

PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO DI TRAMONTI

Architetto DanieleVirgilio - Architetto Pierluigi Bolgiani

Revisione Gennaio 2016

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO DI TRAMONTI

PREMESSA

La presente stesura normativa aggiorna e integra il quadro di indirizzi e la disciplina urbanistica formulata per il “Progetto di riqualificazione paesitico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territori odi Tramonti” redatti in occasione della prima stesura del progetto nell’Ottobre del 2009 a completamento di un percorso di ricerca condotto congiuntamente dall’Università di Genova e e dal Comune della Spezia in base ad una convenzione quadro.

Il presente aggiornamento, unitamente ai materiali a suo tempo completati e relativi al quadro delle conoscenze ed al progetto territoriale, costituisce dunque il completamento degli elaborati tecnici che compongono il “Progetto Tramonti”.

La definizione di questo strumento è mirata a risolvere un vuoto normativo determinato dalla revoca del Piano del Parco Nazionale delle Cinque Terre (adottato nel Marzo del 2002) attuata dalla Regione Liguria in seguito alla decadenza del periodo di salvaguardia.

Dal momento che il PUC rimandava integralmente alla normativa di tale piano si è di fatto creata una sostanziale assenza di strumenti di pianificazione che ha determinato l’attuale applicazione, nel territorio di Tramonti, delle norme generiche del DPR 31 Ottobre 1999 di istituzione del Parco Nazionale.

La dettagliata definizione di una disciplina normativa, articolata per edificio ed integrata da precise norme perequative che legano l’attività edilizia al recupero del paesaggio terrazzato, si pone ora non solo come opportunità per colmare questo vuoto ma anche per allineare la pianificazione del territorio di Tramonti a quella del restante territorio collinare alla luce della sostanziale affinità di principi e metodologia del presente lavoro con la “Variante di salvaguardia del territorio collinare” approvata dal Comune della Spezia nel Luglio del 2013.

E’ altresì del tutto evidente che la definizione del Progetto Tramonti segna la fissazione di un importante tassello nell’ambito della revisione generale del PUC in corso di elaborazione e nel rafforzamento delle più recenti pratiche di rigenerazione territoriale avviate dal Comune della Spezia con il progetto sentieri (“L’arco e le frecce”) ed il progetto “ Campagna urbana”.

Durante il precedente percorso di ricerca, “Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole per la qualità paesistico ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia”, è stato possibile effettuare un’analisi qualitativo-quantitativa dei caratteri, dei fenomeni ambientali e dei processi in atto che caratterizzano il territorio di Tramonti.

Il quadro che ne è emerso è quello di un territorio dotato di un elevato valore ambientale e paesistico determinato, oltre che dai suoi caratteri naturali, anche dalla costante e pervasiva azione dell’uomo, soggetto a diffusi fenomeni di degrado e di rischio idrogeologico, conseguenti alla progressiva marginalizzazione di quell’economia agraria che aveva costruito e mantenuto efficiente il paesaggio.

D’altro canto, a fronte di questi fenomeni, si è osservata la progressiva crescita di un forte interesse turistico che induce importanti e diffuse trasformazioni nelle relazioni e nelle strutture ambientali consolidate, una

forte pressione edilizia e la conseguente espulsione delle comunità originarie.
La diffusione e la gravità dei fenomeni rilevati,la velocità dei processi di trasformazione in atto, l'articolazione e la complessità delle loro interrelazioni ha evidenziato la necessità di un approccio altrettanto complesso, di una capacità di visione globale che consenta di coordinare una pluralità di azioni differenti tra loro.
Sono stati individuati due livelli di progettualità interagenti ma che si differenziano per la scala degli interventi, per la loro natura, per i soggetti destinati ad attuarli.
Un "livello territoriale" finalizzato a realizzare quegli interventi di grande scala, che investono il territorio di Tramonti nel suo complesso, e che riguardano essenzialmente la messa insicurezza dei versanti, il ripristino della viabilità pedonale di scala territoriale, la realizzazione di infrastrutture idonee a favorire l'accessibilità con lo scopo, oltre che di garantire la sicurezza, di favorire lo sviluppo di attività a favore del turismo, l'attività agricola,la residenzialità.
Data la natura e la portata delle azioni, questo livello della progettualità pertiene alla sfera della gestione e dell'intervento pubblico.
Il "livello locale" riguarda gli interventi interni ad ogni singolo sottosistema, agisce alla scala delle relazioni che legano edificato, percorsi ed aree terrazzate ed è finalizzato a riattivare il rapporto di pertinenzialità che lega l'edilizia al territorio e che sola può garantire quei processi di manutenzione che permettono la conservazione del patrimonio territoriale nel lungo periodo.
A questo livello è predominante l'azione privata coordinata ed organizzata a livello collettivo.
Il reinnesco di questo tipo di relazione fra comunità e luogo assume come ipotesi di partenza il coinvolgimento del privato nel cofinanziamento di opere di manutenzione territoriale attraverso un metodo di "perequazione ambientale".
Tale metodo si basa sull'individuazione di meccanismi compensativi che ad interventi sul patrimonio edilizio esistente facciano corrispondere prestazioni di manutenzione del territorio commisurate all'entità del plusvalore conseguito sugli edifici.

STRUTTURA E CONTENUTI DELL'APPARATO NORMATIVO

Presupposti per conseguire, attraverso il metodo della perequazione ambientale,azioni efficaci ed appropriate sono l'individuazione di un giusto equilibrio tra interventi edilizi ed azioni di recupero territoriale e di corretti criteri di intervento edilizio.
L'attività si è quindi concentrata sullo studio di norme che consentissero di conseguire, ad un tempo, sia il controllo della qualità ambientale e paesaggistica degli interventi progettuali che la valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo.
Le conoscenze acquisite tramite l'attività di rilevamento svolta durante la precedente ricerca ha consentito di elaborare i criteri e le prescrizioni per l'esecuzione degli interventi sull'edificato, inoltre ha consentito di stabilire ed attribuire ai diversi edifici una serie di categorie di intervento. Un'indagine di mercato svolta presso una pluralità di operatori ha inoltre consentito di sviluppare un'ipotesi di rapporto proporzionale tra accrescimento edilizio e superficie territoriale mantenuta.
E' stata redatta una serie di documenti tra loro complementari:

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione è presente la schematizzazione delle diverse tipologie di intervento attraverso l'elencazione, per ciascuna di esse, delle azioni ammissibili e delle modalità di attuazione degli interventi. Hanno carattere prescrittivo e si articolano in tre parti, nella prima sono individuati le definizionied i parametri urbanistico edilizi, nella seconda è stata sviluppata la disciplina degli

interventi edilizi che oltre a definire le diverse categorie di intervento quantifica per ogniuna di esse la quantità di terreno da asservire a coltivazione, nella terza vengono chiariti i contenuti della convenzione;

- il Regolamento per gli Interventi Edilizi si compone di due parti, nella prima sono esplicitati i criteri linguistico-compositivi da adottare nella progettazione degli interventi edilizi, ogni articolo è costituito da una prima parte descrittiva ed una seconda parte con valore prescrittivo, la seconda sezione del Regolamento ha valore prescrittivo e contiene le regole tecnico prestazionali da seguire nell'attuazione dei singoli interventi sugli elementi edilizi per tutti quegli aspetti che incidono sulla qualità paesistica dell'edificio;
- nella Tavola delle Tipologie Edilizie è contenuta la rappresentazione schematizzata degli edifici tradizionali in base all'uso, alle relazioni funzionali tra le componenti edilizie ed alle, conseguenti, morfologie ricorrenti, costituisce parte integrante delle presenti norme;
- negli Abachi sono contenute le schematizzazioni delle modalità di accrescimento degli edifici conseguenti agli interventi di ricomposizione volumetrica, costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione;
- nelle Schede Progetto per gli interventi di sostituzione sono raccolte ed illustrate, per ogni edificio, i criteri e le prescrizioni per gli interventi edilizi, i parametri urbanistici e le quantità degli interventi compensativi sul paesaggio agrario, costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'attribuzione delle categorie di intervento ad ogni singolo edificio è stata effettuata sulla base di una serie di caratteristiche proprie dell'edificio stesso, che sono state riportate nelle Schede di rilievo dell'edificato e che vengono riproposte in ogni Scheda progetto, e che sono organizzate secondo le seguenti tassonomie:

1. Struttura

Elevazione
- Muratura in pietra a vista
- Muratura intonacata
- Intelaiata in c.a.
- Mista
- Struttura in lamiera, legno, altro

Copertura
- A capanna
- A una falda
- Piana
- A padiglione
- Atipica

2. Tipologia d'uso

- Abitazione
- Agricolo/Abitativa
- Accessorio agricolo
- Altro

3. Tipologia architettonica

- Schiera
- Corte/colonica
- Manufatto rurale
- Villino
- Palazzina
- Altro

4. Aggregabilità

- Seriale
- Isolato

5. Qualità architettonico ambientale

Edificio di valore storico/monumentale
Edificio di valore storico/architettonico
Edificio di valore storico/ambientale
Edificio storico con alterazioni architettoniche
Edificio storico con alterazioni morfotipologiche o volumetriche
Edificio recente compatibile con il contesto
Edificio recente incompatibile con il contesto

6. Stato di conservazione

Edificio in buono stato
Edificio in cattivo stato
Rudere
Resti di edificato

Come risulta evidente si tratta di una serie di informazioni di natura analitico valutativa delle quali solo le seguenti hanno avuto un peso diretto nella determinazione della categoria d'intervento da assegnare all'edificio.

Struttura in elevazione – la determinazione del tipo di struttura è stata significativa per stabilire il grado di adeguatezza del manufatto al contesto, il suo grado di mantenimento dei caratteri originari e il tipo di intervento edilizio che garantisse il maggior grado di performance dal punto di vista qualitativo.

Tipologia d'uso – ha consentito di discriminare e calibrare il tipo di intervento edilizio sulla base di reali esigenze funzionali.

Tipologia architettonica – esprime le caratteristiche connotative dell'edificio sia dal punto di vista morfologico che delle relazioni funzionali che ne legano le componenti, ha consentito di discriminare gli edifici ai quali attribuire o meno un intervento che implicasse un incremento volumetrico, le caratteristiche che permettono di distinguere le varie tipologie edilizie sono riportate nel Regolamento per gli interventi edilizi.

Qualità architettonico ambientale – ha consentito di attribuire le differenti categorie d'intervento in base al maggiore o minore grado di alterazione indotto sugli edifici, più in particolare:

- gli edifici di valore storico monumentale sono quegli edifici a destinazione speciale ai quali si riconosce, oltre che un valore documentario, un ruolo di punto di riferimento delle comunità locali, sono quegli oggetti edilizi individuati anche nella Tavola delle emergenze storiche, architettoniche e ambientali del Piano del Parco, soggetti alla disciplina imposta dall' art. 13 delle Norme e indirizzi di Piano;
- gli edifici di valore storico architettonico sono quegli edifici che, oltre ad essersi mantenuti sostanzialmente inalterati e rivestire un ruolo documentario, presentano nei loro aspetti tipologici, formali, o tecnologici caratteri di unicità all'interno dell'ambito territoriale del Progetto, sono soggetti ad interventi fino al restauro;
- gli edifici di valore storico ambientale sono quegli edifici che essendosi mantenuti sostanzialmente inalterati e rivestono un ruolo documentario e la cui maggior diffusione sul territorio costituisce un insostituibile valore paesistico ambientale;
- gli edifici storici con alterazioni architettoniche sono quegli edifici i cui caratteri morfoltipologici sono rimasti in massima parte inalterati ma che presentano interventi incongrui sul piano tecnico progettuale o linguistico;
- gli edifici storici con alterazioni morfotipologiche o volumetriche sono quegli edifici che pur mantenendo un impianto storico ancora riconoscibile hanno subito massicci interventi superfetativi che ne hanno alterato la volumetria;
- gli edifici recenti compatibili con il contesto sono quegli edifici di realizzazione più recente ma che hanno mantenuto un linguaggio sostanzialmente equiparabile a quello tradizionale;

- gli edifici recenti incompatibili con il contesto sono quegli edifici che presentano soluzioni morfologiche, formali o tecnologiche totalmente incompatibili con i caratteri tipologici determinati storicamente.

Stato di conservazione – ha consentito di discriminare gli edifici soggetti ai normali interventi di manutenzione e recupero da quelli per cui poteva essere ipotizzatala ricostruzione, in particolare i ruderi si distinguono dai resti di edificato in base al fatto che le strutture superstiti ed ancora in equilibrio siano sufficienti o meno a valutarne l'altezza e conseguentemente la consistenza originaria.

Gli edifici che, a seguito del rilievo dello stato di fatto, risultano accomunati da un'analoga combinazione di caratteristiche sono assoggettati alla medesima categoria di intervento edilizio.

La Spezia Gennaio 2016

Architetto Daniele Virgilio – Architetto Pierluigi Bolgiani

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO DI TRAMONTI *(Gennaio 2016)*

TITOLO I – GENERALITÀ

Art. 1 – Oggetto, finalità ed efficacia del Progetto per la riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

Le presenti norme valgono per l'attuazione del Progetto di riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti in sostituzione ed integrazione dell'art.19 delle Norme di Conformità e Congruenza del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Il Progetto di riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti è promosso dal Comune della Spezia e si estende alla porzione del proprio territorio ricadente all'interno dei confini del Parco Nazionale delle Cinque Terre ovverosia alle Unità Insediative di Fossola, Monesteroli, Persico e Schiara, così come perimetrate negli elaborati del quadro conoscitivo (tavole dal n. al n.)

Il presente progetto e il relativo apparato normativo sostituiscono, limitatamente al territorio di tramonti, le norme del D.P.R. 31/10/1999

Art. 2 – Composizione delle norme

L'apparato normativo del Progetto per la riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile è strutturato secondo una serie di documenti tra loro complementari:

- nelle Norme Tecniche di Attuazione(che costituiscono il presente elaborato) sono definiti gli interventi ammissibili e le rispettive azione di manutenzione e recupero del territorio da definirsi nell'ambito di convenzioni di cui all'art. 49 della Legge urbanistica regionale;
- negli Abachi sono contenuti gli schemi che descrivono le modalità di accrescimento degli edifici conseguibili in attuazione degli interventi di ricomposizione volumetrica;
- nelle Schede Progetto relative agli interventi di sostituzione sono raccolte ed illustrate, per ogni singolo edificio, le informazioni relative allo stato di fatto, i criteri e le prescrizioni per gli interventi edilizi, i parametri urbanistici e le quantità degli interventi compensativi sul paesaggio agrario.
- nella tavola delle Tipologie Edilizie è contenuta la rappresentazione schematica degli edifici tradizionali in base all'uso, alle relazioni funzionali tra le componenti edilizie ed alle morfologie ricorrenti;
- nel Regolamento per gli Interventi Edilizi sono esplicitati i criteri linguistico-compositivi e le regole tecnico-prestazionali da seguire nell'attuazione dei singoli interventi sull'edificato.

Art. 3 – Attuazione del Progetto per la riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile.

Il progetto per la riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile è assimilato ad un progetto urbanistico operativo ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale 36 del 1997 Il progetto si attua mediante il rilascio di titolo abilitativo diretto o convenzionato .
I titoli abilitativi necessari per i vari interventi sono quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale e sono subordinati a preventivo rilascio di nulla osta da parte dell'Ente Parco.

Art. 4 – Definizioni urbanistiche ed edilizie

Il Progetto si attua applicando le definizioni urbanistiche ed edilizie definite dalla Legge Regionale n. 16 del 2008.
Vengono altresì definiti i seguenti parametri:

- *Np numero dei piani:* è il numero dei piani fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggior altezza.
- *H altezza del fabbricato:* è l'altezza massima, misurata sul piano del terreno in corrispondenza della linea di gronda, intendendo per linea di gronda l'intersezione tra il filo interno del muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura. In considerazione della specificità del sito (Parco Nazionale e sito UNESCO) nonché della tipologia prevalente degli edifici, nei quali il livello interrato e/o seminterrato presenta tipologia d'uso abitativo, con riferimento all'art.77 della LR 16/2008 nella misurazione dell'altezza massima degli edifici devono ritenersi incluse interamente le porzioni di prospetto riferite a parti di locali interrati o seminterrati.
- *Unità immobiliare:* consiste in un locale o in un insieme di locali dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico, o da uno spazio di uso comune o privato.
- *Unità tipologica:* è così definito un organismo edlizio / edificio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione / edificio, realizzato o trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione. L'unità tipologica costituisce la dimensione minima cui va esteso l'intervento ed è individuata nella carta delle categorie degli interventi edilizi.

Art. 5 – Distanze e altezze

Per quanto concerne le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà valgono le disposizioni impartite dal Codice Civile.
Nei casi di sostituzione, di ricostruzione, e di ampliamento dovranno essere rispettate le distanze dai percorsi pubblici o di uso pubblico degli edifici preesistenti o degli edifici adiacenti.
L'altezza massima dei fabbricati, come definita al'articolo 4, nei casi di sostituzione o di ricostruzione, e dei volumi edilizi in ampliamento di edifici preesistenti è stabilita nei successivi articoli per ogni categoria di intervento.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 6 – Disciplina delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso degli edifici viene definita in base alla loro caratterizzazione tipologica. Vengono pertanto individuati edifici con tipologia d'uso abitativa ed edifici con tipologia d'uso accessoria.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da funzione residenziale a funzione turistico ricettiva extra alberghiera, ristorazione, servizi alla fruizione turistica e commerciale limitatamente alla commercializzazione di prodotti agricoli ed enogastronomici tipici del luogo.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei manufatti individuati come accessori nella tavola 7c (edifici – tipologia d'uso).

Nei casi in cui la tipologia dell'edificio non sia stata specificata nel predetto elaborato la stessa potrà essere attribuita dall'ufficio competente sulla base di un rilievo dell'immobile con riferimento ai criteri tipologici adottati nella presente normativa

Art. 7 – Regolamentazione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi di cui alla presente normativa sono applicabili esclusivamente agli edifici legittimamente esistenti.

Tutte le categorie di intervento previste dalle presenti norme implicano l'obbligo da parte del richiedente di attenersi ai criteri di linguaggio edilizio e alle prescrizioni tecnico-progettuali contenute nel Regolamento per gli interventi edilizi, sia per gli eventuali ampliamenti che per gli edifici preesistenti.

Tutti gli interventi edilizi, come meglio specificato nel successivo articolo 8 sono assoggettati ad asservimento di terreni per coltivazioni.

La commisurazione delle quantità di terreno da asservire è precisata all'art.8 per gli interventi di manutenzione straordinaria, all'art.9 per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, all'art.10 per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico, all'art.11 per gli altri interventi ammessi.

Art. 8 – Disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria

1. Le disposizioni di cui al presente articolo hanno validità in tutto il territorio di Tramonti come delimitato negli elaborati del presente progetto.
2. L'assentimento degli interventi edilizi di cui al presente articolo all'interno del territorio di Tramonti è subordinato alla effettiva conduzione agricola di parti del territorio ed al mantenimento delle terrazze coltivate, dei muretti a secco e della viabilità pedonale interpoderale circostanti ad esclusione dei soli interventi di interventi di manutenzione straordinaria che non comportino l'inserimento di un nuovo servizio igienico in unità immobiliari che ne siano prive;
3. Nel territorio di Tramonti il rilascio dell'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche e di reti fognarie di cui all'art. 45 del d.lgs.152 del 1999 e ss. mm. ii., attinenti esclusivamente edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC è subordinato alla stipula di una convenzione trascritta e corredata da una relazione agronomica che preveda la conduzione a vigneto, oliveto, agrumeto, orticultura, nonché la manutenzione ed eventuale recupero di muri a secco esistenti a carico del richiedente della superficie minima di terreno di cui al successivo comma 4;

4. La superficie minima da coltivare, previa convenzione, per gli interventi di manutenzione straordinaria è di 300 mq di terreno per i fabbricati di superficie agibile esistente fino a 40 mq; oltre tale limite, ogni ulteriore metro quadrato di superficie agibile esistente comporta l'asservimento di ulteriori 10 metri quadrati aggiuntivi di terreno da asservire a coltivazione; Le quote di terreno da asservire a coltivazione potranno essere individuate anche in zone diverse da quelle oggetto di intervento, purché ricadenti all'interno della stessa unità insediativa come individuata nell'allegato A delle presenti norme.
5. In caso di accertamento da parte degli uffici competenti del mancato adempimento degli impegni assunti con la summenzionata convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, i relativi titoli edilizi dovranno ritenersi decaduti;

Art. 9 – Disciplina degli interventi di restauro e risanamento conservativo

La superficie minima da coltivare, previa convenzione, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo è di 600 metri quadrati di terreno per fabbricati di superficie agibile complessiva fino a 40 metri quadrati; oltre tale limite, ogni ulteriore metro quadrato di superficie agibile esistente comporta l'asservimento di ulteriori 15 metri quadrati aggiuntivi di terreno da asservire a coltivazione;

Art. 10 – Disciplina degli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume geometrico

Su tutti gli edifici disciplinati ad integrazione tecnologica, accrescimento tipologico, e ricomposizione volumetrica ai sensi del successivo articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume geometrico a condizione che non implichino né la demolizione parziale o totale né l'aterazione del disegno dei prospetti.

Tali interventi sono ammessi a condizione che venga garantita, previa convenzione, fino ad una superficie agibile esistente di 40 metri quadrati la coltivazione di una quota di terreno secondo quanto indicato nell'allegato B "Suddivisione del territorio di Tramonti in fasce per l'asservimento di terreni coltivabili" pari a:

ZONA	SUPERFICIE DA ASSERVIRE
1	800 mq
2	560 mq
3	320 mq
4	160 mq

Per gli edifici con superficie agibile superiore a 40 metri quadrati ogni ulteriore metro quadrato di superficie agibile complessiva comporta l'asservimento di ulteriori 20 metri quadrati di terreno in zona 1, ulteriori 14 metri quadrati di terreno in zona 2, ulteriori 8 metri quadrati di terreno in zona 3, ulteriori 4 metri quadrati di terreno in zona 4;

Art. 11 – Categorie degli interventi edilizi

Le superfici da asservire alla coltivazione sono stabilite proporzionalmente alla superficie agibile in ampliamento prevista dall'intervento edilizio corrispondente e devono ritenersi aggiuntive a quelle già previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume geometrico. Tali superfici possono variare in relazione alla fascia di territorio in cui ricadono in base alla perimetrazione individuata nell'allegato B "Suddivisione del territorio di Tramonti in fasce per l'asservimento di terreni coltivabili".

Ad ogni edificio, in relazione alla categoria d'intervento ammissibile, è associabile un'ulteriore quantità di superficie o volume in accrescimento previa acquisizione, tramite pertinente atto, della superficie di accrescimento assegnata ad altri edifici che per motivi di distanza da confini e fabbricati non possano essere ampliati; negli interventi di Integrazione tecnologica e di accrescimento tipologico relativi ad edifici di due piani la superficie in incremento dovrà essere sviluppata su due piani. Limitatamente a quegli edifici che essendo compresi all'interno di aggregazioni edilizie non possano usufruire della superficie di accrescimento, associata alla categoria di intervento edilizio prevista, è pertanto ammessa la possibilità di cessione de i relativi diritti edilizi ferme restando le prescrizioni generali di cui all'art. 7 delle presenti norme e quelle relative alla disciplina di asservimento alla coltivazione di terreni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Le modalità di intervento sugli edifici si dividono in cinque categorie:

integrazione tecnologica; individua la potenzialità di accrescimento attribuita agli edifici ad uso abitativo, caratterizzati da una tipologia a corte colonica o a schiera, da struttura in elevazione in pietra faccia a vista e valore storico ambientale; obiettivo dell'intervento è quello di integrare i manufatti esistenti al fine di riattribuirgli quelle condizioni di abitabilità che possano adattarli ad una residenzialità permanente sui luoghi; oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti ampliamenti fino ad un incremento massimo in valore assoluto pari a ~~6~~ **5** metri quadri, per un'altezza massima (H) pari a 2,50 metri; la pendenza della copertura dovrà essere uguale a quella dell'edificio preesistente fino ad una pendenza massima del 35%; è prevista per questa categoria di intervento la possibilità di raddoppiare la superficie in ampliamento previa acquisizione della superficie relativa all'accrescimento potenziale di un altro edificio sulla base della disciplina edilizia ad esso assegnata, in questo caso l'altezza massima (H) non dovrà superare l'altezza massima dell'edificio preesistente; per quanto riguarda le modalità di aggregazione fra edificio preesistente ed ampliamento dovranno essere seguite le indicazioni del regolamento per gli interventi edilizi; la superficie di terreno da asservire a coltivazione per la quota parte relativa all'ampliamento è determinata per ogni metro quadro di Sa di ampliamento sulla base della seguente tabella

ZONA	SUPERFICIE DA ASSERVIRE
1	400 mq per ogni mq di Sap in ampliamento
2	280 mq per ogni mq di Sap in ampliamento
3	160 mq per ogni mq di Sap in ampliamento
4	80 mq per ogni mq di Sap in ampliamento

accrescimento tipologico; individua la potenzialità di accrescimento attribuita agli edifici ad uso abitativo, caratterizzati da una tipologia a corte colonica o a schiera, da struttura in elevazione intonacata e ai quali sia riconosciuto un valore storico ambientale oppure, pur essendo edifici di recente realizzazione, presentino delle connotazioni morfotipologiche tali da renderli compatibili con il contesto; obiettivo dell'intervento è quello di integrare i manufatti esistenti al fine di riattribuirgli quelle condizioni di abitabilità che possano adattarli ad una residenzialità permanente sui luoghi attuato secondo una modalità coerente con i criteri di aggregazione evolutiva delle cellule elementari; oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti ampliamenti fino al 50% della Superficie coperta dell'edificio preesistente, per un'altezza massima (H) ed un numero di piani uguali all'altezza e al numero di piani dell'edificio preesistente; la pendenza della copertura dovrà essere uguale a quella dell'edificio preesistente fino ad una pendenza massima del 35%; per quanto riguarda le modalità di aggregazione fra edificio preesistente ed

ampliamento dovranno essere seguite le indicazioni del regolamento per gli interventi edilizi; la superficie di terreno da asservire a coltivazione per la quota parte relativa all'ampliamento è determinata per ogni metro quadro di Sa di ampliamento sulla base della seguente tabella

ZONA	SUPERFICIE DA ASSERVIRE
1	300 mq per ogni mq di Sap in ampliamento
2	210 mq per ogni mq di Sap in ampliamento
3	120 mq per ogni mq di Sap in ampliamento
4	60 mq per ogni mq di Sap in ampliamento

ricomposizione volumetrica*;* individua gli interventi attribuiti agli edifici ad uso abitativo, caratterizzati da una tipologia a corte colonica o a schiera, nei quali sia ancora riconoscibile un impianto storico ma che siano stati oggetto di alterazioni superfetative nella loro volumetria; obiettivo dell'intervento è quello di ricomporne ed omogeneizzarne le parti che ne costituiscono l'alterazione riconducendoli a modelli morfotipologici coerenti con il contesto ambientale; le analisi dello stato di fatto evidenziano due tipologie di alterazioni volumetriche dando luogo ad altrettante sotto categorie di intervento:

ricomposizione volumetrica tipo A; si applica ai casi in cui l'alterazione abbia coinvolto le strutture di copertura modificandone la conformazione (sfalsamenti, modifica del numero delle falde, realizzazione di abbaini ecc.) determinando nel contempo un incremento della volumetria dell'edificio; oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di rimodellamento della copertura finalizzati a ricondurne la forma a modelli coerenti con il contesto (falda unica continua) e che possono portare ad un incremento massimo dell'altezza dell'edificio pari a 50 centimetri ed alla modifica della pendenza della copertura fino ad una pendenza massima del 40%; per quanto riguarda le modalità di aggregazione fra edificio preesistente ed ampliamento dovranno essere seguite le indicazioni schematiche degli abachi relativi a questa categoria di intervento; la superficie di terreno da asservire a coltivazione per la quota parte relativa all'ampliamento è determinata per ogni metro cubo di volume geometrico in ampliamento sulla base della seguente tabella

ZONA	SUPERFICIE DA ASSERVIRE
1	80 mq per ogni mc di volume inampliamento
2	56 mq per ogni mc di volume in ampliamento
3	32 mq per ogni mc di volume in ampliamento
4	16 mq per ogni mc di volume in ampliamento

ricomposizione volumetrica tipo B; si applica ai casi in cui l'alterazione si concretizzi in una sopraelevazione o in un ampliamento planimetrico; oltre agli interventi di manutenzione e recupero, l'intervento implica la parziale o totale demolizione delle superfetazioni e una loro ricollocazione e rimodellamento secondo criteri morfotipologici coerenti con il contesto ambientale con un incremento massimo del volume geometrico complessivo dell'edificio non superiore al10%, un'altezza massima(H) , non superiore all'altezza originaria dell'edificio di impianto storico, la pendenza della copertura dovrà essere uguale a quella dell'edificio preesistente, se originaria, e comunque non superiore al 35%; per quanto riguarda le modalità di aggregazione fra edificio preesistente ed ampliamento dovranno essere seguite le indicazioni schematiche degli abachi relativi a questa categoria di intervento; la superficie di terreno da asservire a coltivazione per la quota parte relativa all'ampliamento è determinata per ogni metro cubo di volume geometrico in ampliamento, sulla base della seguente tabella

ZONA	SUPERFICIE DA ASSERVIRE
1	80 mq per ogni mc di volume inampliamento
2	56 mq per ogni mc di volume in ampliamento

3	32 mq per ogni mc di volume in ampliamento
4	16 mq per ogni mc di volume in ampliamento

sostituzione*;* individua gli interventi attribuiti agli edifici caratterizzati da una totale incompatibilità con i caratteri tipologici storicamente determinati; obiettivo è quello di pervenire alla realizzazione di edifici coerenti con gli schemi tipologici consolidati e con il contesto ambientale; l'intervento si applica sia agli edifici a destinazione d'uso abitativa che agli edifici di servizio dando luogo a due sottocategorie:

- *sostituzione tipo A;* si applica agli edifici a servizio dell'attività agricola che presentino strutture e materiali incompatibili con i caratteri tradizionali del paesaggio costruttivo locale ; per questa categoria di intervento è possibile la demolizione e ricostruzione con un incremento del 15% finalizzato alla realizzazione di un novo volume con strutture portanti muratura in pietra a faccia vista le cui caratteristiche morfologiche devono essere individuate seguendo prioritariamente l'elaborato "Tavola delle tipologie edilizie" relativamente ai manufatti rurali e derogabili solo in caso di accertata impossibilità a rispettarne le proporzioni.
- *sostituzione tipo B;* si applica agli edifici con tipologia d'uso abitativa; l'intervento implica la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione da attuarsi secondo lo schema morfologico proposto nella scheda progetto relativa all'edificio oggetto di intervento, possono essere presentate soluzioni progettuali alternative purché coerenti con i principi espressi dalla norma relativamente a questa categoria di intervento; è previsto un incremento massimo della Sa pari al 20% della Sa dell'edificio esistente e oggetto dell'intervento di sostituzione come individuato nella scheda progetto, l'altezza massima prevista è pari a 6,00 metri ; la pendenza della copertura non dovrà superare il 35%; ; la superficie di terreno da asservire a coltivazione per la quota parte relativa all'ampliamento è determinata per ogni metro quadro di Sa di ampliamento sulla base della seguente tabella

ZONA	SUPERFICIE DA ASSERVIRE
1	200 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
2	140 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
3	60 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
4	40 mq per ogni mq di Sa in ampliamento

Ricostruzione*;* individua gli interventi attribuiti a quegli edifici che si trovano in condizione di rudere o di cui sono rimasti solo pochi resti murari;obiettivo dell'intervento è quello di pervenire alla loro ricostruzione secondo gli schemi tipologici individuati nella Tavola delle tipologie edilizie e i criteri e le norme contenute nel regolamento per gli interventi edilizi; data la differente consistenza rilevata nelle due calassi dello stato di conservazione prese in esame sono state individuate due differenti categorie di intervento:

- *ricostruzione tipo A*; si applica agli edifici in condizione di rudere e la cui consistenza volumetrica è palesemente desumibile dallo stato attuale dell'edificio con particolare riferimento alle quote di imposta dei solai e della copertura; oltre agli interventi di recupero e consolidamento è prevista la ricostruzione delle parti crollate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni del Regolamento per gli interventi edilizi; è previsto un incremento dell'altezza preesistente come desunta dallo stato attuale fino ad un massimo di 20 centimetri per quanto strettamente necessario alla realizzazione di cordolature, la pendenza della copertura dovrà essere uguale a quella originaria e comunque non superiore al 35%; la superficie di terreno da asservire

a coltivazione per questo tipo di intervento è pari a quella prevista per gli interventi di ristrutturazione senza incremento volumetrico;

- *ricostruzione tipo B;* si applica agli edifici in condizione di "resti di edificato" e di cui non è possibile appurare né l'altezza né la consistenza originaria; è prevista la ricostruzione delle parti crollate nel rispetto degli schemi riportati nella Tavola delle tipologie edilizie e dei criteri e delle prescrizioni del Regolamento per gli interventi edilizi; per gli edifici riconducibili tipologie abitative l'altezza massima è stabilita in 5,00 metri e per gli edifici di servizio all'attività agricola in 2,20 metri, la pendenza massima della copertura dovrà pari al 35%; nel caso che il rudere sia riconducibile per proporzioni alla categoria d'uso accessorio agricolo la sua ricostruzione non implicherà alcun asservimento di terreni, nel caso in cui il rudere sia ascrivibile alla categoria d'uso residenziale la superficie di terreno da asservire a coltivazione per questo tipo di intervento è pari a quella prevista per gli interventi di ristrutturazione senza incremento volumetrico;

TITOLO III – NORME DI GESTIONE

Art.12 – Convenzioni attuative

I titoli abilitativi per gli interventi edilizi di cui alle presenti norme sono subordinati alla stipula di una convenzione che preveda il recupero della coltivazione di aree terrazzate e l'esecuzione di interventi di riqualificazione ambientale.

Le opere sopra previste non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. n. 25 1995 in quanto costituiscono compensazione paesaggistico ambientale degli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici stessi.

Le convenzioni dovranno contenere i seguenti elementi:

- l'individuazione dei soggetti attuatori e delle proprietà interessate;
- gli elaborati progettuali grafici e descrittivi degli interventi edilizi soggetti a convenzione (in scala non inferiore a 1:100);
- piano di manutenzione e recupero del territorio inclusivo di relazione agronomica e di descrizione, accompagnata da opportuni elaborati grafici degli interventi di riqualificazione ambientale, dell'estensione e della localizzazione delle aree terrazzate da recuperare a coltivazione;
- i termini massimi di esecuzione delle opere di cui al punto precedente,comunque non superiori ad anni due dal rilascio del titolo edilizio;
- la garanzia di completa esecuzione delle opere sopra indicate previa fidejussione;
- le sanzioni previste in caso di inadempienze;

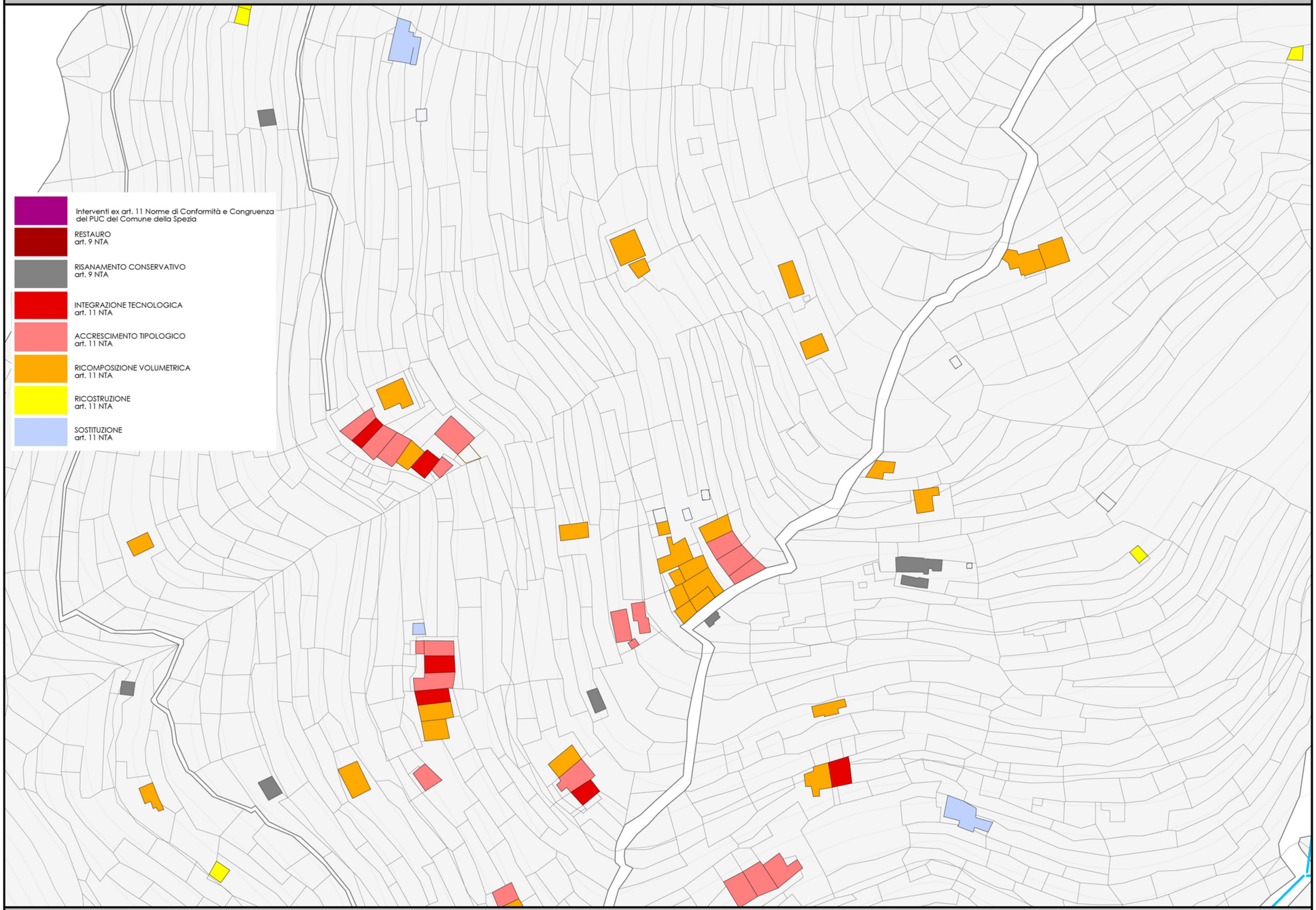
Art. 13 – Interventi edilizi speciali

Integra il quadro di recupero territoriale l’ipotesi di rendere disponibile un’area di proprietà comunale (ricadente nell’area del Monte Telegrafo) per la realizzazione di una cantina sociale correlata alla cultura vitivinicola del territorio, quale attrezzatura a sostegno delle eventuali inziative (imprenditoriali anche a carattere cooperativo), che dovessero manifestarsi nel territorio di Tramonti.

Il dimensionamento dell'opera e le relative compensazioni ambientali dovranno essere stabilite attraverso la predisposizione di un piano urbanistico operativo da concordarsi con L'Ente parco.

.

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - FOSSOLA



Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

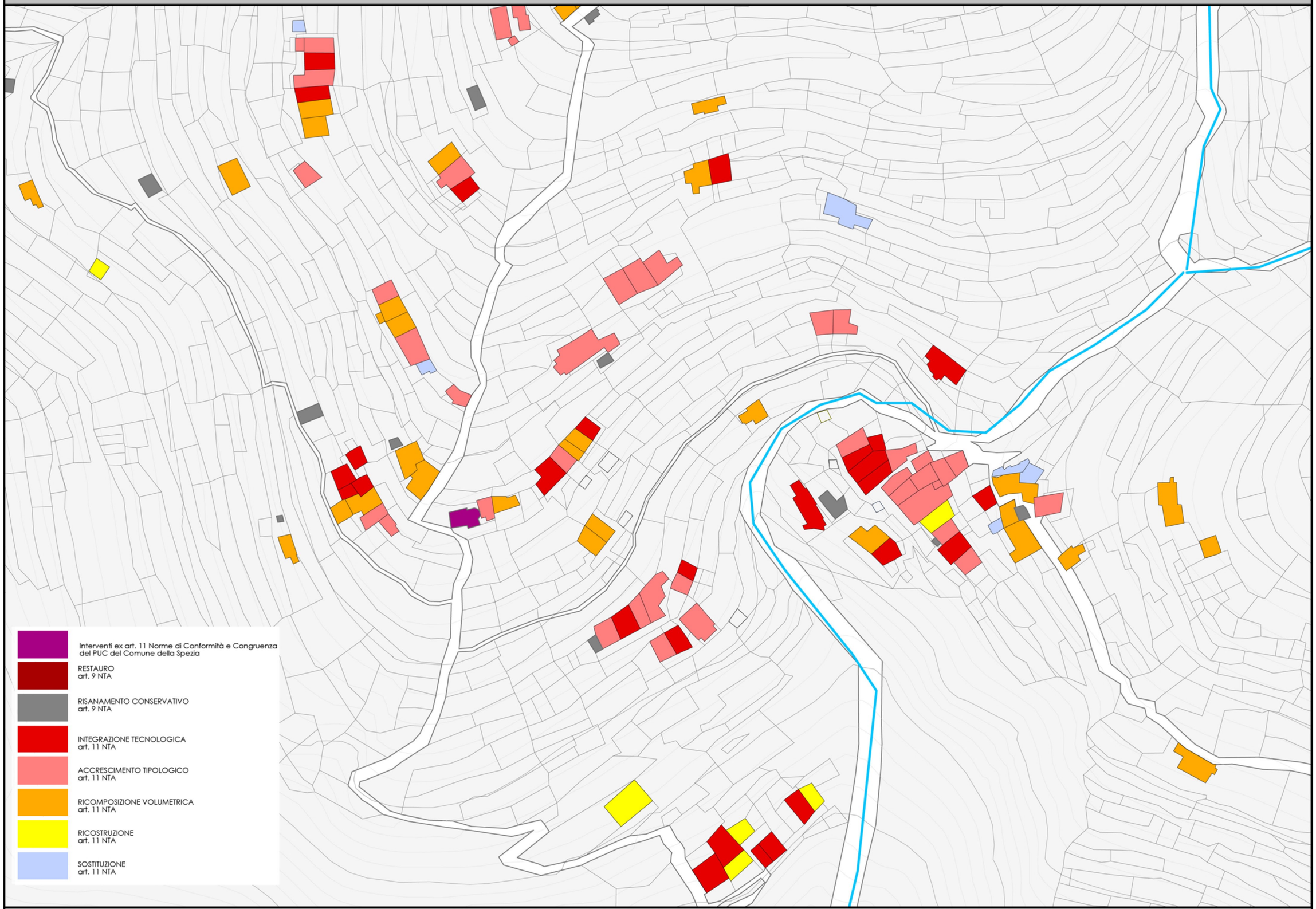
Comune della Spezia

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - FOSSOLA



Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

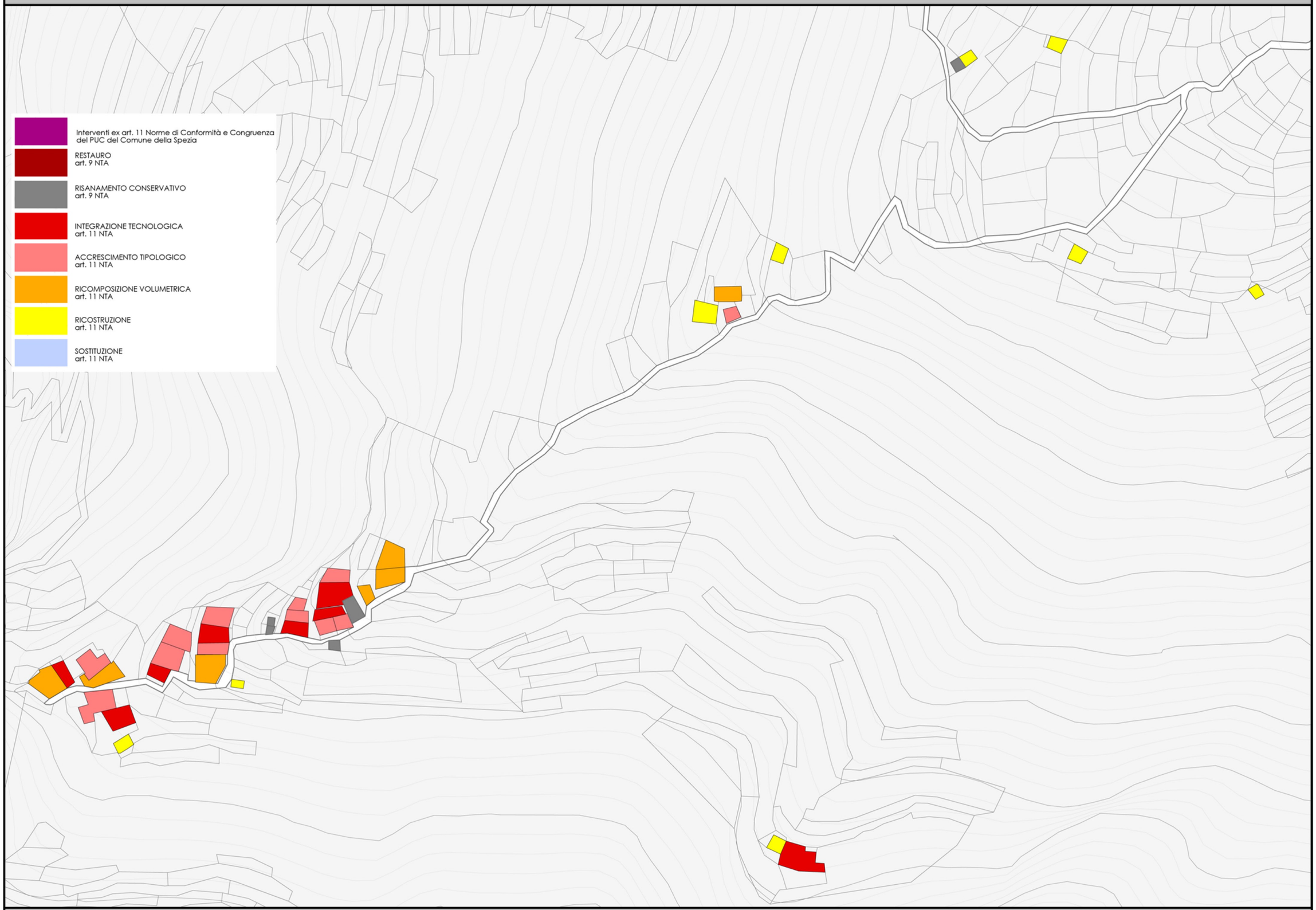
territorio ambiente paesaggio tlab

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - MONESTEROLI



Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - MONESTEROLI

- Interventi ex art. 11 Norme di Conformità e Congruenza del PUC del Comune della Spezia
- RESTAURO art. 9 NTA
- RISANAMENTO CONSERVATIVO art. 9 NTA
- INTEGRAZIONE TECNOLOGICA art. 11 NTA
- ACCRESCIMENTO TIPOLOGICO art. 11 NTA
- RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA art. 11 NTA
- RICOSTRUZIONE art. 11 NTA
- SOSTITUZIONE art. 11 NTA

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

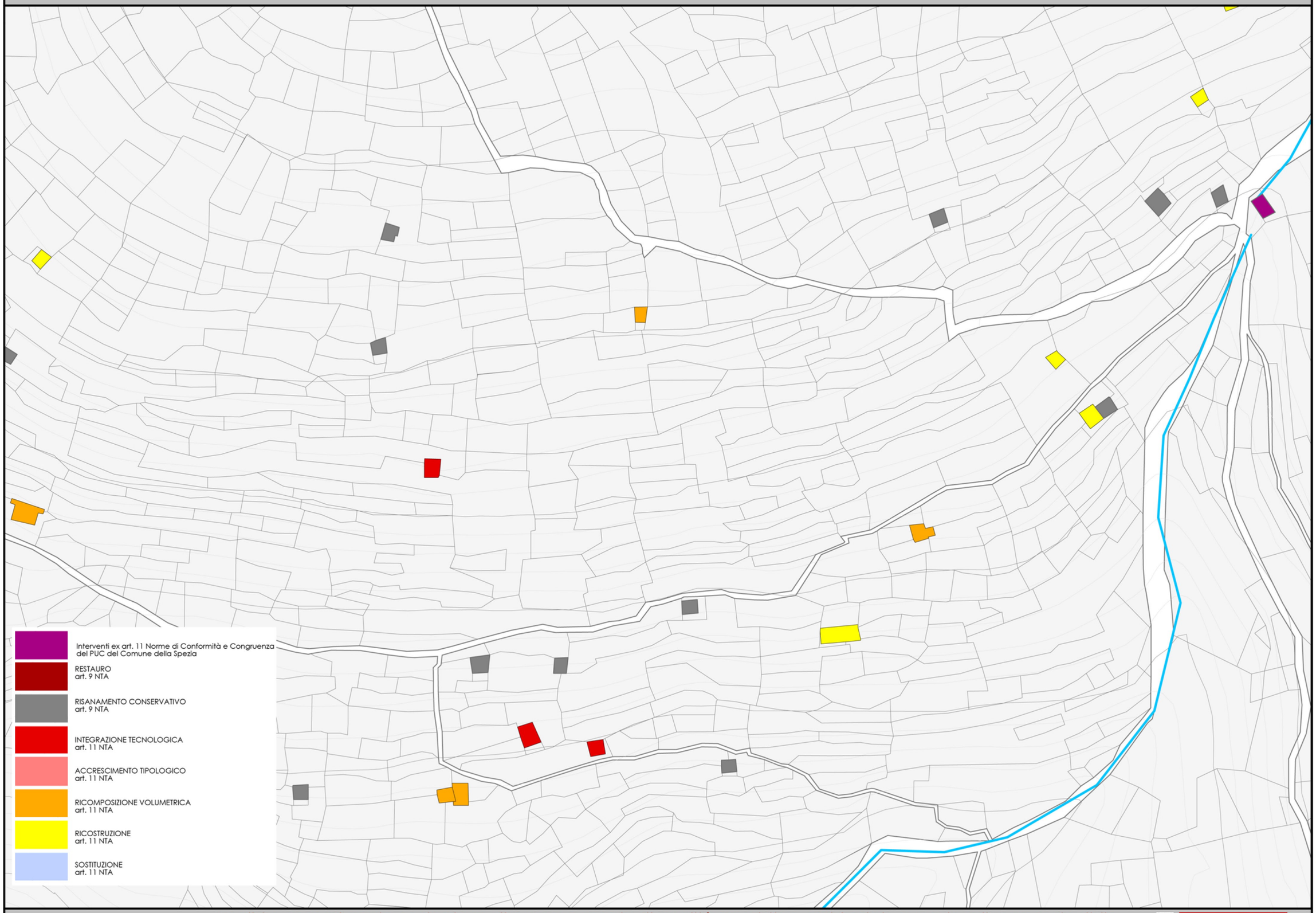
territorio ambiente paesaggio tlab

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - MONESTEROLI



Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

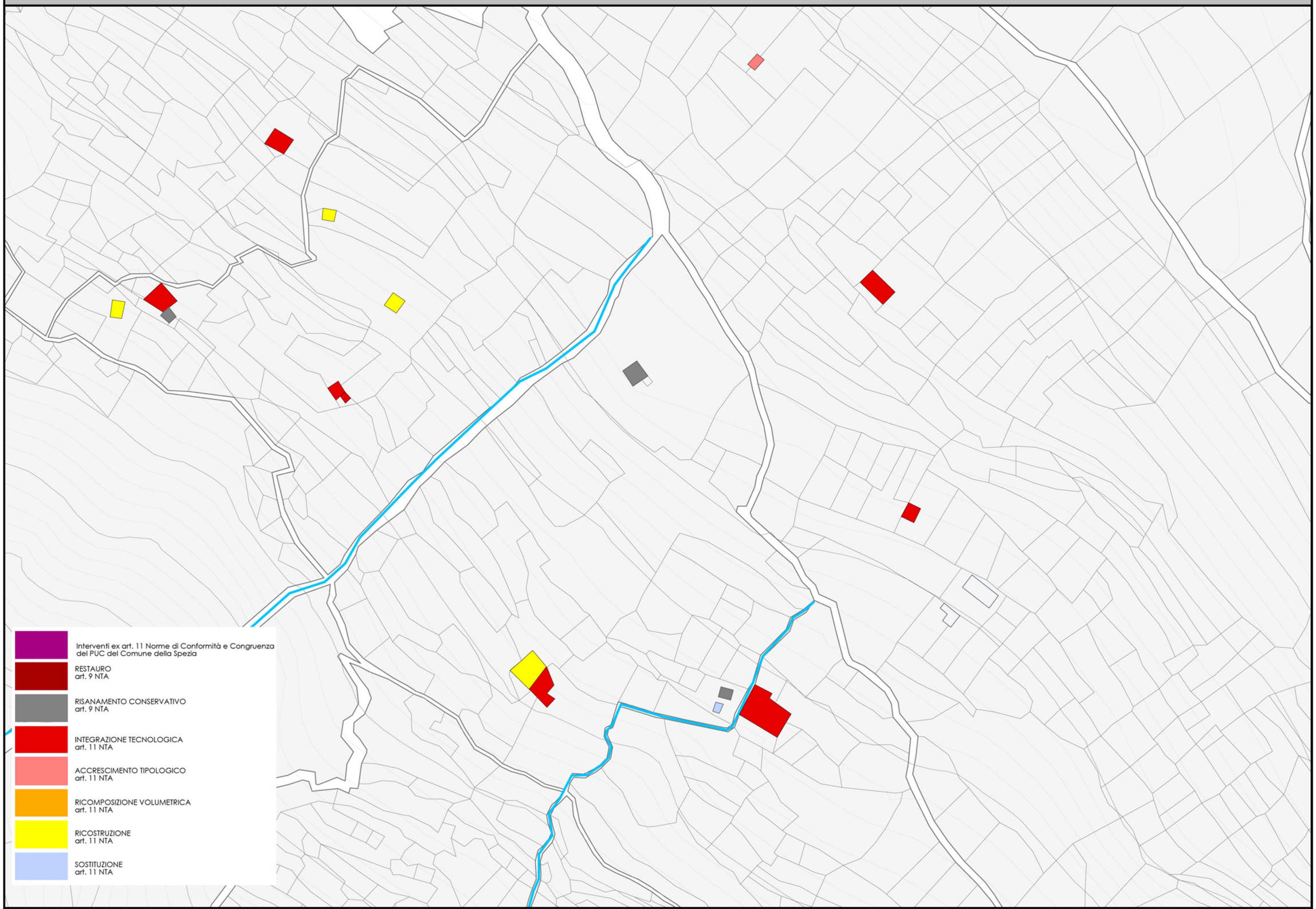
PROGETTO TRAMONTI

UFFICIO PROGETTO TRAMONTI

SIT

Comune della Spezia

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - PERSICO



Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

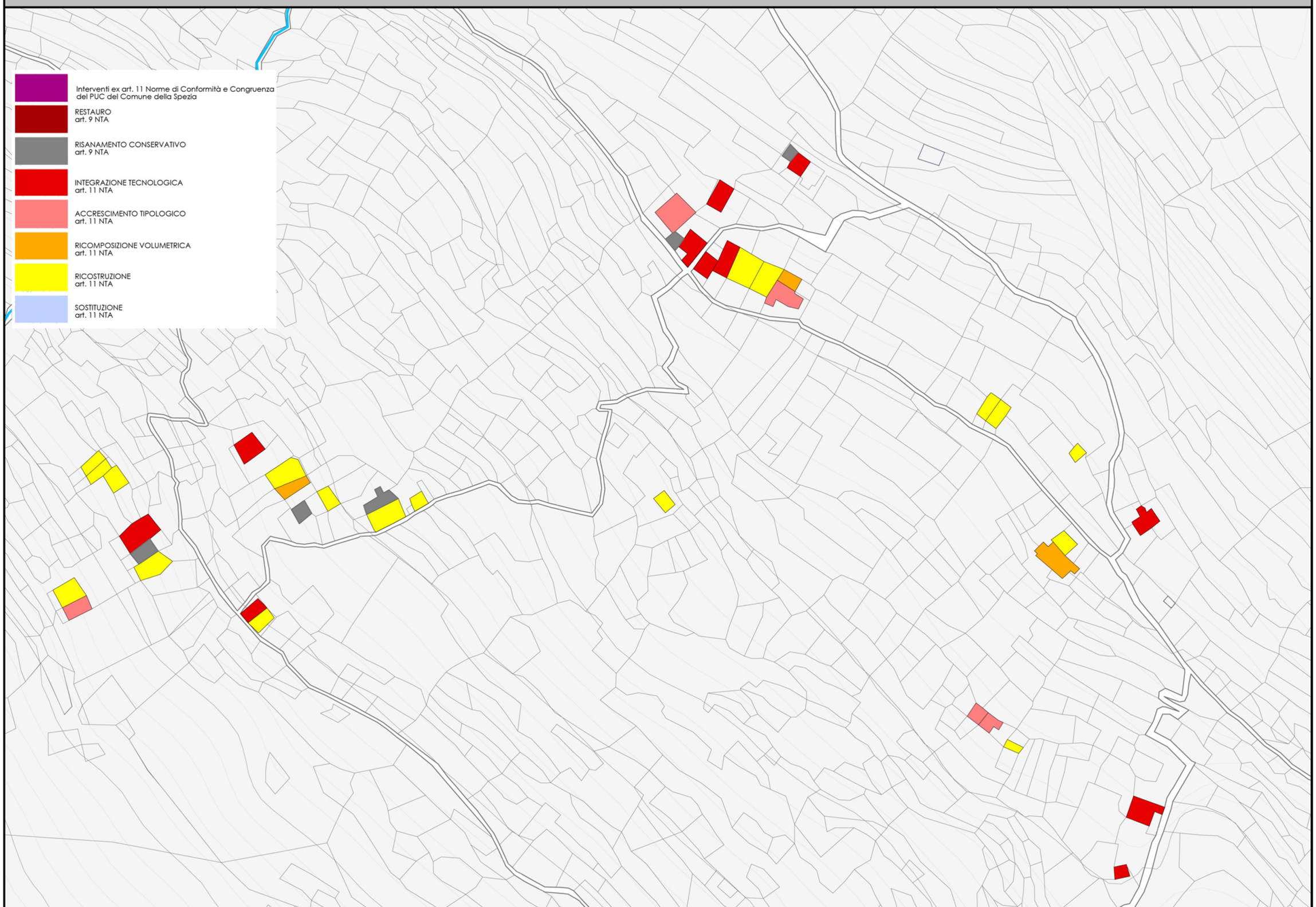
Comune della Spezia

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - PERSICO



Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

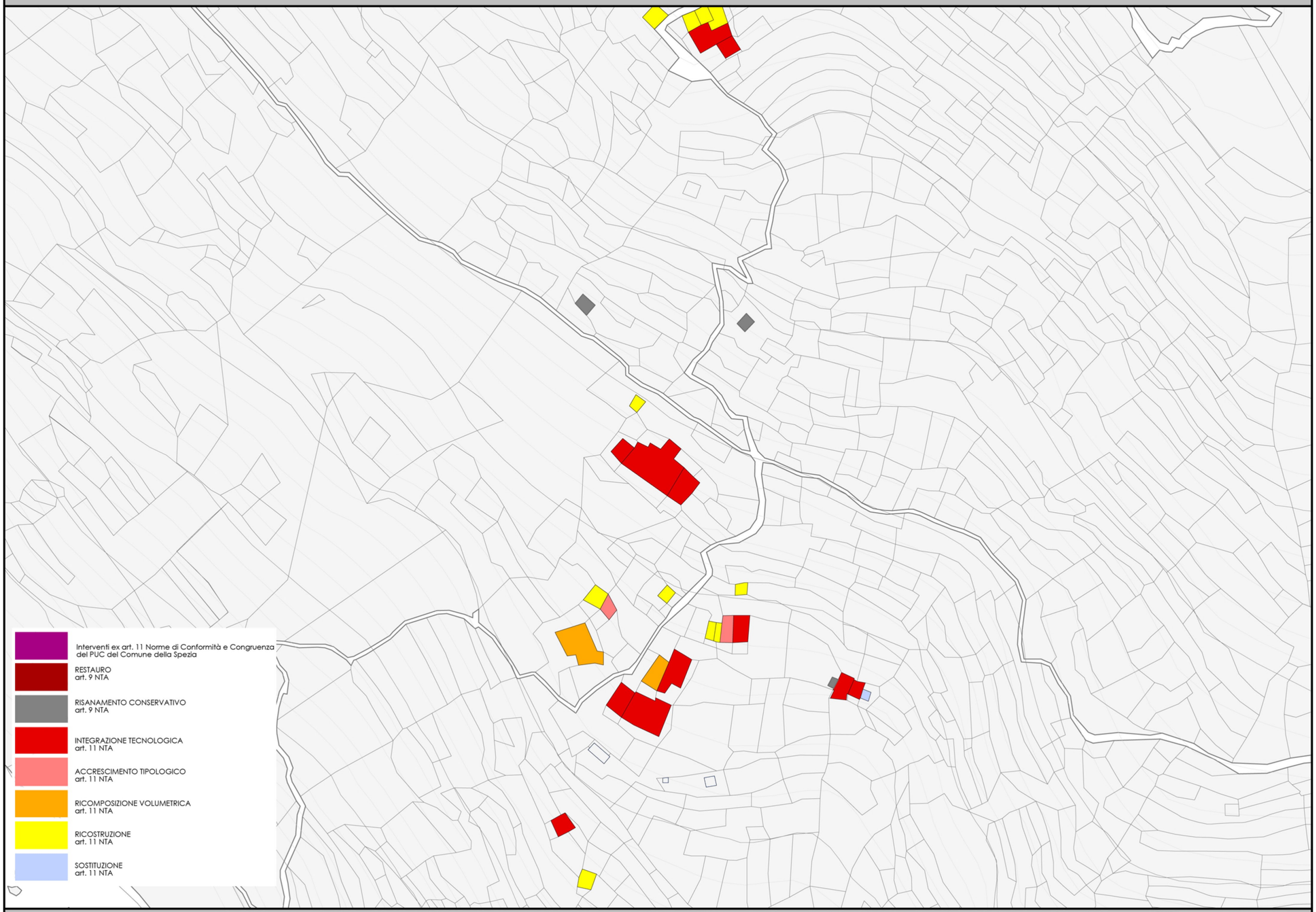
territorio ambiente paesaggio tlab

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - PERSICO



Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - SCHIARA

Interventi ex art. 11 Norme di Conformità e Congruenza del PUC del Comune della Spezia

RESTAURO
art. 9 NTA

RISANAMENTO CONSERVATIVO
art. 9 NTA

INTEGRAZIONE TECNOLOGICA
art. 11 NTA

ACCRESCIMENTO TIPOLOGICO
art. 11 NTA

RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA
art. 11 NTA

RICOSTRUZIONE
art. 11 NTA

SOSTITUZIONE
art. 11 NTA

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

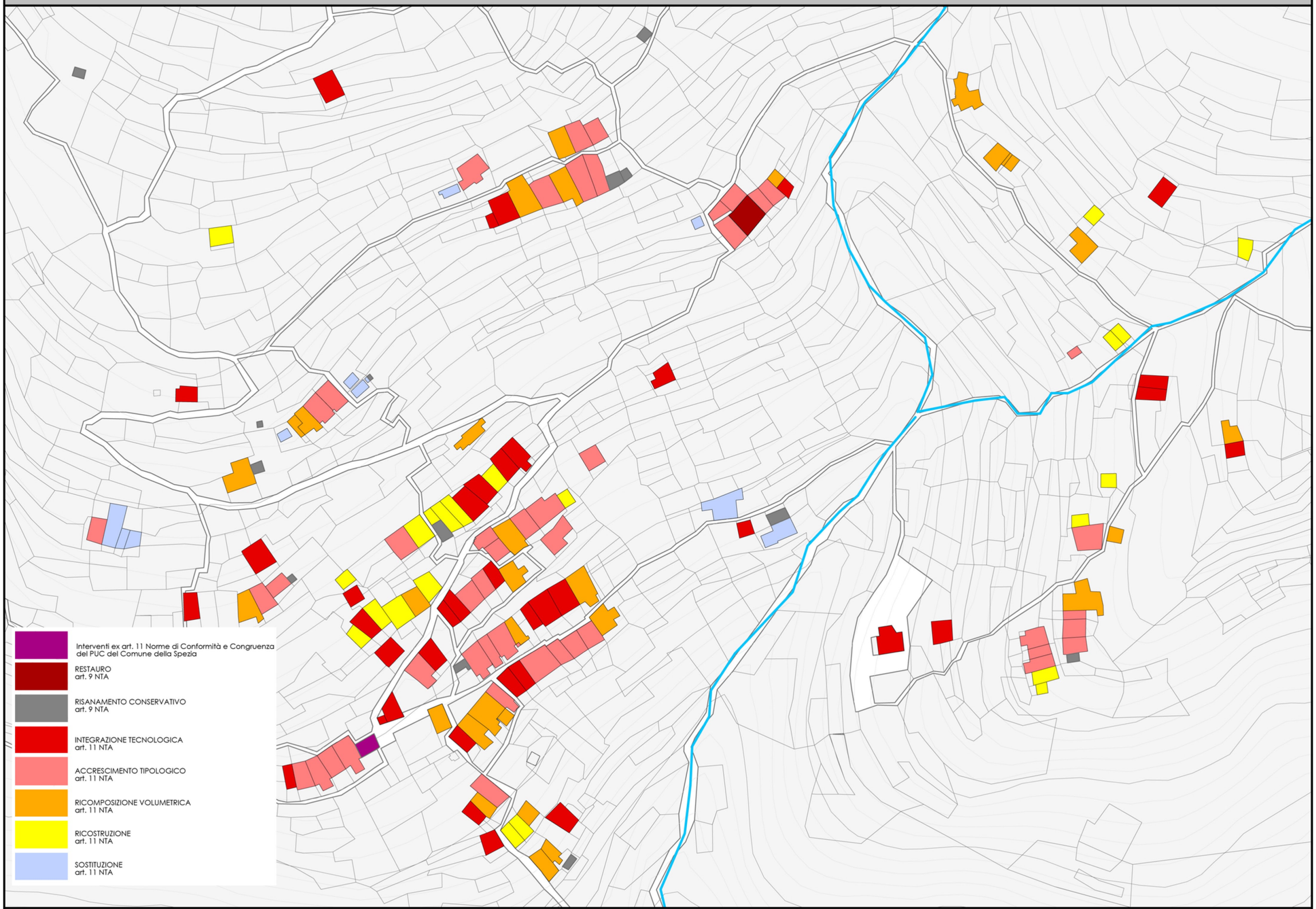
PROGETTO TRAMONTI

UFFICIO PROGETTO TRAMONTI

SIT

Comune della Spezia

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - SCHIARA



Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

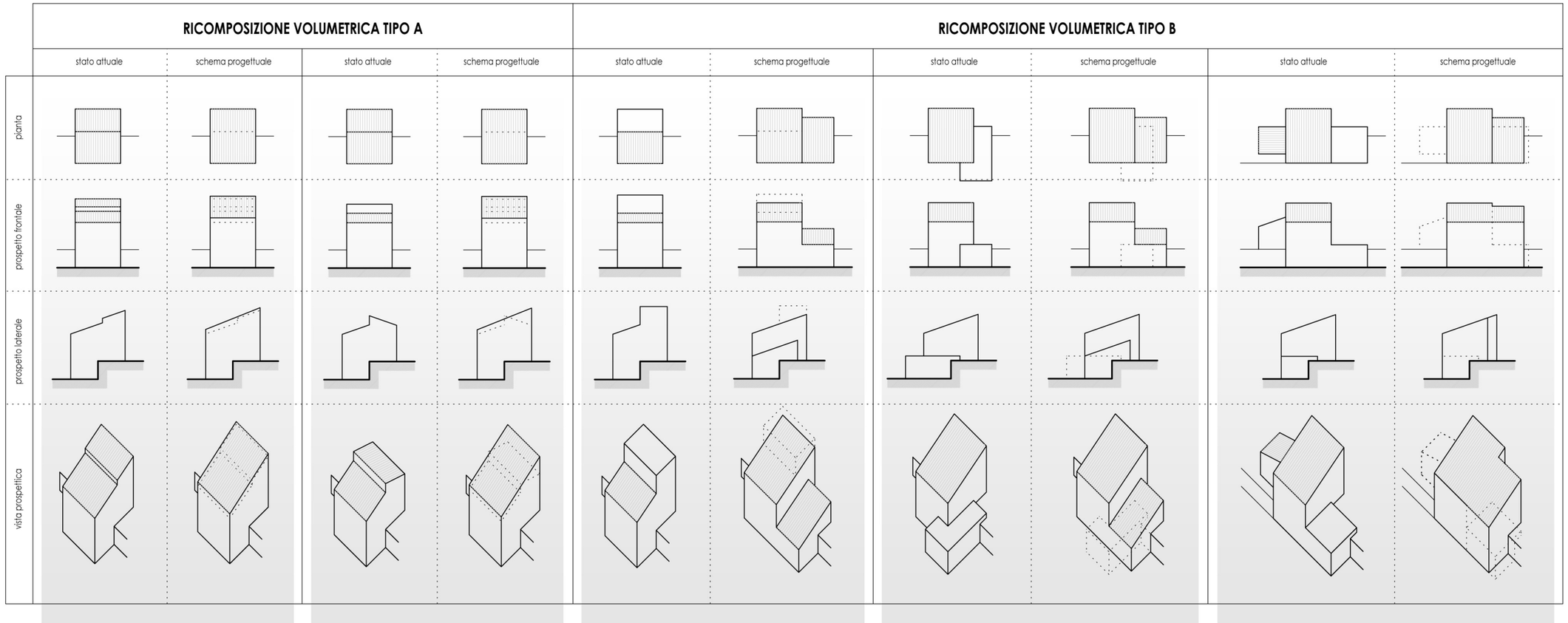
Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA - ABACO

Ricomposizione volumetrica*; individua gli interventi attribuiti agli edifici ad uso abitativo, caratterizzati da una tipologia a corte colonica o a schiera, nei quali sia ancora riconoscibile un impianto storico ma che siano stati oggetto di alterazioni superfetative nella loro volumetria. Obiettivo dell'intervento è quello di ricomporne ed omogeneizzarne le parti che ne costituiscono l'alterazione riconducendoli a modelli morfotipologici coerenti con il contesto ambientale.*



Ricomposizione volumetrica tipo A; si applica ai casi in cui l'alterazione abbia coinvolto le strutture di copertura modificandone la conformazione e determinando nel contempo un incremento della volumetria dell'edificio; oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di rimodellamento della copertura finalizzati a ricondurne la forma a modelli coerenti con il contesto.

Ricomposizione volumetrica tipo B; si applica ai casi in cui l'alterazione si concretizzi in una sopraelevazione o in un ampliamento planimetrico; oltre agli interventi di manutenzione e recupero, l'intervento implica la parziale o totale demolizione delle superfetazioni e una loro ricollocazione e rimodellamento secondo criteri morfotipologici coerenti con il contesto ambientale

Localizzazione del fabbricato



Delimitazione dell'edificio oggetto dell'intervento e schema progettuale





Unità insediativa: 4 Fossola - Sceda n° 66
Foglio: 78 - Mappale: 205
Numero di piani: 3 - Altezza stimata:

Struttura
Elevazione
- ☐ Muratura in pietra a vista
- ■ Muratura intonacata
- ☐ Intelaiata in c.a.
- ☐ Mista
- ☐ Struttura in lamiera, legno, altro

Copertura
- ☐ A capanna
- ☐ A una falda
- ☐ Piana
- ☐ A padiglione
- ■ Atipica

Tipologia d'uso
- ■ Abitazione
- ☐ Agricolo/abitativa
- ☐ Accessorio agricolo
- ☐ Altro

Tipologia architettonica
- ☐ Schiera
- ☐ Corte colonica
- ☐ Manufatto rurale
- ■ Villino
- ☐ Palazzina
- ☐ Altro

Aggregabilità
- ☐ Seriale
- ■ Isolato

Qualità architettonico ambientale
- ☐ Edificio di valore storico/monumentale
- ☐ Edificio di valore storico/architettonico
- ☐ Edificio di valore storico/ambientale
- ☐ Edificio storico con alterazioni architettoniche
- ☐ Edificio storico con alterazioni morfotipologiche o volumetriche
- ☐ Edificio recente compatibile con il contesto
- ■ Edificio recente incompatibile con il contesto

Stato di conservazione
- ■ Edificio in buono stato
- ☐ Edificio in cattivo stato
- ☐ Rudere
- ☐ Resti di edificato

Elementi notevoli esterni:

Elementi incongrui: Bucature ad arco incorniciate in laterizio al piano terra, bucature di dimensioni incongrue, parziale copertura a terrazza del piano terra, parziale copertura a terrazza del primo piano aggettante in facciata, portico a doppia altezza al di sopra del piano terra.

Normativa urbanistico-edilizia

sostituzione tipo B; si applica agli edifici con destinazione abitativa;

l'intervento implica la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione da attuarsi secondo lo schema morfologico proposto nella scheda progetto relativa all'edificio oggetto di intervento, possono essere presentate soluzioni progettuali alternative purché coerenti con i principi espressi dalla norma relativamente a questa categoria di intervento;

è previsto un incremento della Sa pari al 20% della Sa dell'edificio esistente e oggetto dell'intervento di sostituzione come individuato nella scheda progetto, l'altezza massima prevista è pari a 6,00 metri e comunque non superiore a quella di eventuali edifici confinanti aventi la medesima destinazione d'uso;

la pendenza della copertura non dovrà superare il 35%;
la superficie di terreno da asservire a coltivazione per la quota parte relativa all'ampliamento è determinata per ogni metro quadro di Sul di ampliamento sulla base della seguente tabella

ZONA	SUPERFICIE DA ASSERVIRE
1	200 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
2	140 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
3	60 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
4	40 mq per ogni mq di Sa in ampliamento

Criteri linguistico-compositivi e prescrizioni tecnico-progettuali

Struttura in elevazione: muratura portante
paramenti in pietra faccia a vista con materiali, tecniche di posa,tessitura simile a quella degli edifici di analoga tipologia presenti in zona;
superfici intonacate con malta di calce idraulica naturale composte con inerti grosssolani di pietra locale o similare

Copertura: manto di copertura in lastre di pietra locale o in tegole marsigliesi;
sporto di gronda in lastre di arenaria aggettante per un massimo di 30 cm.

Bucature: al piano terra una o due bucature d'accesso per ogni cellula edilizia, rapporto altezza/ larghezza compreso fra 2 e 2,5, larghezza massima 90 centimetri, luci quadrate dimesione massima 40 centimetri;
al primo piano una o due finestre per ogni cellula edilizia, rapporto altezza/larghezza tra 1 e 1,5, larghezza massima 55 centimetri davanzali in arenaria.

Infissi: finestre adue ante a vetro unico oppure suddivise in due o tre riquadri, di colore bianco opaco;
elementi oscuranti : in caso di paramento in pietra faccia a vista scuri montati all'interno delle finestre, in caso di muratura intonacata persiane allagenovese.

Canali di gronda e pluviali: in rame.

Comignoli: devono essere adottate forma, materiali e tecniche costruttive analoghe a quelle dei comignoli tradizionali presenti in zona

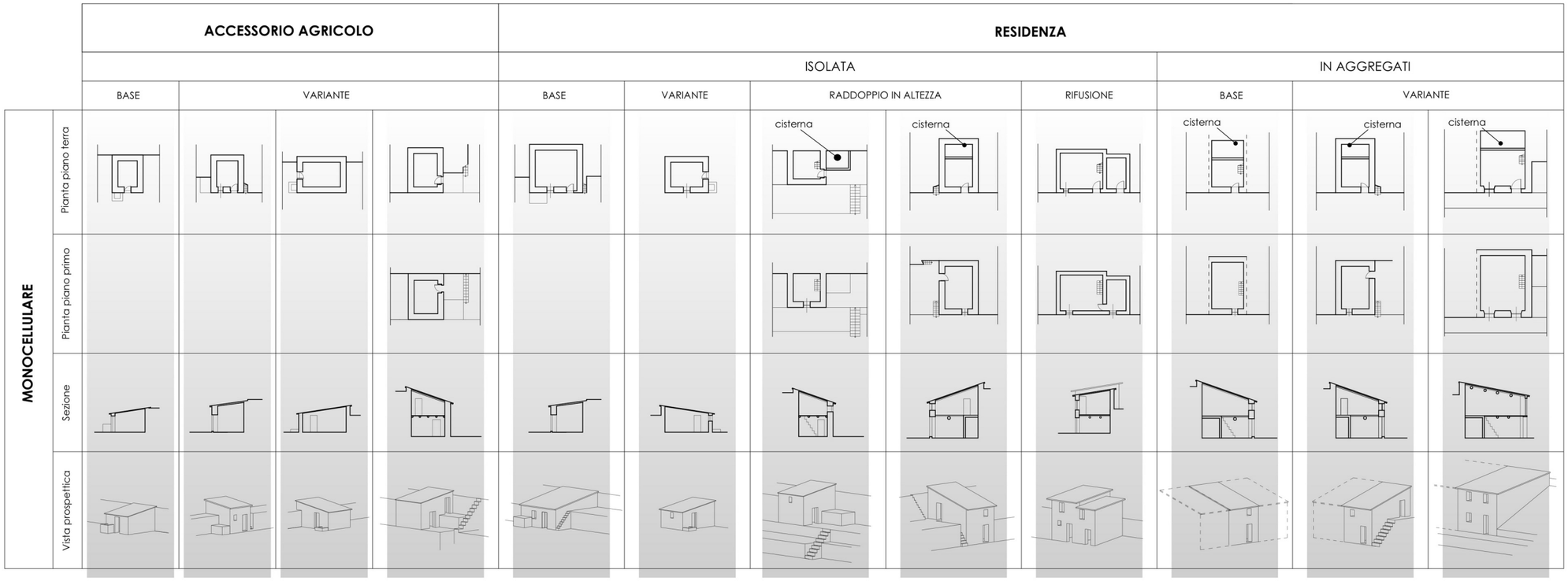
Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti
PROGETTO TRAMONTI
Comune della Spezia

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti
Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab

TAVOLA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Le analisi condotte sugli edifici rurali in pietra del territorio di Tramonti hanno consentito di individuare una serie di caratteristiche morfologiche, reiterate in differenti oggetti edilizi, connesse al tipo d'uso per cui sono stati costruiti, alla morfologia del terreno, alle tecniche costruttive adottate ed alle trasformazioni subite nel corso del tempo.
Tali caratteristiche connotative hanno consentito la classificazione degli edifici in una serie limitata di varianti ricorrenti e ulteriormente sintetizzabili in tre tipi edilizi base: manufatto rurale, corte colonica, schiera.



Manufatto rurale: edifici ad esclusivo servizio dell'attività agricola, presentano un impianto planimetrico semplice costituito da un'unica cellula funzionale di forma rettangolare con lati di 3 – 4 metri, sono generalmente costituiti da un unico piano spesso parzialmente interrato e sono solitamente dotati di un'unica apertura che garantisce, oltre all'accesso, l'illuminazione e l'aerazione naturale talvolta insieme ad una bucatura generalmente di forma quadrata e di dimensioni molto ridotte, la copertura è costituita da un tetto a falda unica orientata generalmente verso valle.

Corte colonica: edifici a destinazione mista, prevalentemente di servizio all'attività agricola ma destinati a soddisfare anche esigenze di residenza temporanea, presentano un impianto planimetrico semplice costituito da un'unica cellula funzionale di forma rettangolare con lati di 4 -5 metri, sono generalmente costituiti da due piani, spesso comunicanti tramite una scala interna, e dei quali il più basso risulta spesso parzialmente o totalmente interrato, sono solitamente dotati di un accesso per piano, l'illuminazione e l'aerazione naturale sono solitamente garantite da una bucatura, oltre a quella d'accesso, al piano terreno e da una o due bucature al piano superiore,
la copertura è costituita da un tetto a falda unica orientata generalmente verso valle.

Schiera: edifici a destinazione mista, di servizio all'attività agricola ma destinati a soddisfare prevalentemente esigenze di tipo residenziale, presentano un impianto planimetrico semplice costituito da un'unica cellula funzionale di forma rettangolare con lati di 5 -6 metri, sono costituiti da due piani, comunicanti t ramite una scala interna, e dei quali il più basso risulta spesso parzialmente o totalmente interrato, si trovano generalmente a formare aggregazioni edilizie più complesse costituite da serie di edifici simili affiancati fra loro, sono generalmente dotati di un accesso per piano e, quando uno dei prospetti laterali è libero, possono presentare un accesso anche al piano superiore, l'illuminazione e l'aerazione naturale sono solitamente garantite da una bucatura, oltre a quella d'accesso, al piano terreno e da una o due bucature al piano superiore, la copertura è costituita da un tetto a falda unica orientata generalmente verso valle.

Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

UFFICIO PROGETTO TRAMONTI

SIT

Comune della Spezia

PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO DI TRAMONTI

REGOLAMENTO PER GLI INTERVENTI EDILIZI

I – GENERALITÀ

Art. 1 - Definizione dell'ambito.

Il presente regolamento stabilisce criteri e procedure da seguire per gli interventi edilizi da eseguirsi in attuazione delle convenzioni stipulate in forza del "Progetto per la riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti".

In particolare le norme contenute nel regolamento disciplinano i criteri linguistico-compositivi e, per gli aspetti rilevanti ai fini di un corretto inserimento paesistico, tecnico-prestazionali che dovranno informare i succitati interventi, per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rimanda ai Principi Guida contenuti nella "Guida agli interventi di recupero dell'edilizia diffusa nel Parco Nazionale delle Cinque Terre".

Art. 2 - Validità delle prescrizioni e soluzioni tecnico-progettuali alternative.

Le prescrizioni riportate nel presente regolamento sono da ritenersi vincolanti, possono essere disattese solo se viene dimostrata la loro inapplicabilità per motivi tecnici di realizzazione dell'intervento, a mezzo di dichiarazione asseverata a firma di tecnico competente in materia, che dimostri tali contenuti attraverso studi realizzati con idonei mezzi di indagine

Possono essere proposte soluzioni tecniche e progettuali alternative se supportate da nuove informazioni storiche acquisite, o da ulteriori letture effettuate sull'elemento edilizio a condizione che siano supportate da ampia documentazione che ne attesti la veridicità.

Spetta all'Ente Parco o a suo tecnico delegato la facoltà di decidere in merito alla congruità di tali ipotesi e alla opportunità di preferirle rispetto a quelle definite dal presente regolamento.

Il richiedente non può ritenersi autonomamente autorizzato a realizzare una propria ipotesi tecnico-progettale se non esplicitamente autorizzato dall'Ente Parco.

II – REGOLE LINGUISTICO COMPOSITIVE

Art. 3 - Tipologie edilizie

Le analisi condotte sugli edifici rurali in pietra del territorio di Tramonti hanno consentito di individuare una serie di caratteristiche morfologiche reiterate in differenti oggetti edilizi connesse al tipo d'uso per cui sono stati costruiti, alla morfologia del terreno, alle tecniche costruttive adottate ed alle trasformazioni subite nel corso del tempo. Tali caratteristiche connotative hanno consentito la classificazione degli edifici in una serie limitata di varianti ricorrenti e ulteriormente sintetizzabili in tre tipi edilizi base:

- manufatto rurale, edifici ad esclusivo servizio dell'attività agricola, presentano un impianto planimetrico semplice costituito da un'unica cellula funzionale di forma rettangolare con lati di di 3 – 4 metri, sono

generalmente costituiti da un unico piano spesso parzialmente interrato e sono solitamente dotati di un'unica apertura che garantisce, oltre all'accesso, l'illuminazione e l'aerazione naturale talvolta insieme ad una bucatura generalmente di forma quadrata e di dimensioni molto ridotte la copertura è costituita da un tetto a falda unica orientata generalmente verso valle;

- corte colonica, edifici a destinazione mista, prevalentemente di servizio all'attività agricola ma destinati a soddisfare anche esigenze di residenza temporanea, presentano un impianto planimetrico semplice costituito da un'unica cellula funzionale di forma rettangolare con lati di 4 -5 metri, sono generalmente costituiti da due piani, spesso comunicanti tramite una scala interna, e dei quali il più basso risulta spesso parzialmente o totalmente interrato, sono solitamente dotati di un accesso per piano, l'illuminazione e l'aerazione naturale sono solitamente garantite da una bucatura, oltre a quella d'accesso, al piano terreno e da una o due bucature al piano superiore, la copertura è costituita da un tetto a falda unica orientata generalmente verso valle;
- schiera, edifici a destinazione mista, di servizio all'attività agricola ma destinati a soddisfare prevalentemente esigenze di residenza temporanea, presentano un impianto planimetrico semplice costituito da un'unica cellula funzionale di forma rettangolare con lati di 5 -6 metri, sono costituiti da due piani, comunicanti tramite una scala interna, e dei quali il più basso risulta spesso parzialmente o totalmente interrato, si trovano generalmente a formare aggregazioni edilizie più complesse costituite da serie di edifici simili affiancati fra loro, sono generalmente dotati di un accesso per piano e, quando uno dei prospetti laterali è libero,possono presentareun accesso anche al piano superiore, l'illuminazione e l'aerazione naturale sono solitamente garantite da una bucatura, oltre a quella d'accesso, al piano terreno e da una o due bucature al piano superiore, la copertura è costituita da un tetto a falda unica orientata generalmente verso valle;

Negli interventi di ricomposizione volumetrica e accrescimento tipologico, che implicano la realizzazione di nuovi volumi edilizi, e negli interventi di ricostruzione, nel caso di edifici il cui stato di conservazione indicato nelle schede di analisi dello stato di fatto ricada nella classe "resti di edificato" dovranno essere rispettate le caratteristiche connotative del tipo edilizio individuato nella scheda progetto relativa all'edificio oggetto di intervento.

Art. 4 – Murature

I tipi di murature tradizionali in pietra esistenti nel territorio di Tramonti sono numerosi e si distinguono in base alle tecniche, alla disposizione alla pezzatura ed alla conformazione degli elementi lapidei utilizzati; è comunque possibile individuare alcuni aspetti ricorrenti:

- i materiali lapidei più comunemente utilizzati sono le arenarie ed i calcari;
- gli elementi lapidei non sono mai disposti in filari regolari ma in corsi con andamento sub-orizzontale con interposte scaglie o ciottoli di minori dimensioni;
- gli elementi lapidei sono generalmente posti in opera con un impiego limitato di materiale legante, costituito solitamente da malte di calce aeree contenenti inerti di dimensioni variabili tracce di terra che conferiscono particolari sfumature cromatiche.
- I cantonali che connettono tra loro le murature convergenti in uno spigolo sono sempre costituiti da elementi lapidei di dimensioni maggiori rispetto a quelle degli elementi impiegati nella muratura e

sono sempre disposti con una reciproca rotazione di novanta gradi allo scopo di fornire una stabile immorsatura alle pareti che connettono.

Ogni intervento sulle murature sia per quanto concerne operazioni di riqualificazione, sostituzione o di inserimento di nuovi paramenti in pietra a vista dovrà rispettare scrupolosamente i caratteri formali e tecnico costruttivi delle murature preesistenti appartenenti all'edificio oggetto dell'intervento edilizio o, nel caso di interventi di sostituzione, agli edifici di analoga tipologia individuabili nella medesima zona con particolare riferimento alla natura litologica, alla forma, alle dimensioni, alle tecniche di posa degli elementi utilizzati ed al colore, alla composizione, alla grana delle malte utilizzate.

Art. 5 – Coperture

Gli edifici tradizionali del territorio di tramonti sono generalmente coperti con tetti ad una sola falda, solitamente inclinata verso valle, di pendenza contenuta e solitamente non superiore al 35%.

I manti di copertura tradizionali più frequenti nella zona in oggetto sono costituiti da lose di arenaria locale o da tegole marsigliesi.

I sistemi di posa del manto variano in funzione degli elementi utilizzati, quelli costituiti da elementi lapidei sono semplicemente appoggiati in strati sovrapposti su un impalcato continuo, mentre quelli costituiti da tegole marsigliesi poggiano su un tramato di lstelli o travicelli.

Il nodo di colmo, nelle coperture costituite da lose di pietra, è generalmente risolto mediante l'uso di lastre di maggiori dimensioni disposte in piano od in leggera contropendenza all'apice della muratura sottostante e leggermente aggettanti (solitamente non più di dieci centimetri) rispetto al filo della parete, una soluzione analoga è riscontrabile nelle coperture in tegole marsigliesi dove l'ultimo filare di tegole viene disposto con pendenza ridotta in leggero aggetto, in entrambi i casi gli elementi sono fissati con malta di calce e pietre stabilizzanti.

Il nodo di gronda, sia nelle coperture con manto di lose in pietra che in tegole marsigliesi solitamente risolto mediante la disposizione di lastre di pietra disposte a pendenza minore rispetto al piano di giacitura del manto acon aggetti modesti (solitamente non più di 25 – 30 centimetri) e fissate alla testa della muratura con malta di calce, non sono presenti canali di gronda.

Gli interventi edilizi concernenti le coperture esistenti o di nuova realizzazione dovranno rispettare i caratteri formali e tecnico costruttivi delle coperture esistenti e per quanto possibile conservare strutture e manti di copertura originari.

Negli interventi di sostituzione di manti esistenti potranno essere utilizzate la pietra locale o le tegole marsigliesi dovranno inoltre essere mantenute le quote di colmo e di gronda, la pendenza e la forma della copertura originaria fatto salvo quanto concesso in merito dalle Norme di Attuazione del presente progetto in riferimento alle diverse categorie di intervento.

Gli interventi sui nodi di colmo e di gronda dovranno rispettare i caratteri formali e tecnico costruttivi delle soluzioni tradizionali ed in particolare conservarne per quanto possibile le componenti costitutive originarie e privilegiare negli interventi di completamento, sostituzione o nuova realizzazione l'uso di materiali e tecniche della tradizione locale

Art. 6 - Aperture

Il numero, la forma e le dimensioni delle aperture degli edifici tradizionali del territorio di Tramonti dipendono in larga misura dall'orientamento

dell'edificio, dalla sua disposizione sul suolo, dalla sua destinazione d'uso e dalla destinazione d'uso del singolo vano; in ogni caso ne costituiscono un elemento fondamentale di connotazione morfologica e tipologica. Sono stati riscontrati i caratteri ricorrenti riportati di seguito.

- Numero e collocazione delle aperture: negli edifici ad esclusivo servizio dell'attività agricola è generalmente presente un'unica bucatura destinata a garantire oltre all'accesso anche l'illuninazione e l'areazione naturali, talvolta garantite anche dalla presenza di un'ulteriore piccola bucatura, negli edifici a destinazione mista sono generalmente presenti, oltre al varco d'accesso, una finestra di piccole dimensioni al piano terreno e una o due finestre al primo piano, se l'edificio, sviluppato su due livelli, non è affiancato da altre costruzioni il piano superiore è dotato di un accesso autonomo localizzato sul fianco della costruzione e raggiungibile mediante una scala addossata alla parete o appoggiata alla fascia di terreno. Generalmente la distanza delle bucature dagli spigoli dell'edificio è almeno pari alla loro larghezza.
- Dimensioni e forma delle aperture: le bucature di accesso sono caratterizzate da un rapporto altezza – larghezza compreso fra 2 e 2,5 e larghezze massime attorno agli 80-90 centimetri, generalmente sono delimitate da architravi e stipiti in arenaria monolitici o da stipiti costituiti da più blocchi squadrati variamente immorsati alla muratura, la soglia è solitamente costituita da lastre di arenaria; le finestre degli edifici ad esclusivo servizio dell'attività agricola o poste in corrispondenza dei locali di servizio negli edifici a destinazione mista hanno generalmente forma quadrata e larghezze massime di 30 – 35 centimetri, quelle dei locali destinati alla residenza sono caratterizzate da da un rapporto altezza – larghezza compreso fra 1 e 1,5 e larghezze massime attorno ai 50 - 55 centimetri, generalmente sono riquadrate con blocchi monolitici di arenariama sono frequenti i casi di stipiti costituiti da più blocchi di pietra o di architravi costituite da travetti in legno o lastre sottili di arenaria sormontati da archi di scarico.

Negli interventi edilizi di riqualificazione o recupero degli edifici esistenti dovranno essere rispettate o riproposte le forme, le dimensioni e le soluzioni tecnico costruttive delle bucature tradizionali ed in particolare negli interventi che contemplano la realizzazione di nuove volumetrie dovranno essere riproposti i rapporti dimensionali delle bucature ed il sistema dei rapporti tra pieni e vuoti degli edifici di analoga tipologia.

Art. 7 - Intonaci e coloriture

Gli intonaci tradizionali, ove presenti, sono costituiti da strati irregolari per spessore, consistenza e composizione.

Lo spessore varia da una sottile velatura, la cosiddetta intonacatura raso sasso, a strati più consistenti in funzione del grado di regolarità della muratura sottostante.

La composizione varia sensibilmente da zona a zona soprattutto in relazione al tipo di inerti utilizzati nell'impasto ma che presentano sempre una granulometria grossolana e irregolare.

Le rare coloriture tradizionali presenti sono realizzate con tinte a base di calce di colore bianco o con pigmenti di origine naturale. Sono stati rilevati alcuni casi di edifici residenziali che presentano semplici apparati decorativi.

Negli interventi edilizi di riqualificazione o recupero degli edifici esistenti e negli interventi che contemplano la realizzazione di nuove volumetrie dovranno essere rispettate o riproposti i caratteri formali, i materiali, e le soluzioni tecnico costruttive analoghe a quelle degli edifici tradizionali.

Art. 8 – Infissi

Le porte, negli edifici tradizionali del territorio di Tramonti sono costituite da un unico battente formato da tavole di legno poste verticalmente ed assemblate in numero variabile tramite tre traverse interne poste in mezzeria ed alle estremità superiore ed inferiore.
Le finestre sono costituite da due ante apribili, generalmente a vetro unico oppure suddivise in due o tre riquadri, montanti travesi e listelli sono di spessore limitato, spesso i vani finestra sono protetti esclusivamente da scuri interni in legno.
Negli edifici in pietra a vista i sistemi di oscuramento, quando non costituiscono l'unico sistema di protezione della bucatura, consistono in scuri lignei montati all'interno sulle ante delle finestre, negli edifici a prevalente destinazione residenziale intonacati i sistemi di oscuramento sono spesso costituiti da persiane alla genovese.
Negli interventi edilizi di riqualificazione o recupero degli edifici esistenti e negli interventi che contemplano la realizzazione di nuove volumetrie dovranno essere rispettate o riproposte le forme, i materiali, e le soluzioni tecnico costruttive analoghe a quelle degli infissi tradizionali.

III – Regole di intervento

Art. 9 - Interventi su superfici in pietra faccia vista.

Le superfici murarie in pietra a faccia vista dovranno essere mantenute e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo per al tipo di fughe, di giunti e al trattamento delle superfici.
E' vietata la stuccatura dei giunti nel caso di murature in pietra a secco.
E' vietato intonacare o tinteggiare superfici faccia vista a meno di documentati casi di preesistenze. In sede di manutenzione o recupero della facciata eventuali rappezzi in intonaco o tinteggiature eseguiti in epoca recente andranno rimossi.
Queste superfici potranno essere soggette sia a interventi di manutenzione, volti a prevenirne o a rallentane il degrado, sia ad interventi di restauro conservativo che potranno prevedere procedure di pulitura, di consolidamento e di protezione, tali interventi dovranno essere eseguiti in modo da rispettare i requisiti prestazionali previsti nella "Guida agli interventi di recupero dell'edilizia diffusa nel Parco Nazionale delle Cinque Terre".
Qualora ci si trovasse a far fronte a fenomeni di degrado circoscritti ma talmente avanzati da non consentire alcun intervento di consolidamento e ripristino, in presenza di lacune dovute all'asportazione di elementi o materiali incongrui con il contesto costruttivo locale o, più in generale, nel caso di parti o elementi mancanti, sono ammessi interventi di reintegrazione con elementi nuovi o di recupero che si integrino per forma, pezzatura, lavorazione e colore con quelli originari.

Art. 10 - Interventi su superfici intonacate.

Qualsiasi azione di manutenzione o recupero relativo alle superfici intonacate dovrà favorire la conservazione del carattere e della finitura originari degli intonaci tradizionali, anche se non contemporanei al fabbricato, pertanto, per ogni intervento ci si dovrà attenere a quanto segue:

- è vietata l'asportazione di ampie zone di intonaco meritevoli di essere conservate come testimonianza storica, cromatica e tecnologica;

- le eventuali integrazioni che si dovessero rendere necessarie dovranno essere compiute con materiali granulometrie e tecniche similari a quelle del rivestimento originario da mantenere;
- i rappezzi di intonaco dovranno essere indirizzati, congiuntamente alla, eventuale, successiva fase di ridipintura, all'ottenimento di una superficie matericamente e cromaticamente unitaria;

Nell'eventualità in cui sia necessario realizzare il totale rifacimento del rivestimento in intonaco, questo dovrà essere ricostruito utilizzando esclusivamente malte realizzate con materiali granulometrie e tecniche di posa in opera riconducibili alla tradizione locale

Non dovranno essere rimosse superfici intonacate allo scopo di porre in evidenza elementi aventi funzione strutturale ed originariamente concepiti per essere intonacati.

Non è consentita l'intonacatura di apparecchi murari originariamente concepiti per rimanere faccia vista o storicamente consolidati come tali.

Tutti gli elementi di corredo presenti in facciata che documentino l'evoluzione storica del fabbricato e concepiti per essere visibili al di sopra dell'intonaco dovranno essere conservati; al contrario balze, zoccolature od in generale rivestimenti in pietra marmo od altro materiale aggiunte in tempi recenti al fabbricato e che appaiano non pertinenti con con i caratteri linguistici dell'edificio dovranno essere rimosse.

Dovranno essere rimosse tutte quelle parti, o rappezzi, di intonaco che per la loro composizione siano da ritenersi incompatibili con il supporto murario sottostante o che presentino caratteristiche fisiche e chimiche, granulometria, tonalità o consistenza tessiturale differente rispetto a quella dell'intonaco originario.

Nel caso di apparecchi murari che presentino l'intonacatura definita "a raso sasso" la nuova intonacatura dovrà essere eseguita impiegando gli stessi materiali e le medesime tecniche dell'intonacatura originaria; in questi non sono ammesse né la riduzione di queste intonacature, ossia la riduzione faccia vista di queste murature, né la loro sostituzione con veri e propri intonaci.

Art. 11 - Tinteggiatura degli intonaci e recupero ed integrazione delle decorazioni pittoriche

Per ogni intervento di recupero o di integrazione delle decorazioni pittoriche ci si dovrà attenere a quanto prescritto di seguito.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:

- la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;
- la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo o con pompa spruzzatrice;
- la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente.
- E' vietato l'uso di:
- pitture lavabili, anche se traspiranti;
- tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;
- di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche.

Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi di derivazione chimica, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.

In tutti casi la tinteggiatura deve essere preceduta da un'accurata valutazione delle condizioni del supporto, in caso di supporti in condizioni di degrado o che presentino tracce di ammaloramento la tinteggiatura può essere effettuata solo previo intervento di recupero e risanamento del supporto.

Le tinteggiature non compatibili con il supporto dovranno essere asportate e ripristinate mediante tecniche tradizionali.

Le tinteggiature di esecuzione recente non rispondenti alle tecniche esecutive o alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale dovranno essere asportate.

L'intervento di tinteggiatura dovrà garantire la conservazione o il rifacimento delle decorazioni pittoriche originarie o storicizzate, sono in ogni caso vietate le tinteggiature volte alla copertura di tali apparati decorativi.

In presenza di decorazioni storicizzate con fenomeni di degrado o lacune localizzate sono obbligatori interventi di ripristino che servendosi delle stesse tecniche, e adottando forme e colori originari, siano in grado di integrare la mancanza.

In caso di presenza di lacune particolarmente dilatate sarà consentito, previo studio che consenta di documentare con certezza il modulo originario dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti.

Non è consentito alcun intervento di coloritura per gli edifici con paramento a faccia vista; eventuali tinteggiature eseguite in epoca recente su questo tipo di edifici dovranno essere rimosse.

Non è consentito alcun tipo di coloritura su edifici che presentino una finitura con particolari tipi di intonaco storicamente senza tinteggiatura.

Art. 12 – Interventi sulle coperture

Qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento dI manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.

I manti di copertura tradizionali in lose di pietra andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi.

E' vietata La posa in opera di tegole che riproducono le forme della tradizione utilizzando materiali diversi come cemento, lamiera, o impasti bituminosi.

E' vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.

In seguito ad interventi di manutenzione o restauro del manto di copertura che coinvolgano una superficie pari o superiore alla metà del manto di copertura stesso l'eventuale manto, o parte di manto, non compatibile non dovrà essere mantenuto.

E' vietato lasciare a vista strati di guaina impermeabilizzante o di materiali coibenti.

Nel caso di posa in opera di tetto ventilato gli sfiatatoi sul manto dovranno essere realizzati mediante aeratori opportunamente sagomati e realizzati nel medesimo materiale del manto di copertura; è vietato l'uso di elementi di materiale plastico così come di tubi che fuoriescano dal manto di copertura.

E' consentito l'adeguamento della pendenza della copertura qualora sia giustificato dalla posa di un nuovo tipo di manto in sostituzione di uno incompatibile con la tradizione purché le caratteristiche del manufatto architettonico e di quelli limitrofi lo consentano.

Sono consentiti aumenti nelle quote di estradosso solo per cause legate alla sostituzione della struttura portante del tetto o all'inserimento di massetti, guaine impermeabili o materiali termoisolanti.

Art. 13 – Sporti di gronda

Gli sporti di gronda originari, di qualunque tipo, dovranno essere conservati, pertanto su di essi saranno possibili solo interventi di restauro; nel caso che ciò non risultasse fattibile sono consentiti interventi di ricostruzione parziale o totale utilizzando sia materiali simili agli originali per dimensione, forma, composizione e colore che tecniche costruttive tradizionali.
E' vietato modificare le caratteristiche architettoniche degli sporti di gronda, è pertanto esclusa la posa in opera di elementi costruttivi in contrasto con la tradizione.
In edifici con porzioni od interi sporti di gronda incongrui e/o non compatibili con la tradizione, nel caso di interventi sulla copertura è raccomandato il totale o parziale ripristino.

Art. 14 – Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio e lamiera zincata.
I canali di gronda con giacitura orizzontale lungo le linee di gronda dovranno avere sezione circolare, è vietata l'uso di grondaie a sezione quadrata o trapezoidale.
I pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere posti in opera seguendo una linea verticale al confine della facciata, non dovranno essere posizionati al centro del fronte esterno, non dovranno nascondere particolari architettonici o decorativi.
I pluviali dovranno essere ancorati alla muratura mediante armille in modo da evitare il contatto con la superficie.

Art. 15 – Comignoli e canne fumarie

Tutti comignoli caratterizzati da elementi architettonici e/o costruttivi riconducibili a modelli e tecniche proprie della tradizione locale dovranno essere conservati; nell'eventualità che la conservazione di detti elementi non risulti attuabile è consentita, previo attento studio dell'originale, la ricostruzione purché il comignolo di nuova realizzazione mantenga i caratteri morfologici dell'originale e sia realizzato con materiali e tecniche analoghe.
In caso di ricostruzione potranno essere consentite modifiche di dimensioni e posizione purché supportate da verifiche attestazioni che ne dimostrino la reale necessità funzionale.
Nel caso di costruzioni ex novo e obbligatorio l'uso di modelli, materiali e tecniche tradizionali, è vietato il ricorso a materiali diversi da quelli presenti nell'ambito di intervento.
E' vietata la posa di comignoli prefabbricati di qualsiasi natura e forma.
I comignoli di nuova realizzazione e le canne fumarie dovranno essere poste ad una distanza dalla linea di gronda superiore od uguale alla rispettiva altezza emergente dalla falda.
E' vietata la costruzione di canne fumarie applicate sui fronti visibili; in caso di reale esigenza e di dimostrata ed attestata impossibilità ad ottemperare a quanto prescritto è consentita la posa di canne fumarie in

facciata, purché siano sistemate in posizione il più possibile defilata e vengano adottati una serie di accorgimenti volti ad attutirne l'impatto visivo come, ad esempio, il rivestimento in intonaco dello stesso colore della facciata o il rivestimento in rame od altro materiale capace di invecchiare come i materiali tradizionali.

.

Art. 16 – Serramenti oscuranti e finestre

Si raccomanda la conservazione ed il restauro di tutti i serramenti oscuranti sia esterni che interni che mostrino caratteristiche architettoniche o costruttive riconducibili a modelli e tecniche tradizionali, laddove l'avanzato stato di degrado o l'eccessiva onerosità dell'intervento non lo consentano si auspica, previo attento studio dell'originale, la sostituzione con elementi che mantengano i caratteri morfologici degli originali e utilizzino modelli, materiali, colori e tecnologie costruttive tradizionali;comunque, in caso di sostituzione, i nuovi serramenti oscuranti dovranno essere, anche se di altro materiale, di tipo analogo agli originali, ovvero persiane alla genovese o, dove presenti, scuri interni.
E' obbligatorio procedere alla sostituzione dei serramenti oscuranti ritenuti inadeguati.
La tinta e la tonalità dei serramenti oscuranti dovranno essere quelle indicate negli elaborati di progetto.
Tutti i serramenti oscuranti della medesima unità edilizia dovranno essere della stessa tinta e tonalità
E' vietato l'inserimento di avvolgibili e veneziane in plastica esterne.
Si raccomanda la conservazione ed il restauro di tutte le finestre che mostrino caratteristiche architettoniche o costruttive riconducibili a modelli e tecniche tradizionali, laddove l'avanzato stato di degrado o l'eccessiva onerosità dell'intervento non lo consentano si auspica, previo attento studio dell'originale, la sostituzione con elementi che mantengano i caratteri morfologici degli originali e utilizzino modelli, materiali, colori e tecnologie costruttive tradizionali; comunque, in caso di sostituzione, i nuovi infissi dovranno essere, anche se di altro materiale, di tipo analogo agli originali, ovvero serramenti suddivisi in due telai di uguale dimensione a luce intera o interrotta da una o più aste trasversali.
E' obbligatorio procedere alla sostituzione degli infissi ritenuti inadeguati.
Le finestre dovranno presentare una coloritura opaca o semilucida e di una colorazione dedotta dalle tracce originali, o in assenza di queste dovranno essere di colore bianco; verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno potranno essere accettate solo nei casi di documentata preesistenza, in caso contrario dovranno essere sostituite o tinteggiate secondo i criteri previsti dalle presenti norne.
Sono vietate: la posa in opera di doppie finestre posizionate sul filo esterno del fronte o comunque esternamente all'infisso originario, di finestre in alluminio anodizzato color oro od argento, l'uso di vetri a specchio e la suddivisione delle luci delle finestre del tipo "all'inglese".
Sono consentite lievi alterazioni dello spessore dei telai allo scopo di inserirvi vetri camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.

Art. 17 – Porte

Le porte che presentino caratteristiche formali o costruttive riconducibili alla tradizione locale devono essere conservati e su di essi sono consentiti unicamente interventi di manutenzione; nell'eventualità in cui questi elementi si presentino in condizioni di particolare degrado è consentita la loro parziale integrazione fino alla sostituzione, nei casi di comprovata impossibilità operativa, con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali.

E' vietata la posa in opera di porte di alluminio anodizzato, l'uso di vetri a specchio e la suddivisione dei pannelli realizzate "all'inglese".
E' obbligatorio procedere alla sostituzione degli elementi incongrui o non compatibili con la grammatica architettonica del manufatto.

Art. 18 – Elementi in ferro lavorato

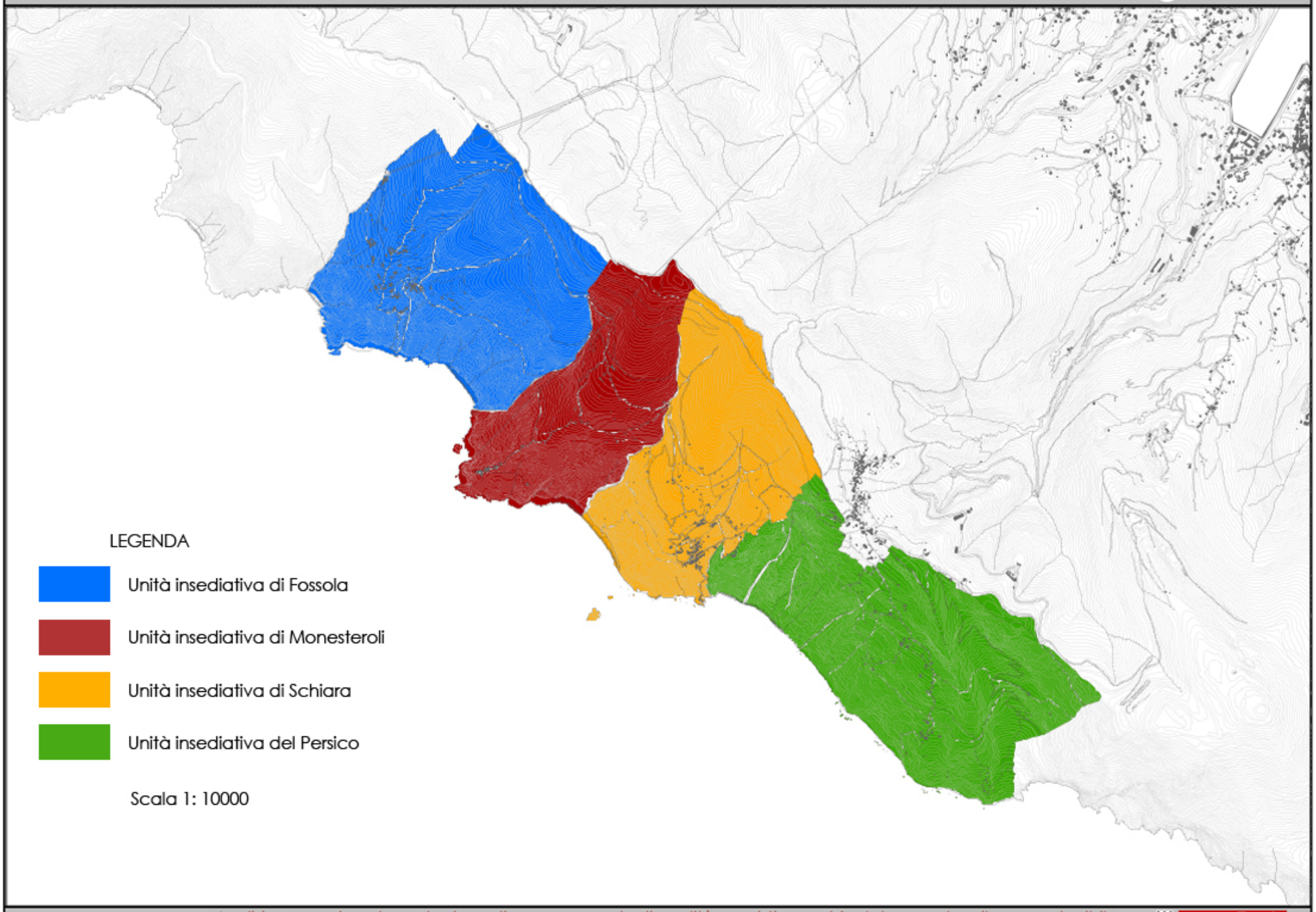
Tutti gli elementi in ferro lavorato di corredo e/o finitura che presentino caratteri storico-tipologici riconducibili alla tradizione costruttiva locale non devono essere rimossi e su di essi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro.
Una sostituzione,parziale o totale di tali elementi è consentita solo in caso di documentata irrecuperabilità e alla condizione che vengano utilizzati stesso materiale, stesse forme, stesse cromie, stesse finiture superficiali e tecniche esecutive dell'elemento originale.
E ammessa la posa in opera di nuovi elementi in ferro lavorato purché realizzati in materiali e con caratteri formali analoghi a quelli della tradizione locale.
E' obbligatorio procedere alla sostituzione grate, ringhiere, cancelli e simili che presentino caratteri discordanti con la grammatica architettonica del fabbricato.

Art. 19 – Pavimentazioni e scale esterne

Le pavimentazioni e le scale esterne di accesso alle unità edilizie, storiche o storicizzate, che utilizzino materiali, colori e tecnologie costruttive proprie della tradizione locale dovranno essere conservate nei loro caratteri originari; per tali elementi sono consentiti solo interventi di restauro e manutenzione al fine di garantirne l'integrità fisica e morfologica, in tali interventi devono essere utilizzati materiali di recupero ancora validi o materiali compatibili con quelli in opera per colore spessore e dimensione.
Le pavimentazioni o le scale esterne di accesso alle unità edilizie di recente realizzazione e che, per l'uso di materiali, o lavorazioni o caratteristiche morfologiche, appaiano incongrue con l'ambiente architettonico circostante o con assetto compositivo della facciata della corrispondente unità edilizia dovranno essere demolite e ricostruite con materiali, tecniche e caratteristiche morfologiche congrue con l'ambiente di cui fanno parte.

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile,
nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti
Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI

territorio ambiente paesaggio tlab



LEGENDA

- Unità insediativa di Fossola
- Unità insediativa di Monesteroli
- Unità insediativa di Schiara
- Unità insediativa del Persico

Scala 1: 10000

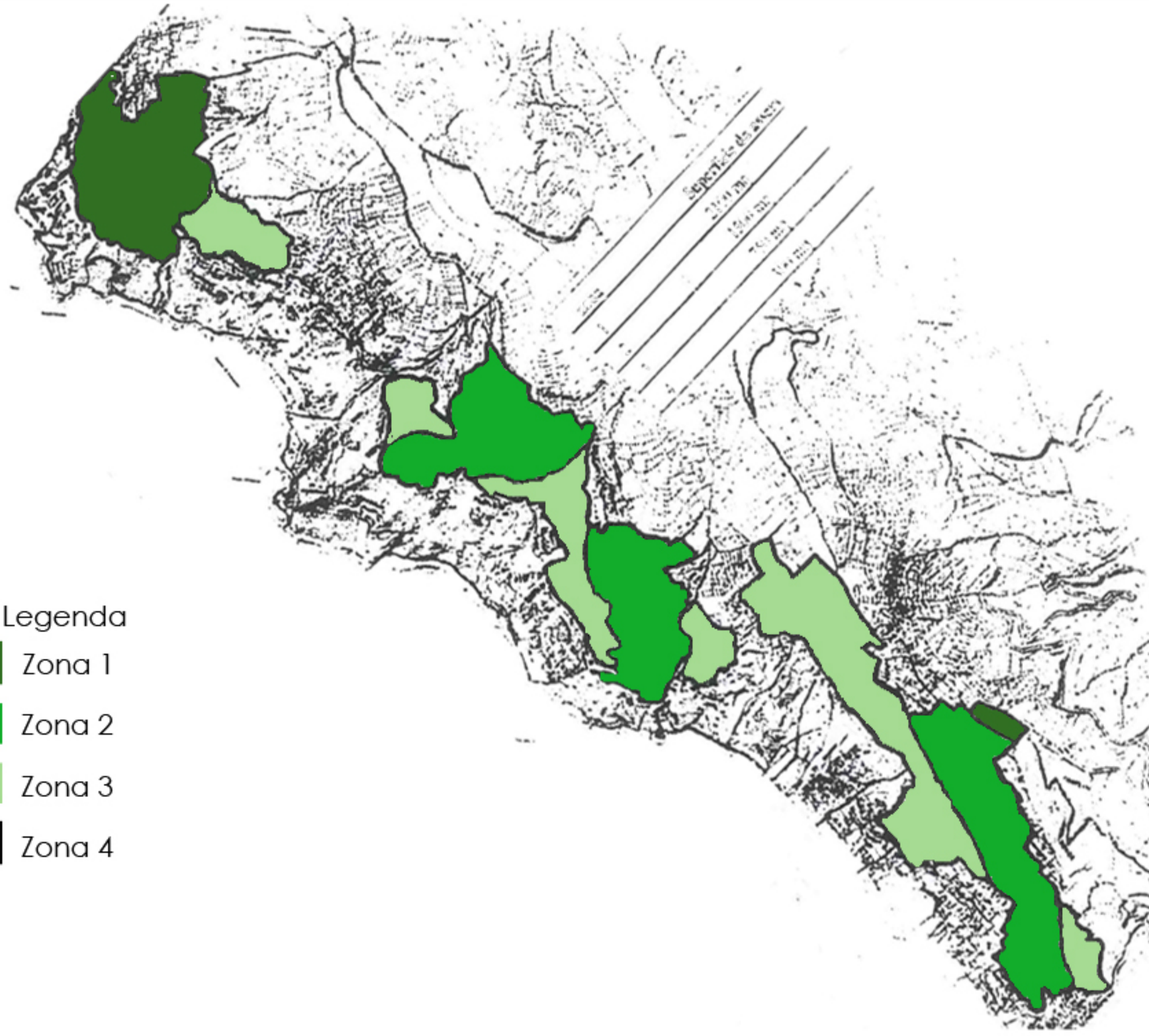
Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia

Analisi e scenari per la costruzione di norme e regole di qualità paesistico-ambientale e per lo sviluppo sostenibile, nel territorio extraurbano in Comune di La Spezia, sperimentata nell'area di Tramonti

Responsabile scientifico: Prof.ssa MARIA LUISA DOMINICI BESIO, responsabile: Arch. DANIELE VIRGILIO, borsista: Arch. PIERLUIGI BOLGIANI



Progetto di riqualificazione paesistico-ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

PROGETTO TRAMONTI

Comune della Spezia