COMUNE DELLA SPEZIA

MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE
MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR MILITARE

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

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 6 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.

E' altresì del tutto evidente che la definizione del Progetto Tramonti costituisce un 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.

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 definizioni ed 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;
- nella “Carta delle categorie di intervento edilizio” è indicato, per ogni edificio, il tipo di intervento edilizio ammesso;
- nella “Sovrapposizione tra la carta delle categorie di intervento edilizio e la cartografia del D.P.R. 06/10/99” sono posti in relazione i diversi tipi di

intervento previsti per gli edifici in coerenza con la zonizzazione del Parco Nazionale delle Cinque Terre;

- 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;

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.

Architetto Daniele Virgilio – Architetto Pierluigi Bolgiani

Norme Tecniche di Attuazione del Progetto di riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti

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 attuazione dell'art.21 delle Norme degli Ambiti e dei Distretti del PUC.

Il Progetto di riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti è promosso dal Comune della Spezia d'Intesa con l'Ente Paco Nazionale delle Cinque Terre 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 allegato.

Il presente progetto e il relativo apparato normativo articolano, limitatamente al territorio di tramonti, le prevalenti norme del D.P.R. 6/10/1999.

Art. 2 – Composizione delle norme

L'apparato normativo del Progetto per la riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti 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 azioni di manutenzione e recupero del territorio da definirsi nell'ambito di convenzioni di cui all'art. 49 della Legge urbanistica regionale;
- nella "Carta delle categorie di intervento edilizio" è indicato, per ogni edificio, il tipo di intervento edilizio ammesso;
- nella "Sovrapposizione tra la carta delle categorie di intervento edilizio e la cartografia del D.P.R. 06/10/99" sono posti in relazione i diversi tipi di intervento previsti per gli edifici con la zonizzazione del Parco Nazionale delle Cinque Terre;
- negli "Abachi" sono contenuti gli schemi che descrivono le modalità di accrescimento degli edifici conseguibili in attuazione degli interventi di ricomposizione volumetrica;
- nella "Tavola delle Tipologie Edilizie" è contenuta la rappresentazione schematica degli edifici tradizionali in base alla tipologia d'uso, come definita al successivo articolo 6, alle relazioni funzionali tra le componenti edilizie ed alle morfologie ricorrenti.

Art. 3 – Attuazione del Progetto di riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti.

Il Progetto di riqualificazione paesistico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti 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 dal Testo Unico dell'Edilizia n. 380 del 2001

Vengono altresì definiti i seguenti parametri:

- *Sc superficie coperta:* è la superficie della proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
- *Sa superficie agibile:* si definisce superficie sgibile la superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori tra unità immobiliari od interni ad esse.
- *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 edilizio / 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.
- *Tipologia d'uso:* corrisponde alla caratterizzazione tipologica degli edifici che ne connota gli aspetti architettonico-funzionali senza che ciò ne determini l'effettiva attribuzione di destinazione d'uso agli effetti urbanistici, edilizi e fiscali.

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 all'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

Agli effetti dell'applicazione della presente norma gli edifici vengono classificati in base alla loro tipologia, che ne connota gli aspetti architettonico-funzionali senza determinarne la destinazione d'uso agli effetti urbanistico-edilizi. Vengono pertanto individuati edifici con tipologia d'uso abitativa ed edifici con tipologia d'uso accessoria in base ai caratteri tipologici degli edifici senza che ciò abbia alcuna funzione di validazione della reale destinazione dell'edificio, né determini attribuzioni di oggettive destinazioni d'uso dei fabbricati agli effetti urbanistici e fiscali, ma esclusivamente diverse possibilità di intervento edilizio.

Nel territorio di Tramonti non è comunque ammesso il mutamento della destinazione d'uso da funzione non residenziale a funzione residenziale.

Previa stipula di convenzione con l'Ente Parco e con il Comune della Spezia, per una durata non inferiore a dieci anni, è ammesso il cambio di destinazione d'uso 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 e alla documentazione attestante la reale destinazione dell'immobile.

Art. 7 – Regolamentazione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi di cui alla presente normativa sono applicabili esclusivamente agli edifici legittimamente esistenti in base a titolo edilizio o a documentazione equipollente.

Tutti gli interventi edilizi, e l'avvio di attività ricettive di carattere extralberghiero, come meglio specificato nel successivo articolo 8 sono assoggettati previa convenzione ad asservimento di terreni per coltivazioni. Laddove la fattibilità degli interventi sia condizionata, in ragione delle Norme Geologiche, dalla preventiva realizzazione di interventi di bonifica idrogeologica, la attuazione degli stessi non rende necessario l'asservimento a coltivazione.

Tutti gli interventi edilizi devono risultare compatibili con le limitazioni e le prescrizioni di cui alle Norme Geologiche.

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. Tale commisurazione è articolata, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per quelli successivi sulla base delle perimetrazioni contenute nell'allegato B "Suddivisione del territorio di Tramonti in fasce per l'asservimento di terreni coltivabili". Tale elaborato, sviluppato sulla base delle caratteristiche di accessibilità e di acclività dei terreni potenzialmente coltivabili, potrà essere modificato dall'amministrazione comunale sulla base di approfondimenti sulla natura morfologica, idrogeologica, vegetazionale e naturalistico-ambientale, in funzione della ricognizione e valutazione delle condizioni di fatto dei terrreni, Tale modifica costituisce aggiornamento al P.U.C. Ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 36 del 1997.

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 registrata 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 stipula di convenzione di durata minima ventennale, 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. Nel caso venga avviata un'attività ricettiva di tipo extralberghiero comunque definita, le quantità da asservire sono raddoppiate rispetto a quelle del precedente comma.
6. Il Comune e l'Ente Parco operano in accordo al fine di individuare le proprietà di terreni abbandonati che rendano disponibile, ai sensi della L.R. 4/2014, la coltivazione del proprio terreno da parte di terzi, anche ai fini dell'attuazione degli interventi edilizi di cui al presente e ai successivi articoli;
7. In caso di accertamento da parte delle autorità di vigilanza 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 stipula di convenzione di durata minima ventennale, 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 e/o di superficie agibile

Su tutti gli edifici disciplinati ad integrazione tecnologica, accrescimento tipologico, e ricomposizione volumetrica ai sensi del successivo articolo 11 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume geometrico a condizione che non implichino né la demolizione parziale o totale né l'alterazione del disegno dei prospetti, fatti salvi gli interventi finalizzati all'adeguamento

dell'edificio alle norme sismiche e purché la ricostruzione avvenga rispettando fedelmente caratteri originari della tessitura muraria.

Tali interventi sono ammessi a condizione che venga garantita, previa stipula di convenzione di durata minima ventennale, 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 su manufatti edilizi esistenti eccedenti la ristrutturazione edilizia come definita dall'art.3 del D.P.R. 380/2001

Gli interventi di cui al presente articolo non sono applicabili nelle zone 1 e 2 delimitate nell'ambito del DPR 6/10/1999. Gli interventi si configurano come possibilità di ampliamento degli edifici legittimamente esistenti diversificate in base alla lettura tipologica e qualitativa degli stessi. Le superfici da asservire alla coltivazione, previa stipula di convenzione di durata minima ventennale, per gli interventi di cui al presente articolo sono stabilite proporzionalmente alla superficie agibile in ampliamento prevista dall'intervento edilizio corrispondente e sono aggiuntive rispetto 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".

Negli interventi di Integrazione tecnologica e di accrescimento tipologico relativi ad edifici di due piani la superficie in incremento potrà essere sviluppata su due piani.

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

integrazione tecnologica; individua la potenzialità di accrescimento attribuita agli edifici caratterizzati da una tipologia d'uso abitativa, come definita all'art.4 delle presenti norme, e tipologia architettonica 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 attribuirgli quelle condizioni di fruibilità che possano adattarli ad una più stabile permanenza sui luoghi; oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti ampliamenti fino ad un incremento massimo in valore assoluto pari a **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%; 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 Sa in ampliamento
2	280 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
3	160 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
4	80 mq per ogni mq di Sa in ampliamento

accrescimento tipologico; individua la potenzialità di accrescimento attribuita agli edifici a tipologia d'uso abitativa come definita all'art. 4 delle presenti norme 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 che possano adattarli ad una più stabile permanenza sui luoghi attuato secondo una modalità coerente con i criteri di aggregazione evolutiva delle cellule elementari; tale intervento è ammesso esclusivamente nelle aree compatibili con le Norme Geologiche, ovvero al di fuori delle aree identificate come 5g nell'ambito della "Tavola P3a OVEST – Carta della Suscettività d'uso del territorio (aspetto geologico- geomorfologico e dinamica costiera); 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%; l'intervento dovrà comunque attuarsi secondo uno Studio Organico di Insieme da approvarsi preventivamente da parte dell'Ente Parco volto a garantire la compatibilità della proposta progettuale con i caratteri del territorio dell'ambiente e del paesaggio delle Cinque Terre; 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 Sa in ampliamento
2	210 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
3	120 mq per ogni mq di Sa in ampliamento
4	60 mq per ogni mq di Sa in ampliamento

Laddove la fattibilità degli interventi sia subordinata, in ragione delle Norme Geologiche, alla preventiva realizzazione di interventi di bonifica idrogeologica, la attuazione degli stessi non rende necessaria la coltivazione nei termini sopra indicati.

ricomposizione volumetrica; individua gli interventi attribuiti agli edifici con tipologia d'uso abitativa come definita all'art.4 delle presenti norme, 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; tale intervento è ammesso esclusivamente nelle aree compatibili con le Norme Geologiche, ovvero al di fuori delle aree identificate come 5g nell'ambito della "Tavola P3a OVEST – Carta della Suscettività d'uso del territorio (aspetto geologico- geomorfologico e dinamica costiera); 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

Laddove la fattibilità degli interventi sia subordinata, in ragione delle Norme Geologiche, alla preventiva realizzazione di interventi di bonifica idrogeologica, la attuazione degli stessi non rende necessaria la coltivazione nei termini sopra indicati.

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 in ampliamento
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

Laddove la fattibilità degli interventi sia subordinata, in ragione delle Norme Geologiche, dalla preventiva realizzazione di interventi di bonifica idrogeologica, la attuazione degli stessi non rende necessaria la coltivazione nei termini sopra indicati.

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; tale intervento è ammesso esclusivamente nelle aree compatibili con le Norme Geologiche, ovvero al di fuori delle aree identificate come 5g nell'ambito della "Tavola P3a OVEST – Carta della Suscettività d'uso del territorio (aspetto geologico- geomorfologico e dinamica costiera); l'intervento si applica sia agli edifici con tipologia d'uso abitativa come definita al precedente art.6, che agli edifici accessori, 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 nuovo volume con strutture portanti in 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 come definita al precedente art.4, l'intervento implica la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione da attuarsi secondo uno Studio Organico di Insieme da approvarsi preventivamente da parte dell'Ente Parco volto a garantire la compatibilità della proposta progettuale con i caratteri del territorio dell'ambiente e del paesaggio delle Cinque Terre; è previsto un incremento massimo della Sa pari al 20% della Sa dell'edificio esistente e oggetto dell'intervento di sostituzione, 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

Laddove la fattibilità degli interventi sia subordinata, in ragione delle Norme Geologiche, dalla preventiva realizzazione di interventi di bonifica idrogeologica, la attuazione degli stessi non rende necessaria la coltivazione nei termini sopra indicati.

Ricostruzione; individua gli interventi attribuiti a quegli edifici che si trovano in condizione di rudere o di cui sono rimasti solo pochi resti murari; tale intervento è ammesso esclusivamente nelle aree compatibili con le Norme Geologiche, ovvero al di fuori delle aree identificate come 5g nell'ambito della "Tavola P3a OVEST – Carta della Suscettività d'uso del territorio (aspetto geologico- geomorfologico e dinamica costiera); obiettivo dell'intervento è quello di pervenire alla loro ricostruzione secondo gli schemi tipologici individuati nella Tavola delle tipologie edilizie. Data la differente consistenza rilevata nelle due classi 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 ; 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; laddove la fattibilità degli interventi sia condizionata, in ragione delle Norme Geologiche, dalla preventiva realizzazione di interventi di bonifica idrogeologica, la attuazione degli stessi non rende necessaria la coltivazione nei termini sopra indicati.

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 ; per gli edifici riconducibili alla tipologia d'uso abitativa come definita all'art.6 delle presenti norme, 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 essere 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 tipologia d'uso abitativa 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; laddove la fattibilità degli interventi sia condizionata, in ragione delle Norme Geologiche, dalla preventiva realizzazione di interventi di bonifica idrogeologica, la attuazione degli stessi non rende necessaria la coltivazione nei termini sopra indicati.

TITOLO III – GESTIONE

Art.12 – Convenzioni attuative

I titoli abilitativi per gli interventi edilizi di cui alle presenti norme sono subordinati alla stipula di una convenzione di durata minima ventennale 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. Tale previsione è comunque subordinata all'approvazione preventiva del Piano del Parco Nazionale delle Cinque Terre, che ne disciplinerà le condizioni e gli eventuali parametri.

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

.

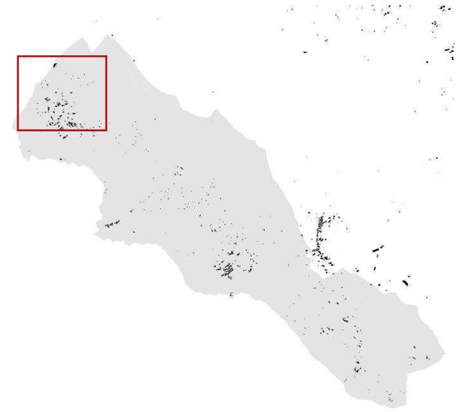
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Fossola 01



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Fossola 02



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

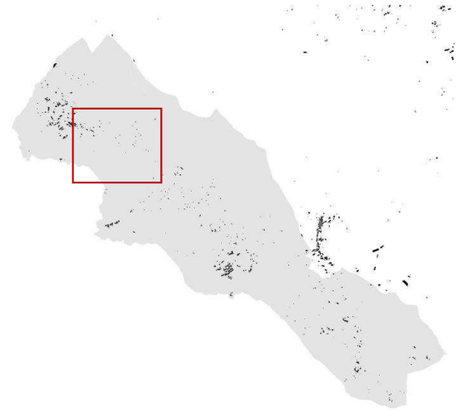
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Fossola 03



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Monesteroli 01



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

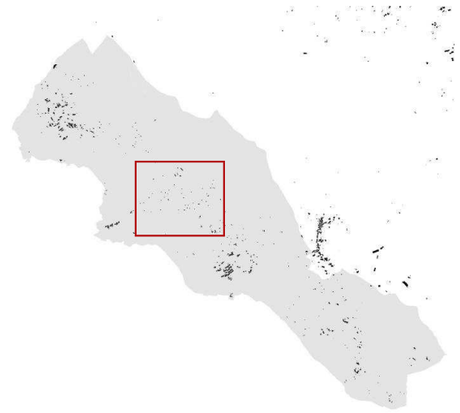
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Monesteroli 02



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

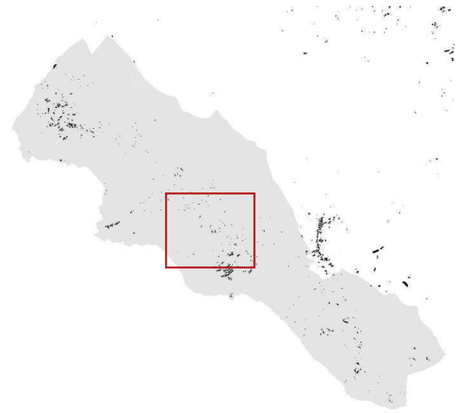
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Schiara 01



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

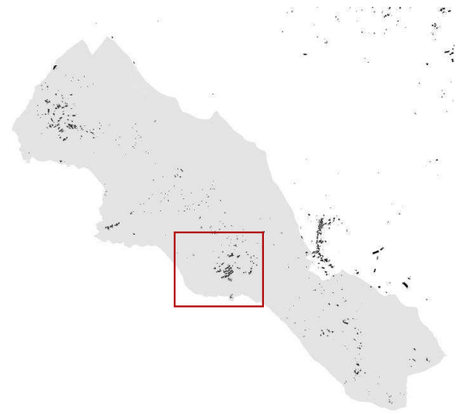
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Schiara 02



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

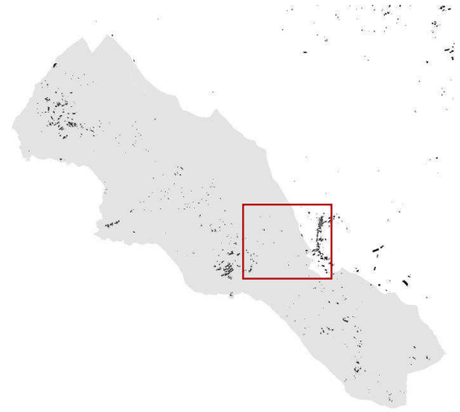
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Schiara 03



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

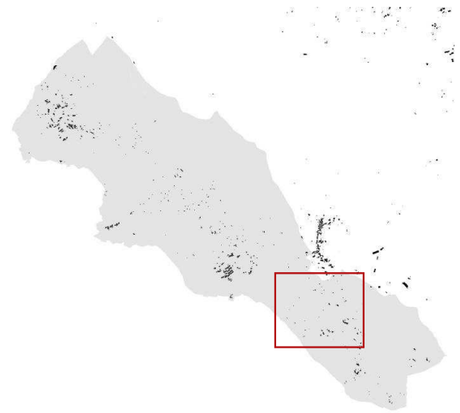
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Persico 01



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

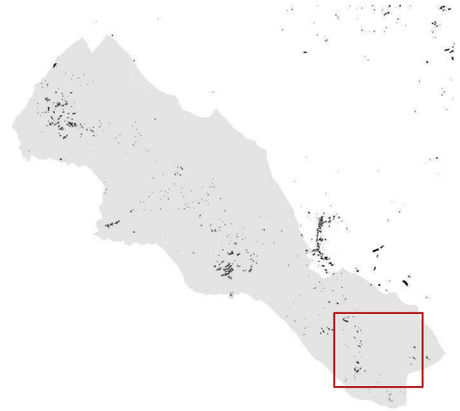
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Persico 02



Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

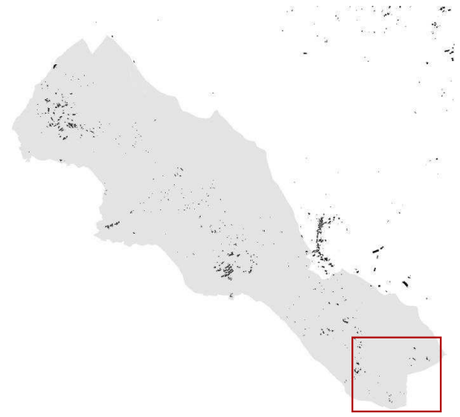
ELABORATO P17 - PROGETTO TRAMONTI

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

CARTA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Scala 1:2000

Persico 03



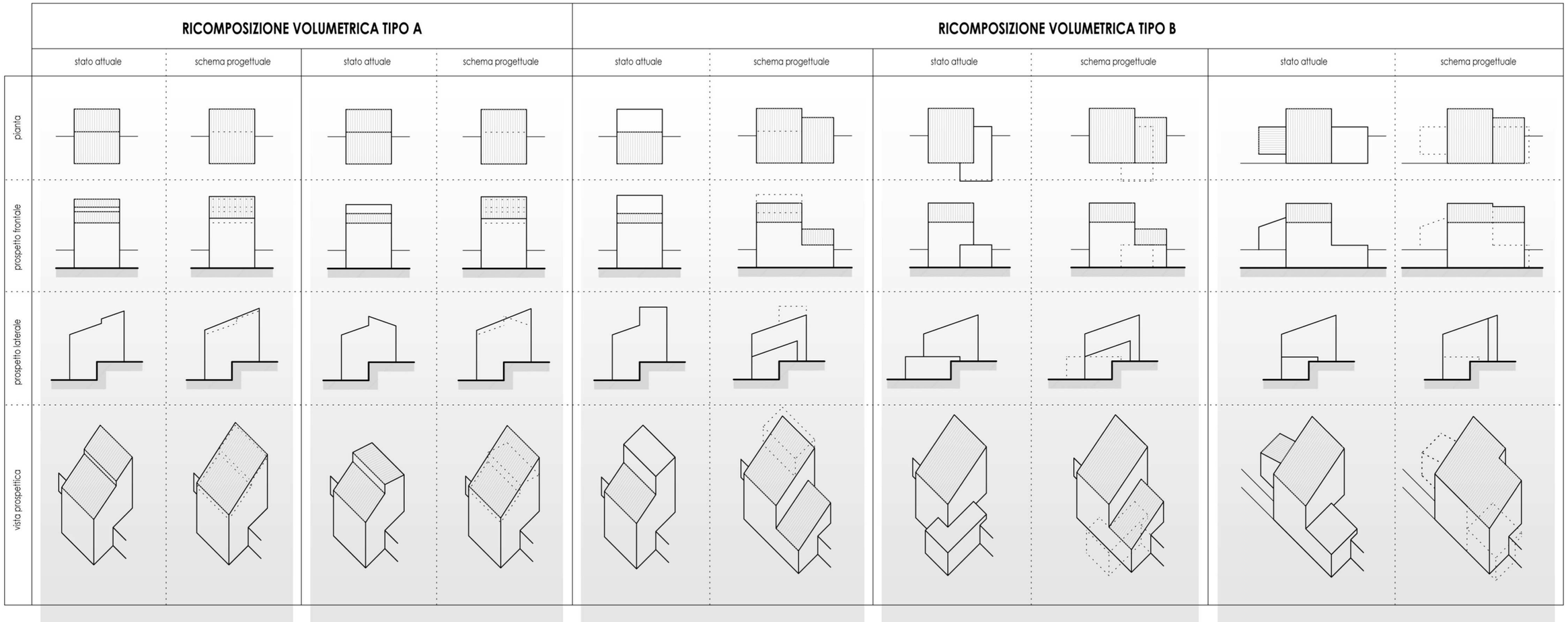
Legenda

- Interventi ex art. 10 N.C.C. del P.U.C.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Integrazione tecnologica
- Accrescimento tipologico
- Ricomposizione volumetrica
- Ricostruzione
- Sostituzione

Edifici presenti nelle mappe catastali d'impianto

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.

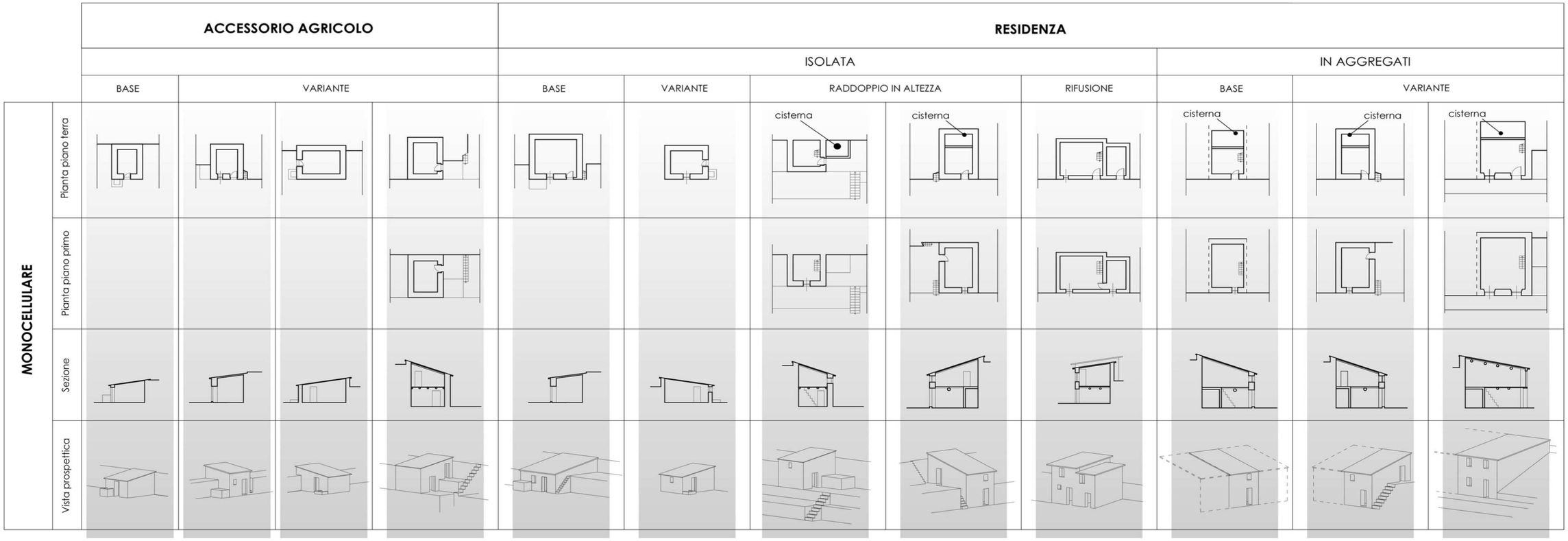


Ricomposizione volumetrica tipo A; si applica ai casi in cui l'alterazione abbia coinvolto le strutture di copertura modificandone la conformazione e determinando nel contempo un incremento della volumetria dell'edificio; oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di 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

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.

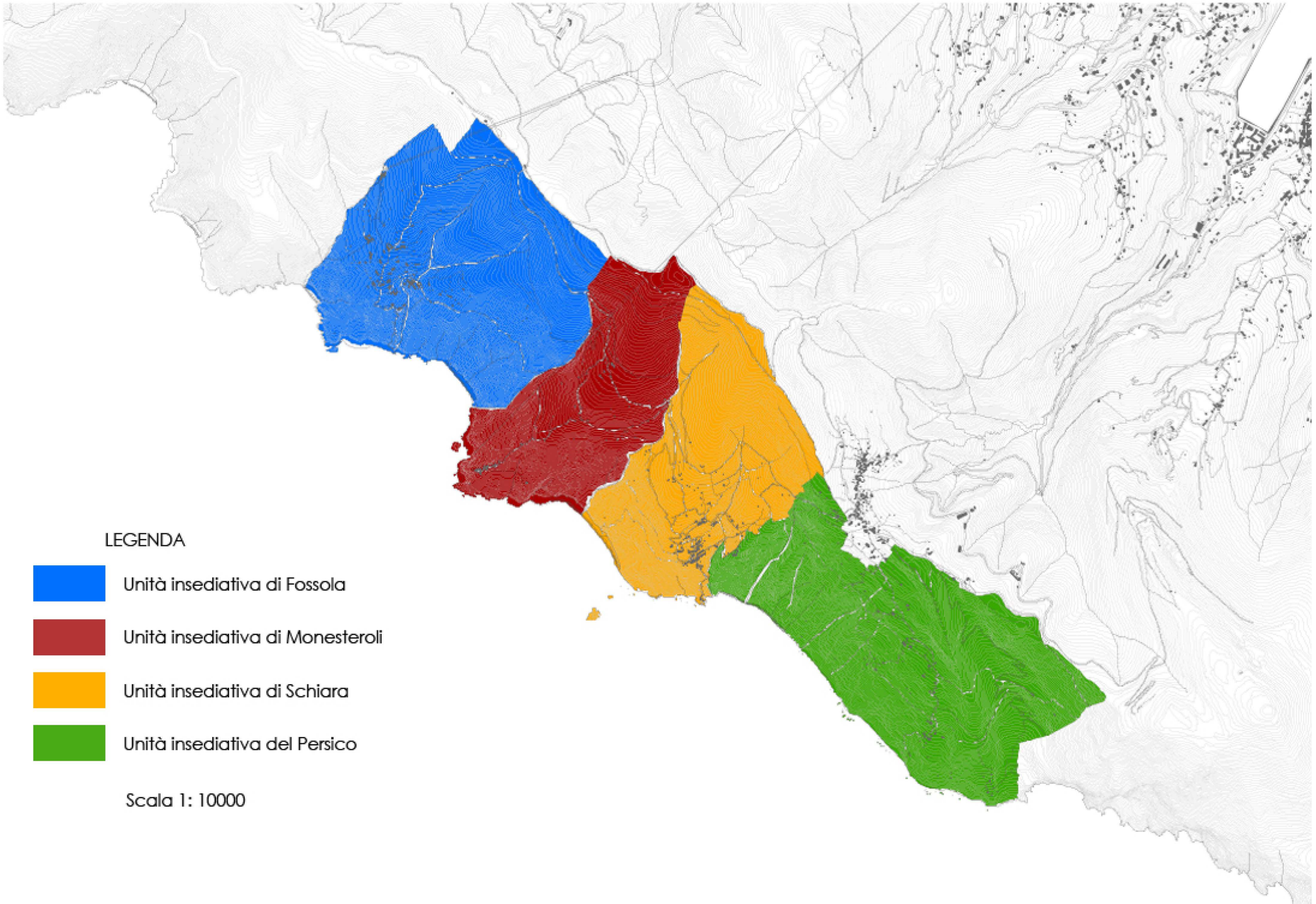


Manufatto rurale: edifici ad esclusivo servizio dell'attività agricola, presentano un impianto planimetrico semplice costituito da un'unica cellula funzionale di forma rettangolare con lati di 3 – 4 metri, sono generalmente costituiti da un unico piano spesso parzialmente interrato e sono solitamente 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.

CARTA DELLE UNITA' INSEDIATIVE - ALLEGATO A

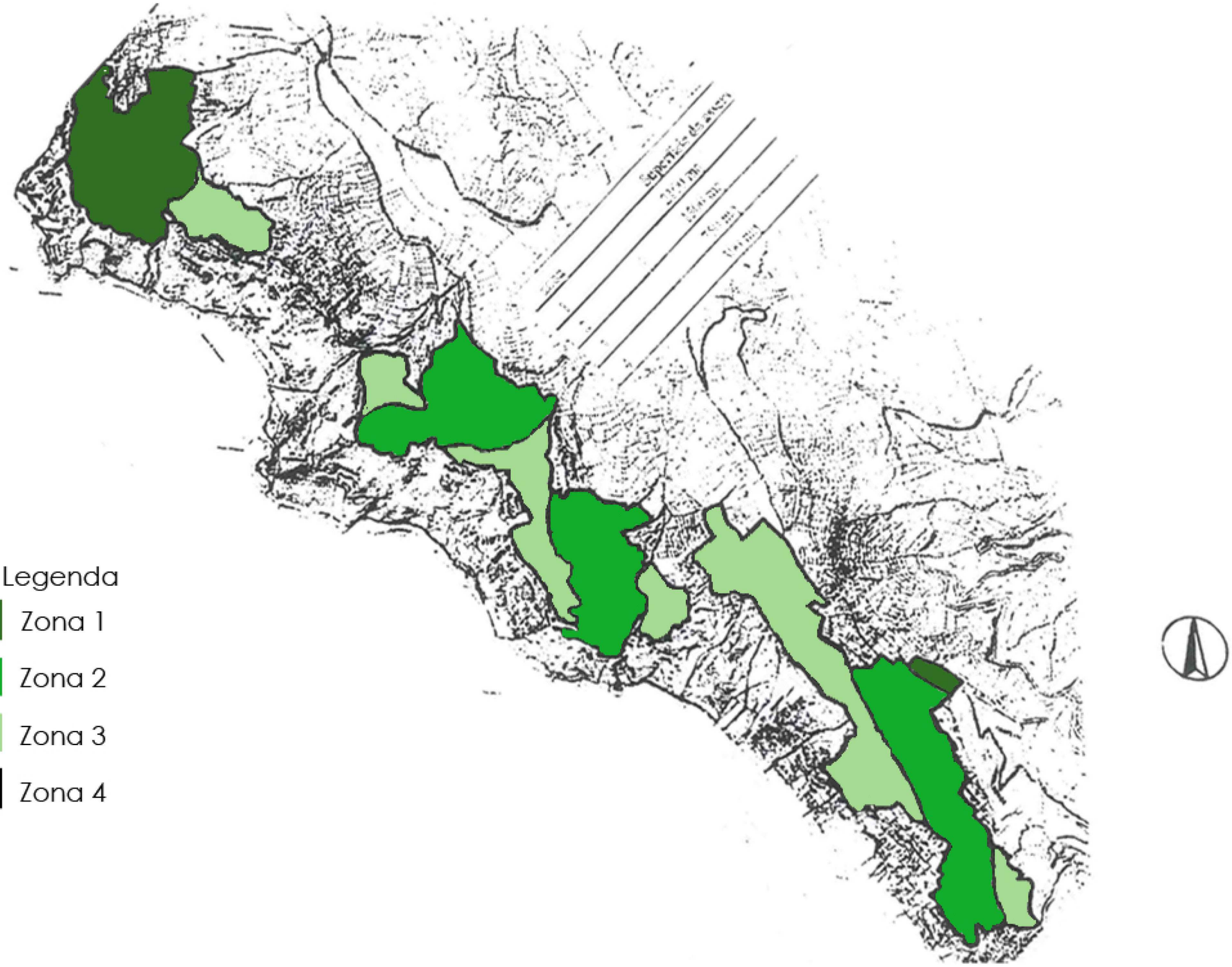


LEGENDA

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

Scala 1: 10000

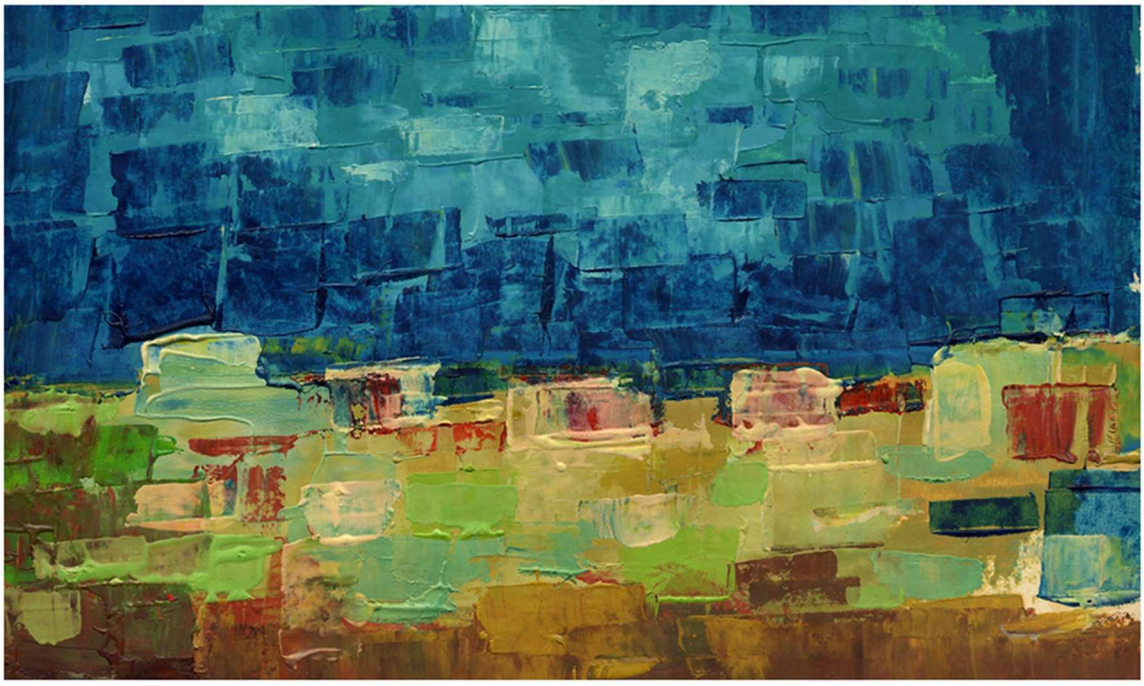
FASCE PER L'ASSERVIMENTO DEI TERRENI COLTIVABILI - ALLEGATO B



CITTA' DELLA SPEZIA

Medaglia d'oro al Merito Civile
Medaglia d'argento al Valor Militare

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Sindaco
Dott. Massimo Federici

Vicesindaco e Assessore alla Pianificazione territoriale
Arch. Cristiano Ruggia

Direttore Dipartimento III - Pianificazione territoriale
Arch. Emilio Erario

Dirigente Amministrativo legale
Avv. Laura Niggi

Ufficio del Piano Urbanistico Comunale

Coordinamento
Arch. Daniele Virgilio

Consulenti esterni
Arch. Pierluigi Bolgiani
Arch. Andrea Vergano

Collaboratori interni
Geom. Franco della Rocca
Geom. Dario Campagnolo
Arch. Paes. Sofia Roncone
Dott. Geol. Ivan Vujica

Consulenza geologica
CGT - Centro di Geotecnologie
Prof. Geol. Eros Aielo
Dott. Geol. Filippo Bonciani
Dott. Tommaso Bigio
Dott.ssa Anna Marconi

Aspetti ambientali
Dott. Lanfranco Biso
Dott.ssa Sabrina Masetti
Dott. Fabio Giacomazzi

Aspetti agronomici e forestali
Dott. Agr. Marco La Mantia

Aspetti infrastrutturali per la mobilità
Ing. Gianluca Rinaldi
Ing. Alessandro Trapani

Infrastrutture e opere pubbliche
Ing. Claudio Zanini

Aspetti energetici
Ing. Michela Cereghino

Aspetti statistici
Dott.ssa Giorgia Maggiani
Dott. Mirco Rossini

Sistema informativo territoriale
Dott. Fabio Azzurrini
Geom. Gianluca Carro

Partecipazione
Dott. David Virgilio
LABTER
Dott. Fabio Giacomazzi

Stagiste
Dott.ssa Gaia Granelli
Dott.ssa Selene Venè