a edifici simili sotto il profilo tipologico, storico e architettonico, secondo criteri di classificazione enunciati per ciascuna categoria dai successivi articoli e nel rispetto delle tipologie di intervento specificatamente previste per il Centro Storico dalla presente Norma; la proposta di attribuzione delle nuove categorie d'intervento in sede di richiesta di titolo edilizio abilitativo è sottoposta allo specifico parere dell'Ufficio, previa presentazione di adeguata documentazione storico- descrittiva, di rilievo critico e fotografico. La suddivisione in U.M.I. può essere modificata con delibera del Consiglio Comunale, a seguito di approvazione di un progetto unitario, al fine di allinearla con le effettive condizioni di fatto e di diritto.
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO I Le caratteristiche del Piano - Art. 6 (Interventi su parti di UMI) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	Gli interventi su parti di unità edilizie riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi di dimensione non eccedente quella usuale per le varie tipologie (come di seguito indicate), facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Tali interventi comprendono: - restauro parziale - ristrutturazione parziale - demolizione parziale - nuove opere parziali - ripristino parziale - *manutenzione ordinaria e straordinaria* *…omissis…*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO I Le caratteristiche del Piano - Art. 7 (Interventi su intere UMI) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	Gli interventi su intere unità edilizie sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie finora elencate, che investono un'intera unità edilizia e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono: - restauro - ristrutturazione - demolizione - ripristino - *manutenzione ordinaria* - *manutenzione straordinaria* *…omissis…*

	Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)			
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO I Le caratteristiche del Piano – Art. 9 (Intervento Diretto) *…omissis…*	**Non accoglibile/ integrazione dell'Ufficio**	Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, purché finalizzati alla conservazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., relativi agli edifici privi di particolare valore storico e comunque senza demolizione e ricostruzione. Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto convenzionato gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione, laddove puntualmente ammessi dalle presenti *Regole* e disciplinati dalle previsioni di Strumento di tutela. ***Per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 ogni intervento è subordinato al parere della Competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.*** ***Gli interventi sugli edifici non formalmente soggetti a vincolo monumentale, ma classificati come di particolare valore storico–artistico, documentario e monumentale, sono subordinati al parere dell'Ufficio che potrà avvalersi della consulenza di esperti in materia di beni ambientali e storico culturali e del paesaggio.*** L'intervento diretto riguarda la singola unità edilizia (fabbricato) e le relative pertinenze, coincidente con una o più particelle catastali. Il progetto deve essere esteso di norma all'intera unità edilizia e ciò anche se la richiesta di titolo abilitativo riguarda una sola porzione di unità edilizia. Nel caso di interventi su unità d'uso (alloggi) articolate su più di una unità edilizia (fabbricato), il progetto deve essere esteso a tutte le unità edilizie interessate. Il progetto deve prevedere la completa sistemazione del fabbricato secondo le prescrizioni di Piano. Il titolo abilitativo può essere rilasciato anche ai singoli proprietari di unità d'uso (alloggi) purché le opere da eseguire siano realizzabili indipendentemente dalla sistemazione generale del fabbricato e non pregiudichino la stessa con interventi parziali. *…omissis…*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO I Le caratteristiche del Piano – Art. 10 (Intervento unitario) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	Al fine di garantire il corretto recupero del tessuto edilizio, sono state individuate **Unità Minime di Intervento** corrispondenti a più fabbricati adiacenti o comunque tra loro collegati; in tal caso il *Piano* si attua con le modalità dell'intervento diretto, *secondo quanto riportato agli artt. 5, 6, 7 assumendo come unità edilizia l'insieme dei fabbricati e delle aree compresi nell'intervento unitario individuato.*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO I Le caratteristiche del Piano – Art. 11 (Modalità per la presentazione dei progetti) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	La documentazione richiesta nella presentazione dei progetti, *in relazione alle opere da realizzare ed alla tipologia degli edifici deve completa di* tutti gli elaborati tecnici e di dettaglio (particolari architettonici, decorativi e costruttivi) necessari a una corretta lettura dell'intervento proposto. Inoltre, la documentazione deve essere corredata da una analisi storico-artistica e documentaria, da una analisi tecnico-costruttiva, e da indagini conoscitive sui materiali e sulla loro posa in

	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)			opera, oltre a una documentazione fotografica dettagliata dello stato di fatto, estesa agli eventuali interrati e a tutti gli spazi esterni. La redazione del progetto di restauro deve essere preceduta e accompagnata, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. L'esecuzione dei lavori di restauro sugli edifici d'interesse storico-architettonico sarà sempre accompagnata da una relazione che contiene le analisi e le considerazioni critiche, illustrate da disegni e fotografie che renderà conto di tutte le fasi dei lavori di cantiere, in particolare di liberazione, consolidamento, ricomposizione e integrazione degli elementi tecnici e formali. *…omissis…* *9. Al fine di agevolare gli interventi su singole unità o parti delle UMI , la documentazione da produrre sarà di volta in volta definita, in rapporto agli interventi da realizzare, in accordo con gli uffici tecnici comunali.*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 21 (Manutenzione Ordinaria) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici. Opere ammesse: **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici comprese la parti comuni a più unità immobiliari come scale, androni, portici e logge purché ne siano conservati i caratteri originari (tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi, bancali, gradini e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti compresi cornici e cornicioni; riparazione e sostituzione delle impermeabilizzazioni, di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura). **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, ove presente, con mantenimento dei caratteri originari. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Riparazione, ripristino e rifacimento delle finiture, purché siano mantenuti i caratteri originari. Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Riparazione e parziale sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi). Dettaglio interventi: Riparazione e parziale sostituzione degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. ***Interventi su tipi edilizi individuati*** *Tutti i tipi edilizi individuati art. 36*

	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 22 (Manutenzione Straordinaria) *…omissis…*	**Accoglibile**	*…omissis…* ***Interventi su tipi edilizi individuati*** *Tutti i tipi edilizi individuati art. 36*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 23 (Restauro Scientifico) *…omissis…*	**Non accoglibile/ integrazione dell'Ufficio**	***Art. 23 Restauro Scientifico (Cfr. Tav. ST02)*** *…omissis…*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 24 (Restauro e risanamento conservativo) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	***Art. 24 Restauro e risanamento conservativo (Cfr. Tav. ST02)*** Similmente al Restauro Scientifico, anche in questo caso è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia *e ad assicurare la funzionalità* rispettando i suoi elementi estetico-formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. *…omissis…* ***Interventi su tipi edilizi individuati*** *Tutti i tipi edilizi individuati art. 36*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 25 (Ripristino) *…omissis…*	**Non accoglibile/ integrazione dell'Ufficio**	***Art. 25 Ripristino (Cfr. Tav. ST02)*** *…omissis…*

	Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)			
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 26 (Ristrutturazione Edilizia) *…omissis…*		***Art. 26 Ristrutturazione edilizia (Cfr. Tav. ST02)*** *…omissis…*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 27 (Ristrutturazione totale) *…omissis…*	**Non accoglibile/ integrazione dell'Ufficio**	***Art. 27 Ristrutturazione totale (Cfr. Tav. ST02)*** *…omissis…*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 28 (Demolizione) *…omissis…*	**Non accoglibile/ integrazione dell'Ufficio**	***Art. 28 Demolizioni (Cfr. Tav. ST02)*** *…omissis…*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 29 (Ristrutturazione	**Non accoglibile/ integrazione dell'Ufficio**	***Art. 29 Ristrutturazione urbanistica (Cfr. Tav. ST02)*** *…omissis…*

	del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	urbanistica) *…omissis…*		
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO II Attuazione degli interventi - Sezione I Categorie di Intervento – Art. 30 (Ristrutturazione totale) *…omissis…*	**Non accoglile**	
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO III Tipi edilizi – Art. 35 (Criteri e direttive di carattere specifico per l'edilizia storica) *…omissis…*	**Accoglibile**	Rafforzare il **maschio murario**: tendere a migliorare la struttura, attraverso la chiusura di nicchie, canne fumarie ecc. o il riordino, la revisione e il consolidamento della struttura muraria. Posizionare i **servizi igienici** in aderenza ai muri ciechi, evitando, laddove possibile, di occupare le pareti in facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula. In quelle a pseudoschiera monocellulari con unico affaccio su strada, se impossibile trovare altra collocazione idonea, potranno essere posizionati in corrispondenza della facciata. Mantenere, rimettere in vista e valorizzare **le scale** originarie, il sistema ad arco del sottoscala, e tutti gli elementi caratteristici rinvenuti. *Negli interventi di rifusione, ossia di aggregazione di unità abitative, qualora ai piani terra si è in presenza di più vani scala, e consentito l'utilizzo del vano scala esistente, più funzionale e con maggiore elementi di pregio, e la chiusura del vano scala inutilizzato , potrà avvenire con elementi strutturali leggeri, nel rispetto della sicurezza statica dell'edificio.* *…omissis…*
	Arch. Loredana Carmen Lenoci (in qualità di fiduciaria del comune di Canosa di Puglia dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della	Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO III Tipi edilizi – Art. 37 (Tipo base) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	*…omissis…* 2.Pseudoschiera | Pseudoschiera ad alloggi sovrapposti Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato su due o più livelli. Questo tipo edilizio può essere derivato dal tipo a corte; è costituito generalmente da due livelli, originariamente collegati da un meccanismo distributore interno, appartenenti a uno stesso proprietario. La struttura portante è costituita da blocchi di calcarenite legati con malta. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il

	provincia di Barletta Andria Trani (nota prot. 23246 del 19.06.2025)			piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, solitamente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni. *I casi proposti negli elaborati RPT come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo*. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale. *Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .* 3. Pseudoschiera con vignale *…omissis…* *Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .* 4. Pseudoschiera (PSi) incrementata in profondità *…omissis…* *Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .* 6.Casa a schiera (CSv) con vignale *…omissis…* *Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .* 7.Casa in linea (CL) *…omissis…* *Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .* 8.Edificio monofamiliare o plurifamiliare di rifusione (CR) *…omissis…* *Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .* 9. Casa plurifamiliare premoderna o moderna (CP) *…omissis…* *Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .*
		Norme Tecniche di Attuazione (elab. NTA) – CAPO IV L'edificio: caratteri e struttura – Art. 50 (Collegamenti verticali) *…omissis…*	**Parzialmente accoglibile**	Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei vani scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Deve essere garantita la conservazione delle scale o scaloni di pregio architettonico, pertanto in tali casi saranno consentite le sole sostituzioni dei materiali deteriorati con altri dello stesso tipo e materiale, tale prescrizione si estende anche alle ringhiere in ferro e in ghisa stampata. Le sostituzioni dei corrimano e/o rin-

				ghiere deve essere fatta con elementi in legno o in ferro evitando l'impiego di plastica o alluminio. Gli interventi devono garantire la conservazione del vano scala originario. Mentre è consentito (ove lo prevedano le norme di Piano) lo spostamento dei vani scala di accesso alle singole unità abitative. In quest'ultimo caso il nuovo vano scala dovrà essere di larghezza non inferiore a m.1.20, l'alzata non potrà essere superiore a cm 18.00 e la pedata non inferiore a cm 28. *Qualora nella aggregazione di unità abitative, qualora ai piani terra si è in presenza di più vani scala, e consentito l'utilizzo del vano scala esistente, più funzionale e con maggiore elementi di pregio, e la chiusura del vano scala inutilizzat0; ciò potrà avvenire con elementi strutturali leggeri, nel rispetto della sicurezza statica dell'edificio.* Nei casi di realizzazione di nuovi vani scala con accesso a più unità, le rampe dovranno avere larghezza minima di 1.20 m. Gli elementi strutturali e decorativi della nuova scala dovranno essere improntati alla massima semplicità; le pedate dovranno essere eseguite in pietra martellinata, con lastre dello spessore minimo di 3 cm dal bordo arrotondato, oppure in ceramica monocroma non lucida, oppure in cotto, le alzate potranno essere sia in pietra, sia in ceramica monocroma non lucida, sia in cotto, sia in intonaco colorato di bianco. La struttura della scala potrà essere realizzata con moderne tecnologie; sono vietate le scale in legno, in ferro a vista e le strutture di sostegno con putrelle in ferro a vista. È fatto obbligo di eliminare i gradini all'esterno dell'abitazione che occupano uno spazio pubblico, proponendo soluzioni alternative. Nei casi di edifici con scale esterne, sarà necessario garantire la conservazione della configurazione originaria, sono pertanto consentite le sole sostituzioni di elementi danneggiati o deteriorati, in particolare per i gradini è suggerito l'impiego di pietra martellinata a grana media o non lucidata, basalto non lucidato o pietra locale non lucidata (è vietato l'uso di materiali pregiati come marmo, granito o altro), le lastre dovranno avere uno spessore minimo di 3 cm e il bordo arrotondato. L'alzata può essere in intonaco liscio colorato di bianco, è invece fatto divieto di utilizzare rivestimenti diversi per alzata e pedata. Lo stesso tipo di materiale indicato per la sostituzione dei gradini è inoltre indicato per la sostituzione delle soglie dei vani a piano terra. È fatto di divieto di realizzare nuove scale esterne di accesso agli appartamenti. La finitura delle scale e scaloni interni deve essere eseguita con intonacatura a calce e colorate in bianco o con colori tenui. Sono ovunque vietati rivestimenti con materiali pregiati come legno, marmo, ceramica o intonaco plastico di tipo graffiato. Nel caso di scale di strutture per unità monofamiliari può essere impiegato, sia per le strutture nuove che per gli interventi di restauro, legno o muratura. Le pedate dei gradini potranno essere in legno, pietra, cotto. Sono ammesse le scale a chiocciola. Nel caso in cui sia necessario collegare la copertura all'abitazione potrà essere utilizzata in alternativa alla soluzione prima esposta, una scala in ferro a struttura fissa o a scomparsa. Al fine di migliorare il comportamento sismico, è opportuno prevedere la sostituzione delle scale in muratura a sbalzo con scale in cemento armato o in acciaio. Le scale in muratura a sbalzo potranno essere conservate soltanto se prive di lesioni, e dopo averne verificata la capacità resistente tramite prove di carico statico e dinamico. Per gli interventi in cui è prevista la sostituzione o l'aggiunta di materiale lapideo si consiglia l'uso della pietra locale (pietra di Trani) È possibile prevedere l'inserimento di un solo ascensore o di montascale (fatte salve le disposizioni della legge 9/1/1989 n. 13 sull'abbattimento delle barriere architettoniche) purché non in contrasto con il carattere architettonico dell'edificio e con la tutela e conservazione dei locali voltati di pregio. In caso contrario verranno richieste soluzioni alternative che saranno valutate di volta in volta in fase di esame del progetto.
C.1	Arch. Giuseppe Bilenchi (nota prot.	Con riferimento agli immobili siti in Canosa di Puglia rispettivamente al Corso Garibaldi n. 72 e n. 70 e Vico Potenza n. 5 ……*omissis…..si chiede*	**Accoglibile**	Si accettano le considerazioni tecniche che consentono di poter ritipizzare l'immobile di che trattasi da "Edificio Speciale seriali

	n. 23414 del 20.06.2025)	*che l'immobile in oggetto possa essere tipologicamente assimilato a: Art. 37. Tipi base", comma 8 Edificio monofamiliare e plurifamiliare di rifusione (CR)*		Palazzo o Palazzetto (Art. 39 co. 2) in "Tipo di base" (Art. 37, co. 8 "Edificio monofamiliare o plurifamiliare di rifusione", con conseguente: - riclassificazione della categoria di intervento degli immobili - eliminazione del perimetro UMI e relativa modifica degli elaborati di Piano denominati "AT05" e "ST02"
C.2	Arch. Giuseppe Bilenchi (nota prot. n. 23414 del 20.06.2025)	*Con riferimento ai retini che individuano rispettivamente il "Palazzo ribasificato" e il "Palazzo o Palazzetto" nelle tavole AT05 e ST02 si confondono e non è chiara l'individuazione delle due tipologie. Si ritiene e di chiede quindi che vengano meglio individuate le due tipologie di edifici con una grafica più distintiva*	**Non accoglibile**	Si ritiene che la differente retinatura degli edifici, come individuati nelle Tav. ST02 e AT05 sia leggibile.
C.3	Arch. Giuseppe Bilenchi (nota prot. n. 23414 del 20.06.2025)	*….omissis… si chiede che venga uniformata la normativa riguardante la destinazione d'uso dei Palazzi ribasificati a quella dei Palazzi o Palazzetti sia per ristabilire una parità di diritti sia per consentire una maggiore fruibilità e flessibilità d'uso ed evitare la svuotamento o l'inutilizzazione degli immobili*	**Non accoglibile**	I due tipi edilizi individuati si distinguono per specifiche caratteristiche morfo-tipologiche e localizzative; la differente disposizione normativa intende salvaguardare l'interesse collettivo di taluni edifici in cui è comune ancora riconoscibile la natura originaria .
D.1	Settore III	*Con riferimento al ricorso della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (cfr. Artt. 26) si rappresenta l'opportunità di integrare le competenze necessarie alle istruttorie inerenti il Centro Storico con quelle del Paesaggio, queste ultime previste per la gestione delle procedure in materia di paesaggio attributi a seguito dell'adeguamento de PUG al PPTR.*	**Accoglibile**	Implementazione dei compiti assegnati all'Ufficio di Piano (cfr. prot. n. 20371 del 31.05.2024)
D.2	Settore III	*Integrazione della documentazione di Piano adottato con la valutazione economico-finanziaria sulla onerosità degli interventi*	**Accoglibile**	Integrazione degli elaborati di Piano con l'elaborato denominato "*Valutazione economico-finanziaria sulla onerosità degli interventi*", con la conseguenziale modifica dell'elenco elaborati.
D.3	Settore III	*A seguito un ulteriore approfondimento condotto in relazione alle osservazioni presentate è stata eseguita una ulteriore verifica di tutte le categorie di intervento previste su ciascuna unità dell'ambito perimetrato dal quale si è reso necessario integrare quelle mancanti*	**Accoglibile**	Gli immobili per cui non era indicata alcuna tipologia di intervento sono stati riclassificati come segue: - intervento di "*Risanamento Conservativo*" per gli immobili angolo via Giacomo Matteotti con Via Roma; - intervento di "*Ristrutturazione edilizia*" per gli immobili angolo Via Ospedale vecchio con Via Parzanese; - intervento di "*Ristrutturazione edilizia*" per gli immobili in Piazza Umberto I n° 22-23-24; - Intervento di "*Ristrutturazione totale*" Corso G. Garibaldi civico 164) Il vano indicato in cartografia come "Tipo Base" in corrispondenza di Via Agesilao Milano angolo Rampa M. da Bari è stato eliminato in quanto, a seguito di ulteriore sopralluogo, risulta effettivamente non presente a livello strada (via Agesilao Milano), eliminando quindi anche la sua classificazione tipologica. Conseguentemente alle precedenti indicazioni, sono stati modificati gli elaborati AT05 e ST02.
E.1	Arch. Leonardo GALASSO (nota prot. n. 29573 del 7.08.2025)	*Il Piano di recupero adottato per alcuni edifici non conferma le precedenti previsioni del PdR e non specifica neanche la tipologia di intervento da adottare, limitandosi a censire l'edificio secondo la tipologia a schiera". Ai fini di un intervento più mirato e finalizzato ad un corretto recupero, si propone di esplicitare due distinte tipologie di intervento: Risanamento conservativo della parte residenziale dell'immobile; Ristrutturazione totale, sul retro di cortili ove insistono volumetrie preesistenti e coeve alla*	**Parzialmente Accoglibile**	Il contributo fa riferimento alla porzione di area tipizzata dal PUG come CUT.S e precisamente all'area compresa tra Corso Garibaldi, Corso Traiano, via Vito Rosa. Si prende atto di quanto segnalato circa la non specificazione della tipologia di intervento per alcuni edifici. a) angolo Corso Garibaldi, via Ippolito Pindemonte; b) angolo Corso Garibaldi, via Duca d'Aosta. Per questi edifici la tipologia di intervento è il Risanamento

		abitazione principale; ciò consentirebbe la demolizione delle esigue strutture, la successiva soprelevazione secondo quanto previsto dalla legge sismica con l'incremento volumetrico.		Conservativo. Nella medesima area sono presenti aree retrostanti ad edifici a schiera privi di indicazioni cica le tipologie di intervento. Per tali aree la tipologia di intervento è la *Ristrutturazione Edilizia* (Art. 26 NTA PdR) con la conseguenziale modifica dell'elaborato di Piano denominato "ST02"

Alla c.a. dell'Arch. Mauro Iacoviello
Direttore dell' UTC del
Comune di Canosa di Puglia

Oggetto: Osservazioni al Piano di Recupero del Centro Storico – Relazione Generale e Norme Tecniche di Attuazione (NTA) .

Il sottoscritto Ing. Tommaso Caporale , con studio professionale in Canosa di Puglia alla via Rovetta 33 , interessato alla tutela, valorizzazione e rigenerazione sostenibile del Centro Storico di Canosa di Puglia,

premesso che:

- il centro storico rappresenta un patrimonio identitario, storico e culturale della comunità canosina, oggi in grave stato di degrado;
- le precedenti politiche urbanistiche hanno favorito il progressivo abbandono del nucleo antico da parte dei residenti originari, contribuendo alla perdita di coesione sociale e al depotenziamento economico dell'area;
- il Piano di Recupero e le relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA) rappresentano una rara occasione per invertire questa tendenza, ponendo al centro un modello di rigenerazione fondato sull'identità, la bellezza, la coerenza paesaggistica, l'uso consapevole degli spazi, la sostenibilità ambientale e la partecipazione dei nativi;

presenta in allegato

un articolato documento di osservazioni suddiviso per punti tematici, contenente:

- Proposte operative relative a criteri morfologici e costruttivi,
- Suggerimenti per la tutela della biodiversità urbana e dell'equilibrio ecologico,
- Proposte per l'integrazione funzionale tra unità immobiliari (UMI),
- Linee guida per un uso turistico e culturale sostenibile del nucleo antico,
- Indicazioni sui cromatismi coerenti con l'identità mediterranea e storica del centro,
- Necessità di istituire un Osservatorio permanente e una Commissione con rappresentanza dei nativi,
- Proposta per la redazione di un Business Plan comunale che valuti la sostenibilità economica nel medio-lungo periodo del Piano di Recupero.

Con l'auspicio che tali osservazioni possano essere attentamente valutate e recepite, si porgono distinti saluti .

Canosa di Puglia lì 12/06/2025.

Osservazioni al Piano di Recupero del Centro Storico di Canosa di Puglia – Elenco Aggiornato

In continuità con la visione ampia e profonda espressa nella Relazione Generale, si propongono alcune integrazioni agli "Obiettivi e finalità", che intendono valorizzare ulteriormente il quadro strategico delineato, anche alla luce delle recenti esigenze di sostenibilità, accessibilità e valorizzazione socioeconomica del patrimonio urbano storico.

Le proposte, nel pieno rispetto della struttura originaria del testo, mirano ad arricchire – e non a sostituire – le direttrici già tracciate.

Elenco delle Osservazioni

1. **Riconoscimento dei nativi del centro storico**
   (Introduzione del concetto di *nativo* accanto a quello di *residente*, in base al principio di autodeterminazione e appartenenza storica.) e portatori di leggitimi interessi.

2. **La Torre dell'Orologio e il Sedile dei Nobili:** simbolo identitario e sede storica del governo civico beni storici di rango identitario e civico, con previsione di tutela architettonica e valorizzazione culturale nell'ambito del Piano di Recupero.Proposta di ricostruzione architettonica del Sedile.

3. **Demografia e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio**
   (A causa della denatalità, molte abitazioni si svuoteranno; serve un piano per rifunzionalizzarle a usi sociali, culturali, di co-housing, innovazione. Destinazioni d'uso e densità abitativa (Elevato sovraffollamento in piccole unità: non è sostenibile puntare solo sulla residenza. Serve un mix di funzioni compatibili.

4. **Accessibilità e percorribilità urbana**
   Viabilità difficile e tortuosa; gradini, vignali e vincoli fisici rendono difficile il transito. Necessità di progettazione per isolato e apertura a tecnologie future.

5. **Materiali locali e biodiversità urbana**
   Tutela dei materiali tradizionali in tufo e argilla; conservazione delle coperture per la nidificazione; uso corretto del termine "Piano di Recupero".

6. **Tutela delle tecniche costruttive tradizionali in tufo e valorizzazione delle volte**
   Le volte in tufo sono patrimonio tecnico e identitario. Vietarne la demolizione, formarne il recupero e valorizzarne l'uso.

7. **Valorizzazione del cono visuale del Castello e tutela del paesaggio culturale**
   Recupero dello skyline danneggiato da edificazioni incongrue; uso del bianco calce; tutela del paesaggio visivo interno al cono visuale.

8. **Messa in sicurezza e gestione del versante nord della collina Castello**
   Versante instabile e in frana: vietare colture invasive, introdurre vincoli idrogeologici, piantare essenze autoctone. Istituzione di una Commissione Silvo-Agro-Forestale.

9. **Recupero della "lacuna" urbana e miglioramento della viabilità verso la Via Francigena**
   Riqualificare un'area degradata come parcheggio; aprire e asfaltare ed ampliare la stradina sterrata di accesso alla Via Francigena.

10. **Regolamentazione delle destinazioni d'uso incongrue nel centro storico**
    Divieto di uso degli edifici storici come depositi agricoli; promozione di destinazioni d'uso coerenti con la vocazione del sito.

11. **Creazione di una piazza panoramica sulla sommità della collina**
    Demolizione dell'isolato triangolare per creare una piazza pubblica con locali di servizio e affaccio sul paesaggio.

12. **Valorizzazione del ponticello ferroviario e memoria dell'anfiteatro perduto**
    Riqualificazione come nodo culturale, con elementi che ricordino l'anfiteatro distrutto dalla ferrovia.

13. **Restituzione di via Giovanni delle Bande Nere e via Feudale alla collettività**
    Riappropriazione degli spazi oggi occupati da privati; riapertura e riqualificazione dei percorsi storici.

14. **Principio frattale del Castello come matrice rigenerativa**
    (Il Castello come archetipo compositivo: creazione di un regolamento estetico-formale per interventi coerenti.)

15. **Rete sotterranea tra edifici simbolici e mobilità verticale**
    Proposta di cunicoli ipogei collegati con ascensori per unire Castello, Palazzo Iliceto, convento, municipio.

16. **Ospitalità diffusa e recupero di edifici per accoglienza**
    Creazione di una rete di ostelli, B&B, dormitori con gestione pubblica o convenzionata, per almeno 100 posti letto.

17. **Estensione selettiva delle UMI a livello di maglia urbana** o isolato ed accorpamento di piu UMI a fini commerciali , turistici e per l'hotellerie diffusa .

18. **(1-NTA- All'Art 75 NTA – Sistema Colore)** – Armonizzazione cromatica, identità storica e valorizzazione luminosa del paesaggio urbano ;

19. **Art. 34NTA** – Criteri e direttive di carattere comuni

20. **Art. 31 NTA Sopraelevazione** delle unità edilizie nel contesto di tutte le tipologie PS.PSV , CS, CSV etc.

21. **Integrazione** all' Art. 35 – Commissione di controllo e monitoraggio del Piano di Recupero;

22. **Inserimento di vincoli e linee guida per la gestione sostenibile dei rifiuti** nel centro storico, con adeguati spazi di conferimento e soluzioni condivise a scala di isolato.

La finalità delle osservazioni , quale premessa alla definizione di un dispositivo organico, è quella di preservare le caratteristiche che connotano la struttura e il **"costume edilizio"** della città, con azioni mirate a raggiungere i seguenti obiettivi:

- **perseguire una lettura approfondita e dinamica dell'organismo edilizio e della struttura urbanae delle dinamiche demografiche** , nella consapevolezza che le trasformazioni storiche costituiscono parte integrante dell'identità materiale e immateriale del luogo;

- **promuovere la sicurezza statica e la riduzione della vulnerabilità sismica** degli edifici, anche mediante il ricorso a interventi coerenti con i principi della conservazione integrata, e con l'ausilio di strumenti di incentivazione specifici;

- **riqualificare, assieme al tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio**, tenendo conto delle esigenze di mobilità dolce, intermodalità e accessibilità universale;

- **recuperare e restituire l'immagine storica della città**, valorizzando l'apporto dei caratteri delle culture che hanno contribuito alle sue principali fasi di vita, secondo un principio di *rendimento storico-funzionale* coerente con le attuali necessità;

- **favorire lo sviluppo culturale e turistico**, con particolare attenzione alle esigenze dei residenti e alla promozione di nuove forme di socialità, anche attraverso la previsione di funzioni urbane orientate alla comunità;

- **privilegiare il recupero a destinazione residenziale**, integrando funzioni culturali, commerciali, turistiche e di servizio, secondo criteri di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, e favorendo nuove economie urbane compatibili con il contesto storico;

- **rafforzare l'integrazione tra il centro storico e il territorio rurale e archeologico circostante**, valorizzando i percorsi tematici e le reti culturali, enogastronomiche e artigianali;

- **incentivare l'impiego di materiali locali e tecniche tradizionali**, in coerenza con i caratteri tipologici e costruttivi del contesto, anche come strumento di rilancio dell'artigianato edilizio e del sapere tecnico locale.

Osservazione n. 1 – Introduzione del concetto di “nativo del centro storico” e dell’Associazione Nativi del Nucleo Antico tra i soggetti destinatari degli interventi

Testo proposto per integrazione nella sezione “Obiettivi e finalità” della Relazione Generale

In continuità con l’ampia visione culturale e metodologica espressa nella Relazione Generale, si propone di affiancare, accanto alla figura del *residente*, anche quella del *nativo del centro storico* e dell’Associazione Nativi del Nucleo Antico quale soggetto portatore di un rapporto identitario profondo con il nucleo urbano antico e portatore di interessi leggittimi.

Nel Piano di Recupero si fa riferimento in più punti alla figura del *residente* come soggetto principale nei processi di rigenerazione.

Tuttavia, non viene mai considerata esplicitamente la figura del *nativo del centro storico e dell’Associazione Nativi del Nucleo Storico* ovvero colui che è nato o ha vissuto per una parte significativa della propria vita all’interno del nucleo antico, e che ha dovuto abbandonarlo per motivi economici, sociali, ambientali o culturali non dipendenti dalla sua volontà.

Il nativo, pur non più residente, è il portatore autentico della memoria storica del luogo. Ma è anche **testimone diretto del fallimento delle politiche urbane e sociali del passato**, che non hanno saputo trattenere le persone, offrire opportunità, né costruire un contesto urbano accogliente. I nativi rappresentano “ l’Heimat “ della nostra comunità e sono essi I custodi del paesaggio stratificatosi nei secoli.

È fondamentale riconoscere che **il solo fatto di risiedere attualmente nel centro storico non garantisce di per sé un atteggiamento positivo verso il suo recupero**.

I processi di degrado, abbandono, incuria o uso improprio degli spazi pubblici e privati sono stati in parte causati anche da chi ha continuato ad abitare nel nucleo , talvolta senza mezzi, senza strumenti culturali, senza consapevolezza o proveniente da culture e tradizioni molto lontane dal contesto originale.

Molti residenti, purtroppo, **vivono oggi una condizione di isolamento, povertà abitativa e marginalità**, simile a quella vissuta in passato da molti nativi prima dell’esodo.

Il *nativo* è qui inteso come persona originaria di quel contesto, la cui memoria personale, familiare e collettiva costituisce parte integrante del patrimonio immateriale della città ne rappresenta la diaspora e la perdità identitaria delle radici più profonde.

Il riconoscimento di tale figura si pone in linea con i più recenti orientamenti internazionali sul diritto dei popoli originari alla valorizzazione e alla tutela del proprio spazio di appartenenza, e rafforza la visione del centro storico non solo come spazio fisico da recuperare, ma come organismo culturale e sociale da rigenerare in modo inclusivo e partecipato.

In tal senso, si ritiene utile introdurre un’esplicita menzione del *nativo del nucleo storico* tra i soggetti attivi nella costruzione delle politiche di recupero urbano, in quanto testimone diretto delle trasformazioni storiche e portatore di saperi insediativi profondi.

In tale direzione, si propone di integrare, accanto alla figura del "residente", anche quella del **"nativo"** del nucleo storico", soggetto portatore di una memoria storica sedimentata nei luoghi, nei linguaggi e nelle pratiche dell'abitare. Il riconoscimento del nativo, già presente nel dibattito culturale e normativo internazionale, richiama il principio di autodeterminazione delle comunità originarie e rafforza l'idea che il patrimonio edilizio e urbano non sia soltanto uno spazio fisico da conservare, ma un organismo vivo da tutelare nella sua dimensione identitaria ,sociale e tradizionale..

Il coinvolgimento vincolante attivo dell'Associazione dei Nativi del Nucleo Storico nei processi decisionali e progettuali rappresenta un'opportunità di radicamento e rigenerazione autentica.

Questo approccio è coerente con le più avanzate visioni sul **diritto alla città** e sul **diritto dei popoli originari ai loro spazi**, come espresso nei documenti ONU e UNESCO sul patrimonio culturale vivente

Il nativo è colui che **non è fuggito per scelta**, ma perché la città, **non ha saputo offrirgli nulla**: né lavoro, né servizi, né prospettive e per questo è un portatore di interessi leggittimi.ed è proprio lui che oggi **potrebbe tornare ad avere un ruolo attivo**, mettendo a disposizione le competenze, le relazioni, l'esperienza maturata altrove.

Si propone pertanto:

1. L'introduzione, nel Piano di Recupero, della figura del *nativo del nucleo storico e dell 'Associazione Nativi del Nucleo Storico* riconosciuti come **portatore di legittimi diritti simbolici, conoscenza storica e memorie urbane tradizionali per favorire lo sviluppo culturale che miri a coniugare le necessità dei residenti con la salvaguardia, la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente storico costruito, patrimonio comune a tutta la città."**;
2. Il coinvolgimento attivo dei nativi nei processi di consultazione, progettazione partecipata e attuazione degli interventi, anche se non residenti anagraficamente con il coinvolgimento attivo in tutte le fasi del processo di progettazione partecipata e con il parere vincolante.

   la previsione, negli strumenti di progettazione partecipata, di forme di ascolto e coinvolgimento anche di coloro che, pur non residenti, hanno un legame documentato o dimostrabile con il nucleo storico;

3. La possibilità di **accedere a contributi, bandi o agevolazioni specifiche** per il recupero o la rifunzionalizzazione di immobili storici da parte dei nativi, anche in forma consorziata o cooperativa o associazionistica ;

   la possibilità, in sede di bandi o contributi, di **riconoscere ai nativi la possibilità di concorrere a iniziative di rigenerazione urbana e culturale**, anche attraverso partenariati pubblico-privati;la previsione, negli strumenti di progettazione partecipata, di forme di ascolto e coinvolgimento anche di coloro che, pur non residenti, hanno un legame documentato e dimostrabile con il centro storico;

4. La creazione di una **banca genealogica della memoria urbana** che raccolga testimonianze orali, documenti, racconti, fotografie e mappe ricostruttive attraverso il coinvolgimento diretto dei nativi;

   l'avvio di una **ricognizione orale e documentale** sulla memoria storica del nucleo antico, valorizzando le testimonianze dei nativi come parte del patrimonio immateriale urbano. l'avvio di

una **ricognizione orale e documentale** sulla memoria storica del centro antico, valorizzando le testimonianze dei nativi come parte del patrimonio immateriale urbano.

5. La previsione di un **registro degli ex-residenti o nativi** del nucleo storico, da utilizzare come base per azioni di coinvolgimento mirato e per lo studio dei fenomeni di emigrazione;
6. **La ricostruzione del "Sedile dei Nobili"**, storico luogo di riunione civica dei nativi ubicato alla base della Torre dell'Orologio, andato distrutto ma riconoscibile nel suo impianto originario, da destinare oggi a punto fisico e simbolico di riferimento per i nativi, luogo di incontro, rappresentanza, partecipazione e identità collettiva e sede dell'Associazione Nativi del Nucleo Antico.

   7. La realizzazione di una pavimentazione personalizzata sulla sommità dell'Acropoli come " Walk t of Fame " in cui sono riportati I nomi dei nativi seguendo lo schema del loro albero genealogico.

In tal senso, si ritiene utile introdurre un'esplicita menzione del *nativo del nucleo storico* e dell'Associazione dei Nativi tra i soggetti attivi nella costruzione delle politiche di recupero urbano, in quanto testimone diretto delle trasformazioni storiche e portatore di saperi insediativi profondi.

- Inserire un riferimento al fatto che i **nativi sono portatori di memoria storica urbana**, anche in assenza di atti formali di proprietà ma di documentata e storicizzata appartenza alla comunità castellana.

- Esplicitare il rischio che **politiche basate solo su dati anagrafici** ignorino chi ha mantenuto un legame identitario forte pur vivendo oggi fuori dal nucleo storico.

- Integrare con esempi: analogie con altre esperienze italiane o europee e mondiali in cui si valorizza la "memoria di luogo".

Questa distinzione, apparentemente secondaria, ha invece **un valore identitario fondamentale**, poiché sono proprio i nativi a custodire la **memoria collettiva** dei luoghi, delle tradizioni, dei rapporti tra le persone e dell'evoluzione della morfologia urbana.

Anche in ambito urbano, sempre più esperienze italiane e europee riconoscono l'importanza del coinvolgimento dei soggetti radicati storicamente nei luoghi, indipendentemente dalla residenza attuale.

Riconoscere e coinvolgere i nativi significa **valorizzare la continuità storica e simbolica della comunità locale**, evitando che il Piano si riduca a una semplice operazione tecnico-normativa slegata dalla vera anima del territorio.

È fondamentale riconoscere che **il solo fatto di risiedere attualmente nel centro storico non garantisce di per sé un atteggiamento positivo verso il suo recupero**.

I processi di degrado, abbandono, incuria o uso improprio degli spazi pubblici e privati sono stati in parte causati anche da chi ha continuato ad abitare nel centro, talvolta senza mezzi, senza strumenti culturali, senza consapevolezza e conoscenza delle antiche tradizioni.

Molti residenti, purtroppo, **vivono oggi una condizione di isolamento, povertà abitativa e marginalità**, simile a quella vissuta in passato da molti nativi prima dell'esodo.

Valorizzare i nativi significa **ricucire il legame affettivo e simbolico tra comunità e territorio**, ricostruendo un senso di appartenenza, responsabilità e speranza.

Ignorare questa figura significherebbe, ancora una volta, **confermare il fallimento di una città che non ha saputo prendersi cura dei propri figli**.

Ma è anche testimone diretto del fallimento delle politiche urbane e sociali del passato, che non hanno saputo trattenere le persone native , offrire opportunità, né costruire un contesto urbano accogliente e laborioso.

Osservazione n° 2 : Ricostruzione del Sedile dei Nobili alla base della Torre dell'Orologio : simbolo identitario e sede storica del governo civico beni storici di rango identitario e civico, con previsione di tutela architettonica e valorizzazione culturale nell'ambito del Piano di Recupero.Proposta di ricostruzione architettonica.

1. Identità urbana e funzione simbolica

- La **Torre dell'Orologio**, posta in posizione strategica nel tessuto urbano della collina Castello, costituisce uno dei **simboli più riconoscibili di Canosa**.
- Rimasta **integra nel tempo**, rappresenta un **punto di riferimento visivo** per residenti, viaggiatori e turisti.
- La sua **funzione di misurazione del tempo civico** la rende parte integrante dell'identità collettiva della città storica, legata alla vita quotidiana, alle festività religiose e ai ritmi comunitari e più in gegnerale alle tradizioni ;

2. Il Sedile dei Nobili: cuore istituzionale della città storica

- Alla base della torre è ancora oggi **visibile parte una volta in tufo**, che costituiva lo spazio coperto del **Sedile dei Nobili**.
- Questo spazio, documentato in età **angioina** e **borbonica**, fu la **sede originaria del Consiglio Comunale** di Canosa, luogo decisionale delle élite cittadine.
- Il Sedile non era solo un edificio, ma un **simbolo di autogoverno e rappresentanza civica**, connesso al diritto medievale e al ruolo dei ceti dirigenti urbani.

3. Valorizzazione e tutela

- Si propone che **il Sedile dei Nobili** sia **esplicitamente inserito nel Piano di Recupero** come:
  - **bene identitari odi rango storico e civico superiore** ;
  - **punti di partenza per la narrazione storico-istituzionale** della città;
  - **luoghi da restituire alla comunità** anche con piccoli interventi di valorizzazione (pannelli informativi, illuminazione artistica, accessibilità).

4. Luogo perduto – il Sedile dei Nobili

  - le funzioni rappresentative della **cittadinanza attiva** e dei **ceti dirigenti locali**.
- La sua **distruzione** ha lasciato un **vuoto urbano e simbolico** di grande rilievo.

5. Proposta: ricostruzione filologica del Sedile

- In ragione del suo valore storico, civico e architettonico, si propone la **ricostruzione filologica del Sedile dei Nobili**, da realizzarsi:
    - sulla base della **documentazione iconografica e archivistica disponibile**,
    - come **gesto identitario** e **risarcimento culturale** verso la città e la sua storia,
    - con eventuale **riuso contemporaneo** per funzioni civiche, culturali, espositive o rappresentative , sede dell'Associazione Nativi del Nucleo Antico.

6. Valorizzazione congiunta

- Il complesso Torre–Sedile può diventare un **nucleo simbolico forte** all'interno del Piano di Recupero, con funzione:
    - **storico-museale**,
    - **educativa** (sull'autogoverno urbano e le istituzioni),
    - **turistica e narrativa**, come punto centrale di un percorso storico-urbano.
    - **Rivitalizzante** in quanto rappresentativo del ricongiungimento fra l'antico ed il modeno .

Osservazione n. 3 – Demografia e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio- Equilibrio tra residenza stabile e funzioni integrative: accessibilità, turismo, vitalità - Superamento del privilegio esclusivo della destinazione residenziale: necessità di mix funzionale e riequilibrio demografico – Condizioni abitative minime .

Il Nucleo Antico della Città Canosa di Puglia è interessato da un fenomeno evidente di denatalità, spopolamento e invecchiamento della popolazione residente, che determina una crescente quota di edifici parzialmente o totalmente disabitati, spesso in condizioni di degrado strutturale o funzionale. facilitatori dell'insediamento di flussi di immigrazione incontrollata.

Nel contempo si registrano fenomeni di sovraffolamento in alcune unità immobiliari a causa basso reddito procapite. Dei residenti.

Questa condizione rende non più sostenibile una pianificazione che abbia come unico obiettivo la residenzialità a scopi abitativi , soprattutto se riferita a nuclei familiari monoresidenti o a soggetti in condizione di disagio economico.

Occorre invece avviare una strategia di rifunzionalizzazione intelligente, che preveda usi alternativi, temporanei o flessibili degli immobili abbandonati o sottoutilizzati: spazi per co-living, attività artigianali leggere, micro-servizi di prossimità, residenze assistite, turismo culturale, laboratori per giovani, spazi civici ed insediamento di uffici pubblici esattamente come accadeva nel passato .
.
Una prima valutazione tecnica porta a stimare, con i limiti del caso, un indice capitario intorno ai 70 m^3 per abitante, valore ben al di sotto degli standard minimi previsti per l'edilizia residenziale di tipo popolare.

Tuttavia, questa valutazione non trova riscontro in un quadro tecnico aggiornato fornito dal Piano.

Il Piano di Recupero, pur avanzando obiettivi di rigenerazione e riuso, non fornisce i dati minimi necessari per misurare, pianificare e valutare nel tempo tali obiettivi, in particolare:

- la **cubatura edilizia esistente** all'interno del perimetro interessato;
- la **popolazione residente** effettiva e storica (serie storiche almeno decennali);
- la **superficie territoriale** complessiva del comparto;
- la **distinzione tra superficie edificata**, superficie pubblica, superficie residenziale e superfici potenzialmente rifunzionalizzabili;

- **le particelle catastali e** la loro destinazioni ;

-**la superficie media** delle particelle catastali ed il loro numero

Si propone pertanto che il Piano venga integrato da:

1. un rilievo metrico e volumetrico aggiornato, anche con strumenti GIS e dati catastali digitali ;

2. la determinazione della cubatura lorda e netta esistente distinta per destinazioni d'uso ;

3. un modello demografico di riferimento, basato su serie storiche e proiezioni di lungo periodo, utile a elaborare scenari realistici di trasformazione;

4. una mappatura degli indici insediativi e di affollamento per ciascun isolato o micro-ambito;

5. indicatori valutabili nel tempo, tali da trasformare gli obiettivi del Piano da dichiarazioni di principio a strategie monitorabili e verificabili.;

6, un censimento della popolazione residente e della destinazione delle particelle catastali.

7. un business plan che studi fra le possibili alternative urbanistiche quella che ottimizza le varie componenti economiche , fra Comune , Associazioni e privati.

Senza tali strumenti, gli obiettivi di rigenerazione e rifunzionalizzazione rischiano di rimanere generici, privi di riscontro concreto e non valutabili nella loro efficacia nel tempo.

A tal fine, si propone inoltre che il Piano venga corredato da una batteria di indicatori urbanistici, da calcolare allo stato attuale e da aggiornare con cadenza biennale, così da valutare oggettivamente l'evoluzione del nucleo storico e l'efficacia degli interventi nel Piano di recupero

Gli indici suggeriti comprendono, ma non si limitano a:

- Numero degli abitanti presenti ;

- Numero dei Nativi residenti e non residenti ;

- Bilancio migratorio annuale ;

- Bilancio natalità annuale ;

-Numero dei proprietari delle unità immobiliari;

- Numero delle particelle catastali e distinzione sulla classazione

e distinazione d'uso ;

- Superficie delle singole unità immobiliari private ;

- Numero dei vani per singola unità immobiliare ;

- Numero degli isolati o delle UMI ;

- Numero delle particelle unite per accorpamento o per fusione ;

- Superficie delle unità immobiliari di proprietà pubblica ;
- Indice di densità edilizia (m^3/m^2)

- Indice di affollamento (abitanti per unità abitativa);
- Superficie destinata a parcheggio (m^2 totali e m^2 per abitante);
- Superficie pubblica destinata a verde urbano (m^2 totali e % sulla superficie territoriale);
- Superficie viaria carrabile e pedonale (m^2 totali e %);

-Superfici destinata a marciapiedi ;

***Superficie occupata dai vignali ;**

- Superficie destinata a Piazze(m^2 totali e %);

- Superficie utile destinata ad attività culturali, artigianali, direzionali, ricettive
- Numero di unità abitative attive, disabitate, inagibili o in stato di abbandono;
- Posti letto disponibili per accoglienza turistica e pellegrina (pubblica e privata);
- Indice di accessibilità fisica e funzionale (presenza di percorsi accessibili, stazioni, fermate);
- Indice di mobilità dolce (lunghezza e continuità delle connessioni ciclopedonali);
- Percentuale di immobili vincolati o sottoposti a tutela effettivamente valorizzati o recuperati.

- Rendite delle singole particelle catastali e rendimenti reali ;

-Indice di fabbricabilità territoriale :

-Indice di fabbricabilità fondiaria ;

- Indice di disoccupqazione ;

- Reddito medio pro-capite ;

Questi dati, raccolti sotto forma di censimento e verificati almeno ogni 2 anni , dovranno essere resi pubblici e comunicati con trasparenza, anche tramite portali informativi, strumenti GIS ed applicazioni digitali si dispositivi portatili devono fornire report annuali sullo stato di attuazione del Piano di Recupero.

A integrazione dell'obiettivo che privilegia il recupero a destinazione residenziale abitativa , si propone di specificare la necessità di garantire **forme stabili, accessibili e sostenibili di turismo permanente**, a tutela della vitalità urbana e dell'identità del centro storico.

In particolare, si suggerisce di distinguere, nei criteri attuativi, tra **residenza principale, residenza secondaria e ospitalità temporanea**, in modo da evitare processi di turistificazione eccessiva o spopolamento progressivo e marginalizzazione per eccesso di superficie abitativa .

La residenza, in tal senso, andrebbe intesa come **presidio turistico e culturale**, con un ruolo chiave nella rigenerazione del centro antico.

Privilegiare il recupero a destinazione residenziale non abitativo , favorendo l'integrazione della residenza con funzioni culturali, commerciali, direzionali, turistiche e servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto all'esigenza di tutela del tessuto edilizio storico."

Per rafforzarne la sostenibilità, si propone inoltre di valutare strumenti normativi o incentivi mirati per:

- favorire l'accesso alla casa da parte di nativi, artigiani e professionisti
- agevolare il ritorno dei cittadini originari del centro storico;
- incrementare la presenza di biodiversità autoctona e tutelare le specie in via di estinzione in simbiosi con le residenze ;

Tali integrazioni si pongono in coerenza con i principi espressi nel Piano e possono contribuire a un **equilibrio virtuoso tra tutela, vitalità e diritti d'uso**.

Il nucleo antico della città si caratterizza per una **diffusa presenza di unità abitative di modesta dimensione**, spesso con valori di volume pro capite **inferiori a 70 m^3/abitante**, nettamente al di sotto degli standard minimi di edilizia popolare (80 m^3) e civile (120 m^3).

Tale condizione, storica ma ancora attuale, ha determinato fenomeni di **sovraffollamento**, **degrado igienico-sanitario**, **vulnerabilità sociale** e **dequalificazione urbana complessiva , svalutazione delle rendite catastali , immigrazione illegale .**

In questo contesto, **privilegiare la sola residenza rischia di aggravare tali dinamiche sociali , demografiche ed economiche**, consolidando una funzione abitativa fragile, senza garantire i presupposti per una vera rigenerazione urbana.

Si propone quindi di **non attribuire priorità esclusiva alla residenza o alle abitazioni** , ma di sostenere **una pluralità di destinazioni d'uso**, in particolare:

- **uffici pubblici comunali , provinciali e regionali o di altri enti e privati**, in grado di restituire centralità funzionale e presidio civile al centro storico;
- **servizi culturali, associativi, educativi e socio-sanitari**, rivolti alla comunità locale;
- **funzioni produttive leggere o artigianali**, compatibili con il contesto storico, in grado di generare occupazione e presidio urbano.
- **Associazionismo .**

Tali destinazioni vanno integrate in un'ottica di **mix funzionale e sociale**, capace di garantire equilibrio, vitalità urbana e qualità della vita per tutte le fasce della popolazione.

per raggiungere I seguenti obiettivi :

1. **Accessibilità universale e inclusività** degli spazi pubblici e storici.
2. **Tutela e trasmissione del sapere artigiano locale**, legato ai mestieri storici del centro.
3. **Conservazione attiva e partecipata**, coinvolgendo gli abitanti ed i nativi con l'Associazione nei processi decisionali.
4. **Innovazione sostenibile** compatibile con la storicità (es. uso delle tecnologie nel restauro o nella fruizione culturale).
5. **Detassazione totale** da qualsiasi imposta passata , presente e futura per tutte le attività professionali ed artigianali dei nativi

1. Equilibrio tra residenza stabile e destinazioni "a rotazione" (turismo, B&B, ecc.)

Per evitare che le abitazioni siano in numero eccessivo divenendo fonte di sovraffollamento rispetto all'offerta turistica .

2. Accessibilità economica alla residenza storica per I nativi

A integrazione dell'obiettivo che privilegia il recupero a destinazione non abitativa , si propone di specificare la necessità di garantire **forme stabili, accessibili e sostenibili di turismo permanente**, a tutela della vitalità urbana e dell'identità del centro storico.

La residenza non abitativa , in tal senso, andrebbe intesa come **presidio turistico e culturale**, con un ruolo chiave nella rigenerazione del centro antico. Per rafforzarne la sostenibilità, si propone inoltre di valutare strumenti normativi o incentivi mirati per:

- favorire l'accesso alla casa da parte di giovani , nativi, artigiani e professionisti ;
- agevolare il ritorno dei cittadini originari del centro storico;
- contrastare il rischio di trasformazione eccessiva in "città-ghetto".

A integrazione dell'obiettivo che privilegia il recupero a destinazione residenziale abitativa , si segnala che il nucleo storico di Canosa di Puglia presenta una **situazione critica dal punto di vista dell'equilibrio insediativo e della qualità abitativa**, legata a condizioni storiche e persistenti.

In particolare, si rileva un **elevato indice di affollamento** in unità edilizie di modesta dimensione, spesso al di sotto degli standard minimi di volume pro capite. A fronte di un valore di riferimento per l'edilizia economica e popolare di 80 m^3/abitante, e di 120 m^3 per l'edilizia civile, si stima nel nucleo antico un valore medio **inferiore a 70 m^3/abitante**.

Questa condizione si traduce in:

- sovraffollamento abitativo;
- criticità igienico-sanitarie e infrastrutturali;
- fragilità sociale e vulnerabilità economica;
- perdita di attrattività turistica

Si propone pertanto di integrare l'obiettivo residenziale del Piano con:

- **interventi mirati al decongestionamento abitativo**, anche tramite piani di ridistribuzione o di incentivazione all'ampliamento/modifica/accorpamento e fusione delle unità edilizie e mutazione nella destinazione d'uso;
- **azioni coordinate di risanamento igienico e sociale**, da sviluppare congiuntamente ad ASL, enti sociali, associazioni di quartiere;
- **progetti-pilota di rigenerazione abitativa integrata**, che coinvolgano direttamente i nuclei residenti in situazione di disagio, valorizzando anche la dimensione educativa e comunitaria.
- **Ampliamento dell'offerta turistica privata e pubblica ;**

Osservazione n. 4 – Accessibilità fisica, percorribilità e razionalizzazione dello spazio pubblico nei percorsi storici

Nell'ambito degli obiettivi generali del Piano di Recupero, si ritiene essenziale integrare una riflessione più esplicita sul tema della **accessibilità e percorribilità** del centro storico, oggi fortemente penalizzato dalla **carenza di connessioni pubbliche,carenza di servizi di trasporto pubblico, parcheggi di prossimità e collegamenti pedonali efficienti. dalla tortuosità del tracciato viario e dalla presenza di ostacoli fisici di tipo morfologico e costruttivo**.

Il nucleo antico di Canosa è insediato su una **collina argillosa prospiciente la valle dell'Ofanto**, e risulta percorribile attraverso **un unico sistema stradale a senso unico carrabile ,** che segue le pendenze naturali del suolo.

Tale percorso, spesso **molto stretto e in forte pendenza**, è affiancato da numerosi accessi abitativi che si sviluppano con **gradini esterni in muratura** (localmente detti *vignali*).

Questi, in molti casi, **invadono quasi interamente la sede stradale**, impedendo il regolare transito di veicoli e pedoni, e aggravando le condizioni di **insicurezza, isolamento e barriera architettonica**.

Per affrontare efficacemente tale criticità, si propone che il Piano includa:

- un'**analisi morfologica per maglia o isolato**, volta a individuare interventi organici che consentano la **fusione e/o l'accorpamento delle unità immobiliari**, la **riconfigurazione degli accessi** e l'**inglobamento dei vignali dall'esterno verso l'interno delle abitazioni o delle UMI**

- la **riduzione selettiva del numero delle unità abitative** nei tratti più compromessi, per favorire la **razionalizzazione dell'assetto urbano** e il **recupero dello spazio pubblico**;

- l'introduzione di **principi progettuali unificanti**, capaci di guidare interventi mirati ma coordinati, per garantire **continuità di percorrenza**, **sicurezza pedonale** e **accessibilità ai mezzi di soccorso**.

Tali misure risultano essenziali per una vera rigenerazione urbana, poiché affrontano in modo strutturale le condizioni fisiche che limitano la vita quotidiana, il commercio, la mobilità e la sicurezza del centro antico sia in relazione alla città contemporanea, sia nei confronti delle reti intercomunali. Questo fattore costituisce una **barriera concreta alla rigenerazione** e alla rivitalizzazione del tessuto urbano antico, influenzando negativamente:

la mobilità quotidiana dei nativi e dei residenti (in particolare anziani e famiglie);

l'accesso dei visitatori e dei turisti;

la possibilità di insediamento di nuove funzioni economiche o sociali.

Si propone pertanto che il Piano di Recupero preveda:

una sezione dedicata al **miglioramento della mobilità interna e dei collegamenti esterni**, in coordinamento con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), ove esistente;

la **realizzazione di parcheggi a corona** con servizi navetta o percorsi pedonali attrezzati della capienza di almeno cinque autobus da 50 posti ;

il **potenziamento dell'accesso ai mezzi pubblici**, anche attraverso sistemi di mobilità a chiamata o collettiva;

l'introduzione di **percorsi accessibili e senza barriere** nei principali punti di interesse storico e culturale.

L'ampliamento delle carreggiate di collegamento da e verso le zone esterne del nucleo antico in particole reiferimeneto al prolungamento di via Orazia verso la via Francigena , già via vecchia Madonna di Costantinopoli.

Osservazione n° 5 : Materiali locali, tradizione costruttiva e biodiversità urbana

1. **Materiali da costruzione tipici del centro storico e della città ottocentesca**

- I principali materiali costruttivi impiegati nel centro storico e nella zona ottocentesca di Canosa sono **di origine esclusivamente locale**, tra cui:
    - **La calcarenite locale (volgarmente detta "tufo")** di colore giallo paglierino, estratta in cave vicine, lavorata in conci e utilizzata per murature e coperture.
    - **Le argille del sottosuolo collinare**, utilizzate nei secoli per:
        - realizzare **ceramiche tradizionali canosine**,
        - fabbricare **coppi** e **mattoni per pavimenti** per le coperture terminali delle volte in tufo.

2. **Tipologie architettoniche**

- Le coperture sono principalmente **a volta (a botte, raramente a vela o a cupola a padiglione o a stella)**.
- Questo impianto architettonico ha un valore identitario e paesaggistico che deve essere salvaguardato e incentivato.

3. **Connessioni tra cave, sviluppo urbano e frantoi ipogei**

- Le **cave** di calcarenite, una volta esaurite, sono state **riutilizzate come frantoi ipogei**.
- Questi hanno **influenzato la struttura e le direttrici di espansione** della città extra moenia nell'Ottocento e nel Novecento.

4. **Biodiversità urbana: fauna e nidi nelle architetture tradizionali**

- Le coperture in coppi, le architravi in tufo e i vuoti lasciati nelle murature hanno per secoli ospitato:
    - **specie aviarie** come **rondoni, rondini, balestrucci**, ecc.
    - altre **forme di biodiversità urbana**.
- Questo **patrimonio biologico è oggi a rischio** a causa di interventi edilizi non compatibili.
    - al **ripristino delle coperture originali**,
    - all'**integrazione di sistemi per la nidificazione dei volatili**.

Tutela del paesaggio culturale e dell'identità storico-archeologica dell'Acropoli di Canosa (Collina Castello)

1. **Morfologia e origine storica**

- La **Collina Castello**, su cui sorge il nucleo antico di Canosa, presenta una **morfologia fortemente scoscesa** e costituisce la sede dell'**antica polis di epoca greco-romana**.

- Il sito ha un'elevata stratificazione storica e archeologica: sulla sommità della collina si trovano i resti del **Castello medievale**, oggi quasi completamente diruto.

- 2. **Valore storico-culturale del Castello e appartenenze nobiliari**
  - Il castello ha ospitato nel Medioevo diverse famiglie nobiliari, tra cui anche i **Principi Grimaldi di Monaco**, contribuendo all'identità storica europea della città.
- 3. **Tutela paesaggistica – Cono visuale**
  - Il **PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale)** ha previsto un **vincolo denominato "Cono visuale del Castello di Canosa"**, che impone limitazioni all'edificabilità e alla trasformazione edilizia all'interno di un'area più o meno ampia, per salvaguardare la percezione panoramica della Rocca nel paesaggio.
  - Tuttavia, **tale vincolo è stato ampiamente disatteso nei decenni passati** (soprattutto negli anni '60 e '70), con l'edificazione di **aree industriali in posizioni dominanti o contigue**, generando:
    - **emissioni odorifere moleste e persistenti**,
    - **forte degrado percettivo del paesaggio**,
    - **malcontento e disagio per residenti e turisti** che visitano l'acropoli per finalità culturali o enogastronomiche (es. degustazioni di pizze, panzerotti e altre specialità locali).

Osservazione n. 6– Tutela delle tecniche costruttive tradizionali in tufo e valorizzazione delle volte

Oggetto:

Salvaguardia delle **volte in tufo** come parte integrante del patrimonio costruttivo e identitario del centro storico di Canosa.

Descrizione:

- Le tecniche costruttive locali prevedevano l'utilizzo di **conci di tufo (calcarenite)** sia per le murature che per la **realizzazione di volte a botte, a vela, e talvolta a cupola**.
- Tali strutture non rappresentano semplicemente un sistema statico, ma sono il **frutto di una sapienza costruttiva plurisecolare**, trasmessa tra generazioni di muratori canosini, che hanno anche **esportato tale tecnica nelle città vicine**.
- La costruzione della volta, attraverso **equilibri di spinte** e **assemblaggi manuali**, costituisce un **modello artigianale unico**, oggi a rischio di estinzione.
- I progettisti del Piano di Recupero paventano la **sostituzione delle volte con solai in latero-cemento**, motivata dalla **scarsità di manodopera e dall'aumento dei costi**: tale approccio, pur comprensibile economicamente, **non è accettabile dal punto di vista culturale e identitario**.

Proposte:

1. Inserire nel Piano un **vincolo di tutela attiva per le coperture voltate esistenti**, vietando la loro rimozione nei casi di integrità o recuperabilità strutturale.
2. Prevedere incentivi premiali economici ed urbanistici , contributi o sgravi per chi recupera o ricostruisce le **volte originarie**.
3. Istituire, in collaborazione con le scuole di restauro già presenti (es. presso il convento dei Carmelitani), una **scuola-cantiere locale per la formazione di giovani maestranze specializzate nella costruzione di volte in tufo**, ispirandosi ai modelli virtuosi attivi nel Salento e nel sud della Puglia.
4. Promuovere la **destinazione d'uso di vani voltati** per attività coerenti con la loro suggestione storica e ambientale (es. ristoranti tipici, caffè, sale per eventi culturali, laboratori artigiani).
5. Ripristinare le strutture voltate li dove sono state demolite anche se precedentemente autorizzate ;
6. Imporre l'utilizzo delle volte nella nuova edificazione all interno del nucleo antico e dell'orizzonte del cono visuale della Rocca .

Osservazione n. 7– Valorizzazione del cono visuale del Castello e tutela del paesaggio culturale (recupero dello skyline danneggiato da edificazioni incongrue ; uso del bianco calce nell'orizzonte del cono ; tutela del paesaggio visivo).

La collina Castello come paesaggio identitario e percezione storico-visiva – Memoria, estetica e narrazione del luogo

1. Valore identitario del paesaggio

- La **collina Castello**, posta sull'antica acropoli di Canosa, rappresenta un **punto di riferimento visivo e culturale secolare**, ben percepibile da chi attraversa il fiume Ofanto o giunge da NO.
- Per secoli ha costituito una sorta di "**epifania urbana**" nel paesaggio pugliese, connotata da:
    - edifici storici a intonaco **bianco calce**,
    - l'**imponenza del castello medievale** sulla sommità,
    - un **rapporto armonico con il fiume**, le alture argillose e i terrazzamenti agricoli.

2. Testimonianze letterarie e viaggiatori del Grand Tour

- Tra i **testimoni storici della percezione visiva** della collina:
    - **George Berkeley**, filosofo inglese del Settecento, nel suo viaggio nell'Italia meridionale, **descrive la collina come una visione bianca e luminosa**, comparandola a un miraggio mediterraneo.
    - **Giuseppe Ungaretti**, poeta del Novecento, in una delle sue poesie evoca la **collina di Canosa** come una **presenza alta, austera, e carica di luce**, conferendole una dimensione lirica e atemporale.
- Queste descrizioni storiche contribuiscono a formare una **coscienza collettiva del paesaggio**, parte della **memoria culturale nazionale ed europea**.

3. Alterazioni recenti e perdita della coerenza percettiva

- L'espansione urbana e industriale degli anni '60–'70 ha **compromesso il cono visuale della collina**, con:
    - edificazioni industriali disordinate nel fondovalle (che **emettono odori sgradevoli**),
    - **perdita dell'unitarietà cromatica** e architettonica delle costruzioni storiche (che un tempo erano tutte imbiancate a calce),

- **trascuratezza del verde**, specie nel versante nord, e della manutenzione complessiva.

4. Proposte strategiche

- **Recuperare l'identità visiva della collina Castello** come paesaggio culturale:
  - incentivando il **ripristino cromatico bianco-calce** per gli edifici storici visibili dal fondovalle;
  - rafforzando il **vincolo del "cono visuale del Castello"**, non solo come limite edificatorio ma come **vincolo paesaggistico attivo**, che includa anche la **percezione olfattiva e acustica** (no a emissioni sgradevoli o impianti disturbanti);
  - prevedendo una **fruizione culturale guidata** del paesaggio (es. itinerari letterari e turistici con citazioni di Berkeley, Ungaretti e altri viaggiatori del passato);
  - candidando la collina come **paesaggio culturale di interesse regionale**, inserito in percorsi tematici (archeologia, storia del paesaggio, Grand Tour meridionale, letteratura).

La collina Castello come polis greca , castrum romano , centro urbano fortificato: continuità topografica e valore archeologico-strutturale

1. Stratigrafia urbana: da polis a castrum a castello medievale

- La **collina Castello** non è soltanto un'altura strategica, ma costituisce un **sito urbano fortificato di continuità millenaria**, paragonabile per struttura e funzione a un **castrum romano**.
- **In epoca preromana** fu sede di una **polis di matrice ellenistica**, dotata di spazi pubblici, templi e fortificazioni.
- In **età romana**, soprattutto **dopo la Battaglia di Canne (216 a.C.)**, **l'acropoli canosina offrì rifugio ai superstiti dell'esercito romano**, rafforzando la funzione di presidio militare.
- Il **sistema murario multiplo**, visibile nei resti e documentato da fonti storiche e archeologiche, segue lo schema del **castrum**:
  - **ordini successivi di mura** concentriche,
  - **porte fortificate** come punti di accesso controllato,
  - una viabilità interna a **scacchiera**, con direttrici principali e traverse (alcune oggi coincidenti con scalinate e vicoli medievali).

2. Il Castello e le sue stratificazioni

- Sulla sommità della collina si erge (oggi in rovina) il **castello medievale**, appartenuto a importanti casate feudali tra cui i **Grimaldi di Monaco**.

- Le **stratificazioni murarie** visibili ancora oggi inglobano **materiale romano e altomedievale**, dimostrando una continuità insediativa e difensiva.

- Le **diverse cinte murarie** testimoniano fasi successive di ampliamento e trasformazione, sempre legate al **controllo del territorio** e alla **protezione della comunità urbana**.

3. Valore archeologico e urbanistico

- L'impianto originario e la struttura muraria della collina Castello, insieme al suo valore paesaggistico e simbolico, meritano una **tutela rafforzata** come:

    - **bene archeologico diffuso**,

    - **sistema fortificato di origine classica e medievale**,

    - **elemento fondativo dell'identità urbana di Canosa**.

- È opportuno che ogni **piano di recupero**, restauro, ristrutturazione o trasformazione urbana tenga conto di questa **matrice urbanistica antica**, vietando interventi che ne compromettano la leggibilità e il valore storico.

Il Piano di Recupero deve considerare come elemento centrale il **cono visuale del Castello di Canosa**, che costituisce un **vincolo paesaggistico** riconosciuto dal PPTR. Il castello, purtroppo oggi in gran parte diruto, è stato nel tempo visibile da grandi distanze, rappresentando un punto di riferimento per viaggiatori e cronisti.

Oggi, però, **lo skyline storico è compromesso** da aree industriali e capannoni ed edificazioni incongrue sorti negli anni '60–'70 che emettono anche odori molesti, in contrasto con la vocazione turistica del sito.

Il Castello, sebbene oggi in gran parte diruto, ha per secoli rappresentato un punto di riferimento visivo e simbolico per l'intera comunità e per i numerosi viaggiatori che nei secoli XVIII e XIX si sono avventurati nella città. In molte illustrazioni e resoconti storici – tra cui quelli di Saint-Non e Desprez – il castello era rappresentato quale punto culminante di una collina terrazzata e completamente bianca, dipinta con calce, sulla cui sommità si ergeva maestoso, visibile da ogni direzione.

Questo compromette non solo la qualità del paesaggio visivo, ma anche l'attrattività del sito nel suo complesso., del territorio ,

Pertanto, si propone che il Piano di Recupero:

- **Riconosca formalmente il cono visuale del Castello come elemento centrale del paesaggio urbanoe del territorio** , da salvaguardare e valorizzare attraverso interventi normativi e progettuali;

- **Promuova la progressiva rimozione o mitigazione delle edificazioni incongrue** che danneggiano lo skyline, anche attraverso incentivi alla riconversione d'uso o alla ristrutturazione secondo criteri paesaggistici e cromatici coerenti;

- **Introduca l'obbligo dell'uso del bianco a calce** per tutti i prospetti visibili all'interno del cono visuale, in modo da ricostruire l'uniformità cromatica storica documentata anche a fini turistici;

- **Tuteli le visuali principali** in tutte le direzioni attraverso limiti all'edificazione e prescrizioni volumetriche puntuali, in coerenza con la normativa paesaggistica vigente ed ispirati ai caratteri architettonici di valore ;

- **Avvii uno studio tecnico paesaggistico dedicato** per il recupero dell'orizzonte visivo e per la definizione di una strategia coerente di valorizzazione paesaggistica dell'intero promontorio del castello, inclusa l'illuminazione notturna scenografica.

Questa osservazione intende favorire non soltanto la **riqualificazione urbana e ambientale**, ma anche una **ricomposizione identitaria** del paesaggio storico della città, contribuendo al rilancio turistico e culturale dell'intero centro storico come anche del territorio circostante .

In questo contesto, si propone che la **valorizzazione paesaggistica e turistica non si limiti al solo cono visuale del castello**, ma venga estesa **a tutto il centro abitato** , promuovendo una **strategia coerente di cromatismo urbano basata sull'uso del bianco a calce per tutte le facciate esterne**. Questa soluzione, oltre ad essere storicamente documentata dai resoconti del Grand Tour, conferirebbe **omogeneità visiva e identità stilistica all'intero edificato**, trasformando il nucleo antico e la città in una vera e propria attrazione turistica riconoscibile, **come accade per altre città simbolo del bianco pugliese.**

Tale intervento cromatico, se attuato sistematicamente e con il coinvolgimento delle comunità locali e dei nativi del centro storico, può contribuire al rafforzamento dell'immagine turistica di Canosa di Puglia, **elevando l'intero centro antico a "Città bianca Capitale della Apulia "**, capace di attirare flussi turistici in cerca di autent

Osservazione n° 8 – Messa in sicurezza e gestione dei versanti della Collina Castello

- **Instabilità del versanti della collina Castello – degrado, rischio idrogeologico e interventi errati del passato I versanti della collina sono soggetti a instabilità e ruscellamento, anche a causa di errati interventi, come la piantumazione di alberi ad alto fusto non idonei a trattenere il terreno ed a proteggerlo dal dilavamento la coltre superficiale ;**

- **Questo fenomeno è aggravato dall'aratura di vigneti e degli oliveti che favoriscono il dilavamento dei suoli argillosi.**

1. Caratteristiche geologiche e criticità storica

- Il **versante nord della collina Castello**, caratterizzato da **substrato argilloso friabile**, è stato per secoli **privo di vegetazione** e **fortemente soggetto a ruscellamento e frane superficiali**.

- La mancanza di interventi mirati ha reso l'area particolarmente **instabile**, sia dal punto di vista **idraulico** che **paesaggistico**.

2. Interventi mal pianificati negli anni '80

- Negli anni '80 furono piantumate **specie arboree ad alto fusto inadeguate(pineta)**, prive di reale funzione **consolidante**, che **non hanno trattenuto efficacemente** i fenomeni erosivi e di scorrimento superficiale.

3. Interventi recenti e parziali del Comune

- Il Comune ha avviato **interventi parziali**, che prevedono:

    - la **sistemazione localizzata dei versanti**,

    - la **realizzazione di un piccolo lapidario**,

    - la **raccolta e ricollocazione ordinata** di **blocchi di tufo** precipitati a valle e facenti parte del vecchio castello, danneggiato da atti vandalici e da abbandono culturale.

4. Proposte strategiche

- Si ritiene **indispensabile** istituire una **Commissione agrario-forestale** interistituzionale (con tecnici comunali, esperti agronomi, geologi e naturalisti) che abbia i seguenti compiti:

    - selezione di **specie vegetali autoctone mediterranee** (arboree, arbustive, erbacee) **adatte alla stabilizzazione dei versanti** in ambienti argillosi e collinari;

    - definizione di **progetti integrati di ingegneria naturalistica** per la messa in sicurezza e il ripristino ambientale;

- creazione di una **rete ecologica coerente con il paesaggio storico e archeologico dell'area**;

- programmazione di **manutenzione continua** e monitoraggio.

5. Vincolo idrogeologico e uso improprio del suolo

- Si propone l'introduzione di un **vincolo idrogeologico specifico** sul versante N-NO-NE della collina Castello, con:

divieto assoluto di coltivazione a vite ed oliveti e di **arature profonde** che favoriscano il ruscellamento e il dilavamento del suolo;

- promozione di **sistemi di gestione del suolo non invasivi** e a basso impatto, con tecniche compatibili con la conservazione idrogeomorfologica.

- L'analisi geomorgoligica dei movimenti dei versanti e dei pendii ;

- Studio geoidrologico dell'oscilazzione della falda acquifera ;

Si propone:

- l'istituzione di una **Commissione agrario-forestale** per selezionare specie arboree, arbustive ed erbacee adatte alla stabilizzazione dei suoli;

- il divieto di coltivazioni meccanizzate che compromettano l'equilibrio idrogeologico;

- l'introduzione di un **vincolo idrogeologico permanente**;

- il completamento degli interventi pubblici già avviati (come il lapidario) in chiave ecologica e sostenibile e per la tutela della biodiversità ;

Osservazione n° 9 - Usi Impropri, degrado e mancata infrastrutturazione nella zona terminale del percorso storico (area del tornante e “lacuna”)

1. Contesto urbano e criticità localizzate

- Nella parte terminale del percorso viario a senso unico che attraversa il nucleo storico, si trova un **tornante molto stretto e ripido**, in corrispondenza del quale si apre una **“lacuna urbana”** .

3. Patrimonio archeologico distrutto: l’anfiteatro romano

- La costruzione della ferrovia nell’800 ha causato la **quasi completa distruzione dell’anfiteatro romano**, che si trovava proprio in questa zona.
- Recentemente è stato **bandito un concorso di idee per il suo recupero**: ciò implica la necessità di **riqualificare tutto il contesto**, restituendogli dignità storica e paesaggistica.

Il Piano di Recupero prevede (giustamente) un parcheggio pubblico in corrispondenza del tornante.

- Si propone di:
    - **asfaltare ampliare con doppio senso di marcia e rendere pubblicamente percorribile** la stradina in prosecuzione di via Orazia (già via Vecchia Madonna di Costantinopoli) fino alla Via Francigena;
    - definire un **vincolo paesaggistico e di uso pubblico permanente** per tale percorso;
    - **vietare l’uso abituale degli immobili come depositi agricoli**;
    - prevedere una **riconversione obbligatoria o incentivata delle destinazioni d’uso**, verso attività coerenti con il contesto urbano (artigianato artistico, micro-ospitalità, laboratori culturali, piccole residenze);
    - delimitare aree adibite a **parcheggio pubblico ordinato**, impedendo la **sosta selvaggia di mezzi agricoli nelle corti urbane**.

Osservazione n. 10 – Regolamentazione delle destinazioni d'uso incongrue nel centro storico

Numerosi edifici storici sono oggi utilizzati impropriamente come depositi per cassoni agricoli, trattori, autobotti. Questo uso confligge con le finalità di tutela e valorizzazione del centro storico, crea degrado visivo e funzionale, e ostacola qualsiasi forma di accoglienza o turismo.

Si propone:

- il divieto esplicito di utilizzo degli immobili come depositi agricoli;
- la riconversione degli spazi per usi culturali, espositivi, ricettivi o artigianali;
- l'introduzione di controlli sull'uso effettivo degli immobili, anche attraverso incentivi per il recupero e disincentivi per l'uso improprio.
- La regolamentazione toponomastica specifica per il centro storico deve prevedere il richiamo a personaggi illustri della storia canosina ;

Il Piano di Recupero deve disciplinare in modo puntuale e vincolante la toponomastica, la segnaletica e l'arredo urbano, in quanto elementi fondamentali per la leggibilità del paesaggio storico e per la ricostruzione dell'identità visiva del centro antico.

Si segnala con forte preoccupazione la crescente diffusione, in alcune zone del nucleo storico, di arredi "pseudo-tradizionali", spesso auto-allestiti da singoli residenti, del tutto estranei alla storia locale e privi di coerenza formale e simbolica con l'identità del sito.

Tra gli elementi incongrui e da vietare espressamente si indicano:

Sedie rotte, vecchie biciclette, fiscoli da frantoio, damigiane in vetro, copertoni dipinti, bambole e manichini;

Frasi in dialetto scritte con vernice direttamente su muri, gradini o marciapiedi, che assumono un tono caricaturale e folkloristico non autentico;

Oggetti di recupero trasformati in fioriere, cassetti, secchielli, cassette di plastica o legno abbandonati lungo le vie;

Elementi decorativi o pseudo-etnografici non storicizzati, spesso assimilabili più a forme di "rottamazione a cielo aperto" che a un reale progetto di decoro urbano.

Questa deriva estetica contribuisce a trasformare il centro storico in un "deposito" disordinato, generando un'immagine distorta e degradata della cultura locale, che rischia di allontanare i visitatori più che attrarli.

Si propone dunque che le NTA:

Stabiliscano norme vincolanti per l'arredo urbano coerente con il contesto architettonico;

Richiedano l'autorizzazione preventiva per ogni installazione decorativa su suolo pubblico o pareti esterne visibili da spazi pubblici;

Rinviino a un Regolamento specifico sull'arredo urbano del centro antico, redatto in accordo con la Soprintendenza e con il coinvolgimento dell'Associazione dei Nativi del Nucleo Storico;

Tutelino la toponomastica storica originale greca e romana con uso di discalie in romano o greco evitando nomi di fantasia o scritte aggiunte con mezzi non ufficiali.

Il centro storico deve essere un luogo di autenticità, memoria e coerenza estetica, non un collage disordinato di simboli impropri. Serve quindi una visione ordinata e condivisa dell'identità visiva del nucleo antico.

Osservazione n. 11 – Demolizioni selettive senza ricostruzione per la creazione di nuove piazze pubbliche o ampliamento di quelle già esistenti – Rigenerazione civica incongrue e ricostruzione delle antiche mura .

Nel contesto del centro storico di Canosa di Puglia, in particolare nella zona sommitale della collina Castello, il tessuto edilizio risulta in diversi punti sovraccarico, incongruo o compromesso, con evidenti criticità di accessibilità, qualità abitativa e fruibilità pubblica. In questi casi, non è utile né efficace incentivare la conservazione o la ricostruzione, ma piuttosto prevedere demolizioni mirate senza ricostruzione, con l'obiettivo di:

- liberare spazio pubblico per la socialità, la mobilità e la ventilazione naturale;
- migliorare la vivibilità e il valore paesaggistico del nucleo antico;
- recuperare scorci panoramici e punti di fuga visiva;
- creare spazi adatti ad accogliere manifestazioni, eventi, mercatini o attività collettive.

Si propone quindi di individuare, all'interno del Piano di Recupero, un primo elenco di aree da destinare a demolizione e trasformazione in spazi pubblici, senza ricostruzione edilizia delle seguenti aree :

1. Area n°1

- Sulla sommità della collina Castello, in prossimità dei **resti del castello medievale**, si trova una **maglia triangolare edilizia** compresa tra:
    - **via Colleoni**, **via Boccaccio**, **via Giovanni delle Bande Nere**.
- Tale insediamento, per forma, volumetria e materiale, **risulta incongruo** rispetto:
    - al valore archeologico del Castello,
    - al **paesaggio circostante**,
    - alla **necessità di spazi pubblici attrezzati** nel centro storico.

2. Proposta: demolizione e riconversione a piazza

- Si propone la **demolizione controllata dell'intera maglia triangolare** e la sua **trasformazione in piazza pubblica panoramica**, da destinare a:
    - **spazio civico multifunzionale** per eventi, mercati, incontri culturali e ricreativi,

- punto di osservazione strategico e accesso al Castello.

3. Valorizzazione del contesto urbano

- Sulle strade limitrofe (Colleoni, Boccaccio, Bande Nere) si propone l'inserimento controllato di **locali pubblici di qualità** (ristoranti, pub, caffè, negozi artigianali), che:
    - incentivino l'**economia urbana di prossimità**,
    - **riattivino il tessuto sociale**,
    - favoriscano la **fruizione turistica e locale** del sito archeologico

4. Funzione simbolica e strategica

- La creazione della piazza trasformerebbe un punto marginale in un **luogo di centralità urbana**, con:
    - forte **valore paesaggistico e identitario**,
    - **continuità visiva con il Castello**,
    - possibilità di ospitare **installazioni temporanee**, percorsi tematici, esposizioni, ecc.
- la creazione di una **piazza multifunzionale** per eventi, mercatini, manifestazioni culturali; punti di raccolata in caso di emergenze ; punti di accoglienza turistica;
- l'inserimento di locali pubblici a destinazione culturale, gastronomica e artigianale lungo le vie perimetrali.
- liberare spazio pubblico per la socialità, la mobilità e la ventilazione naturale;
- migliorare la vivibilità e il valore paesaggistico del nucleo antico;
- recuperare scorci panoramici e punti di fuga visiva;
- creare spazi adatti ad accogliere manifestazioni, eventi, mercatini o attività collettive o emergenze.

Area n. 2 – Spazio tra via Dogana, via Orazia e superficie retrostante

- **Posizione**: parte bassa del percorso viario principale del centro storico, nei pressi del tornante dove via Orazia si interseca con via Bertrando Spaventa;
- **Stato attuale**: lotti edilizi di scarso pregio e una vasta superficie scoperta adibita a **deposito di mezzi agricoli**, utilizzata come spazio privato;
- **Criticità**:
    - forte **degrado visivo e ambientale**;

    - **occupazione impropria dello spazio urbano**;
    - **assenza di valore architettonico**;
    - **ostacolo al riassetto morfologico** del comparto;
- **Previsione del Piano**: già individuata negli elaborati tecnici come area soggetta a "**ristrutturazione urbanistica**";
- **Proposta**: demolizione e riqualificazione dell'intero comparto con creazione di uno **spazio pubblico multifunzionale**: piccola piazza, spazio di sosta e accesso, collegamento con percorsi ciclopedonali e con la via Francigena. Eliporto e parcheggio per autobus.

Area n° 3 : ampliamento di Piazza della Repubblica con demolizione di edifici incongrui

piazza della Repubblica costituisce uno dei centri pubblici principali della città di Canosa.

Da un lato della piazza sono stati costruiti negli anni 60 alcuni edifici pluripiano che non hanno alcun carattere storico in comune con il nucleo antico . si propone l'abbattimento degli edifici collocati fra la predetta piazza della republicco , via fratelli bandiera , via giacomo Matteotti. sebbene si tratti di volumentrie molto consistenti l'elemento di ampliamento della piazza e miglioramento della accessbilità e percorribilità stradale gioca un ruolo prioritario anche ai fine della sicurezza e delle emergenze .

L'Area **n. 3** è di rilevanza urbana superiore: agisce su uno degli **snodi pubblici centrali di Canosa** (piazza della Repubblica) e tocca questioni fondamentali di **sicurezza, accessibilità e coerenza urbanistica**.

- **Posizione**: margine nord della piazza della Repubblica, in corrispondenza dell'isolato compreso tra via Fratelli Bandiera, via Giacomo Matteotti e la piazza stessa;
- **Stato attuale**: presenza di **edifici pluripiano realizzati negli anni '60**, privi di valore storico e **totalmente incongrui con il tessuto architettonico del nucleo antico**;
- **Criticità**:
    - forte **contrasto formale e visivo** con l'impianto storico circostante;
    - **congestione dello spazio urbano** in un nodo nevralgico per la mobilità;
    - **ostacolo alla piena fruizione e monumentalità della piazza**;
- **Proposta**: demolizione integrale dell'isolato e **ampliamento della Piazza della Repubblica**, da intendersi come spazio civico aperto e accessibile, da destinare:
    - ad eventi pubblici;
    - a punto di raccolta per emergenze;
    - a nodo di interscambio tra viabilità antica e moderna;

- a spazio di memoria urbana.

Sebbene le volumetrie da abbattere siano consistenti, l'intervento è giustificato dalla necessità di **recuperare respiro urbano**, **migliorare la sicurezza** e **rafforzare il ruolo identitario della piazza**, oggi compresso da edificazioni fuori scala e fuori contesto.

Area n. 4 – Demolizione per l'ampliamento di Piazza Tarpea e il miglioramento della viabilità su via Orazia

- **Posizione**: isolato compreso tra **vico Palomba, via Sabina, via Orazia e piazza Tarpea**;
- **Stato attuale**: edifici di scarso valore architettonico, in particolare un **fabbricato d'angolo tra vico Palomba e via Sabina**, che **ostacola la visibilità, l'accessibilità e il flusso veicolare** su via Orazia;
- **Criticità**:
    - presenza di un **"collo di bottiglia" viario** in corrispondenza di una curva molto stretta;
    - ridottissima accessibilità per mezzi di soccorso, manutenzione e trasporto;
    - **assenza di spazio pubblico** adeguato in una zona centrale e densa;
- **Proposta**:
    - **demolizione selettiva** degli edifici di minore pregio;
    - **ampliamento di piazza Tarpea**, che oggi risulta residuale ma può diventare punto di aggregazione locale;
    - **allargamento di via Orazia** nel tratto più compromesso, migliorando drasticamente la **fluidità della circolazione** e la **sicurezza urbana**.

Osservazione n ° 12 Ricostruzione delle antiche porte di accesso alla citta murata - Valorizzazione del crocevia presso il ponticello ferroviario – nodo simbolico tra città storica, ferrovia e Via Francigena. Realizzazione di una “Porta della memoria” con funzioni paesaggistiche, informative e di sosta, accoglienza e protezione delle biodiversità autoctone.

Nel contesto del Piano di Recupero, si propone di includere un progetto dedicato alla ricostruzione simbolica e architettonica delle antiche porte di accesso alla città murata, che fungevano da varchi monumentali e da riferimento topografico per l’identità urbana di Canosa.

Tali porte – tra cui Porta Diomede, Porta Varrone, Porta via vecchia di Minervino , Porta Via Vecchia Madonna di Costantinopoli e Porta Castello – erano collocate lungo il tracciato delle mura difensive e segnavano il confine simbolico tra città e campagna, tra comunità civica e territorio esterno. La loro scomparsa ha privato il centro storico di importanti elementi di leggibilità storica, percezione dello spazio urbano e continuità narrativa.

Si propone pertanto:

- di ricostruire, laddove possibile, gli apparati architettonici delle porte storiche, anche in forma ridotta o evocativa, sulla base di documentazione storica, iconografica e archeologica;
- di realizzare portali simbolici o installazioni artistiche permanenti che restituiscano il senso di varco e soglia, riportando alla memoria collettiva la struttura della città murata;
- di introdurre elementi di toponomastica e segnaletica urbana dedicata in corrispondenza delle antiche porte, con pannelli esplicativi, QR code e mappature digitali per cittadini e turisti;
- di integrare le porte ricostruite nei percorsi turistici e religiosi, anche in connessione con la via Francigena e con gli itinerari archeologici cittadini.

La valorizzazione delle porte urbiche rappresenta un’importante occasione di ricomposizione identitaria, di educazione storica, di promozione turistica e di riqualificazione urbana, coerente con i principi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale e con una visione integrata del recupero culturale del centro storico.

1. Porta sulla Via vecchia Madonna di Costantinopoli - Contesto e stratificazione

- Il **ponticello** attraversa la ferrovia **Barletta–Spinazzola**, in un tratto **interrato negli anni Ottocento**, durante lavori che portarono alla **distruzione dell'anfiteatro romano**.
- È raggiungibile , da una **recentemente asfaltata in prosecuzione di via Orazia (in origine Via Vecchia Madonna di Costantinopoli) che scende dalla collina Castello** (tornante) fino a circa 500 metri più in basso, dove **intercetta la Via Francigena**.

2. Proposta strategica – Riqualificazione come porta simbolica

Si propone di trasformare questo punto in una **"porta storica-paesaggistica"**, con le seguenti funzioni:

- **Portale di accesso simbolico alla Canosa antica** dalla Via Francigena, con:
  - segnaletica storica e archeologica e naturalistica
  - elementi scultorei o artistici evocativi dell'anfiteatro perduto;
- **Spazio di sosta attrezzata per pellegrini e visitatori**: panchine, fontanella, bacheca;
- **Percorso pedonale attrezzato** tra la collina Castello e la ferrovia (asfaltatura della stradina, illuminazione, verde);
- **Passaggio tematico** tra la storia cancellata (anfiteatro distrutto) e la memoria da recuperare (Castello, centro storico).
- **Strutture idonee** per la nidificazione della fauna migratorie ed omeoterma,
- **Ampliamento della carreggiata e realizzazione di maricapied** della strada al fine di consentire in passaggio nei due versi di marcia di autobus a 50 posti sino al raggiungimento del parcheggio sommitale da realzzare nell'attuale " lacuna urbanistica " per rafforzare l'idea di un sistema viario unitario da progettare come percorso carrabile , ciclabile e panoramico a valore paesaggistico.

3. Valore identitario e urbanistico

- Questo crocevia potrebbe diventare una **cerniera tra antico e moderno**, ma anche un:
  - **segno urbano** della frattura storica (distruzione dell'anfiteatro),
  - **monito e risarcimento culturale**, in forma progettuale.

Collegamenti urbanistici

- La stradina sterrata che scende verso il **ponticello ferroviario** è, tecnicamente, **una prosecuzione di via Orazia**.

Osservazione n. 13 – Riqualificazione di via Giovanni delle Bande Nere come cintura panoramica del Castello, consolidamento del versante nord, valorizzazione della pineta urbana e ripristino dello spazio pubblico terminale come nodo urbano strategico.

Aggiornamento descrittivo – via Giovanni delle Bande Nere, cortile cieco e via Feudale

- *1. Configurazione spaziale: una "C" urbana interrotta*

  - Via Giovanni delle Bande Nere, una volta superato il tratto panoramico a nord del Castello, **non si apre su una via carrabile** ma **termina in uno spazio chiuso**:
    - si tratta di un **cortile semi-largo inizialmente**, che poi **si restringe bruscamente**;
    - in questa parte terminale, **il passaggio pubblico è visivamente e fisicamente ostacolato**.

- *2. Connessione con via Boccaccio tramite via Feudale*

  - L'unico passaggio che collega questo spazio chiuso a via Boccaccio è una **scalinata estremamente stretta**, conosciuta come **via Feudale**:
    - consente il passaggio di **una sola persona per volta**;
    - è di fatto **impraticabile come collegamento funzionale urbano**;
    - **interdetto di fatto alla cittadinanza**, con impatti negativi su:
      - **fruibilità e sicurezza urbana**;
      - **valore simbolico della memoria storica**;
      - **connettività tra le parti del nucleo antico**.
  - Si propone:
    - la **liberazione integrale di via Feudale** ;
    - il **ripristino della continuità pedonale** tra Bande Nere e via Boccaccio;
    - la **valorizzazione del percorso come tratto storico di connessione** interno al sistema urbano fortificato .
  - la valorizzazione del tracciato come "percorso panoramico del crinale sulle antiche mura"

- parte da **via Giovanni delle Bande Nere**, costeggia il Castello sul **versante nord** , nord-ovest (a rischio frana e sterrato),
- lambisce la **pineta comunale** (impiantata negli anni '80),
- e termina all'incrocio tra **via Orazia e via Bertrando Spaventa**.

Questa "cintura incompiuta" ha un **valore potenziale altissimo**, ma oggi è segnata da **degrado, usi impropri, rischio idrogeologico e assenza di controllo pubblico**.

3. Proposta strategica – Riconfigurazione della cintura urbana nord-nord-ovest

- Si propone:
    - la **riqualificazione completa di via Giovanni delle Bande Nere** come **passeggiata urbana panoramica** attorno al Castello e sulle mura con conseguente chiusura al traffico ;
    - il **consolidamento geotecnico del versante nord**, in sinergia con la **Commissione agrario-forestale** già proposta per l'intero crinale;
    - la creazione di un parapetto che si ispiri al principio frattale delle antiche mura ;
    - l**a pavimentazione in basole riportanti il nome dei nativi anche in sequenza geneaologica con costi di realizzazione a caricho dei singoli nativi che ne facciano richiesta sul modello del tipo " The Walk of fame "**
    - la **valorizzazione della pineta urbana** attraverso:
        - nuova fruibilità (passeggiata, sosta, punti panoramici),
        - rigenerazione ecologica (sostituzione della pineta ; specie autoctone e manutenzione sistematica);
    - la **restituzione effettiva dello spazio pubblico finale** come piazzetta attrezzata e punto di snodo tra:
        - la cintura urbana del Castello,
        - via Orazia e la discesa verso la ferrovia e la Via Francigena.

Collegamenti urbanistici

- La stradina sterrata che scende verso il **ponticello ferroviario** è, tecnicamente, **una prosecuzione di via Orazia**.
- Il tornante analizzato in precedenza si trova all'incrocio tra **via Orazia** e **via Bertrando Spaventa**: ciò rafforza l'idea di un **sistema viario unitario da progettare** come percorso pedonale, ciclabile e panoramico a valore paesaggistico.

Osservazione n. 14 – Principio frattale del Castello come matrice rigenerativa per la rinascita architettonica della collina

La Rocca dei Grimaldi rappresenta non solo un elemento architettonico di vertice ma anche una matrice identitaria e simbolica della città antica di Canosa. Si propone di valorizzare questa funzione attraverso un principio frattale di rigenerazione, ovvero l'adozione del Castello come modello formale replicabile in scala nei progetti di riqualificazione urbana, al fine di assicurare coerenza estetica e riconoscibilità diffusa nel tessuto edilizio.

Proposte operative:

- Redazione di un atlante compositivo ispirato al Castello, che raccolga elementi tipologici, volumetrici, ornamentali e cromatici da riutilizzare come riferimento nei nuovi interventi o nei restauri;
- Introduzione di un regolamento formale specifico per le aree limitrofe al Castello o ricadenti all'interno del cono visuale, che disciplini materiali, sagome, proporzioni e finiture;
- Reinterpretazione architettonica degli edifici diruti o da ricostruire, attraverso l'uso coerente di elementi derivati dal Castello (torrette, merlature, cortili, logge, archi);
- Estensione di tale principio anche a interventi pubblici (pavimentazioni, arredo urbano, illuminazione) in modo da ricostruire un sistema urbano integrato che evochi l'antico ordine compositivo e simbolico del promontorio;
- Impiego di materiali coerenti (calce bianca, pietra locale, coppi canosini, tufo) e cromie uniformi per restituire all'intero promontorio l'armonia visiva che lo contraddistingueva nelle rappresentazioni storiche (Desprez, Saint-Non, ecc.).

Questa osservazione mira a generare una riconoscibilità diffusa e un'identità visiva unitaria, trasformando il Castello in una fonte generativa di forme che si propagano a scala urbana, secondo un modello di rigenerazione frattale capace di coniugare memoria e innovazione.

1. Osservazione del paesaggio storico stratificato

- Numerose rappresentazioni della collina Castello tra **XVIII e XIX secolo** (Desprez, De Saint-Non e altri) raffigurano:
    - una **collina terrazzata**,
    - percorsa da **ordini di mura**,
    - con **archi e aperture** che scandiscono i diversi livelli,
    - coronata da un **Castello completo, dominante e bianco**.
- Questo paesaggio aveva **unità formale**, gerarchia visiva e una forte **espressività plastica**.

2. Concetto di "replica frattale"

- La proposta consiste nel considerare il **Castello come archetipo morfologico**, e applicarne in forma "frattale":
    - la **logica costruttiva** (solidi, vuoti, archi, mura),
    - il **ritmo degli affacci e delle aperture**,
    - la **matericità coerente** (tufo, intonaco bianco a calce),
    - la **scala e l'orientamento**,
- a **tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o reintegrazione** del tessuto edilizio storico della collina.

3. Finalità: coerenza, bellezza, riconoscibilità

- La replica frattale non è imitazione, ma un metodo per:
    - **restituire armonia** all'ambiente costruito;
    - **ricucire le dissonanze architettoniche**;
    - **potenziare la percezione estetica e simbolica della collina**, anche da lontano.

4. Strumenti operativi

- Si propone:
    - di inserire nel **Piano di Recupero** un **"Atlante dei principi compositivi"** ispirati al Castello;
    - di redigere un **Regolamento estetico e formale** che definisca:
        - elementi compatibili (archi, cornici, coperture),
        - materiali e colori ammessi (tufo, calce bianca, coppi),
        - forme e sequenze da evitare;di usare questi principi anche per:la **progettazione di arredi urbani**, la **segnaletica culturale**, le **integrazioni paesaggistiche**.

Osservazione n. 15 – Studio di fattibilità per una rete di gallerie sotterranee nel nucleo storico, sfruttando la morfologia collinare e le caratteristiche geotecniche per creare percorsi culturali, logistici e di protezione, a beneficio della fruizione, della sicurezza e della narrazione urbana.

Rete sotterranea tra edifici iconici del nucleo Castello – proposta di infrastruttura culturale, logistica e museale

Data la morfologia collinare e la presenza di materiali scavabili, si propone di progettare una rete sotterranea che colleghi gli edifici simbolici del nucleo: Castello, Palazzo Iliceto, Convento dei Carmelitani, Palazzo San Francesco.

- di usare questi principi anche per:
    - la **progettazione di arredi urbani**,
    - la **segnaletica culturale**,
    - le **integrazioni paesaggistiche**.

Questa riflessione, che potremmo definire "visionaria" in senso alto, è in realtà **radicata nella logica della città antica** e apre un campo affascinante per l'**urbanistica innovativa e simbolica**: sfruttare la **morfologia collinare e la natura scavabile della calcarenite** per **ricreare connessioni sotterranee tra edifici simbolici**, al servizio della fruizione, della sicurezza, della memoria storica.

Questa proposta, per quanto avanzata, ha **precedenti storici e archeologici concreti**, specialmente se si considera:

- la **presenza di frantoi ipogei** già scavati nella calcarenite;
- la **tradizione delle catacombe, delle cisterne e dei cunicoli** nel Mediterraneo antico;
- **la necessità contemporanea di offrire percorsi coperti, accessibili e musealizzabili, anche per finalità turistiche, culturali e logistiche.**
    - eventuali **micro-parcheggi, magazzini tecnici o centri logistici invisibili** alla superficie.

3. Vantaggi e potenzialità

- **Conservazione paesaggistica**: sottrarre alla superficie strutture invasive.
- **Accessibilità protetta**: camminamenti coperti, percorsi per disabili, percorsi museali, itinerari tematici (archeologia, natura, artigianato).
- **Sicurezza**: via di fuga, rete di collegamento di emergenza, aree di raccolta ;

- **Narrazione urbana**: un viaggio dentro le viscere della città, coerente con la natura stratificata di Canosa.

4. Valorizzazione simbolica

- Le gallerie diventerebbero **parte del patrimonio immateriale e architettonico**, favorendo:
    - **eventi culturali sotterranei** (mostre, percorsi esperienziali, teatro),
    - la **messa in rete delle memorie sepolte** (anche in relazione alla distruzione dell'anfiteatro),
    - **una nuova dimensione percettiva della città: la Canosa "di sopra" e quella "di sotto".**

1. Nodi centrali della rete sotterranea – entro le mura

La rete ipogea dovrebbe collegare tra loro, all'interno del nucleo Castello, i seguenti edifici di alto valore simbolico, culturale e strategico:

1. **Castello dei Grimaldi e passeggiata panoramica in via G. Bande Nere.**
    - Simbolo dominante della città, punto apicale paesaggistico e narrativo.
2. **Palazzo Iliceto**
    - Di proprietà pubblica, potenziale polo culturale e centro civico integrato.
3. **Chiesa e Convento dei Carmelitani**
    - Oggi sede della **Scuola Interateneo di Restauro Archeologico**: presidio scientifico e accademico.

2. Nodo esterno al circuito murario – a connettere

4. **Palazzo San Francesco (attuale Municipio)**
    - Poco distante, immediatamente fuori le mura: la sua connessione garantirebbe:
        - **continuità tra la città amministrativa e quella storica**,
        - integrazione tra funzioni istituzionali e identitarie.

3. Obiettivi funzionali della rete

- Offrire **connessioni pedonali coperte e musealizzate** tra i luoghi-chiave del centro storico;
- Consentire una **fruizione accessibile e protetta** anche in condizioni climatiche avverse;
- Creare una **nuova narrazione urbana stratificata**, che unisce archeologia, architettura e innovazione.

4. Strumenti e raccomandazioni

- Inserire la proposta come **Progetto Strategico Tematico a lungo termine** nel Piano di Recupero;
- Avviare uno **studio geotecnico di fattibilità** su tracciati ipotetici, materiali, drenaggi;

5. Integrazione di collegamenti verticali motorizzati

- Si prevede l'inserimento nei tratti chiave della rete ipogea di:
    - **ascensori panoramici** o interni;
    - **scale mobili o piattaforme a pendenza variabile**;
    - **rampe accessibili**, ove possibile, per brevi dislivelli.

6. Funzioni di tali dispositivi

- Garantire **accessibilità universale** ai diversi livelli del centro storico.
- **Integrare gli edifici iconici a quote differenti** in un sistema unitario e continuo.
- Offrire **percorsi sicuri e attrattivi** anche in condizioni di maltempo o ridotta mobilità.
- Potenziare l'interconnessione tra:
    - **strade di crinale** e **livelli inferiori** (es. Castello ↔ Palazzo Iliceto);
    - **accessi urbani superiori** e **punti di sosta inferiori** (es. parcheggi, Via Francigena, lapidario).

7. Linee guida di progettazione

- Uso di **tecnologie leggere, non invasive e reversibili**, compatibili con le normative sui beni culturali.
- Integrazione **paesaggistica ed estetica**, specie nei punti di uscita o affaccio.
- Gestione energetica sostenibile, con possibile impiego di **fonti rinnovabili locali**.

Osservazione n. 15 – Rete sotterranea tra edifici simbolici e mobilità verticale

Data la morfologia collinare e la presenza di materiali scavabili, si propone di progettare una **rete sotterranea** che colleghi gli edifici simbolici del nucleo: Castello, Palazzo Iliceto, Convento dei Carmelitani, Palazzo San Francesco.

Si propone:

- lo studio e la realizzazione per fasi di cunicoli musealizzabili;

- l’integrazione con **ascensori, scale mobili o rampe meccanizzate**;
- **la valorizzazione del sottosuolo come patrimonio urbano e infrastrutturale.**

Data la morfologia collinare e la presenza di materiali scavabili, si propone di progettare una **rete sotterranea** che colleghi gli edifici simbolici del nucleo: Castello, Palazzo Iliceto, Convento dei Carmelitani, Palazzo San Francesco.

Si propone:

- lo studio e la realizzazione per fasi di cunicoli musealizzabili;
- l’integrazione con **ascensori, scale mobili o rampe meccanizzate**;
- la valorizzazione del sottosuolo come patrimonio urbano e infrastrutturale.

Osservazione n. 16 – Ospitalità diffusa e recupero di edifici per accoglienza

Il centro storico è oggi privo di un numero adeguato di posti letto, anche per accogliere pellegrini della Via Francigena.

Si propone la **rifunzionalizzazione di immobili sottoutilizzati** per creare una rete diffusa di ospitalità.

Si propone:

- il raggiungimento della **soglia minima di 100 posti letto idonei ed a norma**
- l'attivazione di B&B, dormitori, ostelli, anche con gestione convenzionata pubblico-privata;
- la creazione di un **presidio turistico continuo**, utile anche per il rilancio economico e sociale del centro.

1. Contesto e opportunità

- Il centro storico di Canosa, pur ricco di **patrimonio edilizio inutilizzato**, **non dispone oggi di un numero adeguato di posti letto**, né di strutture dedicate all'ospitalità dei **pellegrini della Via Francigena e dei turisti**
- Molti edifici privati sono:
    - **sottoutilizzati o abbandonati**,
    - **adatti per riconversione leggera** (B&B, mini-alloggi, ostelli, dormitori diffusi).

2. Obiettivo strategico

- Raggiungere una **soglia minima di 100 posti letto stabili**, destinati a:
    - pellegrini e viandanti (ospitalità a basso costo);
    - turisti culturali;
    - partecipanti ad eventi o iniziative locali.

3. Modalità operative proposte

- Individuazione e **mappatura degli edifici idonei**, sia pubblici sia privati.
- Previsione nel Piano di Recupero di una **destinazione d'uso compatibile** e preferenziale per strutture ricettive leggere.
- Possibili forme di gestione:

- diretta da parte del Comune (in convenzione con enti ecclesiastici, LIPU, Università, associazioni),
- indiretta, attraverso **affidamenti a privati o cooperative**,
- **sperimentazioni miste pubblico-privato**.

4. Effetti attesi

- Generare **presenza umana e presidio urbano** costante.
- Promuovere **l'economia locale** (ristorazione, artigianato, commercio).
- Valorizzare l'immagine di Canosa come **città storica accogliente**, **porta culturale e spirituale** del Sud Italia.
- la **presenza della Via Francigena**, che rende Canosa una **potenziale tappa stabile** di itinerari religiosi e culturali;
- l'esigenza di **raggiungere una massa critica** minima di **posti letto** (circa 100) per dare **sostenibilità economica** e **continuo afflusso turistico/culturale**;
- la **possibilità di recuperare immobili privati**, anche attraverso **accordi pubblico-privato** o **forme di gestione diretta o mista**.
- **Ridurre il sovraffolamento abitativo indoto dai residenti**

Ecco una riformulazione tecnica e programmatica della proposta:

- una **forma costruttiva identitaria**, tramandata per generazioni;
- un sapere empirico e artigianale radicato a Canosa, **esportato anche nei territori limitrofi**;
- un valore architettonico e ambientale che **non può essere banalizzato con sostituzioni in latero-cemento**.
- la creazione di un **presidio turistico continuo**, utile anche per il rilancio economico e sociale del centro.

Osservazione n. 17 – Estensione selettiva delle UMI a livello di maglia urbana o isolato ed accorpamento di piu UMI a fini commerciali , turistici e per l'hotellerie diffusa .

L'individuazione delle UMI nel Piano di Recupero è stata effettuata limitandosi agli edifici storici di maggiore pregio, al fine di semplificare l'attuazione da parte dei singoli proprietari.

Tuttavia, questa impostazione, sebbene procedimentalmente comprensibile, **risulta inadeguata ad affrontare le numerose criticità sistemiche che affliggono l'impianto urbano del nucleo antico**, in particolare nei tratti più compromessi dal punto di vista della percorribilità, del degrado edilizio e dell'uso improprio dello spazio pubblico per la presenza di dilivelli accentuati e cosidetti " vignali ".

Si propone pertanto di valutare l'estensione delle UMI, a livello di ogni isolato o maglia urbana, prioritariamente laddove siano documentate:

- forti interferenze tra spazio pubblico e accessi privati;
- degrado igienico-sanitario sistemico;
- la presenza di percorsi a gradoni, tortuosi o interrotti;
- la potenziale valorizzazione di cortili interni per funzioni collettive (micro-aree di sosta, verde urbano, servizi condivisi).
- La loro presenza costituisce spesso un **ostacolo alla percorribilità**, al transito di emergenza, al decoro e alla fruizione equa dello spazio urbano.

In tale contesto, la definizione delle **UMI per maglia o isolato** appare necessaria per:

- rimuovere o arretrare i vignali che ostacolano il passaggio;
- riconsegnare porzioni di suolo pubblico alla collettività;
- uniformare l'accessibilità e l'estetica urbana secondo criteri condivisi.

1. **Urbanistica e funzionale**:
   Si recuperano **spazi pubblici preziosi**, soprattutto in un contesto di strade strette, marciapiedi assenti o insufficienti, percorsi pedonali e accessi ai mezzi di soccorso.

2. **Architettonica e progettuale**:
   Si stimola una **progettazione integrata per isolato o maglia**, che consenta non solo di risolvere

problemi, ma anche di **qualificare l'aspetto formale delle facciate**, in modo unitario, con soluzioni pensate e condivise.

Tuttavia, questa scelta, seppure giustificabile sul piano procedurale, **non consente la risoluzione organica di molteplici criticità urbanistiche e funzionali**, come:

- la **presenza sistematica di scale esterne ("vignali")** che occupano la sede stradale;
- l'interferenza con la **percorribilità veicolare e pedonale**;
- la **mancanza di spazi per la sosta, i rifiuti, o l'accesso a persone con disabilità**.
- **La mancanza di adeguati spazi per il commercio sotenibile e tradizionale**

In alcuni casi, l'architettura dei vignali può contribuire all'immagine del centro storico, ma **ciò non può giustificare l'occupazione permanente e incontrollata di beni comuni**.

Si propone pertanto:

- di prevedere l'**estensione delle UMI a livello di maglia o isolato**, almeno in corrispondenza delle situazioni più critiche;
- di progettare **l'inglobamento dei vignali all'interno delle singole unità edilizie**, spostandoli nell'involucro e **liberando spazio pubblico su strada e marciapiede**;
- di adottare **criteri selettivi per il recupero o la rimozione dei vignali**, tenendo conto del valore architettonico, della funzionalità e del decoro urbano;
- di accompagnare questi interventi con strumenti di **concertazione tra i proprietari**, eventualmente attraverso consorzi di recupero o incentivi condivisi.

L'obiettivo non è solo **risolvere un problema tecnico**, ma **restituire coerenza, dignità e accessibilità** al tessuto urbano, valorizzando allo stesso tempo le forme architettoniche autentiche.

Per affrontare correttamente questa situazione, si ritiene **necessario ampliare selettivamente il perimetro delle UMI** in corrispondenza di isolati o maglie urbane dove:

- è documentata la presenza di vignali esterni;
- è necessario ripensare l'accessibilità in chiave inclusiva;
- si vuole progettare una razionalizzazione dello spazio pubblico in modo integrato.

Si propone pertanto quanto segue:

1. **Estensione delle UMI a livello di isolato**, laddove la presenza diffusa dei vignali richieda interventi coordinati tra più proprietari per garantire accessibilità, sicurezza e decoro.

2. **Inglobamento dei vignali all'interno dell'involucro edilizio**, in modo da restituire alla collettività il suolo pubblico impropriamente occupato, migliorando la fruizione e il valore degli spazi urbani.

3. **Valutazione selettiva del valore architettonico dei vignali**: nei casi in cui questi abbiano una valenza tipologica significativa, si potranno prevedere forme di valorizzazione architettonica, purché compatibili con la sicurezza, il decoro e la fruizione pubblica.

4. un **modello demografico di riferimento**, basato su serie storiche e proiezioni di lungo periodo, utile a elaborare scenari realistici di trasformazione;

5. una **mappatura degli indici insediativi e di affollamento** per ciascun isolato o micro-ambito;

1. indicatori valutabili nel tempo, tali da trasformare gli obiettivi del Piano da dichiarazioni di principio a **strategie monitorabili e verificabili**

Individuare **aree compromesse**, edificate in modo incongruo o senza valore storico, da **demolire senza ricostruire** per creare:

- **piazze e slarghi pubblici** (per la socialità, gli eventi, la sosta);
- **passaggi pubblici coperti anche con elementi trasparenti**
- **spazi verdi e ombreggiati**;
- **punti di fuga visiva e di ventilazione naturale**;
- **zone di rispetto per edifici storici simbolici (Castello, Torre, Chiese)**;
- **aree strategiche a servizio della mobilità (parcheggi, accessi pedonali, intermodalità).**
- **aree di sosta e raccolta per emergenze**
- **eliporto per il soccorso ed il turismo.**

Valori da salvaguardare:

- Non si demolisce per costruire "più nuovo", ma per **liberare il nucleo antico dalle compressioni** che lo rendono invivibile.
- Le demolizioni mirate servono per **ricostruire spazi pubblici di qualità**, non per cedere volumetrie a fini speculativi.

Unità Minime di Intervento (UMI) e strategie di aggregazione

Le Unità Minime di Intervento (UMI) costituiscono lo strumento attraverso cui coordinare gli interventi di recupero sul tessuto edilizio storico. Tuttavia, si osserva che la loro frammentazione eccessiva rischia di limitare la portata delle trasformazioni auspicate.

Pertanto, si propone che il Piano consenta esplicitamente la possibilità di unificare più UMI contigue, attraverso strumenti di pianificazione unitari e coerenti, al fine di consentire:

- La creazione di poli multifunzionali (es. hotel diffusi, uffici comunali, micro-ipermercati urbani);
- Il miglioramento dell'accessibilità, della ventilazione trasversale e dei flussi tra spazi pubblici e privati;
- L'inclusione di elementi incongrui come i vignali all'interno dell'involucro edilizio, liberando marciapiedi e strade;
- Il recupero funzionale di isolati completi, incentivando anche la trasformazione delle destinazioni d'uso, ove compatibile con gli obiettivi del Piano;
- L'attuazione di politiche di partenariato pubblico-privato per la gestione coordinata degli interventi.

L'aggregazione di più UMI non deve costituire un'eccezione ma una strategia ordinaria per attuare un recupero sistemico, efficiente e sostenibile, capace di produrre effetti concreti sulla qualità urbana e sull'offerta di servizi.

Conclusioni:

Solo attraverso una visione d'insieme, che superi l'approccio "per singola particella catastale", sarà possibile **riorganizzare in modo sostenibile e legittimo l'assetto viario e spaziale del centro storico**, tutelando ciò che ha valore e sanando ciò che è incongruo. L'intervento sui vignali non è solo una questione estetica o funzionale: è una condizione necessaria per garantire **l'equilibrio tra diritti collettivi e interessi individuali**, nel rispetto della storia e delle tradizioni.

OSSERVAZIONI ALLE NTA

Osservazione N° 18 (1-NTA- All'Art 75 NTA – Sistema Colore) – Armonizzazione cromatica, identità storica e valorizzazione luminosa del paesaggio urbano

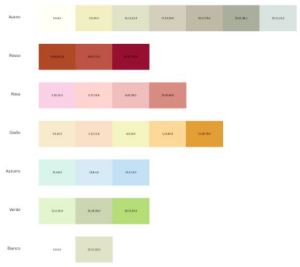
Premessa:

La regolamentazione dei colori delle facciate nel centro storico di Canosa di Puglia deve fondarsi su principi di **coerenza paesaggistica, identità storica e valorizzazione turistica**.

Le attuali disposizioni delle NTA che si basano su riferimenti cromatici tecnici (es. scala CMYK) non appaiono sufficientemente ancorate alla **tradizione cromatica locale**, né funzionali al disegno unitario di una città riconoscibile e attrattiva.

Criticità rilevate:

- Le tinte consentite nelle NTA includono colori **troppo marcati e incoerenti** con l'identità storica (es. verdi accesi, rossi, blu intensi), assenti nella tradizione edilizia canosina.
- L'assenza di un **atlante cromatico ufficiale basato su analisi storiche e stratigrafiche** crea il rischio di frammentazione estetica.
- Le colorazioni difformi, in particolare nei punti più visibili del paesaggio urbano (come il cono visuale del Castello), **alterano lo skyline** e disorientano il visitatore.
- Le colorazioni accese interferiscono **negativamente con i sistemi di illuminazione notturna scenografica**, producendo contrasti sgradevoli o distorsioni ottiche.



Attuale Palette proposta nelle NTA Art 75

Proposte:

1. **Introduzione dell'obbligo dell'uso del bianco calce** per tutte le facciate esterne degli edifici, in particolare per quelli visibili dalla collina o appartenenti al cono visuale del Castello, come già avviene in centri di valore internazionale come Ostuni o Alberobello.

2. Eventuale **ammissione di sfumature pastello molto tenui** (es. celeste tenue, sabbia chiara), solo se storicamente documentate.

3. Per infissi, persiane e portoni, **uso preferenziale del legno naturale o del celeste chiaro**, in stile mediterraneo e con ispirazione greca ove compatibile.

4. **Redazione di una "Carta del Colore del Centro Storico"**, da allegare alle NTA, fondata su ricerche storiche e stratigrafie murarie.

5. **Divieto assoluto di colori accesi o artificiali**, che alterano la percezione paesaggistica complessiva, specie nelle ore notturne.

6. Valorizzazione scenografica dell'intera collina mediante **illuminazione a luce calda o neutra**, che esalta il bianco calce e rafforza l'effetto di omogeneità e riconoscibilità paesaggistica.

7. **Divieto di arredi estemporanei, folkloristici o kitsch** (bambole, damigiane, sedie vecchie, biciclette, copertoni, scritte in dialetto) applicati ai muri o ai marciapiedi, in quanto incompatibili con la dignità storica del nucleo antico e con il decoro urbano.

Finalità:

L'obiettivo è rendere il centro storico di Canosa immediatamente riconoscibile e coerente con il proprio passato, capace di **costruire un'immagine turistica forte e distintiva**, basata sul colore bianco calce, sulla semplicità mediterranea e sulla sobrietà cromatica.

Premessa:

La regolamentazione dei colori delle facciate nel centro storico di Canosa di Puglia deve fondarsi su principi di **coerenza paesaggistica, identità storica e valorizzazione turistica**. Le attuali disposizioni delle NTA che si basano su riferimenti cromatici tecnici (es. scala CMYK) non appaiono sufficientemente ancorate alla **tradizione cromatica locale**, né funzionali al disegno unitario di una città riconoscibile e attrattiva.

Criticità rilevate:

- Le tinte consentite nelle NTA includono colori **troppo marcati e incoerenti** con l'identità storica (es. verdi accesi, rossi, blu intensi), assenti nella tradizione edilizia canosina.
- L'assenza di un **atlante cromatico ufficiale basato su analisi storiche e stratigrafiche** crea il rischio di frammentazione estetica.
- Le colorazioni difformi, in particolare nei punti più visibili del paesaggio urbano (come il cono visuale del Castello), **alterano lo skyline** e disorientano il visitatore.
- Le colorazioni accese interferiscono **negativamente con i sistemi di illuminazione notturna scenografica**, producendo contrasti sgradevoli o distorsioni ottiche.

Proposte:

1. **Introduzione dell'obbligo dell'uso del bianco calce** per tutte le facciate esterne degli edifici, in particolare per quelli visibili dalla collina o appartenenti al cono visuale del Castello, come già avviene in centri di valore internazionale come Ostuni o Alberobello.
2. Eventuale **ammissione di sfumature pastello molto tenui** (es. celeste tenue, sabbia chiara), solo se storicamente documentate.
3. Per infissi, persiane e portoni, **uso preferenziale del legno naturale o del celeste chiaro**, in stile mediterraneo e con ispirazione greca ove compatibile
4. **Divieto assoluto di colori accesi o artificiali**, che alterano la percezione paesaggistica complessiva, specie nelle ore notturne.
5. **Eliminazione delle piastrelle ceramiche** per uso interno in totale contrasto con la tradizione , elimazione altresi di rivestimenti in pietra o marmo .



6. Studio fotocromatico dell'uso del colore in relazione alla illuminazione notturna
7. Estensione della Carta del Colore a tutta la città ed al cono visuale.

Osservazione n. 19 – Art. 34NTA – Criteri e direttive di carattere comune

Integrazioni proposte all'Art. 34 delle NTA

1. Tutela della biodiversità urbana:
   Le coperture tradizionali in coppi canosini vanno integralmente recuperate, in quanto fungono da habitat naturale per rondoni, rondini e balestrucci. In particolare, i fori e le aperture terminali dei coppi storici sono da considerarsi elementi da preservare per la loro funzione ecologica cosi come ogni altro anfratto presente nelle murature ,
   Va previsto un sistema di monitoraggio e tutela della biodiversità urbana, con particolare attenzione alle colonie di balestrucci attive, come quelle presenti presso Piazza XXIV Maggio anche attraverso al limitazione alla circolazione nel periodo di nidificazione .

2. Superfici voltate e solai tradizionali:
   È fatto divieto assoluto di sostituire le coperture storiche voltate in tufo con solai in laterocemento. Dove queste siano state rimosse, il progetto di recupero dovrà prevedere la ricostruzione delle volte in tufo e il ripristino della copertura con coppi antichi, per coerenza morfologica e funzionale secondo l'antica scuola tradizionale canosina.

3. Sopraelevazioni controllate e integrazione UMI:
   Ogni progetto di sopraelevazione dovrà essere valutato sull'intero isolato, considerato come un'unica Unità Minima di Intervento (UMI).
   Le sopraelevazioni devono essere finalizzate prioritariamente ad usi non residenziali abitativi (accoglienza turistica, strutture B&B, servizi e uffici), al fine di ridurre l'impatto antropico diretto e migliorare la fruizione collettiva.

4. Divieto di pareti cieche:
   Le pareti cieche poste tra confini di unità contigue non devono essere ammesse in fase di sopraelevazione o trasformazione: esse costituiscono elementi detrattori del paesaggio e vanno sostituite con soluzioni architettoniche coerenti, aperte e integrate alla composizione urbana.

5. Accorpamento funzionale e riorganizzazione urbana:
   È ammesso l'accorpamento di più UMI contigue con la possibilità di utilizzare le strade intermedie come itinerari interni coperti con materiali trasparenti, per la realizzazione di complessi ricettivi o museali integrati.
   Tale disposizione può estendersi anche alla ristrutturazione unitaria di più UMI, fino alla demolizione controllata e ricostruzione di un organismo unico, ispirato al principio frattale del Castello dei Grimaldi.

6. Business Plan integrato: Un'analisi strategica comparata delle opzioni urbanistiche per garantire sostenibilità e rendita pubblica.

Osservazione n. 20 – Art. 31 NTA Sopraelevazione delle unità edilizie nel contesto delle tipologie PS.PSV , CS, CSV etc.

L'Art. 31 delle NTA consente, nell'ambito della zona CUT.S (Contesto urbano storico), la sopraelevazione delle unità edilizie costituite dal solo piano terra, al fine di migliorarne la fruibilità e consentire l'adeguamento a usi più congrui, anche residenziali.

Tuttavia, la norma non specifica se tale sopraelevazione debba riguardare l'intera pseudoschiera o possa essere applicata anche a singole unità, rischiando di produrre interventi disorganici e alterazioni paesaggistiche incoerenti con l'intorno consolidato.

Si propone quindi che:

- La sopraelevazione sia ammessa esclusivamente previa redazione di uno studio unitario sull'intero impianto edilizio della pseudoschiera o dell'isolato cui essa appartiene, con analisi volumetriche, prospettiche e funzionali condivise tra i proprietari;

- La sopraelevazione debba tendere prioritariamente a destinazioni d'uso non abitative in senso stretto (es. turistico-ricettive come B&B, alberghi diffusi, residenze culturali), evitando l'aggravio della pressione insediativa e il peggioramento delle condizioni igienico-ambientali esistenti ed ispirata ai migliori standards costruttivi degli edifici per l'accoglienza ;

- Ogni isolato storico sia considerato come un'Unità Minima di Intervento (UMI), in modo da favorire interventi coordinati e coerenti sotto il profilo urbanistico, tipologico, paesaggistico e funzionale;

- Sia vietata la realizzazione di facciate cieche (muri privi di aperture o soluzioni architettoniche) tra unità contigue, in quanto elementi visivamente detrattori e incompatibili con il contesto storico e con i principi di qualità urbana e armonia del paesaggio culturale.

La proposta intende quindi orientare le sopraelevazioni verso un modello di rigenerazione compatibile, integrata e turisticamente vocata, in cui l'incremento della suscettività d'uso non comporti compromissioni paesaggistiche o urbanistiche, bensì diventi un volano per la valorizzazione sostenibile del patrimonio edilizio esistente.

Osservazione n° 21 – Integrazione all' Art. 35 – Commissione di controllo e monitoraggio del Piano di Recupero

Istituzione della Commissione

È istituita una Commissione di controllo e monitoraggio con funzioni consultive e di sorveglianza sull'attuazione del Piano di Recupero del nucleo antico di Canosa di Puglia.

Composizione

La Commissione è composta da:

un rappresentante dell'Amministrazione comunale;

un rappresentante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;

due professionisti esperti in restauro architettonico e paesaggistico;

un rappresentante delle associazioni culturali e turistiche riconosciute operanti nel centro storico;

due membri eletti dall'Associazione dei Nativi del Nucleo Antico.

Competenze

La Commissione ha il compito di:valutare periodicamente lo stato di attuazione degli interventi previsti dal Piano;segnalare incongruenze, abusi edilizi o interventi difformi;

esprimere pareri non vincolanti su progetti strategici, trasformazioni edilizie complesse, o su sopraelevazioni, accorpamenti e modifiche di UMI; monitorare l'impatto sociale, paesaggistico e culturale degli interventi; promuovere la partecipazione attiva dei residenti, in particolare dei nativi, nei processi decisionali e nelle scelte di trasformazione urbana.

Riunioni e trasparenza

La Commissione si riunisce almeno ogni tre mesi e ogni qualvolta venga richiesto dall'Amministrazione o da almeno tre componenti. Tutti gli atti, i verbali e le relazioni sono resi pubblici sul sito istituzionale del Comune.

DurataLa Commissione resta in carica per tutta la durata di attuazione del Piano di Recupero, ed è rinnovabile ogni due anni.

Osservazione n. 22 – Inserimento nel Piano di Recupero di vincoli e linee guida per la gestione sostenibile dei rifiuti nel centro storico, con adeguati spazi di conferimento e soluzioni condivise a scala di isolato.

- ***1.Premessa Grave inadeguatezza dea raccolta meccanizzata***

- Le attuali modalità di raccolta dei rifiuti meccanizzata risultano gravemente inefficienti e in molti casi inattuabili nel centro storico di Canosa:

- anche nel tratto principale a senso unico (già oggetto di altre osservazioni), i mezzi operativi passano a fatica;

- le numerose stradine laterali e trasversali, spesso costituite da scalinate strette e scoscese, risultano totalmente inaccessibili ai mezzi e la raccolta deve essere eseguita manualmente dagli operatori.

- ***2. Carico insostenibile per gli operatori ecologici***

- L'attuale sistema determina un carico sproporzionato di lavoro manuale, in condizioni logistiche inadeguate, con implicazioni:

- sulla sicurezza del personale,

- sull'efficienza del servizio,

- sulla qualità ambientale e igienico-sanitaria del centro storico.

- ***3. Assenza di spazi per la temporanea collocazione dei rifiuti***

- Le abitazioni storiche e le piccole corti non dispongono di locali o zone comuni adatte alla temporanea collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata.

- Ne consegue:

- abbandono di sacchetti sui gradini o in punti di passaggio,

- accumuli antiestetici e insalubri,

- problemi di igiene pubblica e malcontento dei residenti e dei turisti.

- ***4. Proposte strategiche per il Piano di Recupero***

- Si propone che il *Piano di Recupero del Centro Storico* *2.* Carico insostenibile per gli operatori ecologici

- L'attuale sistema determina un carico sproporzionato di lavoro manuale, in condizioni logistiche inadeguate, con implicazioni:

- sulla sicurezza del personale,

- sull'efficienza del servizio,

- sulla qualità ambientale e igienico-sanitaria del centro storico.

- ***3. Assenza di spazi per la temporanea collocazione dei rifiuti***

- Le abitazioni storiche e le piccole corti non dispongono di locali o zone comuni adatte alla temporanea collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata.

- Ne consegue:

- abbandono di sacchetti sui gradini o in punti di passaggio,

- accumuli antiestetici e insalubri,

- problemi di igiene pubblica e malcontento dei residenti e dei turisti.

- ***4. Proposte strategiche per il Piano di Recupero***

- Si propone che il *Piano di Recupero del Centro Storico*:

- obblighi, in sede di ristrutturazione di immobili e aggregati edilizi, il reperimento di spazi tecnici per il conferimento e la temporanea custodia dei rifiuti;

- favorisca il progetto di interi isolati o maglie urbane UMI e/o aggregati di UMI , per migliorare:

- l'accessibilità ai mezzi operativi,

- la funzionalità complessiva degli spazi pubblici e di servizio,

- la vivibilità complessiva dell'abitato

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

Al sue@pec.comune.canosa.bt.it - PEC

III SETTORE - URBANISTICA, EDILIZIA,

AGRICOLTURA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

All'attenzione del Dirigente ARCH: IACOVIELLO Mauro

Oggetto : Osservazioni al Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Canosa di Puglia approvato il 07.03.2025 ed adozione (art.11 L.R. 20/2021) depositata presso la segreteria comunale del Comune di Canosa di Puglia dal 20.05.2025 sino al 19.06.2025.

La sottoscritta **Arch. Loredana Carmen Lenoci,** nata a Canosa di Puglia (BT) il 16/07/1971 ed ivi residente in via Beatrice Portinari n°16, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Barletta - Andria - Trani al n.265, in qualità di **FIDUCIARIA DELLA CITTA' DEL COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA, NOMINATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI della prov. di BARLETTA-ANDRIA-TRANI IN DATA 24.03.2023.**

COMUNICA

Che a seguito di incontri e dialoghi intercossi fra il dirigente **III Settore** - **Urbanistica, edilizia, agricoltura e attivita' produttive**, avente in oggetto l'adozione del suddetto Piano di Recupero del Centro Storico con il gruppo di Architetti di Canosa di Puglia, si inviano ed allegano alla presente le osservazioni e riflessioni prodotte in seguito agli incontri.

la Fiduciaria degli Architetti della Provincia Bat

per il Comune di Canosa di Puglia

Arch. Loredana Carmen Lenoci



C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

CITTÀ di CANOSA di PUGLIA

Piano di Recupero del Centro Storico

Città di Canosa
di Puglia
Città d'Arte e Cultura



Norme Tecniche di Attuazione Nta

OSSERVAZIONI

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

Le presenti osservazioni riguardano gli articoli:

CAPO I. Le caratteristiche del Piano
Sezione II – Categorie di intervento
- Art 5. **Unità minima d'intervento**
- Art 6. **Interventi su parti di UMI**
- Art 9. **Intervento diretto**
- Art 10. **Intervento unitario**
- Art 11. **Modalità per la presentazione dei progetti**

CAPO II. Attuazione degli interventi
Sezione II – Categorie di intervento
- Art 21. **Manutenzione ordinaria**
- Art 22. **Manutenzione straordinaria**
- Art 23. **Restauro Scientifico**
- Art 24. **Restauro e risanamento conservativo**
- Art 25. **Ripristino**
- Art 26. **Ristrutturazione Edilizia**
- Art 27. **Ristrutturazione totale**
- Art 28. **Demolizione**
- Art 29. **Ristrutturazione urbanistica**
- Art 30. **Recupero e risanamento delle aree libere**
- Art 35. **Criteri e direttive di carattere specifico per l'edilizia storica**

CAPO III. Tipi edilizi
- Art 37. **Tipo di base**

CAPO IV. L'Edificio : caratteri e struttura
- Art 50. **Collegamenti verticali**

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

OSSERVAZIONI

Testo adottato	Osservazioni (in rosso le integrazioni in blu le parti da eliminare)
CAPO I. Le caratteristiche del Piano **Sezione II – Categorie di intervento** Art 5. **Unità minima d'intervento** Le unità edilizie e il tipo edilizio nella maggioranza dei casi sono frutto di numerosi processi di trasformazione, ampliamento e rifusione che rendono in alcuni casi particolarmente difficile il riconoscimento. Nei casi controversi la priorità è stata sempre assegnata alla configurazione finale data dalla leggibilità del prospetto che quasi sempre sintetizza meglio di ogni altro elemento il processo di formazione/trasformazione storico-tipologico. Per Unità Minima di Intervento (U.M.I.) si intende, dunque, il singolo edificio o il complesso di edifici e di eventuali aree a essi pertinenti - in cui deve essere realizzata l'unitarietà della facciata -, per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria. Nelle U.M.I. possono quindi coesistere all'interno delle stesse anche una o più categorie d'intervento; l'Unità minima d'intervento e l'Unità edilizia possono in alcuni casi coincidere. Le U.M.I. non tengono conto delle eventuali diverse proprietà immobiliari, ma si riferiscono esclusivamenteall'unità architettonica nella sua prevalente lettura della risultanza dei prospetti. Le U.M.I. sono definite dalla presente normativa con apposita grafia e simbologia nelle tavole allegate. Per le Unità minime d'intervento è prevista, di norma, la presentazione di un progetto unitario di massima in cui siano indicati gli obiettivi generali dell'intervento, con particolare riferimento al sistema strutturale, alle parti distributive comuni, alle aree cortilive, ai fronti e alle coperture. Tale progetto dovrà essere disciplinato da un'apposita convenzione nella quale gli stessi proprietari s'impegnano a dar corso agli interventi nel rispetto delle linee del progetto approvato. Considerato il grado di frammentazione della proprietà e al fine di rendere più agevole l'operatività del piano, può essere presentato un progetto d'intervento limitato all'unità immobiliare quando esso non riguarda o implica: interventi di adeguamento antisismico ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e del D.M. 16 gennaio 1996; interventi che interessino strutture condominiali quali solai e coperture con incrementi dei carichi originari; interventi sulle facciate esterne delle unità edilizie intese come unità minime di decoro. Per interventi parziali è comunque possibile rilasciare il titolo abilitativo ad intervenire solo nel caso in cui il richiedente si	**CAPO I. Le caratteristiche del Piano** **Sezione II – Categorie di intervento** Art 5. **Unità minima d'intervento** Le unità edilizie e il tipo edilizio nella maggioranza dei casi sono frutto di numerosi processi di trasformazione, ampliamento e rifusione che rendono in alcuni casi particolarmente difficile il riconoscimento. Nei casi controversi la priorità è stata sempre assegnata alla configurazione finale data dalla leggibilità del prospetto che quasi sempre sintetizza meglio di ogni altro elemento il processo di formazione/trasformazione storico-tipologico. Per Unità Minima di Intervento (U.M.I.) si intende, dunque, il singolo edificio o il complesso di edifici e di eventuali aree a essi pertinenti - in cui deve essere realizzata l'unitarietà della facciata -, per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria anche nel tempo . Nelle U.M.I. possono quindi coesistere all'interno delle stesse anche una o più categorie d'intervento; l'Unità minima d'intervento e l'Unità edilizia possono in alcuni casi coincidere. Le U.M.I. non tengono conto delle eventuali diverse proprietà immobiliari, ma si riferiscono esclusivamente all'unità architettonica nella sua prevalente lettura della risultanza dei prospetti. Le U.M.I. sono definite dalla presente normativa con apposita grafia e simbologia nelle tavole allegate. Per le Unità minime d'intervento può essere è prevista: - o la presentazione di un progetto unitario di massima in cui siano indicati gli obiettivi generali dell'intervento, con particolare riferimento al sistema strutturale, alle parti distributive comuni, alle aree cortilive, ai fronti e alle coperture. Tale progetto dovrà essere disciplinato da un'apposita convenzione da stipularsi fra i proprietari proponenti ed il comune nella quale gli stessi proprietari s'impegnano a dar corso agli interventi nel rispetto delle linee del progetto approvato. I proprietari non proponenti o non intervenuti dovranno attenersi, in caso di successivo intervento, a tale convenzione..Con l'approvazione del progetto unitario esiste la possibilità della presentazione di progetti relativi a porzioni di U.M.I., e quindi consentire l'attuazione per stralci, a ciascun soggetto attraverso specifico titolo edilizio. - o ,considerato il grado di frammentazione della proprietà e al fine di rendere più agevole l'operatività del piano, può essere presentato ed autorizzato un progetto d'intervento limitato all'unità immobiliare che preveda interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che però non devono riguardare o implicare quando esso non riguarda o implica: interventi di adeguamento antisismico ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e del D.M. 16 gennaio 1996; interventi che interessino strutture condominiali quali solai

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

impegni, tramite convenzione, a dare corso a tutte le previsioni della disciplina particolareggiata per le parti di proprietà incluse nell'unità minima di intervento; tali opere non devono costituire condizionamento o impedimento agli interventi previsti dalla disciplina stessa per le altre parti della medesima U.M.I. È prevista la possibilità della presentazione di progetti relativi a porzioni di U.M.I., quando tali progetti derivino da un progetto unitario che, in ogni caso, deve essere sottoscritto per accettazione dai vicini e/o dagli altri proprietari dell'unità minima di intervento, con l'impegno di adeguarsi in un futuro intervento. Con l'approvazione del progetto unitario di massima può essere, quindi, consentita l'attuazione per stralci, ciascuno soggetto a specifico titolo edilizio. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di Cambio di destinazione d'uso, se ammessi dalla specifica categoria d'intervento, possono interessare anche parte dell'intera U.M.I., fatta salva l'unitarietà del tipo edilizio oggetto dell'intervento. Qualora gli elaborati cartografici non riportino, per errore o per involontaria omissione, edifici o parti di essi, oppure le categorie d'intervento assegnate risultino palesemente in contrasto con le caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche delle unità individuate, anche in relazione al loro stato di conservazione, possono essere ammessi gli interventi attribuiti dalla disciplina particolareggiata a edifici simili sotto il profilo tipologico, storico e architettonico, secondo criteri di classificazione enunciati per ciascuna categoria dai successivi articoli e nel rispetto delle tipologie di intervento specificatamente previste per il *Centro Storico* dalla presente Norma; la proposta di attribuzione delle nuove categorie d'intervento in sede di richiesta di titolo edilizio abilitativo è sottoposta allo specifico parere dell'Ufficio, previa presentazione di adeguata documentazione storico-descrittiva, di rilievo critico e fotografico. La suddivisione in U.M.I. può essere modificata con delibera del Consiglio Comunale, a seguito di approvazione di un progetto unitario, al fine di allinearla con le effettive condizioni di fatto e di diritto. Art 6. **Interventi su parti di UMI** Gli interventi su parti di unità edilizie riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi di dimensione non eccedente quella usuale per le varie tipologie (come di seguito indicate), facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Tali interventi comprendono: - restauro parziale - ristrutturazione parziale - demolizione parziale - nuove opere parziali - ripristino parziale	e coperture con incrementi dei carichi originari; interventi sulle facciate esterne delle unità edilizie intese come unità minime di decoro. Qualora gli interventi parziale riguardino anche le facciate è comunque possibile rilasciare il titolo abilitativo a condizione che sia elaborato un progetto di massima relativo alle colorazioni delle facciate del fronte di cui fa parte la particella oggetto dell'intervento, ed in cui il richiedente si impegni, tramite convenzione da stipulare con il comune , a dare corso a tutte le previsioni della disciplina particolareggiata per le parti di sua proprietà incluse nell'unità minima di intervento; tali opere non devono costituire condizionamento o impedimento agli interventi previsti dalla disciplina stessa per le altre parti della medesima U.M.I. E' prevista la possibilità della presentazione di progetti relativi a porzioni di U.M.I., quando tali progetti derivino da un progetto unitario che, in ogni caso, deve essere sottoscritto per accettazione dai vicini e/o dagli altri proprietari dell'unità minima di intervento, con l'impegno di adeguarsi in un futuro. Con l'approvazione del progetto unitario di massima può essere, quindi, consentita l'attuazione per stralci, ciascuno soggetto a specifico titolo edilizio. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di Cambio di destinazione d'uso, se ammessi dalla specifica categoria d'intervento, possono interessare anche parte dell'intera U.M.I., fatta salva l'unitarietà del tipo edilizio oggetto dell'intervento. Qualora gli elaborati cartografici non riportino, per errore o per involontaria omissione, edifici o parti di essi, oppure le categorie d'intervento assegnate risultino palesemente in contrasto con le caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche delle unità individuate, anche in relazione al loro stato di conservazione, possono essere ammessi gli interventi attribuiti dalla disciplina particolareggiata a edifici simili sotto il profilo tipologico, storico e architettonico, secondo criteri di classificazione enunciati per ciascuna categoria dai successivi articoli e nel rispetto delle tipologie di intervento specificatamente previste per il *Centro Storico* dalla presente Norma; la proposta di attribuzione delle nuove categorie d'intervento in sede di richiesta di titolo edilizio abilitativo è sottoposta allo specifico parere dell'Ufficio, previa presentazione di adeguata documentazione storico-descrittiva, di rilievo critico e fotografico. La suddivisione in U.M.I. può essere modificata con delibera del Consiglio Comunale, a seguito di approvazione di un progetto unitario, al fine di allinearla con le effettive condizioni di fatto e di diritto. Art 6. **Interventi su parti di UMI** Gli interventi su parti di unità edilizie riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi di dimensione non eccedente quella usuale per le varie tipologie (come di seguito indicate), facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Tali interventi comprendono: - restauro parziale - ristrutturazione parziale - demolizione parziale - nuove opere parziali - ripristino parziale - manutenzione ordinaria e straordinaria

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

Art 7. Interventi su intere UMI Gli interventi su intere unità edilizie sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie finora elencate, che investono un'intera unità edilizia e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono: - restauro - ristrutturazione - demolizione - ripristino	**Art 7. Interventi su intere UMI** Gli interventi su intere unità edilizie sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie finora elencate, che investono un'intera unità edilizia e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono: - restauro - ristrutturazione - demolizione - ripristino - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria
Art 9. Intervento diretto Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, purché finalizzati alla conservazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., relativi agli edifici privi di particolare valore storico e comunque senza demolizione e ricostruzione. Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto convenzionato gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione, laddove puntualmente ammessi dalle presenti *Regole* e disciplinati dalle previsioni di Strumento di tutela. Per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 ogni intervento è subordinato al parere della Competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Gli interventi sugli edifici non formalmente soggetti a vincolo monumentale, ma classificati come di particolare valore storico–artistico, documentario e monumentale, sono subordinati al parere dell'Ufficio che si avvarrà della consulenza di due esperti in materia di beni ambientali e storico culturali. L'intervento diretto riguarda la singola unità edilizia (fabbricato) e le relative pertinenze, coincidente con una o più particelle catastali. Il progetto deve essere esteso di norma all'intera unità edilizia e ciò anche se la richiesta di titolo abilitativo riguarda una sola porzione di unità edilizia. Nel caso di interventi su unità d'uso (alloggi) articolate su più di una unità edilizia (fabbricato), il progetto deve essere esteso a tutte le unità edilizie interessate. Il progetto deve prevedere la completa sistemazione del fabbricato secondo le prescrizioni di Piano. Il titolo abilitativo può essere rilasciato anche ai singoli proprietari di unità d'uso (alloggi) purché le opere da eseguire siano realizzabili indipendentemente dalla sistemazione generale del fabbricato e non pregiudichino la stessa con interventi parziali.	**Art 9. Intervento diretto** Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, purché finalizzati alla conservazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., relativi agli edifici privi di particolare valore storico e comunque senza demolizione e ricostruzione. Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto convenzionato gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione, laddove puntualmente ammessi dalle presenti *Regole* e disciplinati dalle previsioni di Strumento di tutela. Per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 ogni intervento è subordinato al parere della Competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Gli interventi sugli edifici non formalmente soggetti a vincolo monumentale, ma classificati come di particolare valore storico–artistico, documentario e monumentale, sono subordinati al parere dell'Ufficio che si avvarrà della consulenza di due esperti in materia di beni ambientali e storico culturali. L'intervento diretto riguarda la singola unità edilizia (fabbricato) e le relative pertinenze, coincidente con una o più particelle catastali. Il progetto delle facciate deve essere esteso di norma all'intera unità edilizia e ciò anche se la richiesta di titolo abilitativo riguarda una sola porzione di unità edilizia. Nel caso di interventi su unità d'uso (alloggi) articolate su più di una unità edilizia (fabbricato), il progetto deve essere esteso a tutte le unità edilizie interessate. Il progetto deve prevedere la completa sistemazione del fabbricato secondo le prescrizioni di Piano. Il titolo abilitativo può essere rilasciato anche ai singoli proprietari di unità d'uso (alloggi) purché le opere da eseguire siano realizzabili indipendentemente dalla sistemazione generale del fabbricato e non pregiudichino la stessa con interventi parziali.
Art 10. Intervento unitario Al fine di garantire il corretto recupero del tessuto edilizio, sono state individuate **Unità Minime di Intervento** corrispondenti a più fabbricati adiacenti o comunque tra loro collegati; in tal caso il *Piano* si attua con le modalità dell'intervento diretto,	**Art 10. Intervento unitario** Al fine di garantire il corretto recupero del tessuto edilizio, sono state individuate **Unità Minime di Intervento** corrispondenti a più fabbricati adiacenti o comunque tra loro collegati; in tal caso il *Piano* si attua con le modalità dell'intervento diretto, secondo quanto riportato in

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

assumendo come unità edilizia l'insieme dei fabbricati e delle aree compresi nell'intervento unitario individuato.	precedenza assumendo come unità edilizia l'insieme dei fabbricati e delle aree compresi nell'intervento unitario individuato.
Art 11. **Modalità per la presentazione dei progetti**	Art 11. **Modalità per la presentazione dei progetti- intervento unitario comprendente più edifici**
La documentazione richiesta nella presentazione dei progetti deve essere completa di tutti gli elaborati tecnici e di dettaglio (particolari architettonici, decorativi e costruttivi) necessari a una corretta lettura dell'intervento proposto. Inoltre, la documentazione deve essere corredata da una analisi storico-artistica e documentaria, da una analisi tecnico-costruttiva, e da indagini conoscitive sui materiali e sulla loro posa in opera, oltre a una documentazione fotografica dettagliata dello stato di fatto, estesa agli eventuali interrati e a tutti gli spazi esterni.	La documentazione richiesta nella presentazione dei progetti , in relazione alle opere da realizzare ed alla tipologia degli edifici potrà contenere tutti gli elaborati tecnici e di dettaglio (particolari architettonici, decorativi e costruttivi) necessari a una corretta lettura dell'intervento proposto. Inoltre, la documentazione potrà deve essere corredata da una analisi storico-artistica e documentaria, da una analisi tecnico-costruttiva, e da indagini conoscitive sui materiali e sulla loro posa in opera, oltre a una documentazione fotografica dettagliata dello stato di fatto, estesa agli eventuali interrati e a tutti gli spazi esterni.
La redazione del progetto di restauro deve essere preceduta e accompagnata, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. L'esecuzione dei lavori di restauro sugli edifici d'interesse storico-architettonico sarà sempre accompagnata da una relazione che contiene le analisi e le considerazioni critiche, illustrate da disegni e fotografie che renderà conto di tutte le fasi dei lavori di cantiere, in particolare di liberazione, consolidamento, ricomposizione e integrazione degli elementi tecnici e formali.	La redazione del progetto di restauro deve essere preceduta e accompagnata, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. L'esecuzione dei lavori di restauro sugli edifici d'interesse storico-architettonico sarà sempre accompagnata da una relazione che contiene le analisi e le considerazioni critiche, illustrate da disegni e fotografie che renderà conto di tutte le fasi dei lavori di cantiere, in particolare di liberazione, consolidamento, ricomposizione e integrazione degli elementi tecnici e formali.
Nell'elenco che segue sono indicati i tipi di elaborati necessari a una corretta descrizione del progetto. Gli elaborati sono indicativi dei contenuti e degli obiettivi del progetto. Essi hanno il semplice scopo di indicare una metodologia conoscitiva necessaria a un corretto intervento di recupero.	Nell'elenco che segue sono indicati i tipi di elaborati necessari a una corretta descrizione del progetto. Gli elaborati sono indicativi dei contenuti e degli obiettivi del progetto. Essi hanno il semplice scopo di indicare una metodologia conoscitiva necessaria a un corretto intervento di recupero.
Il progetto dovrà contenere i seguenti elaborati:	Il progetto dovrà contenere i seguenti elaborati:
1. **Relazione storico-critica**. Dovrà mettere in evidenza, anche mediante rappresentazioni grafiche: le caratteristiche tipologiche e le trasformazioni che l'immobile ha subito nel tempo; il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse; le eventuali alterazioni volumetriche esistenti 'superfetazioni'; la presenza di eventuali vincoli. A tal fine sarà importante produrre una documentazione storico-documentaria (planimetrie, piante, antichi rilievi, stampe, fotografie d'epoca, ecc.) e poi eseguire una comparazione tra i catastali a partire da quello del XIX secolo;	1. **Relazione storico-critica**. Dovrà mettere in evidenza, anche mediante rappresentazioni grafiche: le caratteristiche tipologiche e le trasformazioni che l'immobile ha subito nel tempo; il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse; le eventuali alterazioni volumetriche esistenti 'superfetazioni'; la presenza di eventuali vincoli. A tal fine sarà importante produrre una documentazione storico-documentaria (planimetrie, piante, antichi rilievi, stampe, fotografie d'epoca, ecc.) e poi eseguire una comparazione tra i catastali a partire da quello del XIX secolo;
2. **Relazione sui materiali e sulle tecniche di esecuzione**. Contenuti della relazione: si dovranno evidenziare: le caratteristiche fisico-chimiche dei materiali; i luoghi di provenienza e di prelievo dei materiali; le modalità di preparazione dei materiali; le modalità di posa; l'organizzazione delle murature e dei sistemi strutturali;	2. **Relazione sui materiali e sulle tecniche di esecuzione**. Contenuti della relazione: si dovranno evidenziare: le caratteristiche fisico-chimiche dei materiali; i luoghi di provenienza e di prelievo dei materiali; le modalità di preparazione dei materiali; le modalità di posa; l'organizzazione delle murature e dei sistemi strutturali;
3. **Rilievo geometrico e morfologico-linguistico** che dovrà prevedere: planimetria quotata dell'area in scala 1:500; piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto in scala 1:100 dell'immobile oggetto di intervento, estesi ad una parte significativa degli edifici adiacenti (con un'estensione non inferiore a m 10) e contenenti le quote planimetriche e altimetriche; documentazione fotografica; dettagli in scala 1:50 in cui sono riportate le caratteristiche degli elementi strutturali	3. **Rilievo geometrico e morfologico-linguistico** che dovrà prevedere: planimetria quotata dell'area in scala 1:500; piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto in scala 1:100 dell'immobile oggetto di intervento, estesi ad una parte significativa degli edifici adiacenti (con un'estensione non inferiore a m 10) e contenenti le quote planimetriche e altimetriche; documentazione fotografica; dettagli in scala

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

in comune (muri portanti, coperture, solai, ecc.), la posizione dei nodi architettonici principali (basamento, bugnati d'angolo, paraste, lesene, marcapiani, marcadavanzali, cornicione, mostre intorno alle finestre e porte-finestra, timpani di protezione, ingredienti dell'ordine architettonico, ove presenti). La planimetria quotata d'insieme dell'area dovrà descrivere: l'area e le strade confinanti con la toponomastica; le opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi. Le piante, i prospetti e le sezioni dovranno contenere le seguenti indicazioni: elementi di caratterizzazione storica, tipologica, architettonica (ad es.: volte, pareti decorate, soffitti decorati, lapidi, mostre, vetrine, insegne, infissi esterni ed interni, ecc.), elementi di interesse archeologico, manufatti impropri e superfetazioni; spazi aperti con essenze arboree, elementi decorativi e architettonici, destinazione d'uso di tutti gli ambienti.	1:50 in cui sono riportate le caratteristiche degli elementi strutturali in comune (muri portanti, coperture, solai, ecc.), la posizione dei nodi architettonici principali (basamento, bugnati d'angolo, paraste, lesene, marcapiani, marcadavanzali, cornicione, mostre intorno alle finestre e porte-finestra, timpani di protezione, ingredienti dell'ordine architettonico, ove presenti). La planimetria quotata d'insieme dell'area dovrà descrivere: l'area e le strade confinanti con la toponomastica; le opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi. Le piante, i prospetti e le sezioni dovranno contenere le seguenti indicazioni: elementi di caratterizzazione storica, tipologica, architettonica (ad es.: volte, pareti decorate, soffitti decorati, lapidi, mostre, vetrine, insegne, infissi esterni ed interni, ecc.), elementi di interesse archeologico, manufatti impropri e superfetazioni; spazi aperti con essenze arboree, elementi decorativi e architettonici, destinazione d'uso di tutti gli ambienti.
4. **Rilievo critico** costituito da: piante, sezioni, prospetti (anche parziali) dello stato di fatto; schede grafiche, descrittive e fotografiche. Tale operazione è indirizzata a fornire un quadro completo dei caratteri presenti nel manufatto, al fine di costituire la base conoscitiva e interpretativa, da sviluppare nella relazione storico- critica, che sarà utile per le scelte progettuali. I caratteri costitutivi dell'edificio riconosciuti nel valore di statuto tipo-morfologico, che denota le mutazioni diacroniche attuate nel tempo, conseguono il fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tipologia e l'impianto originario del tessuto storico nel quale l'edificio è inserito. Il rilievo critico è, dunque, finalizzato in particolare a documentare le trasformazioni subite dall'unità edilizia (o dall'insieme di unità edilizie che compongono il complesso edificato); individuare puntualmente i caratteri tipo-morfologici permanenti; dimostrare la coerenza dell'intervento proposto con i caratteri tipo-morfologici individuati.	4. **Rilievo critico** costituito da: piante, sezioni, prospetti (anche parziali) dello stato di fatto; schede grafiche, descrittive e fotografiche. Tale operazione è indirizzata a fornire un quadro completo dei caratteri presenti nel manufatto, al fine di costituire la base conoscitiva e interpretativa, da sviluppare nella relazione storico- critica, che sarà utile per le scelte progettuali. I caratteri costitutivi dell'edificio riconosciuti nel valore di statuto tipo-morfologico, che denota le mutazioni diacroniche attuate nel tempo, conseguono il fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tipologia e l'impianto originario del tessuto storico nel quale l'edificio è inserito. Il rilievo critico è, dunque, finalizzato in particolare a documentare le trasformazioni subite dall'unità edilizia (o dall'insieme di unità edilizie che compongono il complesso edificato); individuare puntualmente i caratteri tipo-morfologici permanenti; dimostrare la coerenza dell'intervento proposto con i caratteri tipo-morfologici individuati.
5. Sulla base del rilievo geometrico e morfologico, utilizzando apposita simbologia e con **schede descrittive**, il cui modello è costituito dal Quaderno del Recupero, verranno messi in evidenza tutti gli elementi di datazione relativa o assoluta. Ad esempio: la tipologia delle murature (apparecchi murari, materiali, moduli, stilature giunti, tipi di malte, ecc.; le aperture tamponate e la loro geometria sia in pianta, sia in alzato; gli spigoli, i cantonali, le cesure tra murature accostate dei corpi di fabbrica che si sono succeduti nel tempo; gli elementi che connotano le linee di sopraelevazione.	5. Sulla base del rilievo geometrico e morfologico, utilizzando apposita simbologia e con **schede descrittive**, il cui modello è costituito dal Quaderno del Recupero, verranno messi in evidenza tutti gli elementi di datazione relativa o assoluta. Ad esempio: la tipologia delle murature (apparecchi murari, materiali, moduli, stilature giunti, tipi di malte, ecc.; le aperture tamponate e la loro geometria sia in pianta, sia in alzato; gli spigoli, i cantonali, le cesure tra murature accostate dei corpi di fabbrica che si sono succeduti nel tempo; gli elementi che connotano le linee di sopraelevazione
6. **Indagini specialistiche** attraverso un progetto diagnostico che evidenzierà la localizzazione dei saggi da eseguire, sia con tecniche distruttive, sia con indagini strumentali e di laboratorio. Tali indagini si renderanno necessarie per il riconoscimento della natura, consistenza e stato di conservazione dei terreni, delle strutture di fondazione, di elevazione, di orizzontamento e di copertura. Queste saranno condizionate dalla tipologia degli interventi certificate da tecnici abilitati e riguarderanno la relazione: geologica, geotecnica, idrogeologica; archeologica; sulle indagini strumentali sui materiali e le strutture; sulle indagini di laboratorio sui materiali; sulla reperibilità dei materiali.	6**. Indagini specialistiche** attraverso un progetto diagnostico che evidenzierà la localizzazione dei saggi da eseguire, sia con tecniche distruttive, sia con indagini strumentali e di laboratorio. Tali indagini si renderanno necessarie per il riconoscimento della natura, consistenza e stato di conservazione dei terreni, delle strutture di fondazione, di elevazione, di orizzontamento e di copertura. Queste saranno condizionate dalla tipologia degli interventi certificate da tecnici abilitati e riguarderanno la relazione: geologica, geotecnica, idrogeologica; archeologica; sulle indagini strumentali sui materiali e le strutture; sulle indagini di laboratorio sui materiali; sulla reperibilità dei materiali.
7. **Rilievo strutturale e analisi del degrado e dei dissesti** attraverso il rilievo: del sistema strutturale, dello stato di degrado degli elementi strutturali e dei materiali, del quadro fessurativo e analisi dei dissesti. Tale operazione è finalizzata a mettere in evidenza tipologie strutturali (murature, solai,	

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

scale, coperture), il quadro fessurativo e lo stato di degrado degli elementi strutturali in modo tale da individuare correttamente le cause del degrado e gli opportuni criteri d'intervento. 8. Al fine di agevolare le operazioni di **schedatura del patrimonio** da recuperare sono stati predisposti due modelli di formulario da compilarsi ed asseverarsi a cura del proprietario e del tecnico progettista: l'una sull'indagine tipologica, in cui indicare le caratteristiche fisiche e strutturali dell'edificio, l'altra sull'indagine tecnologica per l'annotazione degli impianti. In sintesi, gli obiettivi di queste operazioni, da valutarsi in rapporto al tipo di edificio e al carattere di storicità riscontrato, puntano alla conoscenza storico-critica, tipo-morfologica, architettonica e tecnico-costruttiva dell'immobile, della sua evoluzione nel tempo a partire dalla fase archeologica, del suo rapporto con il contesto, del suo stato di conservazione e delle caratteristiche del degrado, del comportamento strutturale complessivo e di quello meccanico e fisico-chimico dei materiali. Il progetto di scavo archeologico, ove previsto o richiesto dalla competente Soprintendenza, è finalizzato all'impianto di uno specifico cantiere di ricerche, alla integrazione degli elementi di giudizio per la valutazione delle scelte di priorità nonché dei tipi e dei modi d'intervento, conformemente a quanto indicatone l'art. 217 del Regolamento sui lavori pubblici, legge 109/94. Relativamente ai "Tessuti" e agli "Edifici speciali", tale conoscenza è anche necessaria alla individuazione, all'interno di ciascuno di essi, dei caratteri tipo-morfologici peculiari di ciascun edificio, finalizzata alla definizione delle ulteriori regole del progetto coerentemente con la conservazione di quei caratteri. Naturalmente, la presentazione di tali elaborati sarà anticipata dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.	7**. Rilievo strutturale e analisi del degrado e dei dissesti** attraverso il rilievo: del sistema strutturale, dello stato di degrado degli elementi strutturali e dei materiali, del quadro fessurativo e analisi dei dissesti. Tale operazione è finalizzata a mettere in evidenza tipologie strutturali (murature, solai, scale, coperture), il quadro fessurativo e lo stato di degrado degli elementi strutturali in modo tale da individuare correttamente le cause del degrado e gli opportuni criteri 8. Al fine di agevolare le operazioni di **schedatura del patrimonio** da recuperare sono stati predisposti due modelli di formulario da compilarsi ed asseverarsi a cura del proprietario e del tecnico progettista: l'una sull'indagine tipologica, in cui indicare le caratteristiche fisiche e strutturali dell'edificio, l'altra sull'indagine tecnologica per l'annotazione degli impianti. In sintesi, gli obiettivi di queste operazioni, da valutarsi in rapporto al tipo di edificio e al carattere di storicità riscontrato, puntano alla conoscenza storico-critica, tipo-morfologica, architettonica e tecnico-costruttiva dell'immobile, della sua evoluzione nel tempo a partire dalla fase archeologica, del suo rapporto con il contesto, del suo stato di conservazione e delle caratteristiche del degrado, del comportamento strutturale complessivo e di quello meccanico e fisico-chimico dei materiali. Il progetto di scavo archeologico, ove previsto o richiesto dalla competente Soprintendenza, è finalizzato all'impianto di uno specifico cantiere di ricerche, alla integrazione degli elementi di giudizio per la valutazione delle scelte di priorità nonché dei tipi e dei modi d'intervento, conformemente a quanto indicatone l'art. 217 del Regolamento sui lavori pubblici, legge 109/94. Relativamente ai "Tessuti" e agli "Edifici speciali", tale conoscenza è anche necessaria alla individuazione, all'interno di ciascuno di essi, dei caratteri tipo-morfologici peculiari di ciascun edificio, finalizzata alla definizione delle ulteriori regole del progetto coerentemente con la conservazione di quei caratteri. Naturalmente, la presentazione di tali elaborati sarà anticipata dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi. 9. Al fine di agevolare gli interventi su singole unità o parti delle **UMI** , la documentazione da produrre sarà di volta in volta definita , in rapporto agli interventi da realizzare, in accordo con gli uffici tecnici comunali.

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

CAPO II. Attuazione degli interventi **Sezione II – Categorie di intervento** Art 21. **Manutenzione ordinaria** Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici. Opere ammesse: **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici comprese la parti comuni a più unità immobiliari come scale, androni, portici e logge purché ne siano conservati i caratteri originari (tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi, bancali, gradini e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti compresi cornici e cornicioni; riparazione e sostituzione delle impermeabilizzazioni, di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura). **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, ove presente, con mantenimento dei caratteri originari. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Riparazione, ripristino e rifacimento delle finiture, purché siano mantenuti i caratteri originari. Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Riparazione e parziale sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi). Dettaglio interventi: Riparazione e parziale sostituzione degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Art 22. **Manutenzione straordinaria** Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportano modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso.	**CAPO II. Attuazione degli interventi** **Sezione II – Categorie di intervento** Art 21. **Manutenzione ordinaria** Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici. Opere ammesse: **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici comprese la parti comuni a più unità immobiliari come scale, androni, portici e logge purché ne siano conservati i caratteri originari (tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi, bancali, gradini e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti compresi cornici e cornicioni; riparazione e sostituzione delle impermeabilizzazioni, di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura). **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, ove presente, con mantenimento dei caratteri originari. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Riparazione, ripristino e rifacimento delle finiture, purché siano mantenuti i caratteri originari. Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Riparazione e parziale sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi). Dettaglio interventi: Riparazione e parziale sostituzione degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. **Interventi su tipi edilizi individuati** Tutti i tipi edilizi individuati art. 36 Art 22. **Manutenzione straordinaria** Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportano modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso.

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

Opere ammesse **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: Rifacimento di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere rispettando forme, dimensioni, materiali, colori e tecniche storiche tradizionali, analoghi a quelle preesistenti se di interesse; rifacimento totale del manto di copertura; realizzazione di elementi di finitura o modifiche a caratteristiche, posizione, forme e colori di elementi preesistenti; rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne utilizzando tecniche, materiali e forme della tradizione, quando non sono recuperabili quelli originali; rifacimento di elementi architettonici e decorativi, quali inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche, disegni e materiali analoghi o comunque coerenti con quelle originali; rifacimento, con gli stessi materiali, degli elementi architettonici e decorativi, quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Consolidamento e ripristino / risanamento di parti limitate di elementi strutturali degradati mediante sistemi statici tradizionali o mediante trefoli in acciaio, catene o altre tecniche storiche comunque compatibili. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, copertura, volte) ripetendo il disegno, la forma, le tecniche e il posizionamento preesistente con materiali della tradizione; Adeguamento dello spessore di strutture perimetrali e coperture per finalità strutturali e di isolamento; opere di sottomurazione, deumidificazione sostituzione di solai; opere di sostegno e contenimento. Costruzione e rifacimento di vespai, scannafossi e muri di sostegno. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne Dettaglio interventi: Esecuzione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Sono contemplati in questa categoria di intervento la riapertura di finestre tamponate che rientrano nel quadro tipologico; la riduzione in pristino di aperture incongrue; **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Riparazione, ripristino e rifacimento delle finiture con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne; rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala; realizzazione di chiusure o	Opere ammesse **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: Rifacimento di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere rispettando forme, dimensioni, materiali, colori e tecniche storiche tradizionali, analoghi a quelle preesistenti se di interesse; rifacimento totale del manto di copertura; realizzazione di elementi di finitura o modifiche a caratteristiche, posizione, forme e colori di elementi preesistenti; rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne utilizzando tecniche, materiali e forme della tradizione, quando non sono recuperabili quelli originali; rifacimento di elementi architettonici e decorativi, quali inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche, disegni e materiali analoghi o comunque coerenti con quelle originali; rifacimento, con gli stessi materiali, degli elementi architettonici e decorativi, quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Consolidamento e ripristino / risanamento di parti limitate di elementi strutturali degradati mediante sistemi statici tradizionali o mediante trefoli in acciaio, catene o altre tecniche storiche comunque compatibili. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, copertura, volte) ripetendo il disegno, la forma, le tecniche e il posizionamento preesistente con materiali della tradizione; Adeguamento dello spessore di strutture perimetrali e coperture per finalità strutturali e di isolamento; opere di sottomurazione, deumidificazione sostituzione di solai; opere di sostegno e contenimento. Costruzione e rifacimento di vespai, scannafossi e muri di sostegno. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne Dettaglio interventi: Esecuzione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Sono contemplati in questa categoria di intervento la riapertura di finestre tamponate che rientrano nel quadro tipologico; la riduzione in pristino di aperture incongrue; **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Riparazione, ripristino e rifacimento delle finiture con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne; rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo.

Impianti ed apparecchi igienicosanitari

Dettaglio interventi: Realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio senza modifiche alla facciata per gli impianti.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Dettaglio interventi: Realizzazione di locali igienici e tecnologici qualora mancanti o insufficienti nonché dei relativi disimpegni; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; costruzione di canne, cavedi impiantistici e simili all'interno dell'edificio o in corti o cortili interni. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Cambi destinazione d'uso

Nessuna.

Art 23. Restauro Scientifico

Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia o monumentale rispettando i suoi elementi estetico-formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso senza alterare gli elementi che qualificano il fabbricato da restaurare. Comprendono altresì l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici stessi.

Gli obiettivi del restauro scientifico sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio attraverso le indicazioni riportate di seguito.

Tutti gli interventi sono attuati nel rispetto e nei limiti di eventuali disposizioni della competente Soprintendenza.

Opere ammesse

Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Dettaglio interventi: tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Restauro e ripristino di tutte le finiture con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, volto alla valorizzazione dei caratteri tipologici dell'edificio e degli elementi architettonici; il ripristino delle parti alterate con restauro o riduzione in pristino delle fronti e degli spazi interni; l'integrazione di parti demolite o crollate; il restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti; l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio). Qualora

distributivo e dell'articolazione del vano scala; realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo.

Impianti ed apparecchi igienicosanitari

Dettaglio interventi: Realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio senza modifiche alla facciata per gli impianti.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Dettaglio interventi: Realizzazione di locali igienici e tecnologici qualora mancanti o insufficienti nonché dei relativi disimpegni; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; costruzione di canne, cavedi impiantistici e simili all'interno dell'edificio o in corti o cortili interni. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Cambi destinazione d'uso

Nessuna.

Interventi su tipi edilizi individuati

Tutti i tipi edilizi individuati art. 36

Art 23. Restauro Scientifico

Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia o monumentale rispettando i suoi elementi estetico-formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso senza alterare gli elementi che qualificano il fabbricato da restaurare. Comprendono altresì l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici stessi.

Gli obiettivi del restauro scientifico sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio attraverso le indicazioni riportate di seguito.

Tutti gli interventi sono attuati nel rispetto e nei limiti di eventuali disposizioni della competente Soprintendenza.

Opere ammesse

Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Dettaglio interventi: tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Restauro e ripristino di tutte le finiture con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, volto alla valorizzazione dei caratteri tipologici dell'edificio e degli elementi architettonici; il ripristino delle parti alterate con restauro o riduzione in pristino delle fronti e degli spazi interni; l'integrazione di parti demolite o crollate; il restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla corretta valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo sia esterno che interno, né l'arricchimento improprio dovuto ad invenzioni arbitrarie e non documentate, a meno che non si tratti di interventi finalizzati a ricollocare opere e decorazioni, o parti delle stesse, già storicamente presenti. Il progetto di ridecoro, che può comportare a volte l'aggiunta anche di una sola opera, deve essere soggetto a precisa autorizzazione. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni della posizione o quota di murature portanti, solai, volte, scale, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni Dettaglio interventi: Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte così come l'eliminazione delle superfetazioni. Tramezzi e aperture interne Dettaglio interventi: la conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale e degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni e nel rispetto dei criteri generali del restauro. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di	l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio). Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla corretta valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo sia esterno che interno, né l'arricchimento improprio dovuto ad invenzioni arbitrarie e non documentate, a meno che non si tratti di interventi finalizzati a ricollocare opere e decorazioni, o parti delle stesse, già storicamente presenti. Il progetto di ridecoro, che può comportare a volte l'aggiunta anche di una sola opera, deve essere soggetto a precisa autorizzazione. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni della posizione o quota di murature portanti, solai, volte, scale, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni Dettaglio interventi: Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte così come l'eliminazione delle superfetazioni. Tramezzi e aperture interne Dettaglio interventi: la conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale e degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni e nel rispetto dei criteri generali del restauro. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) Dettaglio interventi: Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.	(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) Dettaglio interventi: Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Tipi edilizi individuati sulla tavola STO2
Restauro parziale Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare nel corpo di fabbrica o nell'alloggio considerato, l'assetto distributivo, strutturale ed estetico-formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.	***Restauro parziale*** Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare nel corpo di fabbrica o nell'alloggio considerato, l'assetto distributivo, strutturale ed estetico-formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto. Tipi edilizi individuati art. 36 **Edifici o elementi urbani speciali civili** **Edifici Speciali residenziali** **Edifici Speciali religiosi**
Art 24. **Restauro e risanamento conservativo** Similmente al Restauro Scientifico, anche in questo caso è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia e ad assicurare la funzionalità rispettando i suoi elementi estetico-formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. L'intervento di Restauro e Risanamento conservativo prevede l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio). Opere ammesse **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: valorizzazione degli aspetti architettonici e restauro/ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non fosse possibile a	Art 24. **Restauro e risanamento conservativo** Similmente al Restauro Scientifico, anche in questo caso è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia rispettando i suoi elementi estetico-formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. L'intervento di Restauro e Risanamento conservativo prevede l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio). Opere ammesse **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: valorizzazione degli aspetti architettonici e restauro/ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non fosse possibile a

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari e le opere siano eseguite con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.	causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari e le opere siano eseguite con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni Dettaglio interventi: Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. È ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni, qualora siano degradate e purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti prospicienti strada spazi pubblici, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Sui fronti interni sono altresì ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto. È ammessa la realizzazione di lucernari a condizione che gli stessi non siano visibili dagli spazi pubblici. È ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente.	Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni Dettaglio interventi: Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. È ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni, qualora siano degradate e purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti prospicienti strada spazi pubblici, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Sui fronti interni sono altresì ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto. È ammessa la realizzazione di lucernari a condizione che gli stessi non siano visibili dagli spazi pubblici. È ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente.
Tramezzi e aperture interne Dettaglio interventi: Ripristino e valorizzazione degli spazi e degli ambienti interni, di interesse culturale e testimoniale, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali e quindi modifiche del numero e forma delle unità immobiliari. È ammessa la sola apertura/chiusura di porte nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto tipologico distributivo dell'edificio. L'intervento comporta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.	Tramezzi e aperture interne Dettaglio interventi: Ripristino e valorizzazione degli spazi e degli ambienti interni, di interesse culturale e testimoniale, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali e quindi modifiche del numero e forma delle unità immobiliari. È ammessa la sola apertura/chiusura di porte nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto tipologico distributivo dell'edificio. L'intervento comporta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) Dettaglio interventi: Installazione degli impianti tecnologici	Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) Dettaglio interventi: Installazione degli impianti

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di installare gli impianti tecnologici entro la sagoma, potranno essere valutate eventuali soluzioni alternative che dovranno essere assoggettate al parere favorevole degli Uffici competenti e a condizione che non riguardino i fronti degli edifici prospicienti strade e piazze pubbliche; gli extracorsa degli ascensori non dovranno comunque emergere dalla sagoma delle coperture. I vani tecnici possono essere realizzati anche nelle parti interrate dell'area di pertinenza purché questa non sia gravata da usi pubblici e gli stessi non potranno avere una superficie maggiore di 4 mq.

Cambi destinazione d'uso

Dettaglio interventi: Ammesso nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nel rispetto degli usi previsti dalla presente disciplina. Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con i vincoli del tipo edilizio.

Art 25. **Ripristino**

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, in riferimento all'edificio preesistente:

Ripristino filologico

Riguarda gli edifici di cui esiste una documentazione completa formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc., quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica (parziale o totale) anziché un restauro, in quanto la quota di ripristino filologico parziale diventa preponderante.
Sono inoltre assoggettate al ripristino filologico le strutture edilizie, o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni, e per le quali il Piano prescrive il restauro.
Le unità edilizie o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni e per le quali il Piano prescrive la ristrutturazione, sono altresì assoggettate al ripristino filologico.

Ripristino tipologico

Riguarda le unità edilizie fatiscenti, parzialmente o completamente demolite di cui è possibile reperire documentazione (sedime rilevato o accertato catastalmente, fondazioni e/o a documentazioni grafiche e fotografiche insufficienti) che attesti l'organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo e della stessa area.
In questo caso l'operazione si configura come una ricostruzione guidata, oltre che dai suddetti elementi, anche dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia di appartenenza, tabulata nella tav. AT05, individuabile anche

tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di installare gli impianti tecnologici entro la sagoma, potranno essere valutate eventuali soluzioni alternative che dovranno essere assoggettate al parere favorevole degli Uffici competenti e a condizione che non riguardino i fronti degli edifici prospicienti strade e piazze pubbliche; gli extracorsa degli ascensori non dovranno comunque emergere dalla sagoma delle coperture. I vani tecnici possono essere realizzati anche nelle parti interrate dell'area di pertinenza purché questa non sia gravata da usi pubblici e gli stessi non potranno avere una superficie maggiore di 4 mq.

Cambi destinazione d'uso

Dettaglio interventi: Ammesso nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nel rispetto degli usi previsti dalla presente disciplina. Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con i vincoli del tipo edilizio.

Interventi su tipi edilizi individuati

Tutti i tipi edilizi individuati art. 36

Art 25. **Ripristino**

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, in riferimento all'edificio preesistente:

Ripristino filologico

Riguarda gli edifici di cui esiste una documentazione completa formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc., quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica (parziale o totale) anziché un restauro, in quanto la quota di ripristino filologico parziale diventa preponderante.
Sono inoltre assoggettate al ripristino filologico le strutture edilizie, o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni, e per le quali il Piano prescrive il restauro.
Le unità edilizie o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni e per le quali il Piano prescrive la ristrutturazione, sono altresì assoggettate al ripristino filologico.

Ripristino tipologico

Riguarda le unità edilizie fatiscenti, parzialmente o completamente demolite di cui è possibile reperire documentazione (sedime rilevato o accertato catastalmente, fondazioni e/o a documentazioni grafiche e fotografiche insufficienti) che attesti l'organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo e della stessa area.
In questo caso l'operazione si configura come una ricostruzione guidata, oltre che dai suddetti elementi, anche dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia di appartenenza, tabulata nella tav. AT05, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale e documentabile attraverso le planimetrie delle unità immobiliari, depositate presso l'ufficio del catasto. Tale ricostruzione differisce dalla ristrutturazione in quanto la quota di ripristino tipologico parziale diventa preponderante. L'intervento di ripristino tipologico prevede: il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, nonché di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura; il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti, anche con le aree scoperte. Esclude, invece, la riproduzione di elementi plastici accessori e deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario. a. L'intervento deve conseguire il ripristino delle forme documentate, dei rapporti dimensionali fra unità edilizie esistenti ed aree scoperte nonché l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali analoghi ai preesistenti, fatte salve eventuali diverse indicazioni impartite dalla competente Soprintendenza. b. La determinazione dell'area di sedime, della sagoma e del volume deve rispettare rigidamente gli elementi storico-documentari reperiti o in assenza degli stessi deve basarsi su concrete attestazioni reperite in loco, come fondazioni, testimonianze di attacchi e ammorsature murarie, ecc. c. L'intervento è finalizzato a ricomporre il valore documentale che gli edifici assumono in quel particolare contesto, nel rispetto delle sue caratteristiche formali, tipologiche, funzionali e dei materiali strutturali e di finitura. d. Essendo disponibile una ricca documentazione planimetrica, iconografica e descrittiva del Centro storico, l'obiettivo dell'intervento deve essere quello di ripristinare la piena identità dell'immobile, nel rispetto delle tecniche e delle strutture originarie attraverso le seguenti operazioni: - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, corti interne, rispettando l'impianto tipologico e strutturale originale, con l'utilizzo di materiali di pavimentazione e di finitura documentati; - il ripristino ed il mantenimento di forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie ed aree scoperte; - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali geometrie stilistico-formali dei cornicioni, comignoli, partiture e forme di porte e finestre esterne, infissi in legno, ubicazione degli elementi principali ed elementi di finitura; - il recupero delle murature portanti esistenti con l'impiego preferibilmente di tecniche tradizionali con ripresa a "cuci-scuci"; - il ripristino dei solai interni nel rispetto del sistema strutturale preesistente e documentato. Esclusivamente nei casi in cui è accertata e opportunamente documentata l'impossibilità ad intervenire nel ripristino dei solai interni con l'impiego del sistema strutturale preesistente, al fine di garantire il rispetto della normativa sismica vigente, è consentita la realizzazione di strutture leggere in legno, previo parere vincolante dell'ufficio competente; - la completa eliminazione di tutti gli elementi incongrui e superfetativi al fine di ripristinare l'immagine e il profilo dell'immobile. e. Nei casi di recupero di parti preesistenti è consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per legare le strutture di facciata alle strutture interne. f. Il manto di copertura deve essere in "coppo canosino"	area culturale e documentabile attraverso le planimetrie delle unità immobiliari, depositate presso l'ufficio del catasto. Tale ricostruzione differisce dalla ristrutturazione in quanto la quota di ripristino tipologico parziale diventa preponderante. L'intervento di ripristino tipologico prevede: il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, nonché di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura; il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti, anche con le aree scoperte. Esclude, invece, la riproduzione di elementi plastici accessori e deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario. h. L'intervento deve conseguire il ripristino delle forme documentate, dei rapporti dimensionali fra unità edilizie esistenti ed aree scoperte nonché l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali analoghi ai preesistenti, fatte salve eventuali diverse indicazioni impartite dalla competente Soprintendenza. i. La determinazione dell'area di sedime, della sagoma e del volume deve rispettare rigidamente gli elementi storico-documentari reperiti o in assenza degli stessi deve basarsi su concrete attestazioni reperite in loco, come fondazioni, testimonianze di attacchi e ammorsature murarie, ecc. j. L'intervento è finalizzato a ricomporre il valore documentale che gli edifici assumono in quel particolare contesto, nel rispetto delle sue caratteristiche formali, tipologiche, funzionali e dei materiali strutturali e di finitura. k. Essendo disponibile una ricca documentazione planimetrica, iconografica e descrittiva del Centro storico, l'obiettivo dell'intervento deve essere quello di ripristinare la piena identità dell'immobile, nel rispetto delle tecniche e delle strutture originarie attraverso le seguenti operazioni: - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, corti interne, rispettando l'impianto tipologico e strutturale originale, con l'utilizzo di materiali di pavimentazione e di finitura documentati; - il ripristino ed il mantenimento di forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie ed aree scoperte; - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali geometrie stilistico-formali dei cornicioni, comignoli, partiture e forme di porte e finestre esterne, infissi in legno, ubicazione degli elementi principali ed elementi di finitura; - il recupero delle murature portanti esistenti con l'impiego preferibilmente di tecniche tradizionali con ripresa a "cuci-scuci"; - il ripristino dei solai interni nel rispetto del sistema strutturale preesistente e documentato. Esclusivamente nei casi in cui è accertata e opportunamente documentata l'impossibilità ad intervenire nel ripristino dei solai interni con l'impiego del sistema strutturale preesistente, al fine di garantire il rispetto della normativa sismica vigente, è consentita la realizzazione di strutture leggere in legno, previo parere vincolante dell'ufficio competente; - la completa eliminazione di tutti gli elementi incongrui e superfetativi al fine di ripristinare l'immagine e il profilo dell'immobile. l. Nei casi di recupero di parti preesistenti è consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per legare le strutture di facciata alle strutture interne. m. Il manto di copertura deve essere in "coppo canosino"

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

dello stesso tipo e colore delle coperture delle costruzioni attigue ancora integre. g. Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci devono essere condotti seguendo le indicazioni specifiche che dovranno essere integrate dal Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.	dello stesso tipo e colore delle coperture delle costruzioni attigue ancora integre. n. Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci devono essere condotti seguendo le indicazioni specifiche che dovranno essere integrate dal Piano del Colore e dell'Arredo Urbano. Tipi edilizi individuati sulla tavola STO2
Art 26. **Ristrutturazione Edilizia** La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo di un'unità edilizia conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna. La ristrutturazione può comprendere la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico e tipologico) di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente o per rispristinare una congruenza con l'organismo di cui fa parte, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate a quello principale da ristrutturare.	Art 26. **Ristrutturazione Edilizia** La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo di un'unità edilizia conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna. La ristrutturazione può comprendere la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico e tipologico) di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente o per rispristinare una congruenza con l'organismo di cui fa parte, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate a quello principale da ristrutturare.
<u>Opere ammesse</u> **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: Ripristino e rifacimento delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. È ammessa la modificazione delle quote di orizzontamento dei solai quando sia funzionale all'adeguamento igienico-sanitario degli ambienti e qualora si intervenga su un solaio (generalmente costituito da volterranee o in latero-cemento), risultato di intervento di sostituzione in passato di quello originale. Tale condizione non vale nel caso in cui insistano volte di copertura. Non è ammessa modificazione alcuna delle quote di imposta e di colmo della copertura. Non sono ammesse variazioni planimetriche e volumetriche e di sagoma. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni Dettaglio interventi: Conservazione e valorizzazione dei prospetti con caratteri originari. Sono ammessi il ripristino e il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e per una definizione degli stessi coerente con il contesto storico circostante. È ammessa la realizzazione di lucernari a condizione che gli stessi non siano visibili dagli spazi pubblici. È ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo	<u>Opere ammesse</u> **Finiture esterne** (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Dettaglio interventi: Ripristino e rifacimento delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. **Elementi strutturali** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Dettaglio interventi: Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. È ammessa la modificazione delle quote di orizzontamento dei solai quando sia funzionale all'adeguamento igienico-sanitario degli ambienti e qualora si intervenga su un solaio (generalmente costituito da volterranee o in latero-cemento), risultato di intervento di sostituzione in passato di quello originale. Tale condizione non vale nel caso in cui insistano volte di copertura. Non è ammessa modificazione alcuna delle quote di imposta e di colmo della copertura. Non sono ammesse variazioni planimetriche e volumetriche e di sagoma. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni Dettaglio interventi: Conservazione e valorizzazione dei prospetti con caratteri originari. Sono ammessi il ripristino e il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e per una definizione degli stessi coerente con il contesto storico circostante. È ammessa la realizzazione di lucernari a condizione che gli stessi non siano visibili dagli spazi pubblici. È ammessa la realizzazione di un lucernario "a

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

risulta esistente. Tramezzi e aperture interne Dettaglio interventi: Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Integrazione e rifacimento delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) Dettaglio interventi: Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati prioritariamente all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di installare gli impianti tecnologici entro la sagoma, potranno essere valutate eventuali soluzioni alternative che dovranno essere assoggettate al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e a condizione che non riguardino i fronti degli edifici prospicienti strade e piazze pubbliche; gli extracorsa degli ascensori non dovranno comunque emergere dalla sagoma delle coperture. I vani tecnici possono essere realizzati anche nelle parti interrate dell'area di pertinenza purché questa non sia gravata da usi pubblici e non potranno avere una superficie massima che sarà fissata dall'Ufficio. **Cambi destinazione d'uso**: Ammesso nel rispetto degli usi previsti dalla presente disciplina. <u>Ulteriori precisazioni</u> Qualora si tratti di edifici che hanno subito profonde trasformazioni che hanno alterato strutturalmente, distributivamente e leggibilmente l'assetto originario, si ammette una diversa modalità di intervento che prevede la ristrutturazione con trasformazione dell'organismo edilizio. Per l'uso di materiali, per il disegno delle facciate, per la tipologia edilizia di riferimento, la *Ristrutturazione* integrale dell'organismo edilizio tende a ricostituire l'immagine morfologica del paesaggio urbano di Canosa di Puglia. Sono ammessi, variando rispetto alle precedenti prescrizioni: la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato; la formazione di nuove aperture; l'accorpamento al fabbricato principale e il cambio di destinazione di volumi accessori esistenti; il rifacimento delle facciate purché conformi a quelle dei tipi edilizi storici della cortina o dell'intorno in cui insiste. Analoga condizione vale per gli edifici realizzati dopo gli anni '50	passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente. Tramezzi e aperture interne Dettaglio interventi: Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. **Finiture interne** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) Dettaglio interventi: Integrazione e rifacimento delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. Impianti ed apparecchi igienicosanitari Dettaglio interventi: Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) Dettaglio interventi: Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati prioritariamente all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di installare gli impianti tecnologici entro la sagoma, potranno essere valutate eventuali soluzioni alternative che dovranno essere assoggettate al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e a condizione che non riguardino i fronti degli edifici prospicienti strade e piazze pubbliche; gli extracorsa degli ascensori non dovranno comunque emergere dalla sagoma delle coperture. I vani tecnici possono essere realizzati anche nelle parti interrate dell'area di pertinenza purché questa non sia gravata da usi pubblici e non potranno avere una superficie massima che sarà fissata dall'Ufficio. **Cambi destinazione d'uso**: Ammesso nel rispetto degli usi previsti dalla presente disciplina **Interventi su tipi edilizi individuati all'art. 36 e inseriti sulla tavola STO2** <u>Ulteriori precisazioni</u> Qualora si tratti di edifici che hanno subito profonde trasformazioni che hanno alterato strutturalmente, distributivamente e leggibilmente l'assetto originario, si ammette una diversa modalità di intervento che prevede la ristrutturazione con trasformazione dell'organismo edilizio. Per l'uso di materiali, per il disegno delle facciate, per la tipologia edilizia di riferimento, la *Ristrutturazione* integrale dell'organismo edilizio tende a ricostituire l'immagine morfologica del paesaggio urbano di Canosa di Puglia. Sono ammessi, variando rispetto alle precedenti prescrizioni: la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato; la formazione di nuove aperture; l'accorpamento al fabbricato principale e il cambio di destinazione di volumi accessori esistenti; il rifacimento delle facciate purché conformi a quelle dei tipi edilizi storici della cortina o dell'intorno in cui insiste.

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

del Novecento individuati nelle tavole. Gli interventi di *Ristrutturazione* integrale sono rivolti a reintegrare gli organismi edilizi nel contesto edificato circostante con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia originaria di appartenenza con interventi tesi a conferire una possibile congruenza con il contesto mediante interventi di ristrutturazione/riqualificazione edilizia. Tali interventi, da considerarsi a tutti gli effetti nuovi interventi (parziali o totali) tesi ad un consolidamento dell'immagine complessiva e a un miglioramento abitativo, sono da riferirsi solo agli edifici realizzati dal secondo dopoguerra ad oggi e in genere incorporati in un contesto rimasto pressoché integro.	Analoga condizione vale per gli edifici realizzati dopo gli anni '50 del Novecento individuati nelle tavole. Gli interventi di *Ristrutturazione* integrale sono rivolti a reintegrare gli organismi edilizi nel contesto edificato circostante con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia originaria di appartenenza con interventi tesi a conferire una possibile congruenza con il contesto mediante interventi di ristrutturazione/riqualificazione edilizia. Tali interventi, da considerarsi a tutti gli effetti nuovi interventi (parziali o totali) tesi ad un consolidamento dell'immagine complessiva e a un miglioramento abitativo, sono da riferirsi solo agli edifici realizzati dal secondo dopoguerra ad oggi e in genere incorporati in un contesto rimasto pressoché integro.
Ristrutturazione parziale Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare il corpo di fabbrica o alloggio considerato, conservando elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte e modificando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.	***Ristrutturazione parziale*** Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare il corpo di fabbrica o alloggio considerato, conservando elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte e modificando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.
Nuove opere parziali Costituiscono nuove opere parziali le opere interne ed esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti. Le nuove opere parziali esterne sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive proposte nelle presenti *Regole*.	***Nuove opere parziali*** Costituiscono nuove opere parziali le opere interne ed esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti. Le nuove opere parziali esterne sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive proposte nelle presenti *Regole*.
Ripristino parziale Gli interventi di ripristino parziale sono le opere che realizzano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca antica, poi demolite o trasformate, oppure conservate in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibile il loro restauro. Il ripristino, anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime, può avvenire con una delle seguenti modalità, in riferimento al manufatto preesistente: ripristino filologico, quando può basarsi su una documentazione adeguata del manufatto antico; ripristino tipologico, quando manca una documentazione individuale ma si può fare riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza. Gli interventi che comprendono la demolizione di elementi strutturali sono ammessi solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità edilizia, secondo le norme rispettive contenute nei punti qui indicati.	***Ripristino parziale*** Gli interventi di ripristino parziale sono le opere che realizzano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca antica, poi demolite o trasformate, oppure conservate in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibile il loro restauro. Il ripristino, anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime, può avvenire con una delle seguenti modalità, in riferimento al manufatto preesistente: ripristino filologico, quando può basarsi su una documentazione adeguata del manufatto antico; ripristino tipologico, quando manca una documentazione individuale ma si può fare riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza. Gli interventi che comprendono la demolizione di elementi strutturali sono ammessi solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità edilizia, secondo le norme rispettive contenute nei punti qui indicati.
Art 27. **Ristrutturazione totale** Nelle aree marginali della zona *CUT.S Contesto Urbano Storico* (ex zona A2), in cui sono presenti alcuni casi di unità base in gran parte abbandonate o utilizzate a deposito e garage, al fine di incentivare l'uso residenziale e/o commerciale e artigianale (anche su più livelli) e nei soli casi indicati nella Tav. ST02, sono previsti *Interventi di ristrutturazione totale*, con demolizione del vano (anche se coperto con sistema voltato) e ricostruzione con incremento della volumetria in elevato per un'altezza massima di m. 9,00, nel rispetto della legge sismica. Tale altezza permetterebbe di ottenere due livelli residenziali e	Art 27. **Ristrutturazione totale** Nelle aree marginali della zona *CUT.S Contesto Urbano Storico* (ex zona A2), in cui sono presenti alcuni casi di unità base in gran parte abbandonate o utilizzate a deposito e garage, al fine di incentivare l'uso residenziale e/o commerciale e artigianale (anche su più livelli) e nei soli casi indicati nella Tav. ST02, sono previsti *Interventi di ristrutturazione totale*, con demolizione del vano (anche se coperto con sistema voltato) e ricostruzione con incremento della volumetria in elevato per un'altezza massima di m. 9,00,

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

un seminterrato a garage. Inoltre, trattandosi in molti casi di unità insufficienti a garantire uno standard abitativo (di superficie) corrispondente alle attuali esigenze famigliari, è prevista la rifusione delle unità base al fine di raggiungimento di una superficie massima pari a 90,00 mq., sommando i due livelli al netto di muri e volumi tecnici (vano scala). Nel caso si superi tale superficie rifondendo le due unità, si prevede la possibilità di dar vita a un tipo edilizio bifamiliare con superficie massima per piano pari a mq. 90,00. Riguardo alla leggibilità delle facciate, considerato il contesto storico entro cui ricadono i lotti, si eviti l'uso di caratteri moderni prediligendo superfici opache e aperture ridotte, rispondenti ai soli vincoli normativi. Anche i balconi, ove si possano realizzare in relazione alla larghezza del marciapiede, devono rispettare le norme generali del Piano e non eccedere la larghezza di m. 3,00 per ciascuna facciata. Per tali immobili, ove non si voglia intervenire con *Interventi di ristrutturazione totale*, è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria e straordinaria con eventuale cambio di destinazione d'uso.	nel rispetto della legge sismica. Tale altezza permetterebbe di ottenere due livelli residenziali e un seminterrato a garage. Inoltre, trattandosi in molti casi di unità insufficienti a garantire uno standard abitativo (di superficie) corrispondente alle attuali esigenze famigliari, è prevista la rifusione delle unità base al fine di raggiungimento di una superficie massima pari a 90,00 mq., sommando i due livelli al netto di muri e volumi tecnici (vano scala). Nel caso si superi tale superficie rifondendo le due unità, si prevede la possibilità di dar vita a un tipo edilizio bifamiliare con superficie massima per piano pari a mq. 90,00. Riguardo alla leggibilità delle facciate, considerato il contesto storico entro cui ricadono i lotti, si eviti l'uso di caratteri moderni prediligendo superfici opache e aperture ridotte, rispondenti ai soli vincoli normativi. Anche i balconi, ove si possano realizzare in relazione alla larghezza del marciapiede, devono rispettare le norme generali del Piano e non eccedere la larghezza di m. 3,00 per ciascuna facciata. Per tali immobili, ove non si voglia intervenire con *Interventi di ristrutturazione totale*, è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria e straordinaria con eventuale cambio di destinazione d'uso. **Interventi su tipi edilizi individuati all'art. 36 e inseriti sulla tavola STO2**
Art 28. **Demolizione** Costituisce demolizione senza ricostruzione la demolizione di un'intera unità edilizia. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal Piano. La demolizione può essere parziale o totale. La *demolizione parziale* può avvenire senza ricostruzione, in presenza di superfetazioni, o con ricostruzione. Nel caso in cui l'edificio sia classificato nel quadro sinottico dei tipi, la demolizione parziale è ammessa solo come parte di un progetto di restauro, ripristino, ristrutturazione o riqualificazione dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia. Le demolizioni parziali nel contesto dei fabbricati storici sono da intendere quale intervento atto a sostituire le parti staticamente labili o ammalorate o tali che il loro restauro comporterebbe interventi che snaturano la forma e la materia su cui si interviene. Le demolizioni parziali di fabbricati realizzati dopo gli anni '50 del Novecento sono ammesse in genere come parti di un progetto di ripristino tipologico o di ristrutturazione o di riqualificazione teso a conferire alla parte ricostruita caratteristiche materiche e morfologiche tipiche e tradizionali. *Demolizione totale*. La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per: definire o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino); realizzare mediante criteri del ripristino filologico una nuova costruzione identica al fabbricato storico preesistente che sia stato irreparabilmente danneggiato o che presenta caratteristiche statiche tali da preferirne la ricostruzione piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche statiche storiche. tale valutazione deve avvenire previo parere della competente Soprintendenza; attuare il ripristino tipologico di ciò che insisteva prima del fabbricato che si intende demolire, se e in quanto realizzato dopo gli anni '50 del Novecento. In cartografia sono individuati manufatti di cui si prevede espressamente la demolizione, in quanto superfetazioni in contrasto con il contesto ovvero trattandosi di occupazione non congruente	Art 28. **Demolizione** Costituisce demolizione senza ricostruzione la demolizione di un'intera unità edilizia. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal Piano. La demolizione può essere parziale o totale. La *demolizione parziale* può avvenire senza ricostruzione, in presenza di superfetazioni, o con ricostruzione. Nel caso in cui l'edificio sia classificato nel quadro sinottico dei tipi, la demolizione parziale è ammessa solo come parte di un progetto di restauro, ripristino, ristrutturazione o riqualificazione dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia. Le demolizioni parziali nel contesto dei fabbricati storici sono da intendere quale intervento atto a sostituire le parti staticamente labili o ammalorate o tali che il loro restauro comporterebbe interventi che snaturano la forma e la materia su cui si interviene. Le demolizioni parziali di fabbricati realizzati dopo gli anni '50 del Novecento sono ammesse in genere come parti di un progetto di ripristino tipologico o di ristrutturazione o di riqualificazione teso a conferire alla parte ricostruita caratteristiche materiche e morfologiche tipiche e tradizionali. *Demolizione totale*. La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per: definire o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino); realizzare mediante criteri del ripristino filologico una nuova costruzione identica al fabbricato storico preesistente che sia stato irreparabilmente danneggiato o che presenta caratteristiche statiche tali da preferirne la ricostruzione piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche statiche storiche. tale valutazione deve avvenire previo parere della competente Soprintendenza; attuare il ripristino tipologico di ciò che insisteva prima del fabbricato che si intende demolire, se e in quanto realizzato dopo gli anni '50 del Novecento. In cartografia sono individuati manufatti di cui si prevede espressamente la demolizione, in quanto superfetazioni in

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

dello spazio pubblico di piazza Castello, avvenuta prevalentemente agli inizi del XX secolo.	contrasto con il contesto ovvero trattandosi di occupazione non congruente dello spazio pubblico di piazza Castello, avvenuta prevalentemente agli inizi del XX secolo. **Interventi su tipi edilizi individuati all'art. 36 e inseriti sulla tavola STO2**
Art 29. **Ristrutturazione urbanistica** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per singoli edifici o per ambiti, individuati nell'elaborato ST02, e sono gli interventi volti a sostituire l'esistente assetto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dell'ex cittadella murata sono tesi ad una mutazione che porti a una congruente partecipazione degli edifici recenti che possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per essere ricostruiti secondo i criteri del ripristino tipologico e la forma, nell'organizzazione delle piante e della leggibilità delle facciate, dei tipi ricorrenti, come proposte negli elaborati RPT e dal quadro sinottico dei tipi. Sono da ritenersi tali anche quelli di demolizione delle strutture esistenti, su via Orazia, per ricavare zone a parcheggio coperto o scoperto per residenti.	Art 29. **Ristrutturazione urbanistica** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per singoli edifici o per ambiti, individuati nell'elaborato ST02, e sono gli interventi volti a sostituire l'esistente assetto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dell'ex cittadella murata sono tesi ad una mutazione che porti a una congruente partecipazione degli edifici recenti che possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per essere ricostruiti secondo i criteri del ripristino tipologico e la forma, nell'organizzazione delle piante e della leggibilità delle facciate, dei tipi ricorrenti, come proposte negli elaborati RPT e dal quadro sinottico dei tipi. Sono da ritenersi tali anche quelli di demolizione delle strutture esistenti, su via Orazia, per ricavare zone a parcheggio coperto o scoperto per residenti. **Interventi su tipi edilizi individuati all'art. 36 e inseriti sulla tavola STO2**
Art 30. **Recupero e risanamento delle aree libere** È riferito agli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. Essi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità	Art 30. **Recupero e risanamento delle aree libere** È riferito agli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. Essi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità **Interventi su tipi edilizi individuati all'art. 36 e inseriti sulla tavola STO2**
Art 35. Criteri e direttive di carattere specifico per l'edilizia storica Rafforzare il **maschio murario**: tendere a migliorare la struttura, attraverso la chiusura di nicchie, canne fumarie ecc. o il riordino, la revisione e il consolidamento della struttura muraria. Posizionare i **servizi igienici** in aderenza ai muri ciechi, evitando, laddove possibile, di occupare le pareti in facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula. In quelle a pseudoschiera monocellulari con unico affaccio su strada, se impossibile trovare altra collocazione idonea, potranno essere posizionati in corrispondenza della facciata. Mantenere, rimettere in vista e valorizzare **le scale** originarie, il sistema ad arco del sottoscala, e tutti gli elementi caratteristici rinvenuti. Lo spostamento del vano scala potrà essere ammesso solo nei piani sopraelevati (cioè quelli cresciuti sopra il cornicione originario a filo con la muratura sottostante) o	Art 35. Criteri e direttive di carattere specifico per l'edilizia storica Rafforzare il **maschio murario**: tendere a migliorare la struttura, attraverso la chiusura di nicchie, canne fumarie ecc. o il riordino, la revisione e il consolidamento della struttura muraria. Posizionare i **servizi igienici** in aderenza ai muri ciechi, evitando, laddove possibile, di occupare le pareti in facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula. In quelle a pseudoschiera monocellulari con unico affaccio su strada, se impossibile trovare altra collocazione idonea, potranno essere posizionati in corrispondenza della facciata. Mantenere, rimettere in vista e valorizzare **le scale** originarie, il sistema ad arco del sottoscala, e tutti gli elementi caratteristici rinvenuti. Negli interventi di rifusione, ossia di aggregazione di unità abitative, qualora ai piani terra si è in presenza di più vani scala, e consentito l'utilizzo del vano scala

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

solo laddove il non allineamento a quello sottostante rende opportuna una riorganizzazione più razionale. Nei casi di **sopraelevazione** (moderna) è possibile prevedere un opportuno riordino delle **bucature** con l'obiettivo primario di rafforzare il maschio murario nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici, intervenendo solo sulla parte aggiunta. Mantenere il **vano scala** nella posizione esistente a meno dei casi accertati (con documenti d'archivio o saggi stratigrafici) di una diversa posizione originaria più coerente con i caratteri del tipo edilizio.Tendere, per quanto possibile, a ripristinare la **continuità architettonica** e funzionale tra l'androne, il vano scala e il cortile (quando esistente). La volta va opportunamente consolidata in relazione al taglio operato in tempi successivi per l'inserimento della nuova scala. La modifica della struttura di **copertura**, quando realizzata con strutture lignee, anche con sostituzione delle orditure primaria e secondaria e modifica dell'imposta, può essere ammessa per ridefinire i punti di attacco con gli edifici adiacenti purché non sia modificata la posizione e la sagoma del cornicione originario. Tali modifiche non devono configurarsi come sopraelevazioni dell'unità minima originaria ma sono ammesse solo per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità dei sottotetti e dei locali accessori (vani tecnici, depositi, lavatoi) nel rispetto dei rapporti volumetrici esistenti.	esistente, più funzionale e con maggiore elementi di pregio, e la chiusura del vano scala inutilizzato , potrà avvenire con elementi strutturali leggeri, nel rispetto della sicurezza statica dell'edificio. Lo spostamento del vano scala potrà essere ammesso solo nei piani sopraelevati (cioè quelli cresciuti sopra il cornicione originario a filo con la muratura sottostante) o solo laddove il non allineamento a quello sottostante rende opportuna una riorganizzazione più razionale. Nei casi di **sopraelevazione** (moderna) è possibile prevedere un opportuno riordino delle **bucature** con l'obiettivo primario di rafforzare il maschio murario nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici, intervenendo solo sulla parte aggiunta. Mantenere il **vano scala** nella posizione esistente a meno dei casi accertati (con documenti d'archivio o saggi stratigrafici) di una diversa posizione originaria più coerente con i caratteri del tipo edilizio.Tendere, per quanto possibile, a ripristinare la **continuità architettonica** e funzionale tra l'androne, il vano scala e il cortile (quando esistente). La volta va opportunamente consolidata in relazione al taglio operato in tempi successivi per l'inserimento della nuova scala. La modifica della struttura di **copertura**, quando realizzata con strutture lignee, anche con sostituzione delle orditure primaria e secondaria e modifica dell'imposta, può essere ammessa per ridefinire i punti di attacco con gli edifici adiacenti purché non sia modificata la posizione e la sagoma del cornicione originario. Tali modifiche non devono configurarsi come sopraelevazioni dell'unità minima originaria ma sono ammesse solo per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità dei sottotetti e dei locali accessori (vani tecnici, depositi, lavatoi) nel rispetto dei rapporti volumetrici esistenti.

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

CAPO III. Tipi edilizi

Art 37. **Tipo di base**

1. Tipo base

Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato. Questo tipo edilizio può essere derivato dal tipo a corte; originariamente costruzioni monofamiliari costituite da un recinto e da più cellule edilizie. Si presenta tipicamente con struttura muraria portante in blocchi di calcarenite legati con malta e copertura a volta, generalmente a botte, e raramente con un'orditura di travi di legno con tavolato e coppi o marsigliesi. In alcuni casi, piuttosto diffusi nel tessuto dell'ex città murata, è presente anche un piano interrato o seminterrato coperto a volta.
Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .

Oltre alla residenza, si possono ammettere funzioni ad attività artigianale, commerciale, di servizio, ecc.

2. Pseudoschiera | Pseudoschiera ad alloggi sovrapposti

Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato su due o più livelli.
Questo tipo edilizio può essere derivato dal tipo a corte; è costituito generalmente da due livelli, originariamente collegati da un meccanismo distributore interno, appartenenti a uno stesso proprietario. La struttura portante è costituita da blocchi di calcarenite legati con malta. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, solitamente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale.
Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a
quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle.
Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni.
I casi proposti negli elaborati RPT come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo.
Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale.

3. Pseudoschiera (PSv) con vignale

Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato su due o più livelli.
Questo tipo edilizio può essere derivato dal tipo a corte; è

CAPO III. Tipi edilizi

Art 37. Tipo di base

1.Tipo base

Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato. Questo tipo edilizio può essere derivato dal tipo a corte; originariamente costruzioni monofamiliari costituite da un recinto e da più cellule edilizie. Si presenta tipicamente con struttura muraria portante in blocchi di calcarenite legati con malta e copertura a volta, generalmente a botte, e raramente con un'orditura di travi di legno con tavolato e coppi o marsigliesi. In alcuni casi, piuttosto diffusi nel tessuto dell'ex città murata, è presente anche un piano interrato o seminterrato coperto a volta.
Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Oltre alla residenza, si possono ammettere funzioni ad attività artigianale, commerciale, di servizio, ecc.

2.Pseudoschiera | Pseudoschiera ad alloggi sovrapposti

Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato su due o più livelli.
Questo tipo edilizio può essere derivato dal tipo a corte; è costituito generalmente da due livelli, originariamente collegati da un meccanismo distributore interno, appartenenti a uno stesso proprietario. La struttura portante è costituita da blocchi di calcarenite legati con malta. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, solitamente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale.
Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle.
Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni.
I casi proposti negli elaborati RPT come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo.
Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale.
Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 .
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

3. Pseudoschiera (PSv) con vignale

Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato su due o più livelli.
Questo tipo edilizio può essere derivato dal tipo a corte; è costituito da due livelli, il primo dei quali raggiungibile da un vignale esterno costituito da scalini in muratura che

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

costituito da due livelli, il primo dei quali raggiungibile da un vignale esterno costituito da scalini in muratura che impegnano lo spazio pubblico o, a volte, quello privato. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni. I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Particolare attenzione dev'essere rivolta a ricomporre la configurazione caratteristica del vignale che appare in molti casi corrotta a causa della sostituzione dell'originario parapetto opaco in muratura con ringhiere di ferro. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale.	impegnano lo spazio pubblico o, a volte, quello privato. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni. I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Particolare attenzione dev'essere rivolta a ricomporre la configurazione caratteristica del vignale che appare in molti casi corrotta a causa della sostituzione dell'originario parapetto opaco in muratura con ringhiere di ferro. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 . - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
4. Pseudoschiera (PSi) incrementata in profondità Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato. Questi tipi edilizi possono essere derivati dal tipo a corte; questa variante ammette un incremento in profondità che permette di aumentare la superficie destinata allo spazio domestico. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in laterocemento oppure del tipo a volterranee costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale che ha alterato la leggibilità o i solai che andrebbero ripristinati con strutture lignee ad orditura doppia). I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale.	4. Pseudoschiera (PSi) incrementata in profondità Tipo edilizio monocellulare, monoaffaccio delle dimensioni comprese tra 3 x 3 e 6 x 6 metri per lato. Questi tipi edilizi possono essere derivati dal tipo a corte; questa variante ammette un incremento in profondità che permette di aumentare la superficie destinata allo spazio domestico. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in laterocemento oppure del tipo a volterranee costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale che ha alterato la leggibilità o i solai che andrebbero ripristinati con strutture lignee ad orditura doppia). I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 . - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

	- ristrutturazione edilizia
5. Casa a schiera (CS) Tipo edilizio costituito da due cellule delle quali la prima con affaccio su strada e la seconda con affaccio su un'area retrostante (non compare l'area di pertinenza privata retrostante del tipo canonico), su due o più piani, filologicamente diacronico rispetto al tipo a pseudoschiera. È monofamiliare per tutta l'altezza dell'organismo ed ha scala propria. Talvolta il piano terreno è destinato ad attività non abitativa o appartiene ad altro proprietario. Tale condizione ricorre spesso nei casi in cui l'edificio si colloca su pendio ed è servito da due percorsi (uno a valle a servire il piano terra, l'altro a monte per il piano primo). Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in laterocemento oppure del tipo a volterranee costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Variante significativa sia sincronica sia diacronica, è costituita dal tipo "**Casa a schiera incrementata – mono/bifamiliare**" che mostra un incremento in profondità con aumento della superficie residenziale. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale che ha alterato la leggibilità o i solai che andrebbero ripristinati con strutture lignee ad orditura doppia). I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o tre unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale.	5. Casa a schiera (CS) Tipo edilizio costituito da due cellule delle quali la prima con affaccio su strada e la seconda con affaccio su un'area retrostante (non compare l'area di pertinenza privata retrostante del tipo canonico), su due o più piani, filologicamente diacronico rispetto al tipo a pseudoschiera. È monofamiliare per tutta l'altezza dell'organismo ed ha scala propria. Talvolta il piano terreno è destinato ad attività non abitativa o appartiene ad altro proprietario. Tale condizione ricorre spesso nei casi in cui l'edificio si colloca su pendio ed è servito da due percorsi (uno a valle a servire il piano terra, l'altro a monte per il piano primo). Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in laterocemento oppure del tipo a volterranee costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Variante significativa sia sincronica sia diacronica, è costituita dal tipo "**Casa a schiera incrementata – mono/bifamiliare**" che mostra un incremento in profondità con aumento della superficie residenziale. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale che ha alterato la leggibilità o i solai che andrebbero ripristinati con strutture lignee ad orditura doppia). I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o tre unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale.
6. Casa a schiera (CSv) con vignale Tipo edilizio costituito da due cellule delle quali la prima con affaccio su strada e la seconda con affaccio su un'area retrostante (non compare l'area di pertinenza privata retrostante del tipo canonico), su due o più piani, diacronico rispetto al tipo a pseudoschiera. È monofamiliare per tutta l'altezza dell'organismo ed ha scala esterna detta "vignale" che permette di raggiungere un livello rialzato o un primo piano. Talvolta il piano terreno è destinato ad attività non abitativa o appartiene ad altro proprietario. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in latero-cemento oppure del tipo a volterrane costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in	6.Casa a schiera (CSv) con vignale Tipo edilizio costituito da due cellule delle quali la prima con affaccio su strada e la seconda con affaccio su un'area retrostante (non compare l'area di pertinenza privata retrostante del tipo canonico), su due o più piani, diacronico rispetto al tipo a pseudoschiera. È monofamiliare per tutta l'altezza dell'organismo ed ha scala esterna detta "vignale" che permette di raggiungere un livello rialzato o un primo piano. Talvolta il piano terreno è destinato ad attività non abitativa o appartiene ad altro proprietario. Il tipo in origine doveva presentarsi con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne che per il piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in latero-cemento oppure del tipo a volterrane costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Frequente è la variante del tipo ad alloggi sovrapposti quando l'edificio si colloca tra due strade poste a quota differenziata, tale da giustificare il doppio accesso a monte e a valle. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale che ha alterato la leggibilità o i solai che andrebbero ripristinati con strutture lignee ad orditura doppia). I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale.	trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale che ha alterato la leggibilità o i solai che andrebbero ripristinati con strutture lignee ad orditura doppia). I casi proposti come modelli di comportamento tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo. Sono ammissibili interventi di rifusione di due o più unità contigue per l'ottenimento di uno spazio abitativo rispondente agli standard di superficie attuale. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 . - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
7. Casa in linea (CL) In generale ottenuta per rifusione di due o più schiere avente carattere plurifamiliare e con scala in sede propria in una delle cellule edilizie. La caratteristica canosina, rispetto ad altre forme di case in linea ottenute per rifusione, è la frammentazione delle rifusioni ai piani superiori al piano terra che ne rende difficile una tipizzazione. Possiamo in tal caso parlare anche di pseudo-linea. In realtà, i casi esistenti sembrano essere una mediazione tra quest'ultima e l'assetto tipico del più generale **tipo edilizio plurifamiliare** ottenuto dalla rifusione di unità di pseudoschiera o schiera con variazioni che mostrano una complessa articolazione strutturale e distributiva. Ricadono in questo filone tipologico tutte quelle varianti diacroniche, prevalentemente diffuse nel più antico tessuto della città murata, di cui ogni tipo costituisce, spesso, variante unica ed irripetibile non agevolmente riducibile in forma di schema tipologico. In molti casi il piano terreno è destinato ad attività non abitativa o appartiene ad altro proprietario. Il tipo in origine doveva presentarsi, se nato da rifusione, con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne al piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in latero-cemento oppure del tipo a volterrane costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Ricadono in questa categoria anche le unità moderne a più piani e ad uno o due appartamenti a piano. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale, inserimento di solette di balconi anche molto estese che hanno alterato la leggibilità). I casi proposti come modelli di comportamento (Elaborati RPT) tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo	7.Casa in linea (CL) In generale ottenuta per rifusione di due o più schiere avente carattere plurifamiliare e con scala in sede propria in una delle cellule edilizie. La caratteristica canosina, rispetto ad altre forme di case in linea ottenute per rifusione, è la frammentazione delle rifusioni ai piani superiori al piano terra che ne rende difficile una tipizzazione. Possiamo in tal caso parlare anche di pseudo-linea. In realtà, i casi esistenti sembrano essere una mediazione tra quest'ultima e l'assetto tipico del più generale **tipo edilizio plurifamiliare** ottenuto dalla rifusione di unità di pseudoschiera o schiera con variazioni che mostrano una complessa articolazione strutturale e distributiva. Ricadono in questo filone tipologico tutte quelle varianti diacroniche, prevalentemente diffuse nel più antico tessuto della città murata, di cui ogni tipo costituisce, spesso, variante unica ed irripetibile non agevolmente riducibile in forma di schema tipologico. In molti casi il piano terreno è destinato ad attività non abitativa o appartiene ad altro proprietario. Il tipo in origine doveva presentarsi, se nato da rifusione, con solai e copertura costituiti da un'orditura di travi di legno, tranne al piano interrato o seminterrato. Molte unità presentano oggi copertura a volta, generalmente a botte o a padiglione, intervenuta a sostituire il sistema leggero iniziale. Sono diffuse anche coperture piane in latero-cemento oppure del tipo a volterrane costituite da travi di acciaio e blocchetti di tufo o laterizi. Ricadono in questa categoria anche le unità moderne a più piani e ad uno o due appartamenti a piano. Il recupero prevede il ripristino dei caratteri che connotano tipicamente l'organismo, col tempo soggetti a incongrue trasformazioni (v. le alterazioni in facciata con rivestimenti in piastrelle di maiolica o altro tipo di materiale, inserimento di solette di balconi anche molto estese che hanno alterato la leggibilità). I casi proposti come modelli di comportamento (Elaborati RPT) tesi a ricostituire gli ingredienti della leggibilità della facciata possono diventare un utile riferimento per il recupero del tipo Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 . - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - ristrutturazione edilizia
8. Edificio monofamiliare o plurifamiliare di rifusione (CR) Si tratta di un tipo modulare, a volte complesso, risultato	8.Edificio monofamiliare o plurifamiliare di rifusione (CR) Si tratta di un tipo modulare, a volte complesso, risultato

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

dall'aggregazione di più corpi di fabbrica di tipi antecedenti (in genere pseudoschiere o schiere), in cui gli alloggi sono stati connessi funzionalmente mantenendo la posizione di uno dei vani scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza. Il recupero prevede la conservazione del vano scala per i tipi modulari e per gli edifici nei quali la rifusione è avvenuta mantenendo uno dei vani scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.	dall'aggregazione di più corpi di fabbrica di tipi antecedenti (in genere pseudoschiere o schiere), in cui gli alloggi sono stati connessi funzionalmente mantenendo la posizione di uno dei vani scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza. Il recupero prevede la conservazione del vano scala per i tipi modulari e per gli edifici nei quali la rifusione è avvenuta mantenendo uno dei vani scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 . - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
9. Casa plurifamiliare premoderna o moderna (CP) Edifici poco presenti nel tessuto storico che mostrano i caratteri tipici delle residenze coeve con una scala comune e unità abitative su due o più livelli. Compaiono rari casi di inizi '900 e casi costruiti dopo il secondo conflitto mondiale. Il recupero prevede la conservazione dei caratteri originari in quelli dei primi del XX secolo e la eliminazione degli elementi in forte contrasto per i più tardi o la ristrutturazione secondo le indicazioni riportate nell'Art 39 (Edifici di nuova costruzione).	9. Casa plurifamiliare premoderna o moderna (CP) Edifici poco presenti nel tessuto storico che mostrano i caratteri tipici delle residenze coeve con una scala comune e unità abitative su due o più livelli. Compaiono rari casi di inizi '900 e casi costruiti dopo il secondo conflitto mondiale. Il recupero prevede la conservazione dei caratteri originari in quelli dei primi del XX secolo e la eliminazione degli elementi in forte contrasto per i più tardi o la ristrutturazione secondo le indicazioni riportate nell'Art 39 (Edifici di nuova costruzione). Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni definite nella tavola ST02 . - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

CAPO IV L'Edificio : caratteri e struttura	**CAPO IV L'Edificio : caratteri e struttura**
Art 50. Collegamenti verticali	Art 50. Collegamenti verticali
Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei vani scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Deve essere garantita la conservazione delle scale o scaloni di pregio architettonico, pertanto in tali casi saranno consentite le sole sostituzioni dei materiali deteriorati con altri dello stesso tipo e materiale, tale prescrizione si estende anche alle ringhiere in ferro e in ghisa stampata. Le sostituzioni dei corrimano e/o ringhiere deve essere fatta con elementi in legno o in ferro evitando l'impiego di plastica o alluminio. Gli interventi devono garantire la conservazione del vano scala originario, mentre è consentito (ove lo prevedano le norme di Piano) lo spostamento dei vani scala di accesso alle singole unità abitative. In quest'ultimo caso il nuovo vano scala dovrà essere di larghezza non inferiore a m.1.20, l'alzata non potrà essere superiore a cm 18.00 e la pedata non inferiore a cm 28. Nei casi di realizzazione di nuovi vani scala con accesso a più unità, le rampe dovranno avere larghezza minima di 1.20 m. Gli elementi strutturali e decorativi della nuova scala dovranno essere improntati alla massima semplicità; le pedate dovranno essere eseguite in pietra martellinata, con lastre dello spessore minimo di 3 cm dal bordo arrotondato, oppure in ceramica monocroma non lucida, oppure in cotto, le alzate potranno essere sia in pietra, sia in ceramica monocroma non lucida, sia in cotto, sia in intonaco colorato di bianco. La struttura della scala potrà essere realizzata con moderne tecnologie; sono vietate le scale in legno, in ferro a vista e le strutture di sostegno con putrelle in ferro a vista. È fatto obbligo di eliminare i gradini all'esterno dell'abitazione che occupano uno spazio pubblico, proponendo soluzioni alternative. Nei casi di edifici con scale esterne, sarà necessario garantire la conservazione della configurazione originaria, sono pertanto consentite le sole sostituzioni di elementi danneggiati o deteriorati, in particolare per i gradini è suggerito l'impiego di pietra martellinata a grana media o non lucidata, basalto non lucidato o pietra locale non lucidata (è vietato l'uso di materiali pregiati come marmo, granito o altro), le lastre dovranno avere uno spessore minimo di 3 cm e il bordo arrotondato. L'alzata può essere in intonaco liscio colorato di bianco, è invece fatto divieto di utilizzare rivestimenti diversi per alzata e pedata. Lo stesso tipo di materiale indicato per la sostituzione dei gradini è inoltre indicato per la sostituzione delle soglie dei vani a piano terra. È fatto di divieto di realizzare nuove scale esterne di accesso agli appartamenti. La finitura delle scale e scaloni interni deve essere eseguita con intonacatura a calce e colorate in bianco o con colori tenui. Sono ovunque vietati rivestimenti con materiali	Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei vani scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Deve essere garantita la conservazione delle scale o scaloni di pregio architettonico, pertanto in tali casi saranno consentite le sole sostituzioni dei materiali deteriorati con altri dello stesso tipo e materiale, tale prescrizione si estende anche alle ringhiere in ferro e in ghisa stampata.Le sostituzioni dei corrimano e/o ringhiere deve essere fatta con elementi in legno o in ferro evitando l'impiego di plastica o alluminio. Gli interventi devono garantire la conservazione del vano scala originario, qualora nella aggregazione di unità abitative, qualora ai piani terra si è in presenza di più vani scala, e consentito l'utilizzo del vano scala esistente, più funzionale e con maggiore elementi di pregio, e la chiusura del vano scala inutilizzato , potrà avvenire con elementi strutturali leggeri, nel rispetto della sicurezza statica dell'edificio. mentre è consentito (ove lo prevedano le norme di Piano) lo spostamento dei vani scala di accesso alle singole unità abitative. In quest'ultimo caso il nuovo vano scala dovrà essere di larghezza non inferiore a m.1.20, l'alzata non potrà essere superiore a cm 18.00 e la pedata non inferiore a cm 28. Nei casi di realizzazione di nuovi vani scala con accesso a più unità, le rampe dovranno avere larghezza minima di 1.20 m. Gli elementi strutturali e decorativi della nuova scala dovranno essere improntati alla massima semplicità; le pedate dovranno essere eseguite in pietra martellinata, con lastre dello spessore minimo di 3 cm dal bordo arrotondato, oppure in ceramica monocroma non lucida, oppure in cotto, le alzate potranno essere sia in pietra, sia in ceramica monocroma non lucida, sia in cotto, sia in intonaco colorato di bianco. La struttura della scala potrà essere realizzata con moderne tecnologie; sono vietate le scale in legno, in ferro a vista e le strutture di sostegno con putrelle in ferro a vista. È fatto obbligo di eliminare i gradini all'esterno dell'abitazione che occupano uno spazio pubblico, proponendo soluzioni alternative. Nei casi di edifici con scale esterne, sarà necessario garantire la conservazione della configurazione originaria, sono pertanto consentite le sole sostituzioni di elementi danneggiati o deteriorati, in particolare per i gradini è suggerito l'impiego di pietra martellinata a grana media o non lucidata, basalto non lucidato o pietra locale non lucidata (è vietato l'uso di materiali pregiati come marmo, granito o altro), le lastre dovranno avere uno spessore minimo di 3 cm e il bordo arrotondato. L'alzata può essere in intonaco liscio colorato di bianco, è invece fatto divieto di utilizzare rivestimenti

C_B619 - - 1 - 2025-06-19 - 0023246

pregiati come legno, marmo, ceramica o intonaco plastico di tipo graffiato. Nel caso di scale di strutture per unità monofamiliari può essere impiegato, sia per le strutture nuove che per gli interventi di restauro, legno o muratura. Le pedate dei gradini potranno essere in legno, pietra, cotto. Sono ammesse le scale a chiocciola. Nel caso in cui sia necessario collegare la copertura all'abitazione potrà essere utilizzata in alternativa alla soluzione prima esposta, una scala in ferro a struttura fissa o a scomparsa. Al fine di migliorare il comportamento sismico, è opportuno prevedere la sostituzione delle scale in muratura a sbalzo con scale in cemento armato o in acciaio. Le scale in muratura a sbalzo potranno essere conservate soltanto se prive di lesioni, e dopo averne verificata la capacità resistente tramite prove di carico statico e dinamico. Per gli interventi in cui è prevista la sostituzione o l'aggiunta di materiale lapideo si consiglia l'uso della pietra locale (pietra di Trani .) È possibile prevedere l'inserimento di un solo ascensore o di montascale (fatte salve le disposizioni della legge 9/1/1989 n. 13 sull'abbattimento delle barriere architettoniche) purché non in contrasto con in carattere architettonico dell'edificio e con la tutela e conservazione dei locali voltati di pregio. In caso contrario verranno richieste soluzioni alternative che saranno valutate di volta in volta in fase di esame del progetto.	diversi per alzata e pedata. Lo stesso tipo di materiale indicato per la sostituzione dei gradini è inoltre indicato per la sostituzione delle soglie dei vani a piano terra. È fatto di divieto di realizzare nuove scale esterne di accesso agli appartamenti. La finitura delle scale e scaloni interni deve essere eseguita con intonacatura a calce e colorate in bianco o con colori tenui. Sono ovunque vietati rivestimenti con materiali pregiati come legno, marmo, ceramica o intonaco plastico di tipo graffiato. Nel caso di scale di strutture per unità monofamiliari può essere impiegato, sia per le strutture nuove che per gli interventi di restauro, legno o muratura. Le pedate dei gradini potranno essere in legno, pietra, cotto. Sono ammesse le scale a chiocciola. Nel caso in cui sia necessario collegare la copertura all'abitazione potrà essere utilizzata in alternativa alla soluzione prima esposta, una scala in ferro a struttura fissa o a scomparsa. Al fine di migliorare il comportamento sismico, è opportuno prevedere la sostituzione delle scale in muratura a sbalzo con scale in cemento armato o in acciaio. Le scale in muratura a sbalzo potranno essere conservate soltanto se prive di lesioni, e dopo averne verificata la capacità resistente tramite prove di carico statico e dinamico. Per gli interventi in cui è prevista la sostituzione o l'aggiunta di materiale lapideo si consiglia l'uso della pietra locale (pietra di Trani) È possibile prevedere l'inserimento di un solo ascensore o di montascale (fatte salve le disposizioni della legge 9/1/1989 n. 13 sull'abbattimento delle barriere architettoniche) purché non in contrasto con il carattere architettonico dell'edificio e con la tutela e conservazione dei locali voltati di pregio. In caso contrario verranno richieste soluzioni alternative che saranno valutate di volta in volta in fase di esame del progetto.

C_B619 - - 1 - 2025-06-20 - 0023414

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PUG – CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico (già zone A1 e A2 Piano di Recupero del Centro Storico) ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE n. 15 DEL 07.03.2025

Il sottoscritto Giuseppe Fernando Bilenchi, nato a Canosa di Puglia il 22.11.1956 ed ivi residente al Vico Potenza n. 5, proprietario degli immobili siti in Canosa di Puglia rispettivamente al Corso Garibaldi 72, Corso Garibaldi 70 e Vico Potenza 5, interessati dal piano, formula, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della L.R. n.20/2001 - Norme per il governo ed uso del territorio -, le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE n. 1

Gli immobili di che trattasi sono stati inseriti in

"Art. 39. Edifici Speciali residenziali

Gli edifici destinati a residenza specializzata sono riportati nella tavola AT05 delle tipologie. Sono gli edifici speciali della città antica destinati a tali funzioni comprendono:
i Palazzi ribasificati e i Palazzi o Palazzetti.

1. Edificio Speciale seriale Palazzo ribasificato (ESs_Pr)
Tipo edilizio speciale ribasificato (variante diacronica): edificio nato di base e divenuto speciale (in questi casi il palazzo sembra nascere dalla trasformazione di un tipo a corte o deriva dalla rifusione di unità base), in seguito suddiviso e trasformato in due o più tipi abitativi, cioè di nuovo edilizia di base. Si tratta di edifici che mostrano ancora evidenzi i caratteri della specializzazione, soprattutto nell'assetto dei prospetti esterni ed in quelli interni alle corti, sia pure molto modificate.
Si tratta di organismi costituiti da struttura muraria portante in calcare compatto e calcarenite, con vani coperti a volta nei piani terra e ambienti dell'ex piano nobile coperti in prevalenza con solai piani recenti (volterranee in ferro e tufelli o laterizi o laterocemento), quindi con tecniche incongrue rispetto alla costituzione del tipo.
Questi edifici sono sottoposti all'obbligo del restauro ed è consentita, per gli interventi che non ricadono nella categoria del restauro, la sola manutenzione ordinaria.
Per questi edifici si dovrà anche considerare il ripristino o la trasformazione funzionale congruente con la loro nuova specifica funzione nel centro storico.
Tali organismi speciali sono vincolati alla destinazione d'uso congiunta residenziale e rappresentativa (quale quella originaria) o altrimenti solo rappresentativa pubblica.
Non è ammessa la divisione verticale in unità di dimensioni minori se non in casi particolari.
Tale disposizione intende salvaguardare la gerarchizzazione edilizia che, pur non essendo particolarmente significativa per il tessuto edilizio canosino, mostra

C_B619 - - 1 - 2025-06-20 - 0023414

ingredienti di sicuro interesse collettivo anche per la natura originaria che vede il tipo palazzo derivato costantemente da mutazioni di un tipo più antico a corte o, come precisato, da rifusione di unità di schiera o pseudoschiera.
Si consiglia, inoltre, di orientare gli interventi conservando ben visibile il carattere specialistico originario del tipo: non si dovrà alterare l'assetto interno alla corte o al cortile per confinare o dividere ciascuna porzione sub particellare o di proprietà; non si potranno aprire nuovi ingressi esterni alla unità specializzata; si dovranno demolire, nel caso di trasformazione (ribasificazione) non omogenea, gli incrementi superfetativi, a partire dalla obliterazione della piccola corte di transizione alla scalinata, anch'essa pesantemente alterata; si dovranno ripristinare i solai lignei, originariamente presenti a copertura dei vani, salvo che non siano stati sostituiti con volte. Riguardo al ripristino dei caratteri leggibili, si faccia riferimento alle esemplificazioni proposte nelle tavole RPT.
L'unità minima di intervento (se le dimensioni non sono troppo elevate) si considera estesa all'intero organismo edilizio originario.

2. Edificio Speciale seriale Palazzo o Palazzetto (ESs_P)

Rientrano in questa categoria i pochi palazzi indicati nella tavola AT05 che descrive i tipi edilizi di tutto il nucleo storico.
Si tratta di organismi costituiti da struttura muraria portante in calcare compatto e calcarenite, con vani coperti a volta nei piani terra e ambienti del piano nobile coperti con volte a padiglione o a schifo e, talvolta, con solai piani di costruzione più recente (volterranee in ferro e tufelli o laterizi o laterocemento), quindi con tecniche incongrue rispetto alla costituzione originaria del tipo.
Questi edifici sono sottoposti all'obbligo del restauro ed è consentita, per gli interventi che non ricadono nella categoria del restauro, la sola manutenzione ordinaria.
Per questi edifici si dovrà anche considerare il ripristino o la trasformazione funzionale congruente con la loro nuova specifica funzione nel centro storico.
Tali organismi speciali sono vincolati alla destinazione d'uso congiunta residenziale e rappresentativa (quale era quella originale) o altrimenti solo rappresentativa pubblica; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo; quella di residenza collettiva; quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata; quella di attività terziarie, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza alterare il sistema distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio. Non è ammessa la divisione verticale in unità di dimensioni minori se non in casi particolari. Questa disposizione intende salvaguardare la gerarchizzazione edilizia che, pur non essendo particolarmente significativa per il tessuto edilizio canosino, mostra ingredienti di sicuro interesse collettivo anche per la natura originaria che vede il tipo palazzo derivato costantemente da rifusione di unità di schiera o pseudoschiera.
Si consiglia, inoltre, di orientare gli interventi conservando ben visibile il carattere

specialistico originario del tipo. Dunque: non si dovrà alterare l'assetto interno alla corte o al cortile, ove esistente, per confinare o dividere ciascuna porzione sub particellare o di proprietà; non si potranno aprire nuovi ingressi esterni alla unità specializzata; si dovranno demolire, nel caso di trasformazione non omogenea, gli incrementi superfetativi, si dovranno ripristinare le volte e i solai lignei. Riguardo al ripristino dei caratteri leggibili, si faccia riferimento alle esemplificazioni proposte nelle tavole RPT.
Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse depositi, ecc.), è ammessa una ristrutturazione parziale meno dipendente dalle configurazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde.
L'unità minima di intervento (se le dimensioni non sono troppo elevate) si considera estesa all'intero organismo edilizio originario.
Tali prescrizioni sono valide anche per l'attuale sede municipale, ottenuta rifunzionalizzando l'ex convento dei francescani, prevedendo, con tempi e modalità adeguate, il ripristino degli ingredienti originali compromessi o eliminati."

C_B619 - - 1 - 2025-06-20 - 0023414

SI OSSERVA:

l'immobile in oggetto non ha le caratteristiche di un "edificio speciale per la residenza" in quanto nell'impianto originario, come meglio di seguito descritto, non vi è né un vano di adeguate dimensioni atto ad ospitare le scale né si riscontra la presenza attuale o precedente di una corte.

Infatti, come rileviamo a pag. 27 della Relazione Generale, nel XIX secolo, "lungo l'arteria di Corso Garibaldi compaiono numerosi edifici a schiera (dilatata), più grandi di quelli presenti nelle frange di tessuto più interne, sintomo di una distinzione sociale non molto marcata ma certamente presente anche in questa parte della città. Tutto il tessuto che affaccia sui percorsi ortogonali che gemmano da essa è costituito in prevalenza da pseudoschiere e tipi base elementari monoaffaccio, aggregati lungo i percorsi in salita…".

In questo edificio riscontriamo infatti l'iniziale presenza di tipi base monoaffaccio a solo piano terra. Successivamente essi vennero sopraelevati, probabilmente in tempi diversi, con la realizzazione di una scala laterale cui si accede dal punto più alto della gradonata di Vico Potenza e (successivamente) con quella di altra scala centrale di accesso da Corso Garibaldi realizzata attraverso aggiunte e modifiche murarie alle strutture del piano terra ed inserimento di una unica rampa lineare, abbastanza lunga e ripida, realizzata unitamente alla soprelevazione in primo piano dei vani prospicienti il Corso Garibaldi.

Non si tratta quindi di un edificio di tipo specialistico ma del "risultato dell'aggregazione di più corpi di fabbrica di tipi precedenti".

Da tale disamina si ritiene e <u>si chiede</u> quindi che l'immobile in oggetto possa essere tipologicamente assimilato a:

C_B619 - - 1 - 2025-06-20 - 0023414

"Art. 37. Tipi di base

8. Edificio monofamiliare o plurifamiliare di rifusione (CR)
Si tratta di un tipo modulare, a volte complesso, risultato dall'aggregazione di più corpi di fabbrica di tipi antecedenti (in genere pseudoschiere o schiere), in cui gli alloggi sono stati connessi funzionalmente mantenendo la posizione di uno dei vani scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza.
Il recupero prevede la conservazione del vano scala per i tipi modulari e per gli edifici nei quali la rifusione è avvenuta mantenendo uno dei vani scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici."

OSSERVAZIONE n. 2

SI OSSERVA:

I retini che individuano rispettivamente il "Palazzo ribasificato" e il "Palazzo o Palazzetto" nelle tavole AT05 e ST02 si confondono e non è chiara l'individuazione delle due tipologie.

Si ritiene e si chiede quindi che vengano meglio individuate le due tipologie di edifici con una grafica più distintiva.

OSSERVAZIONE n. 3

SI OSSERVA:

La parte di normativa riguardante la destinazione d'uso degli immobili di cui all'art. 39.1 (Palazzo ribasificato) e 39.2 (Palazzo o Palazzetto), pur trattandosi di immobili del tutto simili, è in realtà molto diversa; riporto di seguito i testi da confrontare:

"Tali organismi speciali sono vincolati alla **destinazione d'uso congiunta residenziale e rappresentativa (quale quella originaria) o altrimenti solo rappresentativa pubblica.** Non è ammessa la divisione verticale in unità di

dimensioni minori se non in casi particolari." (**Palazzo ribasificato**)

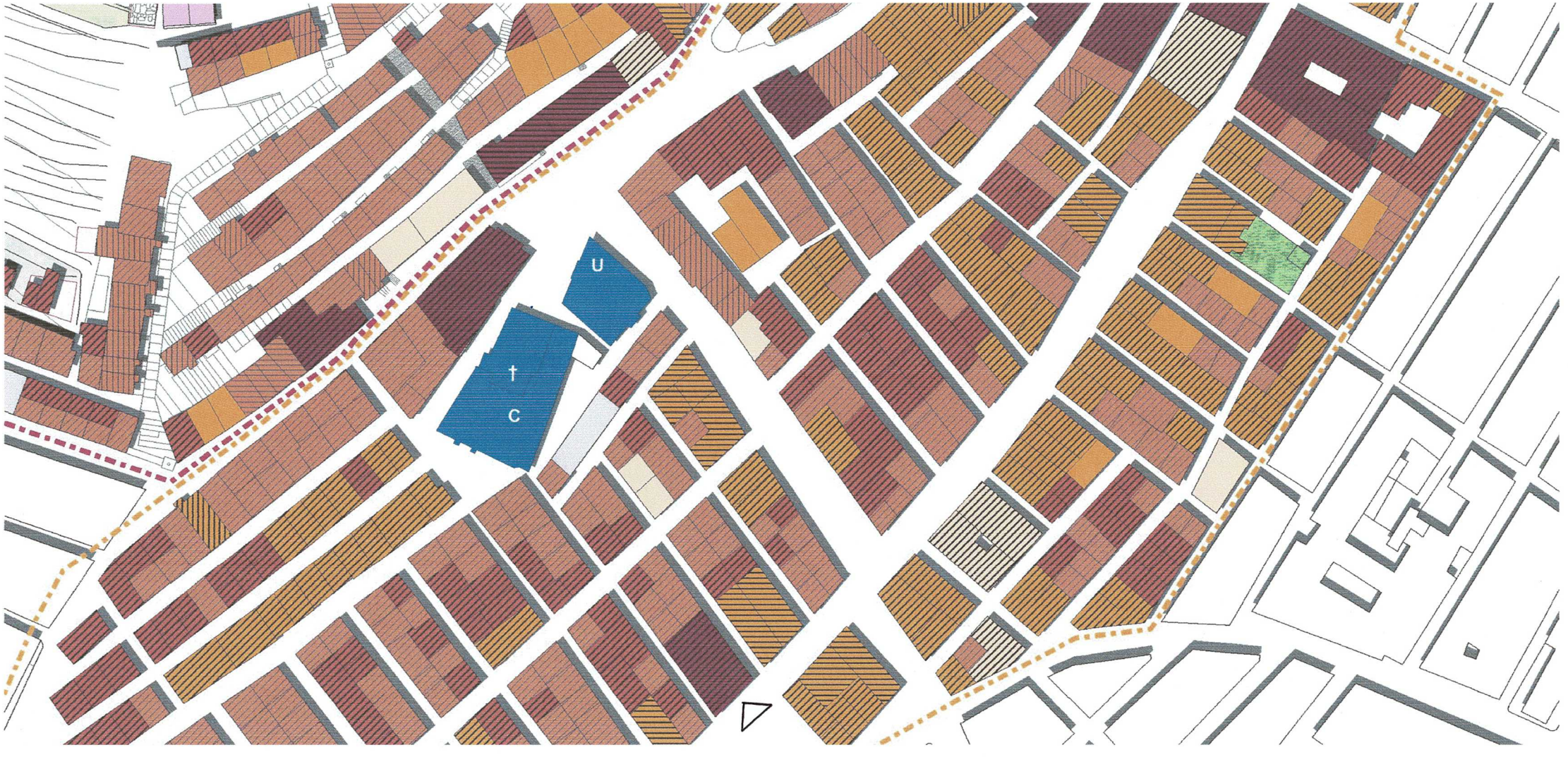
"Tali organismi speciali sono vincolati alla **destinazione d'uso congiunta residenziale e rappresentativa (quale era quella originale) o altrimenti solo rappresentativa pubblica; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo; quella di residenza collettiva; quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata; quella di attività terziarie, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza alterare il sistema distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio.** Non è ammessa la divisione verticale in unità di dimensioni minori se non in casi particolari." (**Palazzo o Palazzetto**)

Da tale disamina si evince una notevole discrepanza normativa, che sembra ingiustificata, fra due situazioni quasi analoghe e si chiede quindi che venga uniformata la normativa riguardante la destinazione d'uso dei Palazzi ribasificati a quella dei Palazzi o Palazzetti sia per ristabilire una parità di diritti sia per consentire una maggiore fruibilità e flessibilità d'uso ed evitare lo svuotamento o l'inutilizzazione degli immobili.

Canosa di Puglia, 19.06.2025

Si allega stralcio tavola AT05 con individuazione immobile

C_B619 - - 1 - 2025-06-20 - 0023414


U
†
C

Comune di Canosa di Puglia BT
Piazza Martiri del 23 Maggio, 13

protocollo@pec.comune.canosa.bt.it

C_B619 - - 1 - 2025-08-07 - 0029573

Osservazione al Piano di Recupero adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07.03.2025

Il sottoscritto Leonardo Galasso C.F.GLSLRD72P30C741F, nato a Cisternino il 30/109/1972 , e residente a Canosa di Puglia in Via Legnano n. 86, cell. 3208721007 pec. leonardo.galasso@archiworldpec.it ,
in qualità di Tecnico libero professionista iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Brindisi al n. 397 ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n. 445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale responsabilità, presa visione della PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – VARIANTE AL PUG CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999)

OSSERVA

IL precedente PdR (Delibera della G.R. n.587 del 18.05.1999 e deliberazione del Commissario Straordinario n.97 del 13.09.1999) prevedeva per alcuni edifici in maniera puntuale e dettagliata:

- **Intervento di risanamento conservativo** del corpo di fabbrica principale;
- **sopraelevazione** per volumetrie a piano terra in genere collocati nei cortili;



Stralcio Tav. (TAV N-B/2) ed art 10 NTA PdR.

C_B619 - - 1 - 2025-08-07 - 0029573

La nuova PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – VARIANTE AL PUG CUT.NS Contesto Urbano Nucleo Storico e CUT.S Contesto Urbano Storico" (già ZONE A1 e A2 del Piano di Recupero del Centro Storico - Delibera Commissariale n. 97/1999) – ADOZIONE (Art. 11 L.R. 20/2001 e ss.mm.ii) Deliberazione di C.C: n. 15 del 07.03.2025 **su alcuni degli stessi edifici non conferma la precedenti previsioni e non specifica neanche la tipologia di intervento da adottare,** limitandosi a censire l'edificio secondo una tipologia a schiera.



PdR Adottato- Stralcio ST02_-_Classificazione_tipologica_e_Categorie_di_Intervento-1

PROPONE

Ai fini di un intervento più mirato e finalizzato ad un corretto recupero, di **esplicitare** due distinte tipologie di intervento:

- **Risanamento e conservativo** della parte residenziale dell'immobile;

- **Ristrutturazione totale,** sul retro nel cortili ove insistono volumetrie preesistenti e coeve alla abitazione principale; ciò consentirebbe la demolizione delle esigue strutture, la successiva soprelevazione secondo quanto previsto *della legge sismica con* l'incremento volumetrico.

Art 27 PdR

"*Nelle aree marginali della zona CUT.S Contesto Urbano Storico (ex zona A2), in cui sono presenti alcuni casi di unità base in gran parte abbandonate o utilizzate a deposito e garage, al fine di incentivare l'uso residenziale e/o commerciale e artigianale (anche su più livelli) e nei soli casi indicati nella Tav. ST02, sono previsti Interventi di ristrutturazione totale, con demolizione del vano (anche se coperto con sistema voltato) e ricostruzione con incremento della volumetria in elevato per un'altezza massima di m. 9,00, nel rispetto della legge sismica……omissis."*

C_B619 - - 1 - 2025-08-07 - 0029573

Canosa di Puglia 06/08/2025

Distinti saluti



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE:

- per Posta Elettronica Certificata all'indirizzo *protocollo@pec.comune.canosa.bt.it*

N.B: fotocopia del documento di identità del proponente