COMUNE DI VERNAZZA
Provincia di La Spezia

ULISSE

PIANO DI RECUPERO
art. 26 LR 24/87

strumento urbanistico di iniziativa pubblica – Comune di Vernazza

soggetti attuatori: privati

settembre 2012

redazione: Ufficio Tecnico Comunale (arch. Massimo Bordone)
consulenza e studi a cura del Dipartimento DSA dell'università degli Studi di Genova
(prof. arch. Guido Gozzoli – arch. Riccardo Nardone – arch. Sarah Giribaldi)

INDICE

1. Relazione illustrativa
2. Norme d'Attuazione
3. Schede
4. Bozza di Convenzione

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

premessa – finalità del PdR

a) - PRG, Piano del Parco e dimensionamento del PdR

b) - Tipologia autoctona e scelte compositive

c) - Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PdR

d) - Standard urbanistici

premessa – finalità del Piano di Recupero

Con questo Piano di Recupero, l'Amministrazione Comunale di Vernazza intende sperimentare la possibilità di incentivare il riutilizzo, qualitativamente accettabile, di volumi di proprietà privata, degradati ed incongrui rispetto al paesaggio.

Contemporaneamente, l'A.C. intende inoltre promuovere la disponibilità di alloggi strettamente destinati ai residenti nel Comune, per favorire la permanenza, in particolare, di famiglie giovani di nuova formazione ed evitare che il programma si traduca in mera produzione di seconde case.

Questo esperimento è condotto su di una serie di casi, segnalati alla e dalla A.C., tutti localizzati nella frazione di Corniglia ma, in caso di successo della iniziativa, di effettiva attuazione e soddisfacente risultato nella qualità degli interventi, nella gestione e nell'effettivo utilizzo, è passibile di essere riprodotto in altri casi sul territorio comunale.

Sia chiaro fin da subito: con un'altra, diversa e diffusa coscienza del bene collettivo, delle priorità e della importanza strategica di salvaguardare la risorsa irriproducibile - anche economica - di un territorio di tanto pregio; forse anche in un momento di minor difficoltà economica e minor miopia nell'affrontare gli effetti della crisi globale, i due obiettivi sopra detti potrebbero essere affrontati diversamente.

Il primo, acquisendo al patrimonio pubblico – per esproprio o per acquisto sul mercato – gli immobili incongrui, in modo da poter decidere se demolirli o restaurarli solo in virtù del loro valore paesaggistico e non del loro potenziale di plusvalenza.

Il secondo, riavviando programmi di edilizia agevolata realmente commisurati all'entità del fabbisogno, agli obiettivi sociali perseguiti, all'entità ed alla struttura del reddito dei destinatari.

Sic stantibus, l'alternativa è invece tra l'inerzia, confidando che una normativa di salvaguardia possa traghettare gli immobili di pregio ad un'epoca più attenta alla qualità degli interventi realizzabili, o il coinvolgimento del privato su un programma che tenti di coniugare la remunerazione del capitale investito con le finalità espresse dalla A.C.

Conscia della difficoltà e dei rischi impliciti nella seconda via, ma anche dei limiti che la prima ha mostrato ogni volta che si è dovuta scontrare con un qualche "superiore interesse", oggi sempre prevalente, specie se di tipo economico e quantitativamente rilevante ed anche conscia della difficoltà a far comprendere salvaguardie generalizzate a fronte di legittime esigenze individuali

del singolo comune cittadino, questa A.C. decide con questo Piano di Recupero di prendere l'iniziativa, proponendo essa stessa ai privati interessati le regole di un gioco che ritiene possa essere condiviso e di comune interesse.

La carta che l'A.C. mette sul tavolo è di concreto valore, perché:

- con la redazione del PdR di iniziativa pubblica, esteso a più casi, comparabili ed omogeneamente risolvibili;
- facendosi garante presso le autorità sovraordinate della correttezza delle soluzioni proposte e concordate e della loro gestione attuativa

libera la plusvalenza di immobili altrimenti impossibilitati - di fatto - ad esprimerla con iniziative private individuali.

In cambio, chiede ai privati di corrispondere alle finalità enunciate, attuando il PdR secondo i requisiti qualitativi proposti e destinando gli immobili all'uso dei residenti.

La convenzione, parte strettamente integrante del PdR, è il contenitore di natura contrattuale appositamente concepito per esplicitare e sottoscrivere l'accordo tra singolo privato ed A.C.

A conclusione di questa premessa, alcune particolarità di questo PdR richiedono di essere sin da subito evidenziate:

- per la definizione delle scelte tecnologiche da operare negli interventi di restauro delle parti mantenute e per desumere analogicamente le modalità degli ampliamenti ammessi, le norme di attuazione rimandano esplicitamente, come a parte integrante, a: *Stefano f: Musso e Giovanna Franco "Guida agli interventi di recupero dell'edilizia diffusa nel parco nazionale delle Cinque Terre" Marsilio, Venezia, 2006*[1]
con ciò intendendo "collaudare" e sperimentare l'applicabilità concreta di uno studio ampio ed esaustivo e magari sollecitarne l'estensione a definire con altrettanto rigore le linee di intervento impiegabili coerentemente nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti;

- nel decidere caso per caso le quantità degli interventi ammessi si è inteso superare la logica corrente di generica attribuzione di una identica quantità - metrica o percentuale - a ciascuno; logica solo apparentemente equa e certo non strumentale agli obiettivi perseguiti;
piace qui richiamare una massima di don Lorenzo Milani, animatore della scuola di Barbiana, (*"non c'è ingiustizia peggiore che fare parti uguali per persone disuguali")* per riferirla analogicamente al nostro caso: se lo scopo è quello di realizzare l'abitazione per un Ulisse che torni o resti, occorre garantirgli quello standard minimo che riteniamo indispensabile, indipendentemente dalle quantità di partenza;

- in questo primo esperimento sono stati quindi inclusi nel PdR solo i casi in cui è possibile operare entro le norme vigenti e gestibili in ambito comunale, definendo

1 la pubblicazione è risultato finale di una ricerca condotta nell'ambito di una Convenzione stipulata tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza (poi Direzione) Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici della Liguria ed il dipartimento di Scienze per l'architettura – DSA della Università di Genova – Facoltà di Architettura su proposta dell'Ente Nazionale Parco delle Cinque Terre e con il concorso della regione Liguria – Dipartimento di Pianificazione Territoriale, Paesistica ed Ambientale.

come obiettivo, per una residenza stabile, la dotazione di una zona giorno separata da camera e servizi: standard minimo ottenuto con la sola ristrutturazione o con gli ampliamenti indispensabili, a seconda dello stato di fatto;

se la qualità, principalmente intesa come pertinenza al paesaggio locale, è l'altro elemento irrinunciabile del programma, oltre alla definizione delle tecnologie più proprie (vedi più sopra) occorre sottrarre all'arbitrarietà individuale anche la definizione del progetto nel suo insieme: per fare in modo che adeguamenti a standard ed ampliamenti si collochino entro il processo di formazione e trasformazione di tipo e tessuto edilizio autoctoni, ci si è avvalsi di uno studio condotto a sua volta in ambito universitario[2] e che, senza pretendere di essere esaustivo dell'intero processo da matrici elementari alle derivazioni complesse che costituiscono i nuclei storici delle Cinque Terre, ha fornito la traccia esemplificativa su cui muovere in modo omogeneo ciascuna singola proposta di recupero.

2 tesi di Laurea Specialistica in Architettura discussa da Sarah Giribaldi il 21.10.2009 c/o Facoltà di Architettura dell'Università di Genova, relatore prof. arch. Guido Gozzoli

a) - PRG, Piano del Parco e dimensionamento del PdR

In avvio dello studio finalizzato alla stesura di questo PdR, l'A.C. di Vernazza aveva segnalato una dozzina di casi di fabbricati fatiscenti, incongrui o dismessi da esaminare e sottoporre a pianificazioe.

Volendo tuttavia, come detto in premessa, perseguire il risultato di alloggi credibilmente utilizzabili per una residenza stabile, indipendentemente dalle quantità e destinazioni d'uso attuali, si collideva immediatamente con la normativa in vigore, in particolare la dove commisura gli incrementi ad una percentuale dell'esistente (PRG comunale, zone A2-A3-B2-B3) o vieta la modifica della destinazione d'uso (Piano del Parco).

Superabile il primo limite con la redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo; imprevedibili tempi ed esito per richiedere, valutare ed ottenere ritocchi alla disciplina imposta dall'Ente Parco.

Si è quindi preferito escludere dal presente PdR ogni caso che, ricadendo in area soggetta al Piano del Parco, non era trattabile con le finalità di recupero espresse e rimandarne la trattazione al momento in cui l'attuazione di questo PdR potrà consentire di valutarne l'efficacia e gli esiti: se il PdR e la sua gestione si dimostreranno in grado di richiamare il concreto interesse dei privati e guidarne gli investimenti ad un esito positivo, sia sul piano economico che su quello della qualità architettonica, allora l'A.C. disporrà anche del credito necessario a richiedere all'Ente Parco di poter analogamente intervenire entro la sua zona di competenza.

Il tabulato seguente sintetizza, per tutti i casi esaminati, la normativa in vigore ed evidenzia i casi che – passando attraverso questa sorta di setaccio – vengono inclusi nel PdR.

Le quantità edilizie ammissibili in ciascuno degli immobili inclusi nel PdR, non essendo definite in forma generalizzata, sono indicate nelle schede individuali, assieme alle indicazioni progettuali degli interventi previsti.

edificio n.		1	2	3	4	5	6
foto edificio							
località		strada per Chioso	strada pr Chioso	via alla Marina	loc. Larderina	via alla Marina	via Fieschi
identificativi catastali		fg. 27 map. 611	fg. 27 map. 636	fg. 27 map. 810	fg. 27 map. 645	fg. 27 m.835/837/840	fg. 27 map. 631
uso attuale		residenziale rurale	residenziale rurale	residenziale rurale	residenziale rurale	residenziale rurale	residenziale rurale
riferimenti normativi	D.L. 6/10/99 Parco Nazionale 5 Terre	CENTRI ABITATI	CENTRI ABITATI	CENTRI ABITATI	ZONA 3	CENTRI ABITATI	CENTRI ABITATI
	PTCP ass. insediativo	NI CE	NI CE	NI CE	NI CE	NI CE	NI CE
	PRG norme tecniche di attuazione	A3	B2	A2	B3	A2	A2

strumenti	zone	descrizione	interventi ammessi
D.L. 6/10/99 Parco Nazionale delle Cinque Terre	CENTRI ABITATI	esterni all'area del Parco Nazionale delle Cinque Terre	si demanda agli strumenti urbanistici vigenti
	ZONA 3	di rilevante valore paesaggistico, agricolo-ambientale, storico e culturale con elevato grado di antropizzazione	interventi di nuova edificazione e cambio di dest. d'uso di edifici esistenti nelle zone omogenee E, salvo il ripsetto degli strumenti urbanistici vigenti. Gli interventi di rilevante trasformazione del territorio devono essere sottoposti ad autorizzazione dell'Ente Parco.
PTCP ass. insediativo	NI CE_art.39	nucleo isolato_conservazione	quelli necessari al miglioramento della situazione esistente, purchè definiti in uno strumento urbanistico attuativo soggetto ad approvazione regionale (Piano di Recupero)
	A2_art.40	residenziale di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di valore storico e ambientale	variazioni di volume solo per motivi di adeguamento igienico sanitario o tecnologico, mediante PdRecupero (incremento max: 5% del volume dell'unità edilizia soggetta a PdR)
	A3_art.41	residenziale di recupero e ricomposizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente di valore storico e ambientale	incremento del volume fino al 10% dell'unità edilizia interessata, con un max di 20 mc ad alloggio, sopraelev. fino a 50 cm oltre il limite attuale. Ammesso cambio dest. d'uso
	B2_art.43	residenziale di completamento del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	incremento del volume fino al 15% dell'unità edilizia interessata, con un massimo di 35 mc per ogni unità abitativa
	B3_art.44	residenziale sparso di presidio agricolo e ambientale	incremento del volume fino al 10% dell'unità edilizia interessata, con un massimo di 35 mc per ogni unità abitativa

b) - Tipologia autoctona e scelte compositive

Se lo scopo dichiarato della A.C. è anche quello di ottenere dagli interventi alloggi abitabili da residenti ma soprattutto fabbricati che si armonizzino con l'ambiente, occorre realizzare i necessari adeguamenti e ampliamenti secondo le regole proprie al processo di formazione e trasformazione del tipo e tessuto edilizio autoctoni, in modo che ciascun fabbricato si ponga come coerente tassello di un mosaico unitario più che come emergenza individuale: conta, certo, anche l'attenzione alla somma dei dettagli, ma sono le scelte di scala maggiore ad incidere in modo più significativo sul risultato complessivo.

L'intenzione di affrontare, con il progetto, casi tutto sommato elementari, appartenenti alle fasi iniziali del processo di progressivo accrescimento, che ha poi portato alla produzione dei più avanzati fabbricati riscontrabili nei nuclei storici delle Cinque Terre, ha permesso di restringere lo studio delle fasi evolutive ad una serie limitata di casistiche, ad un basso livello di tipicità e strettamente strumentale ai casi in esame, rimandandone la prosecuzione al momento in cui si volessero affrontare interventi su fabbricati più complessi.

Nello studio compiuto da Sarah Giribaldi e Guido Gozzoli, di seguito allegato per estratto[3], vengono presi in esame i fabbricati monocellulari, quelli bicellulari e quelli pluricellulari di più modeste dimensioni, elencando le varianti posizionali riscontrabili nell'edilizia diffusa.

Per ciscuna casistica viene preso in esame il risultato funzionale ottenibile operando per solo mantenimento dei volumi esistenti o, viceversa, operando accrescimenti per successivi raddoppi: scartando dalle combinazioni ottenibili i risultati insufficienti all'obiettivo posto o comunque ritenuti incongrui, viene predisposta la traccia su cui operare le scelte progettuali proposte nei fabbricati inclusi nel PdR. (v. tabulato seguente)

3 tesi di Laurea Specialistica in Architettura discussa da Sarah Giribaldi il 21.10.2009 c/o Facoltà di Architettura dell'Università di Genova, relatore prof. arch. Guido Gozzoli

MONOcellulare

A

BIcellulare_in Larghezza

Bl

BIcellulare_in Altezza

Bh

PLURIcellulare

C

ANALISI

dimensioni cellule: da 3 a 5 metri per lato

struttura tetto / orditura solaio parallela alle curve di livello

A

- edificio isolato A1
  - a ridosso del muro del terrazzamento A1a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali parz. interrati A1a1
      - tetto a una falda A1a1a A1b2a A2a3a A2b4a
        - ingresso dal muro a valle A1a1a1 A1b2a1
        - nessuna finestra A1a1a1a A1b2a1a
        - finestra a valle A1b2a2b
    - muri tutti fuori terra A1b2
      - ingresso dal muro laterale A1b2a2
  - staccato dal muro del terrazzamento A1b
    - muri tutti fuori terra A1b2
      - ingresso dal muro laterale A1b2a2
- edificio aggregato A2
  - a ridosso del muro del terrazzamento A2a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici A2a3
      - tetto a una falda A1a1a A1b2a A2a3a A2b4a
        - ingresso dal muro a valle A2a3a1 A2b4a1
        - nessuna finestra A2a3a1a A2b4a1a
  - staccato dal muro del terrazzamento A2b
    - muri a monte e a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici A2b4
      - tetto a una falda A1a1a A1b2a A2a3a A2b4a
        - ingresso dal muro a valle A2a3a1 A2b4a1
        - nessuna finestra A2a3a1a A2b4a1a

interventi possibili:

DOTAZIONE SERVIZI IGIENICI E IMPANTI

SPECIALIZZAZIONE BUCATURE (PORTE FINESTRE)

Bl

- edificio isolato Bl1
  - a ridosso del muro del terrazzamento Bl1a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali parz. interrati Bl1a1
      - tetto a una falda Bl1a1a Bl1b2a Bl2a3a Bl2b4a
        - ingresso dal muro a valle Bl1a1a1 Bl1b2a1
        - nessuna finestra Bl1a1a1a Bl1b2a1a
        - finestra a valle Bl1b2a2b
    - muri tutti fuori terra Bl1b2
      - ingresso dal muro laterale Bl1b2a2
  - staccato dal muro del terrazzamento Bl1b
    - muri tutti fuori terra Bl1b2
      - ingresso dal muro laterale Bl1b2a2
- edificio aggregato Bl2
  - a ridosso del muro del terrazzamento Bl2a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici Bl2a3
      - tetto a una falda Bl1a1a Bl1b2a Bl2a3a Bl2b4a
        - ingresso dal muro a valle Bl2a3a1 Bl2b4a1
        - nessuna finestra Bl2a3a1a
  - staccato dal muro del terrazzamento Bl2b
    - muri a monte e a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici Bl2b4
      - tetto a una falda Bl1a1a Bl1b2a Bl2a3a Bl2b4a
        - finestra a valle Bl2b4a1b

interventi possibili:

DOTAZIONE SERVIZI IGIENICI E IMPANTI

SPECIALIZZAZIONE BUCATURE (PORTE FINESTTRE)

SPECIALIZZAZIONE DI ZONA GIORNO E ZONA NOTTE IN CELLULE DISTINTE

Bh

- edificio isolato Bh1
  - a ridosso del muro del terrazzamento Bh1a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali parz. interrati Bh1a1
      - tetto a una falda Bh1a1a Bh1b2a
        - PT/PP: ingresso dal muro laterale Bh1a1a2
        - PT/PP:finestra sul lato, PP: a valle Bh1a1a2c
      - tetto a due falde Bh1b2b
        - PT: ingresso dal muro a valle PP: dal muro laterale Bh1a1a3 Bh1b2a3
        - nessuna finestra Bh1a1a3a Bh1b2a3a
        - PP/PP: ingresso dal muro a monte Bh1b2a4
        - PP: fin. sul lato Bh1b2a4d
    - muri tutti fuori terra Bh1b2
      - tetto a due falde Bh1b2b
        - PT: ingresso dal muro a valle PP: dal muro laterale Bh1a1a3 Bh1b2a3
        - nessuna finestra Bh1a1a3a Bh1b2a3a
        - PP/PP: ingresso dal muro a monte Bh1b2a4
        - PP: fin. sul lato Bh1b2a4d
  - staccato dal muro del terrazzamento Bh1b
    - muri tutti fuori terra Bh1b2
      - tetto a due falde Bh1b2b
        - PT: ingresso dal muro a valle PP: dal muro laterale Bh1a1a3 Bh1b2a3
        - nessuna finestra Bh1a1a3a Bh1b2a3a
        - PP/PP: ingresso dal muro a monte Bh1b2a4
        - PP: fin. sul lato Bh1b2a4d
- edificio aggregato Bh2
  - a ridosso del muro del terrazzamento Bh2a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici Bh2a3
      - tetto a una falda Bh2a3a Bh2b4a
        - PT: ingresso dal muro a valle PP: ingresso dal muro a monte Bh2a3a5 Bh2b4a5
        - nessuna finestra Bh2a3a5a Bh2b4a5a
  - staccato dal muro del terrazzamento Bh2b
    - muri a monte e a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici Bh2b4
      - tetto a una falda Bh2a3a Bh2b4a
        - PT: ingresso dal muro a valle PP: ingresso dal muro a monte Bh2a3a5 Bh2b4a5
        - nessuna finestra Bh2a3a5a Bh2b4a5a

interventi possibili:

DOTAZIONE SERVIZI IGIENICI E IMPANTI

SPECIALIZZAZIONE BUCATURE (PORTE FINESTTRE)

SPECIALIZZAZIONE DI ZONA GIORNO E ZONA NOTTE IN CELLULE DISTINTE

INSERIMENTO DELLA SCALA INTERNA

C

- edificio isolato C1
  - a ridosso del muro del terrazzamento C1a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali parz. interrati C1a1
      - tetto a una falda C1a1a
        - PT: ingresso dai muri a valle e laterale C1a1a6
        - C1a1a6e C1a1a3e C1a1b3e C1b2b7e PT: finestra sul muro a valle, PP: due finestre a valle e una sul muro laterale
      - tetto a due falde C1a1b C1b2b
        - PT: ingresso dal muro a valle, PP: dal muro laterale C1a1a3 C1a1b3
        - PT: dai muri a valle e laterale, PP: dal lato e da monte C1b2b7
    - muri tutti fuori terra C1b2
      - tetto a due falde C1a1b C1b2b
        - PT: ingresso dal muro a valle, PP: dal muro laterale C1a1a3 C1a1b3
        - PT: dai muri a valle e laterale, PP: dal lato e da monte C1b2b7
  - staccato dal muro del terrazz. C1b
    - muri tutti fuori terra C1b2
      - tetto a due falde C1a1b C1b2b
        - PT: ingresso dal muro a valle, PP: dal muro laterale C1a1a3 C1a1b3
        - PT: dai muri a valle e laterale, PP: dal lato e da monte C1b2b7
- edificio aggregato C2
  - a ridosso del muro del terrazzamento C2a
    - muro a monte interrato, a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici C2a3
      - tetto a una falda C2a3a
        - PT: ingresso dal muro a valle, PP: dal muro a monte C2a3a5
        - C2a3a5f C2b4a8f C2b4b8f PT/PP: due finestre per piano sul muro a valle
  - staccato dal muro del terrazzamento C2b
    - muri a monte e a valle fuori terra, laterali adiacenti ad altri edifici C2b4
      - tetto a una falda C2b4a
        - PT/PP: ingresso dai muri a monte e a valle C2b4a8 C2b4b8
      - tetto a due falde C2b4b
        - PT/PP: ingresso dai muri a monte e a valle C2b4a8 C2b4b8

interventi possibili:

SUDDIVISIONE IN PIÙ UNITÀ ABITATIVE PER AGGREGAZIONE DI CELLULE INTERE

DOTAZIONE SERVIZI IGIENICI E IMPANTI

SPECIALIZZAZIONE BUCATURE (PORTE FINESTTRE)

CONSERVAZIONE DEI VOLUMI

AUMENTO DEI VOLUMI

c) - Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PdR

La tabella seguente indica i riferimenti catastali degli immobili ricompresi nel PdR *"Ulisse"*

Comune di Vernazza (SP) – località Corniglia		
Foglio	mappali	Rif. Schede intervento
27	611	1
27	636	2
27	810	3
27	645	4
27	835 – 837 - 840	5
27	631	6

d) - Standard urbanistici

La struttura di questo Piano, che riguarda singoli immobili diffusi sul territorio comunale, permette di valutare per ciascuno di essi il carico urbanistico aggiuntivo e la conseguente quantità di standard urbanistici dovuti ma – per le limitate dimensioni di aree e volumi – esclude, di norma, la possibilità di operare per cessione delle quote di area ed esecuzione diretta delle opere: le schede individuali degli immobili inclusi nel PdR indicano l'eventuale obbligo di cessione di aree o esecuzione di opere da trattare nella relativa convenzione tra Comune e soggetto attuatore. In assenza di specifiche indicazioni, l'intera onerosità del permesso di costruire dovrà essere monetizzata.

2. NORME D’ATTUAZIONE

INDICE

art. 1 – Natura del Piano;
art. 2 – Elaborati costituenti il Piano;
art. 3 – Struttura del Piano e dotazione di standard urbanistici;
art. 4 – Linee guida alla progettazione architettonica (norme specifiche di attuazione);
art. 5 – Requisiti di abitabilità;
art. 6 – Accessori alla residenza e parcheggi in area privata;
art. 7 – Barriere architettoniche.

Art. 1
Natura del Piano

Questo Piano costituisce un Piano di Recupero formato ai sensi dell'art. 26 L.R.24/87.

Il Piano interessa tutte e solo le aree e gli immobili localizzati negli elaborati cartografici generali, documentati nelle schede individuali contenenti anche le prescrizioni particolari per ciascuno di essi e compresi nell'elenco catastale delle proprietà incluso nella Relazione Illustrativa.

L'eventuale estensione del presente Piano ad ulteriori immobili richiederà la relativa integrazione dell'analisi e delle indicazioni progettuali, con la redazione delle rispettive schede individuali e comporterà l'adozione di una specifica variante.

Il presente PdR ha lo scopo:

- di favorire il riutilizzo, qualitativamente accettabile, di volumi di proprietà privata, degradati ed incongrui rispetto al paesaggio;
- di promuovere la disponibilità di alloggi strettamente destinati ai residenti nel Comune.

La destinazioni d'uso ammesse sono quindi la residenza e le funzioni compatibili come definite dallo Strumento Urbanistico Generale comunale.

Il Piano ha validità decennale ed assume la denominazione di: "ULISSE".

Art. 1.1
Definizione

I Piani di Recupero sono Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) definiti e disciplinati dall'art.1, comma 1 lett.d), della Legge Regione Liguria n°24/1987 e s.mm.ii. .

In particolare alla Sezione IV della L.R. 24/87, dall'art.24 fino all'art.28 si definisce il Piano di Recupero nella sua specificità.

Il presente Piano di Recupero è inquadrato dall'art.26 – Piani di Recupero di iniziativa pubblica attuati dai privati - che al comma 1 recita: *"i piani di recupero di iniziativa pubblica si attuano mediante diretta concessione od autorizzazione edilizia ovvero possono prevedere che determinate unità minime di intervento siano attuate previo stipula di apposite convenzioni".*

Art. 1.2
Riferimenti normativi

- Piano Regolatore Generale del Comune di Vernazza, Norme Tecniche di Attuazione, in particolare:
  - art.24_Norme generali per le zone Territoriali omogenee A
  - art.40_Zona A2;

- art.41_Zona A3;
- art.43_Zona B2;
- art.44_Zona B3.

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, Norme di Attuazione, Capo II - Disposizioni relative all'assetto insediativo, Sezione II - Nuclei Isolati, art.39 Nuclei Isolati – regime normativo di Conservazione (NI-CE).
- D.L. 06/10/1999_Decreto Istitutivo del Parco Nazionale delle Cinque Terre.
- Legge Regione Liguria n.16/2008_Disciplina dell'Attività Edilizia
- Regolamento Edilizio Comunale_Comune di Vernazza

Art. 1.3
Finalità del Piano di Recupero “ULISSE”

Il Piano si propone di incentivare e consentire l'insediamento di nuovi nuclei famigliari attraverso il recupero e l'ampliamento di alcuni manufatti edilizi esistenti posti prevalentemente al margine del tessuto edilizio consolidato.

Inoltre, al fine di garantire una qualità degli interventi che tuteli l'identità e al contempo valorizzi i caratteri costruttivi e tipologici del patrimonio edilizio, per le modalità operative e metodologiche del recupero dei fabbricati si pongono a riferimento del Piano le indicazioni contenute nel volume: *Stefano F. Musso, Giovanna Franco – Guida agli interventi di recupero dell’edilizia diffusa nel Parco Nazionale delle Cinque Terre – Marsilio Editori, Venezia, 2006.*

Per il conseguimento di tali finalità sono previsti il mutamento di destinazione d'uso e l'ampliamento non commisurato in valore percentuale rispetto all'esistente ma finalizzato a garantire la realizzazione di un alloggio minimo costituito da uno spazio di relazione (soggiorno) dotato di angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico.

Art. 1.4
Modalità di attuazione

Gli interventi di cui al presente Piano si attuano attraverso il *restauro* (art. 8, L.R. 16/2008) e il *risanamento conservativo* (art.9, L.R. 16/2008) dei manufatti esistenti integrato delle porzioni di nuova costruzione.

Solo nei casi di evidente fatiscenza e degrado delle strutture esistenti è ammessa la *sostituzione edilizia* (art.14, L.R. 16/2008); in questo caso il nuovo manufatto dovrà sorgere sul sedime esistente e ci si dovrà dotare di un attento studio dei caratteri tipologici e formali salienti del fabbricato esistente al fine di riproporli nella nuova progettazione.

E' fortemente consigliato conformare i singoli interventi agli schemi indicati nelle schede di Piano in quanto esse sono frutto di studio della tipologia edilizia locale e del suo sviluppo temporale.

I singoli interventi *conformi* agli schemi indicati nelle relative schede di Piano e aderenti alle schede di intervento della Guida si attuano attraverso semplice comunicazione corredata di appositi documentazione ed elaborati grafici esplicativi.

E', tuttavia, possibile proporre singoli interventi *difformi* dagli schemi indicati nelle relative schede di Piano; in tal caso questi si attuano attraverso Denuncia di Inizio Attività alternativa al Premesso di Costruire ex art. 23 L.R. 16/2008 o con Permesso di Costruire ex art. 24 L.R. 16/2008.

In entrambi i casi è, comunque, necessario ottenere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica ex art.146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.; solo dopo il conseguimento della suddetta autorizzazione potranno essere depositati gli atti per ottenere i necessari titoli edilizi abilitativi.

Tutti gli interventi sono obbligatoriamente soggetti a preventiva stipula di Convenzione.

Art. 1.5
Margini di flessibilità

Sono consentite modifiche agli schemi indicati nelle schede di Piano, senza che gli interventi ricadano nel caso di difformità, solo laddove sia acclarata e certificata da un tecnico incaricato una sostanziale differenza dello stato originario, e mantenendo inalterati gli schemi distributivi e aggregativi indicati nelle relative schede di intervento.

Per quanto non esplicitamente richiamato dalle presenti Norme di Attuazione del Piano di Recupero si intendono validi i parametri quantitativi delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 2
Elaborati costituenti il Piano di Recupero

L’attuazione del Piano avviene secondo le modalità indicate all’art. 1.3 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

Il Piano di Recupero si compone, oltre che delle presenti Norme di Attuazione, dei seguenti elaborati grafici descrittivi:

a. Relazione illustrativa;
b. Norme Tecniche di Attuazione;
c. Schede di intervento;
d. Schema di convenzione;

Art. 3
Oneri di urbanizzazione e opere di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione derivanti dai singoli interventi e determinati dalle tabelle comunali vigenti, verranno interamente monetizzati.

Le opere di urbanizzazione finanziate dai suddetti oneri e connesse al presente Piano, verranno successivamente identificate dall'Amministrazione Comunale e saranno da realizzare obbligatoriamente in località Corniglia.

Laddove ricorra il caso di realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore è sua facoltà richiederne l'esecuzione nelle modalità previste dalla vigente normativa inserendone i contenuti nella Convenzione.

Art. 4
Linee guida alla progettazione architettonica
(norme specifiche di attuazione)

Per il conseguimento delle finalità di cui all'art. 1.3 delle presenti Norme, l'atteggiamento generale nella progettazione e realizzazione degli interventi si **deve necessariamente conformare** alle prescrizioni generali e di dettaglio contenute nel volume: *Stefano F. Musso, Giovanna Franco – Guida agli interventi di recupero dell'edilizia diffusa nel Parco Nazionale delle Cinque Terre – Marsilio Editori, Venezia, 2006,* mutuandone i concetti e le modalità esecutive ai fini della loro applicazione in ambito periurbano.

I fabbricati oggetto di intervento, o le porzioni di essi, sono sempre da mantenersi e recuperare; tali interventi devono prevedere l'utilizzo di metodi costruttivi e materiali conformi alla tradizione e all'identità dei luoghi integrando coerentemente le porzioni di nuova costruzione; pertanto le prescrizioni e le indicazioni riportate nelle schede della *Guida* e nelle singole schede del Piano sono inderogabili.

In presenza di evidente fatiscenza, degrado o non adeguatezza particolarmente marcate delle strutture esistenti, da attestarsi con le modalità di cui al precedente art. 1.5, è ammessa la demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) della parte esistente da eseguirsi in conformità con quanto riportato nella citata *Guida*.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo si dovrà avere particolare cura nella progettazione ed esecuzione degli elementi costituenti il fabbricato segnatamente riconducibili alle schede della Guida in particolare modo alle :
scheda 2 – le scatole murarie;
scheda 3 – le murature;
scheda 4 – le strutture e i manti di copertura;
scheda 5 – i colmi e i nodi di gronda delle coperture;
scheda 6 – gli orizzontamenti interni (solai lignei e volte);
scheda 7 – le aperture;
scheda 8 – gli infissi;
scheda 9 – le strutture in aggetto e le scale esterne

scheda 10 – gli intonaci e le coloriture;
scheda 11 – gli impianti e le dotazioni tecnologiche;
scheda 12 – risanamento e difesa dall'umidità.

In caso di adeguamento e miglioramento statico le nuove strutture dovranno essere inserite all'interno del perimetro della scatola muraria esistente senza alterare quest'ultima con crene e traccie al fine di evitare compromissioni di stabilità, forma e caratteri tipologici; sono pertanto vietate tecniche e tecnologie invasive.

Gli ammorsamenti della nuova struttura con il paramento murario esistente dovranno essere attentamente studiati anche dal punto di vista formale per evitare alterazioni sostanziali e formali dell'esistente.

Nella realizzazione delle nuove strutture è fortemente consigliato e auspicato il ricorso alle tecnologie dell'acciaio e del legno al fine di garantire il mantenimento delle scatole murarie esistenti.

Nel restauro e risanamento conservativo sono vietate le canalizzazioni impiantistiche sotto traccia nelle murature in pietra esistenti.

Le strutture murarie in pietra dovranno essere obbligatoriamente mantenute e, nel caso del precedente art.1.5, dovranno essere riproposte nella nuova realizzazione.

Pur con il necessario adeguamento costruttivo e tecnologico, verrà privilegiata l'adozione di soluzioni proprie alla tradizione locale, caratterizzata da edifici in muratura portante in pietra e/o laterizio, coperture a due falde con manti preferibilmente in ardesia, prevalenza di superfici piene sui vuoti, finiture ad intonaco tinteggiato o pietra a vista, assenza di elementi a sbalzo e contenimento dell'aggetto dei cornicioni.

La tinteggiatura delle pareti dovrà essere realizzata in tonalità e colori scelti dalle gamme, come in antico ottenibili con terre ed ossidi e, come oggi riprodotto nelle cartelle colori adottati usualmente per i centri storici di questi territori.

Sono ammesse porzioni di fabbricati o interi corpi di fabbrica, meglio se accessori, in muratura a vista, purché questa sia realizzata con pietra di pregio e con una disposizione degli elementi non casuale, ma tale da evidenziare la natura statica di murature, pilastri, spalle, voltini e piattabande delle bucature ecc.

Sono esclusi serramenti dotati di avvolgibili.

Si dovranno evitare parti in aggetto (parti o intere stanze, sottotetti, cornicioni piani o inclinati) di entità tale da rendere evidente, sotto una mascheratura epidermica, il ricorso a tecnologie e materiali cementizi; in caso di necessità, si dovrà semmai esplicitare la realtà statica della soluzione adottata, anche ricorrendo a strutture a vista lignee, metalliche o altro.

Sono escluse coperture piane se non limitatamente a parti del fabbricato che realizzino terrazze accessorie degli ambienti interni e - di norma - complanari ad essi.

Sono del tutto esclusi i balconi a sbalzo dal filo di facciata, fatto salvo il casoin cui siano elementi già presenti allo stato attuale.

Tutti i contenuti del presente articolo hanno esplicitamente finalità assolutamente sostanziali ma di carattere squisitamente qualitativo e quindi non perseguibili con i criteri oggettivi ed i parametri numerici usualmente utilizzati nelle procedure autorizzative.

art. 5
Requisiti di abitabilità

L'abitabilità degli alloggi realizzati in funzione del presente Piano si consegue con il pieno soddisfacimento delle vigenti normative in materia.

Sono ammesse deroghe ai requisiti igienico-sanitari, ai sensi dell'art.11, L.R. 16/2008, solo laddove consentito nelle disposizioni dei singoli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG nei quali ricadono gli interventi e/o nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 6
Accessori alla residenza e parcheggi in area privata

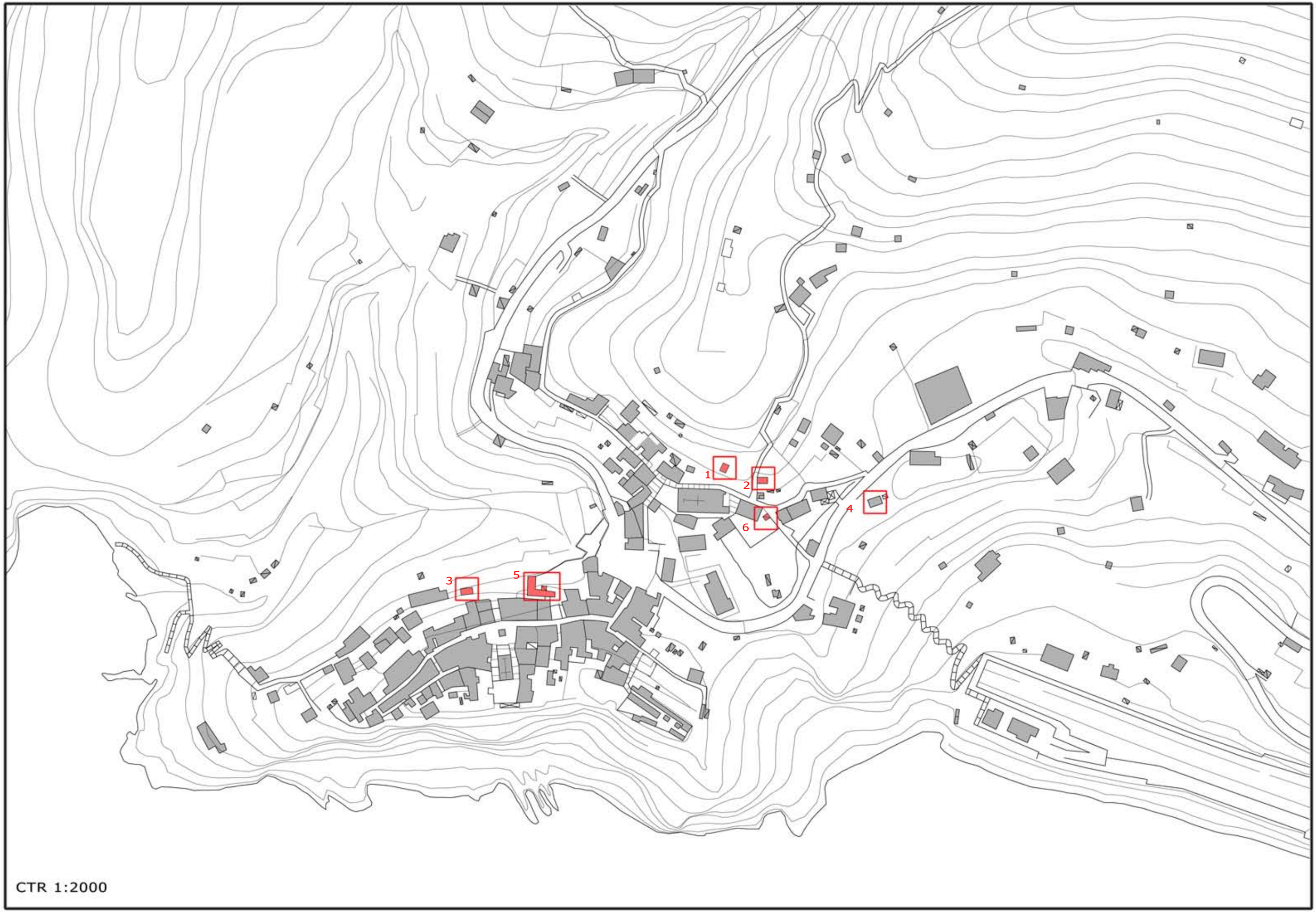
La quota di parcheggio privato da assicurare per ciascun intervento è pari a un posto auto pertinenziale per alloggio da reperirsi nel lotto di pertinenza, ovvero nell'ambito del Piano di Recupero attraverso l'acquisizione diretta o monetizzazione.

Art. 7
Barriere architettoniche

L’attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente Piano, dovrà essere condotta nel rispetto dei disposti di cui alla L. 09/01/1989 n. 13 e relativi D.M. 14/06/1989 n.236 e circolare 22/06/1989 n.1669 U.L. nonchè D.P.R. 24/07/1996 n.503, che recano norme per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli alloggi realizzati in funzione del presente Piano devono soddisfare i requisiti richiesti dalla vigente normativa in materia.

3. SCHEDE DI INTERVENTO



CTR 1:2000

EDIFICIO 1
località: STRADA PER CHIOSO

STATO ATTUALE

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE


IMMAGINE 1_PROSPETTO OVEST


IMMAGINE 2_PROSPETTO EST



N.C.T. fg 27 mapp. 611 1:1000

QUADRO NORMATIVO:

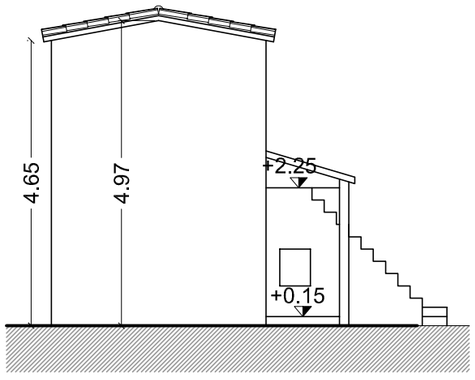
D.L. 6/10/99_Parco Nazionale delle Cinque Terre:
CENTRI ABITATI

PTCP_Assetto insediativo:
NI CE_Nucleo isolato Conservazione

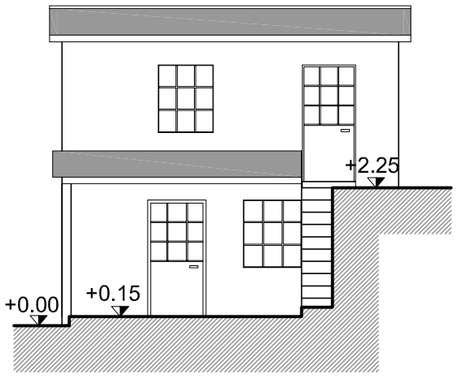
PRG_Norme tecniche di attuazione:
A3

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è sviluppato su due piani, addossato alle fasce su un terreno rurale. Le bucature sono tutte sul prospetto est, sul quale è anche addossato un fabbricato precario aperto su tutti i lati e coperto da lamiera ondulata, di costruzione posteriore all'edificio.
Il collegamento tra i due piani avviene mediante una scala esterna, anch'essa addossata al prospetto est.
La copertura dell'edificio principale è a due acque, con orientamento del colmo perpendicolare ai terrazzamenti.

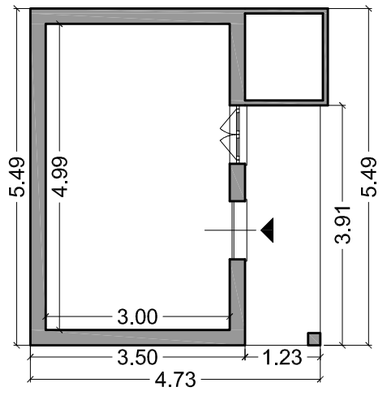


PROSPETTO SUD

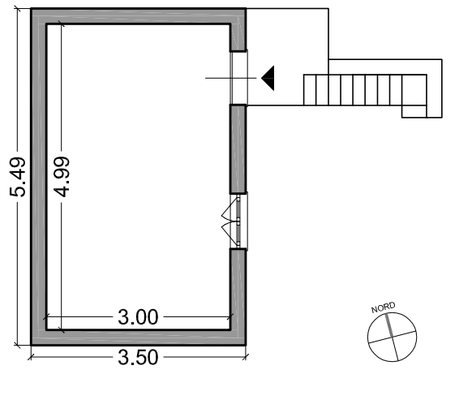


PROSPETTO EST

USO ATTUALE	residenza rurale
MURATURA	muratura portante in mattoni pieni
	finitura esterna a intonaco frattazzato
COPERTURA	struttura in legno a due falde
	manto in tegole marsigliesi, colmo in coppi di cotto
APERTURE	infissi interni in legno
STRUTTURE IN AGGETTO	scala esterna addossata al prospetto est
PERCORSI E PERTINENZE	ingresso dal prospetto est
	area di pertinenza a est dell'edificio, adiacente alla *Strada per Chioso*



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - QUADRO NORMATIVO - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
SCHEMA DELLO STATO ATTUALE_1:100

TAV. 1A

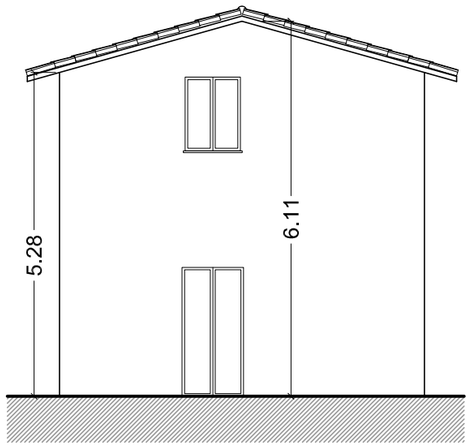
EDIFICIO 1
località: STRADA PER CHIOSO

PROGETTO

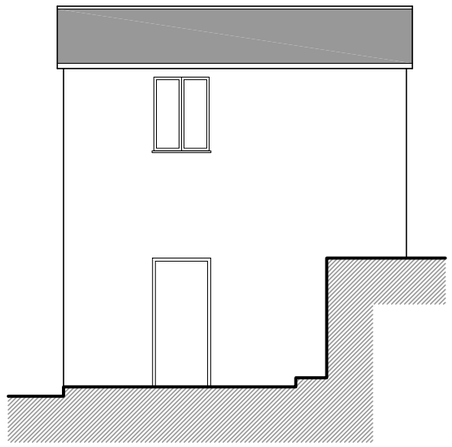
COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

SCHEMA DI INTERVENTO



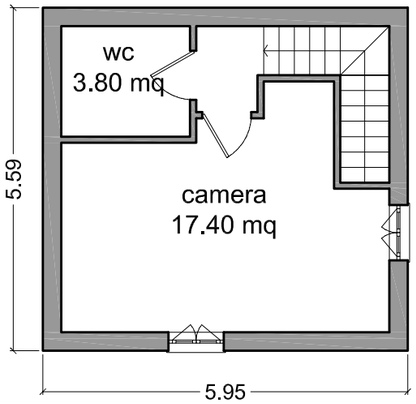
PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



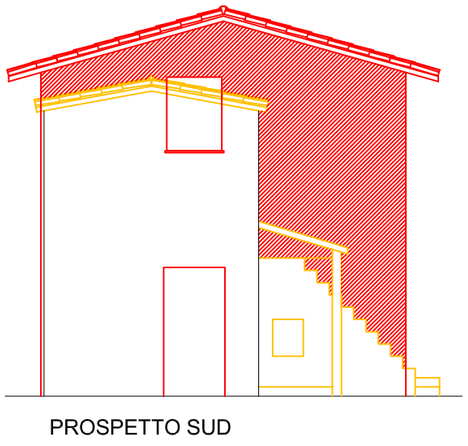
PIANTA PIANO TERRA



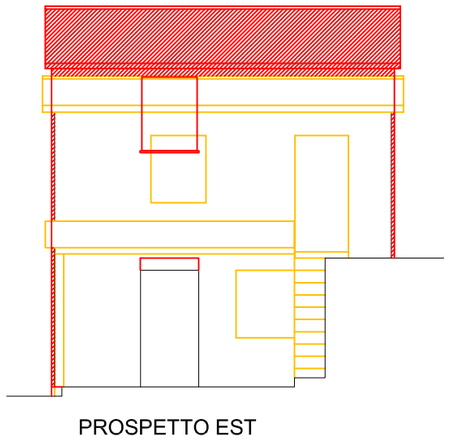
PIANTA PIANO PRIMO

SCHEMA DI RAFFRONTO

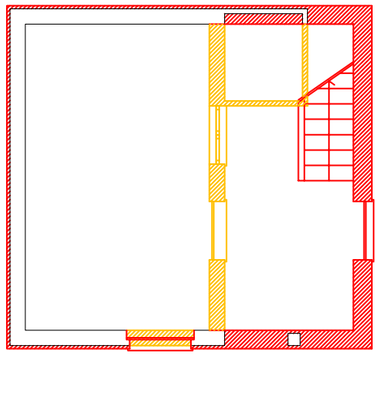
DEMOLIZIONI COSTRUZIONI



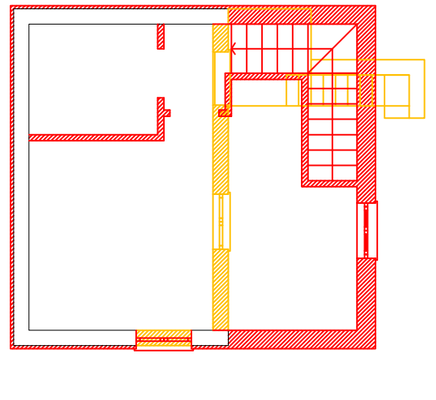
PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE: 18 mq a piano

STATO PROGETTO: 33 mq a piano

INCREMENTO: 15 mq a piano = 83 %

QUADRO QUALITATIVO:

Demolizione totale e ricostruzione con incremento volumetrico in corrispondenza del fabbricato precario e della scala esterna esistenti.
Sopraelevazione dell'intero fabbricato, al fine di adeguare le altezze interne alle norme igienico-sanitarie.
Apertura di bucature sul prospetto sud, di dimensioni e forme consone alla tradizione locale.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 1B

EDIFICIO 2
località: STRADA PER CHIOSO

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

STATO ATTUALE

PIANO DI RECUPERO: ULISSE



IMMAGINE 1_PROSPETTO SUD-OVEST

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è sviluppato su un piano, addossato alle fasce su un terreno rurale. Le bucature sono tutte sul prospetto sud. Al prospetto est è addossato un fabbricato precario di piccole dimensioni e di costruzione postuma all'edificio.
Il prospetto ovest è adiacente alla *Strada per Chioso*.
La copertura dell'edificio è a falda unica, con inclinazione verso valle.
La muratura esistente è di pregio.



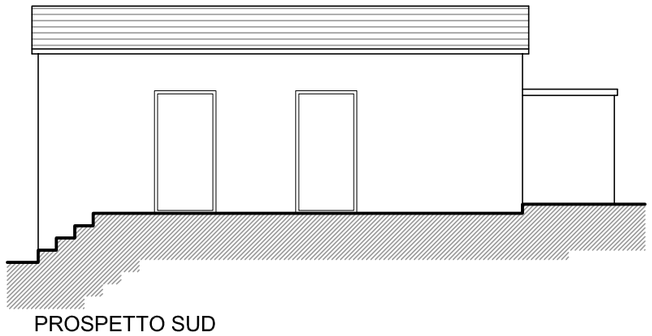
N.C.T. fg 27 mapp. 636 1:1000

QUADRO NORMATIVO:

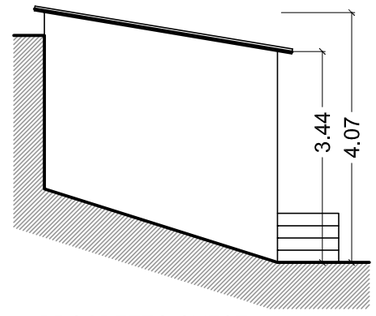
D.L. 6/10/99_Parco Nazionale delle Cinque Terre:
CENTRI ABITATI

PTCP_Assetto insediativo:
NI CE_Nucleo isolato Conservazione

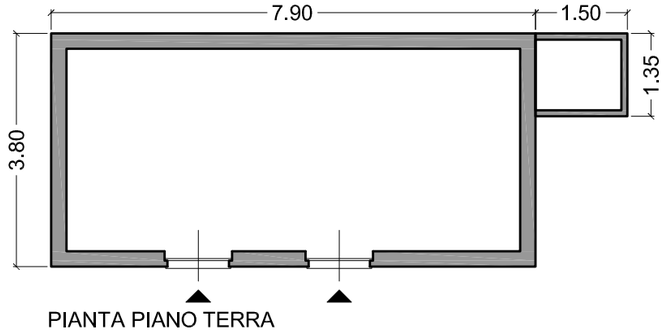
PRG_Norme tecniche di attuazione:
B2



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PIANTA PIANO TERRA



USO ATTUALE	residenza rurale
MURATURA	muratura portante in pietra finitura in pietra faccia a vista
COPERTURA	struttura interna legno a una falda, struttura esterna in gronde di ardesia manto in abbadini di ardesia
APERTURE	infissi in legno
PERCORSI E PERTINENZE	ingresso dal prospetto sud area di pertinenza a sud e a est dell'edificio prospetto ovest adiacente alla *Strada per Chioso*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - QUADRO NORMATIVO - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
SCHEMA DELLO STATO ATTUALE_1:100

TAV. 2A

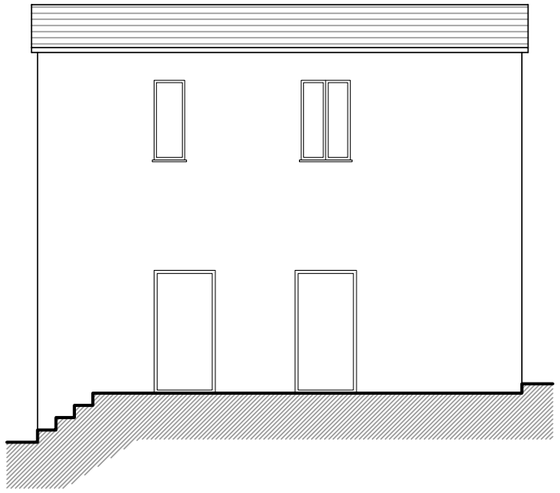
EDIFICIO 2
località: STRADA PER CHIOSO

PROGETTO

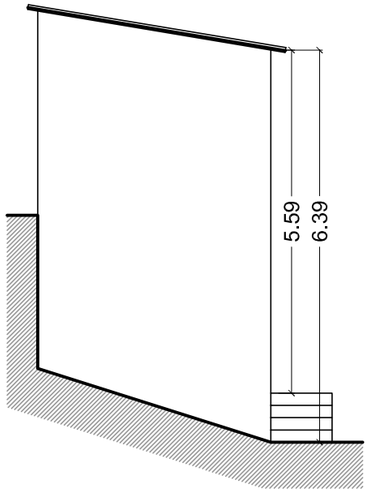
COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

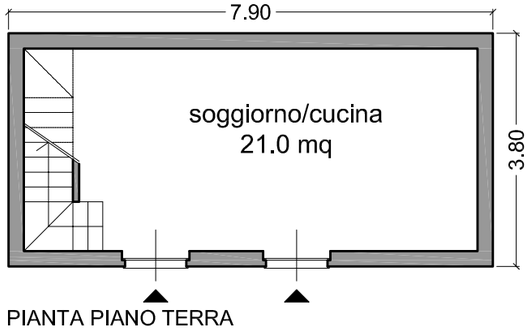
SCHEMA DI INTERVENTO



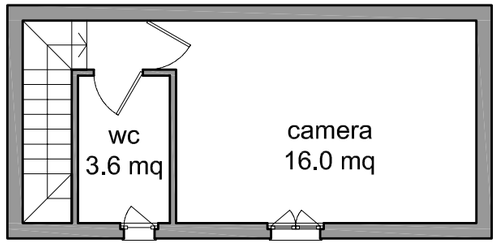
PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PIANTA PIANO TERRA

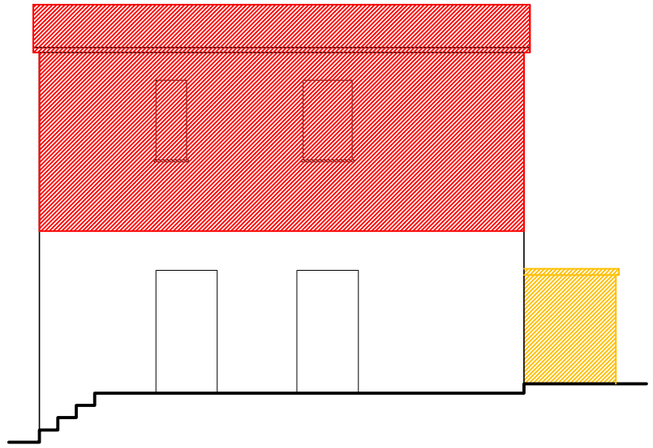


PIANTA PIANO PRIMO

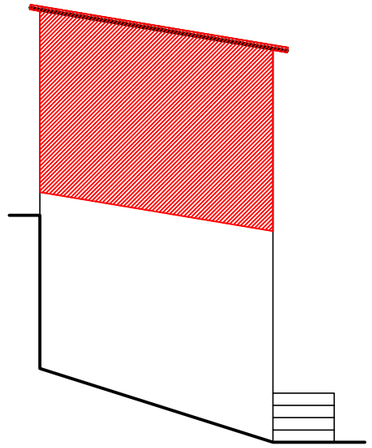


SCHEMA DI RAFFRONTO

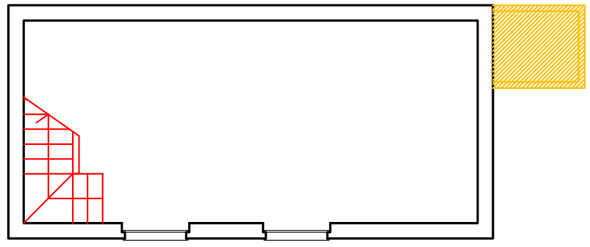
DEMOLIZIONI COSTRUZIONI



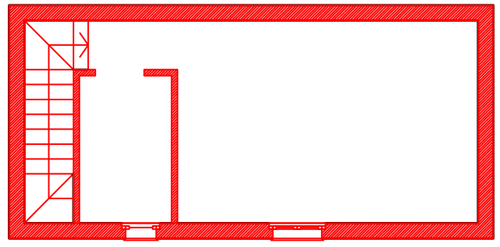
PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE: 32 mq

STATO PROGETTO: 60 mq su due piani

INCREMENTO: 28 mq = 87 %

QUADRO QUALITATIVO:

Demolizione del fabbricato precario addossato alla parete est dell'edificio.
Sopraelevazione di un piano dell'intero fabbricato.
La porzione esistente verrà mantenuta, così come le aperture e la finitura in pietra faccia a vista.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 2B

EDIFICIO 3
località: VIA ALLA MARINA

STATO ATTUALE

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE


IMMAGINE 1_PROSPETTO OVEST


IMMAGINE 2_PROSPETTO NORD


N.C.T. fg 27 mapp. 810 1:1000

QUADRO NORMATIVO:

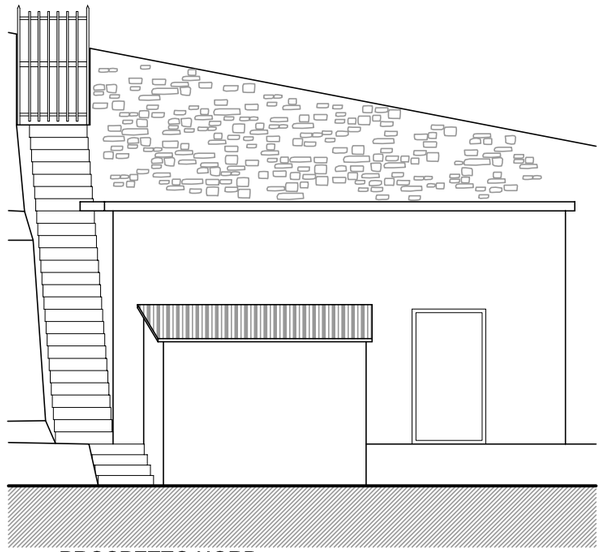
D.L. 6/10/99_Parco Nazionale delle Cinque Terre:
CENTRI ABITATI

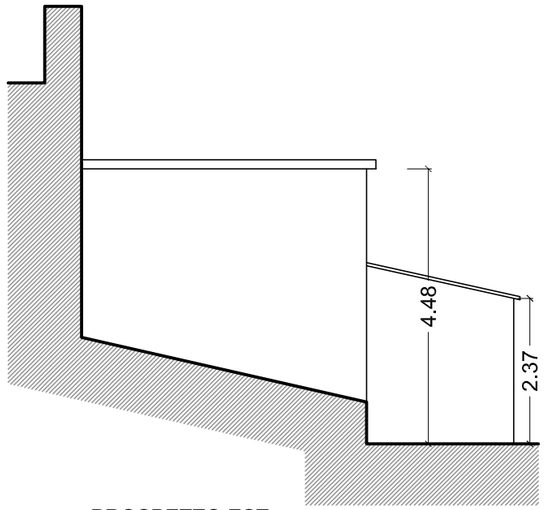
PTCP_Assetto insediativo:
NI CE_Nucleo isolato Conservazione

PRG_Norme tecniche di attuazione:
A2

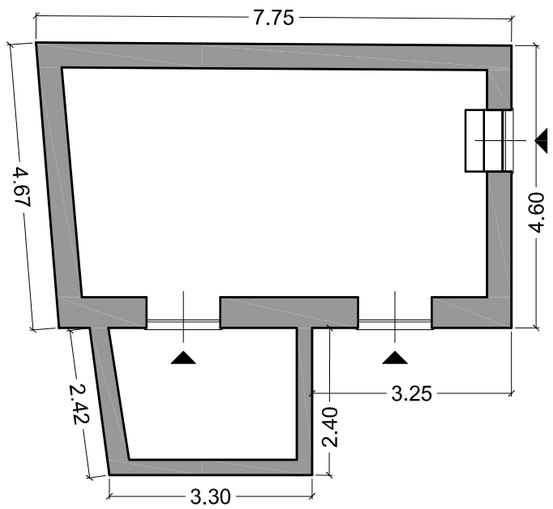
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è sviluppato su un unico piano; il prospetto sud è addossato al muro di contenimento di *Via alla Marina*, ma rimane completamente sottostante ad essa. Le bucature sono sul prospetto nord ed ovest. Il prospetto nord è in parte coperto da un fabbricato anch'esso in pietra ma di altezza inferiore all'edificio retrostante. Questo corpo aggiunto è aperto sul fronte nord e coperto da lamiera ondulata.


PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PIANTA



USO ATTUALE	residenza rurale
MURATURA	muratura portante in pietra
	finitura esterna in pietra faccia a vista
COPERTURA	copertura piana, soletta in cemento pieno
	manto in guaina impermeabile (viapol)
APERTURE	infissi in legno
STRUTTURE IN AGGETTO	scala esterna addossata al prospetto est (altra proprietà)
PERCORSI E PERTINENZE	ingresso dal prospetto ovest
	area di pertinenza a nord e a ovest del'edificio
	prospetto sud adiacente a *Via alla Marina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - QUADRO NORMATIVO - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
SCHEMA DELLO STATO ATTUALE_1:100

TAV. 3A

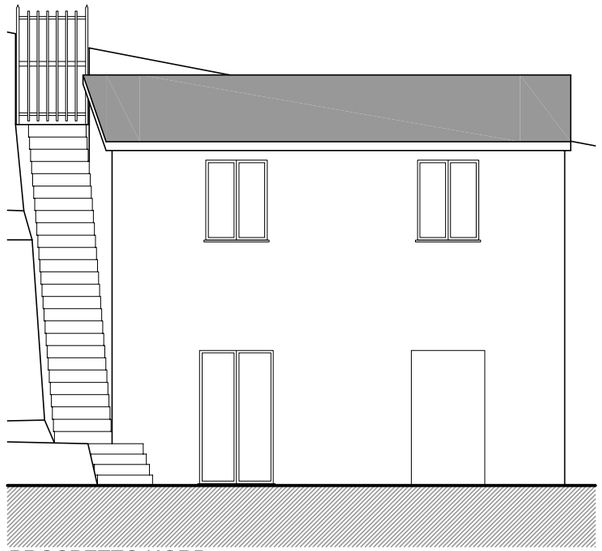
EDIFICIO 3
località: VIA ALLA MARINA

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

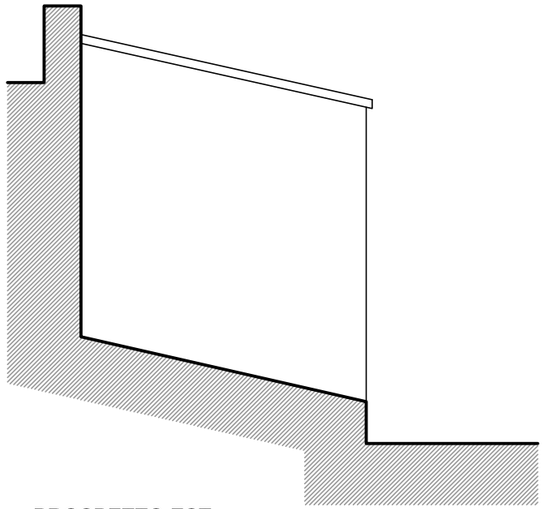
PROGETTO

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

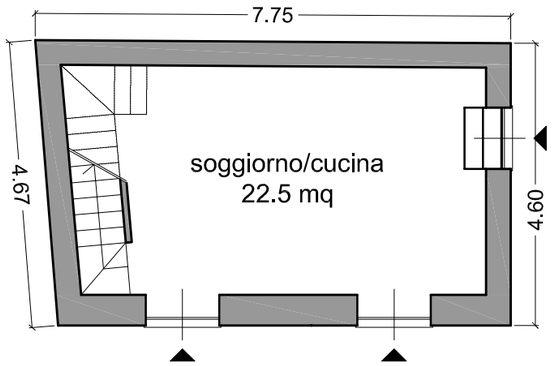
SCHEMA DI INTERVENTO



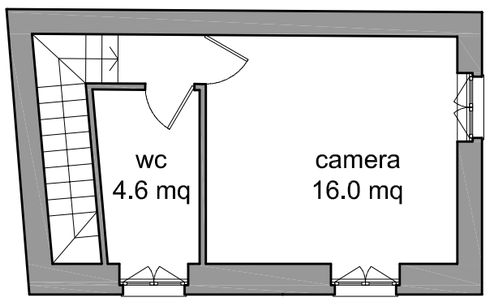
PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

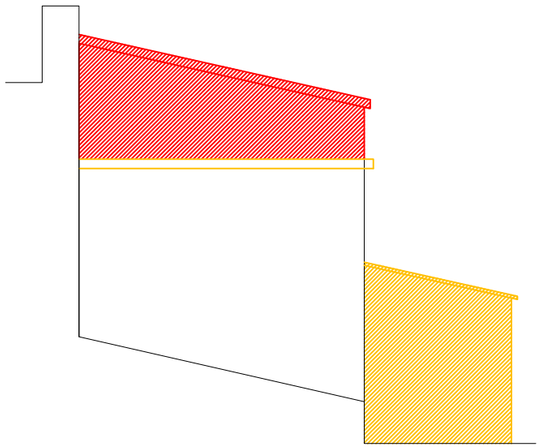


SCHEMA DI RAFFRONTO

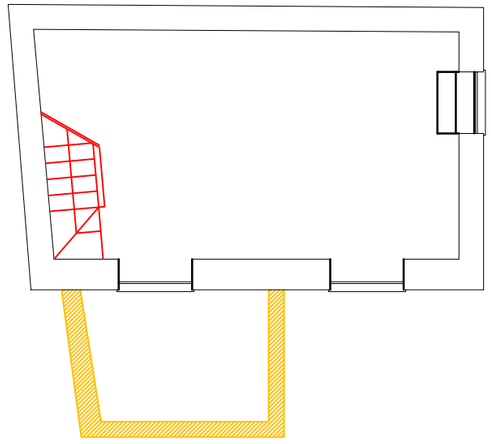
DEMOLIZIONI COSTRUZIONI



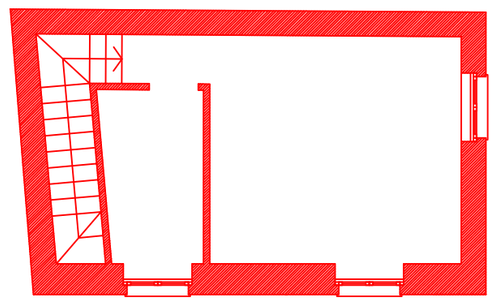
PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE: 43,5 mq

STATO PROGETTO: 35 mq a piano

INCREMENTO: 26,5 mq a piano = 61 %

QUADRO QUALITATIVO:

Demolizione del fabbricato precario addossato al pospetto nord.
Sopraelevazione del fabbricato esistente.
Mantenimento della muratura in pietra con faccia a vista e delle bucature al piano terra.
Il tetto verrà realizzato a falda unica con inclinazione verso valle.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 3B

EDIFICIO 4
località: LARDERINA

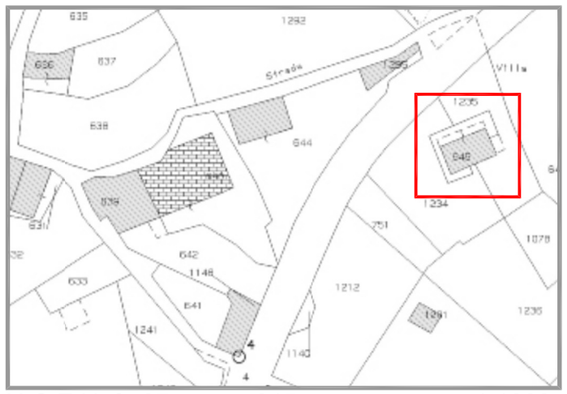
STATO ATTUALE

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE



IMMAGINE_PROSPETTO SUD-EST



N.C.E.U. fg 27 mapp. 645 1:1000

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è costituito due piani fuori terra e un piano seminterrato su un terreno pianeggiante adiacente alla strada carrabile. Le bucature sono sul prospetti lughi, a sud-est e a nord-ovest. L'accesso ai due piani è separato e avviene mediante una scala esterna a doppia rampa simmetrica addossata al prospetto nord-ovest.
La finitura dell'edificio e la copertura sono tipiche della tradizione locale, a intonaco alla genovese decorato e abbadini di ardesia.

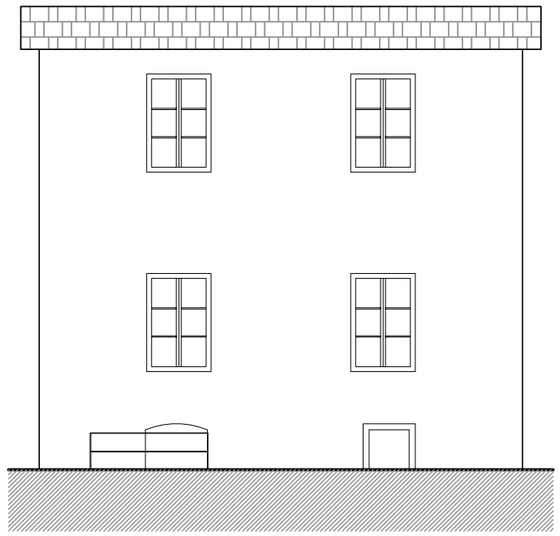
QUADRO NORMATIVO:

D.L. 6/10/99_Parco Nazionale delle Cinque Terre:
ZONA 3

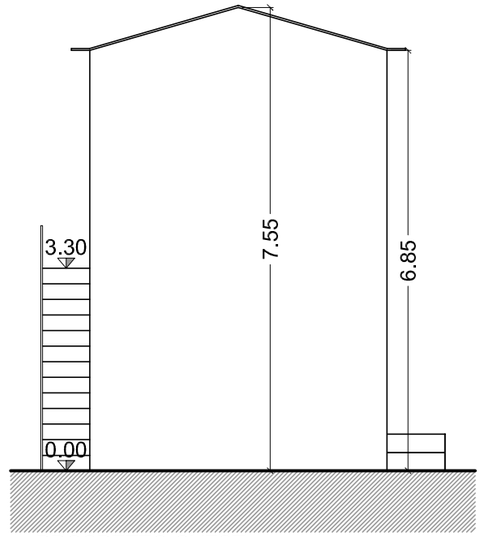
PTCP_Assetto insediativo:
NI CE_Nucleo isolato Conservazione

PRG_Norme tecniche di attuazione:
B3

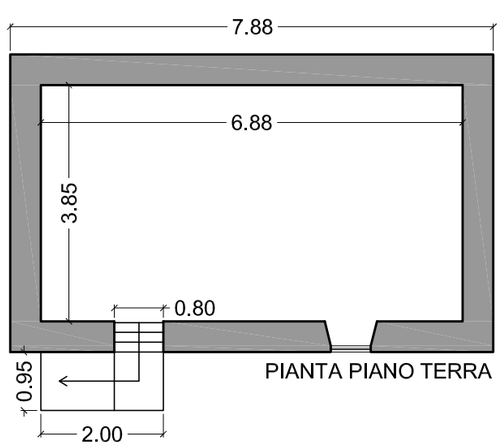
USO ATTUALE	residenza rurale
MURATURA	muratura portante in pietra
	finitura esterna a intonaco alla genovese
COPERTURA	struttura in legno a due falde
	cornicioni in pietra e ardesia
	manto in abbadini di ardesia, colmo in coppi di cotto
APERTURE	infissi interni ed esterni in legno
STRUTTURE IN AGGETTO	scala esterna addossata al prospetto nord-ovest
PERCORSI/PERTINENZE	ingresso dal prospetto nord-ovest
	area di pertinenza a nord-ovest adiacente alla strada carrabile



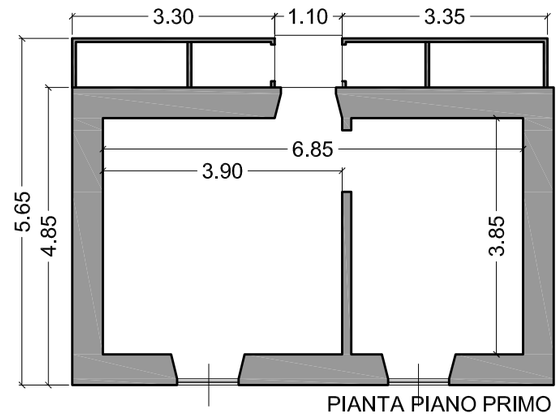
PROSPETTO SUD



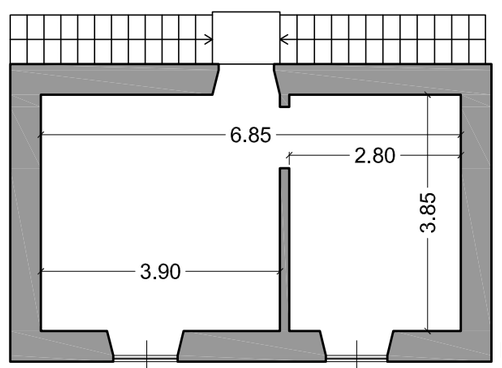
PROSPETTO OVEST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - QUADRO NORMATIVO - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
SCHEMA DELLO STATO ATTUALE_1:100

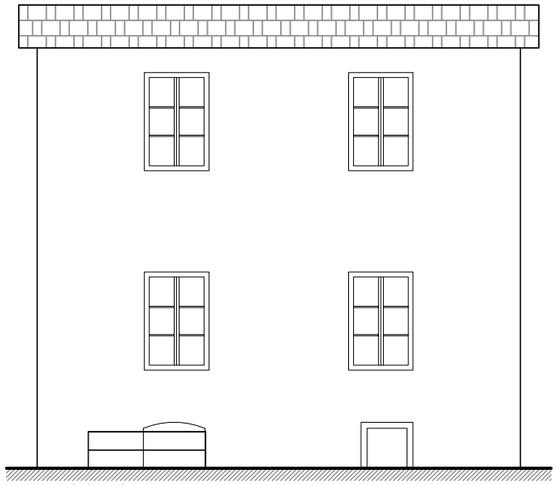
TAV. 4A

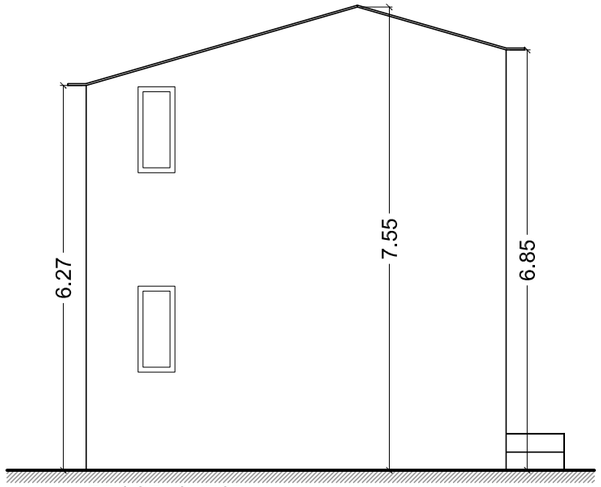
EDIFICIO 4
località: LARDERINA

PROGETTO_soluzione 3

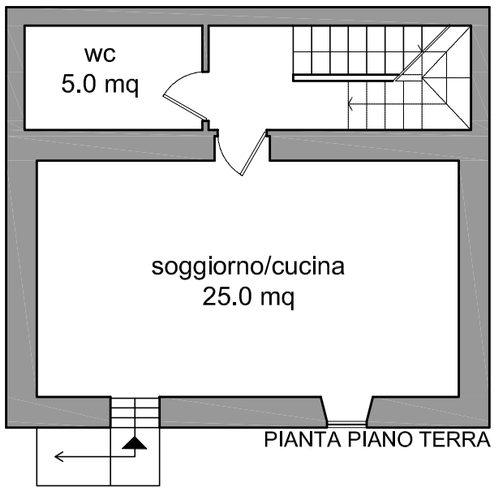
COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

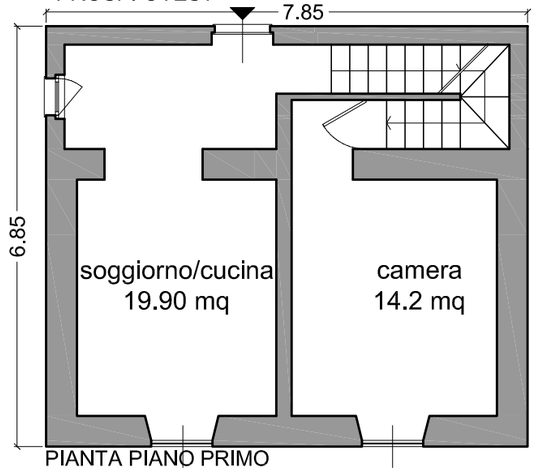

PROSP.SUD



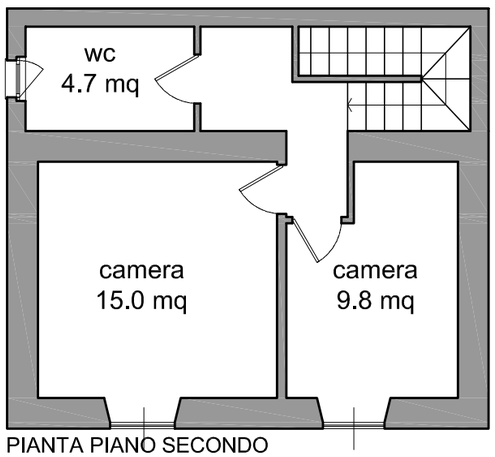
PROSP. OVEST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

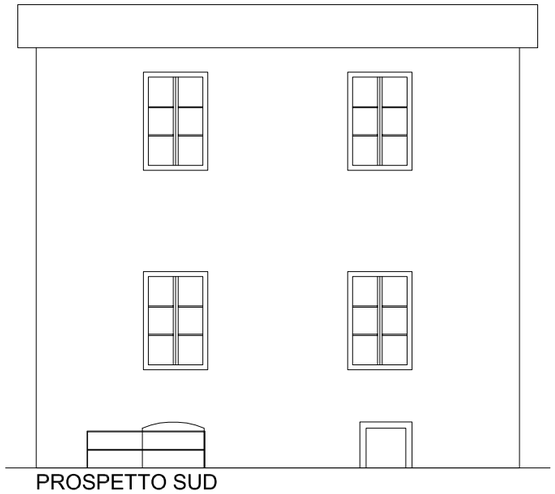


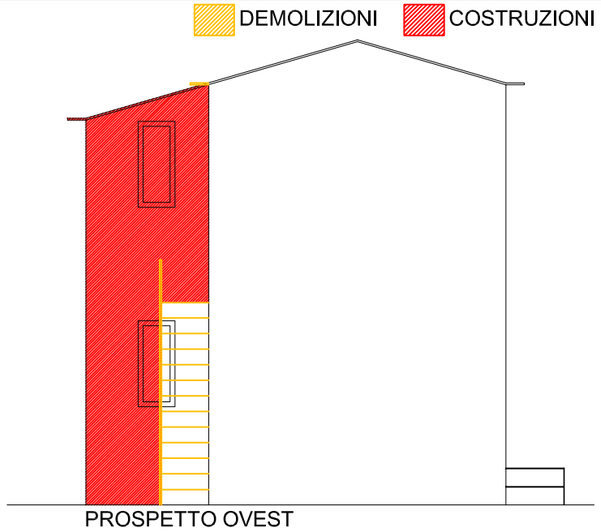
QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE: 38 mq a piano

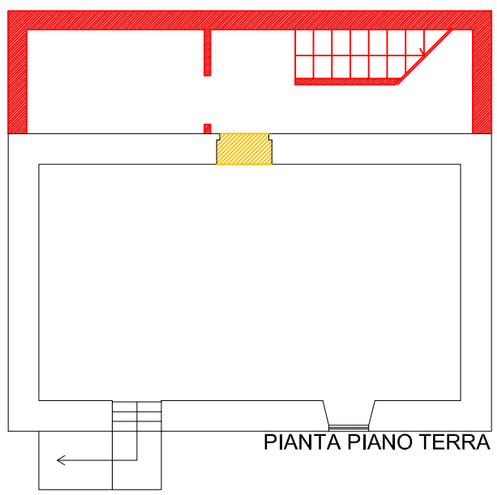
STATO PROGETTO: 54 mq a piano

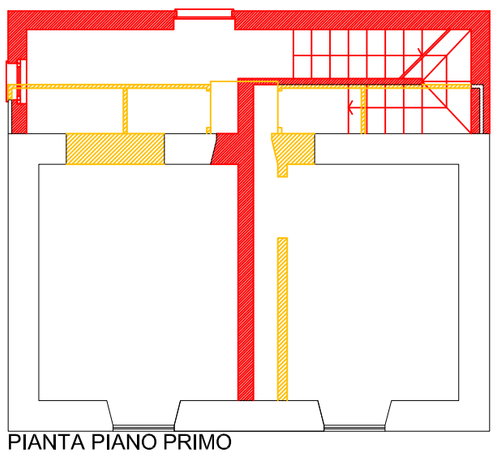
INCREMENTO: 16 mq a piano = 42 %

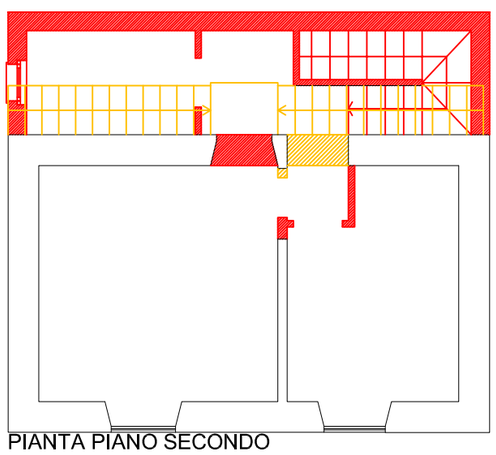

PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST


PIANTA PIANO TERRA


PIANTA PIANO PRIMO


PIANTA PIANO SECONDO

QUADRO QUALITATIVO:

Mantenimento del fabbricato esistente con ampliamento volumetrico solo sul fronte nord, in corrispondenza della scala esterna.
Recupero dei decori esistenti.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 4B

EDIFICIO 5
località: VIA ALLA MARINA

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

STATO ATTUALE

PIANO DI RECUPERO: ULISSE



IMMAGINE 1_VISTA NORD



N.C.T. fg 27 mapp. 835/837/838/840 1:1000

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Il raggruppamento comprende quattro fabbricati affiancati l'uno all'altro ma indipendenti nella struttura e nelle dimensioni.
Si affacciano a sud su Via alla Marina, e tutti hanno un'area di pertinenza a nord. Sono tutti edifici di un unico piano tranne quello individuato con il mappale 835, il quale ha uno sviluppo maggiore in profondità verso nord, ed è costituito da un piano a quota più bassa, proprio in corrispeondenza di questa parte sporgente a nord.

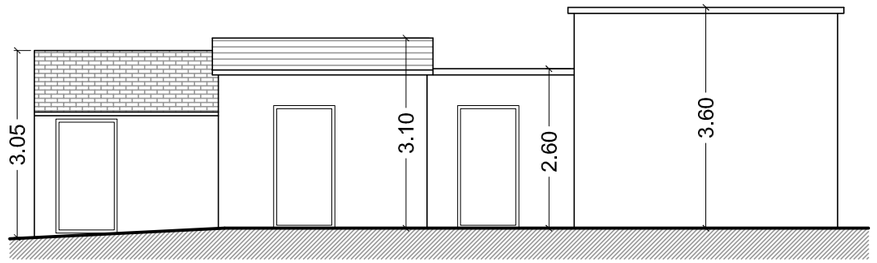
QUADRO NORMATIVO:

D.L. 6/10/99_Parco Nazionale delle Cinque Terre:
CENTRI ABITATI

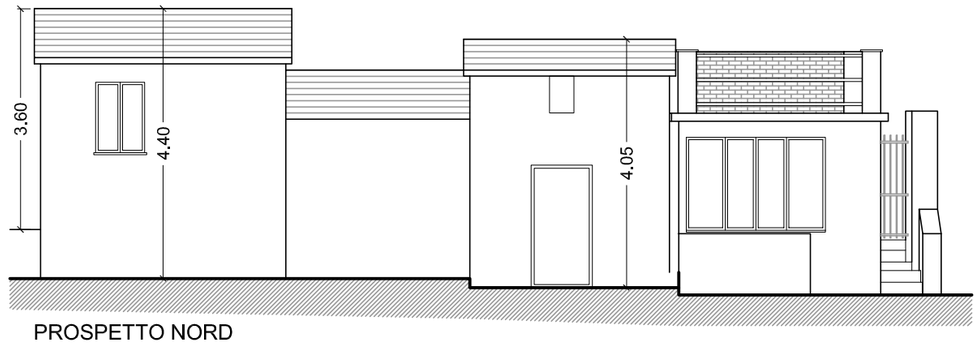
PTCP_Assetto insediativo:
NI CE_Nucleo isolato Conservazione

PRG_Norme tecniche di attuazione:
A2

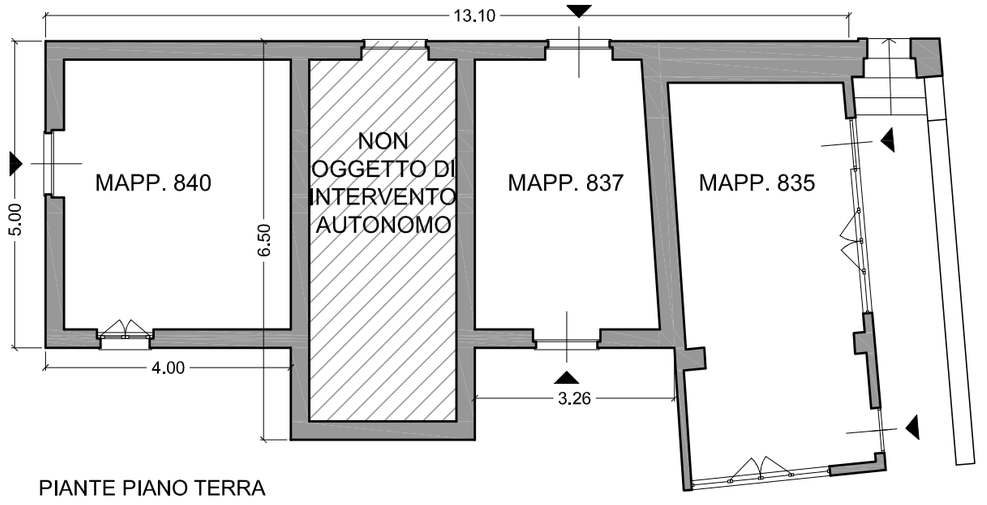
USO ATTUALE	residenza rurale
MURATURA	muratura portante in pietra
	finitura in pietra faccia a vista
COPERTURA	mapp. 835_copertura piana, soletta in cemento pieno
	mapp. 837_copertura a due falde in abbadini di ardesia
	mapp. 838_copertura a una falda in lamiera ondulata
	mapp. 840_copertura a una falda in eternit o cartone catramato ondulato
APERTURE	infissi in legno
STRUTTURE ESTERNE	scala esterna addossata al prospetto nord (mapp. 835)
PERCORSI E PERTINENZE	ingressi dal prospetto sud, da *Via alla Marina*
	aree di pertinenza a nord degli edifici



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PIANTE PIANO TERRA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - QUADRO NORMATIVO - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
SCHEMA DELLO STATO ATTUALE_1:100

TAV. 5A

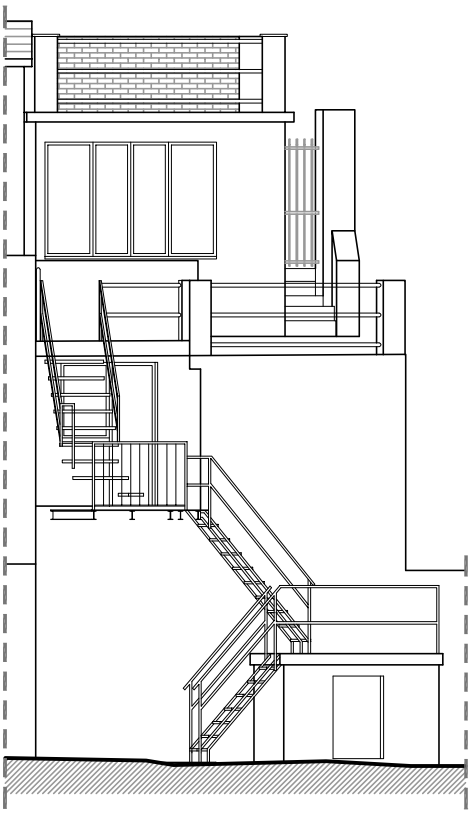
EDIFICIO 5_mapp. 835
località: VIA ALLA MARINA

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

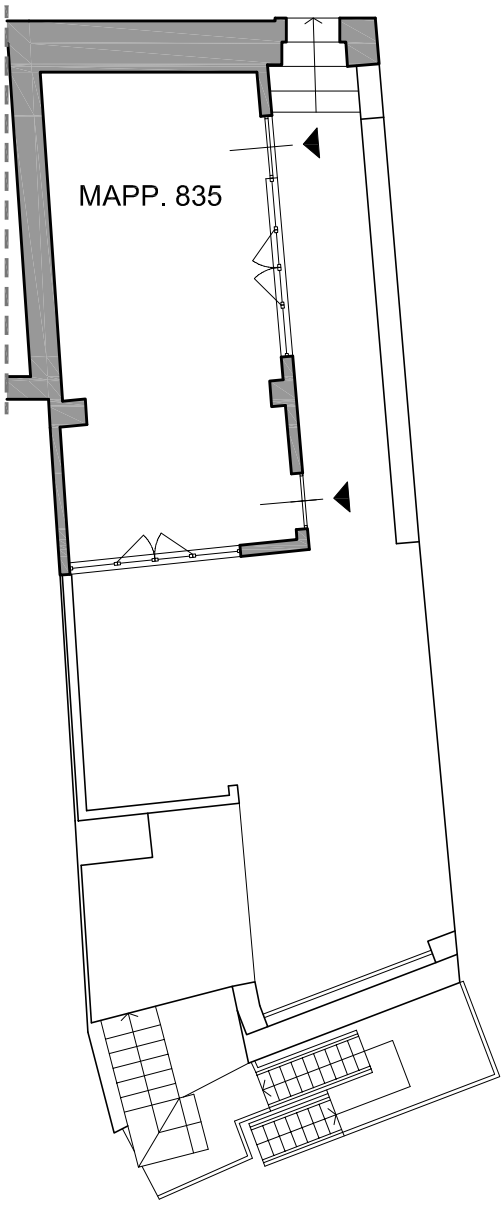
STATO ATTUALE

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

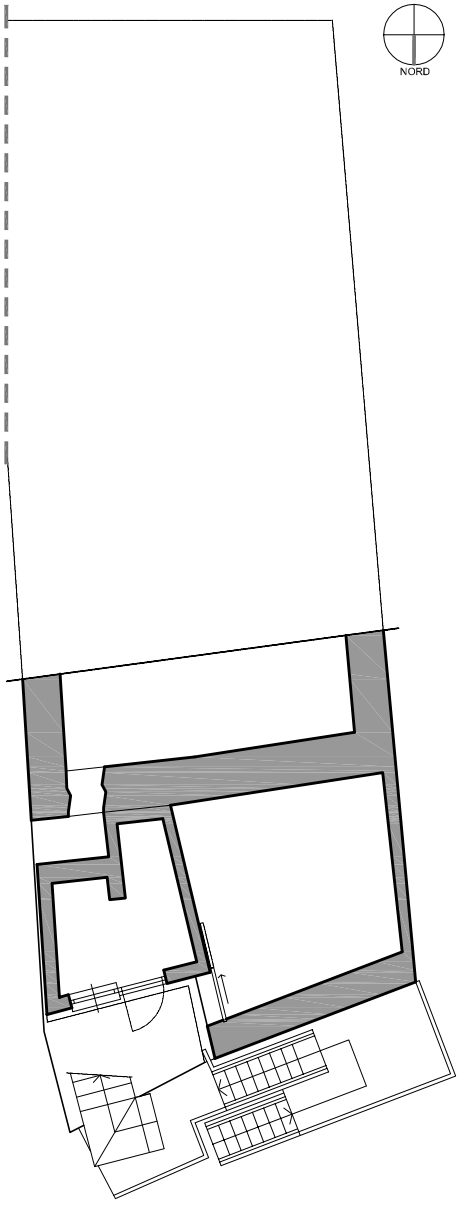
SCHEMA DI STATO ATTUALE



PROSPETTO NORD



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

SCHEMA DI STATO ATTUALE_1:100

TAV. 5A_mapp. 835

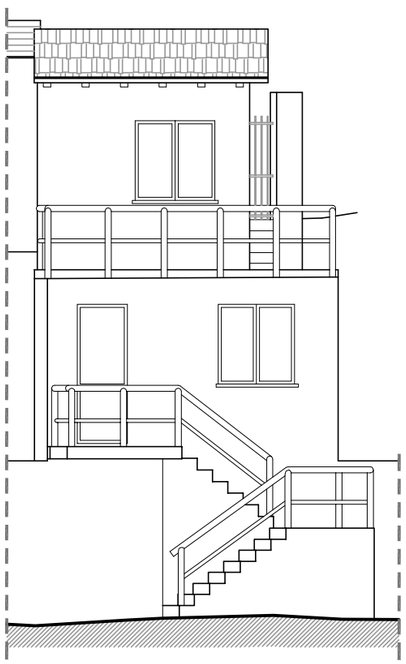
EDIFICIO 5_mapp. 835
località: VIA ALLA MARINA

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

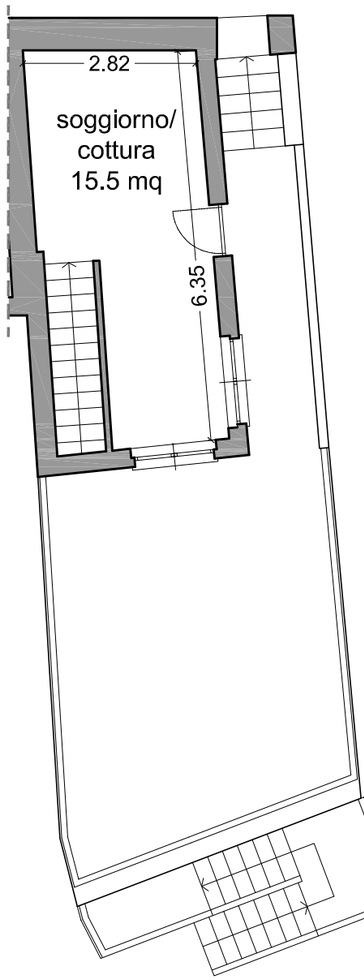
PROGETTO

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

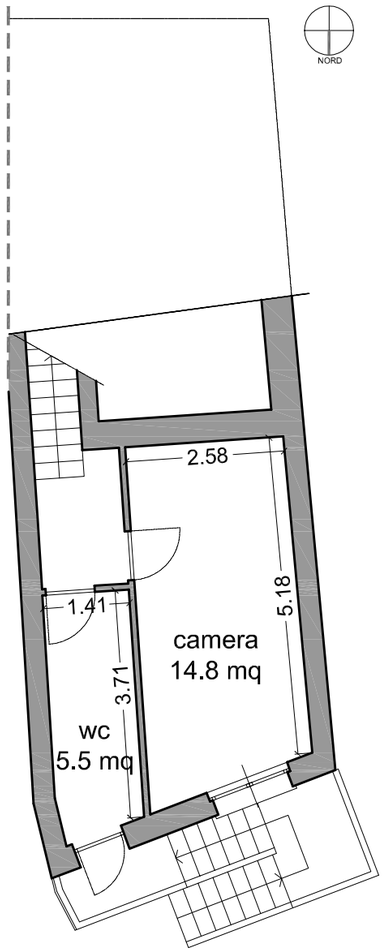
SCHEMA DI PROGETTO



PROSPETTO NORD



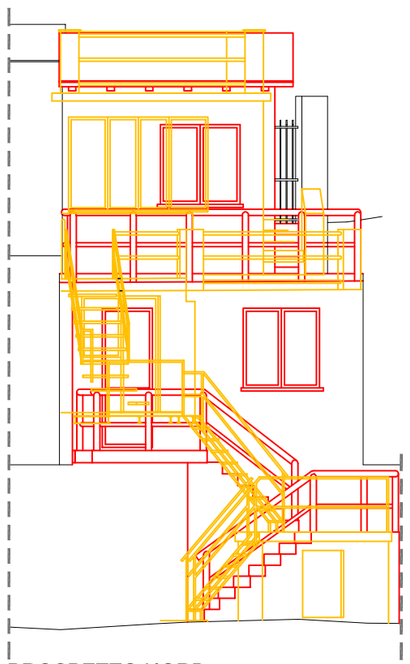
PIANTA PIANO TERRA



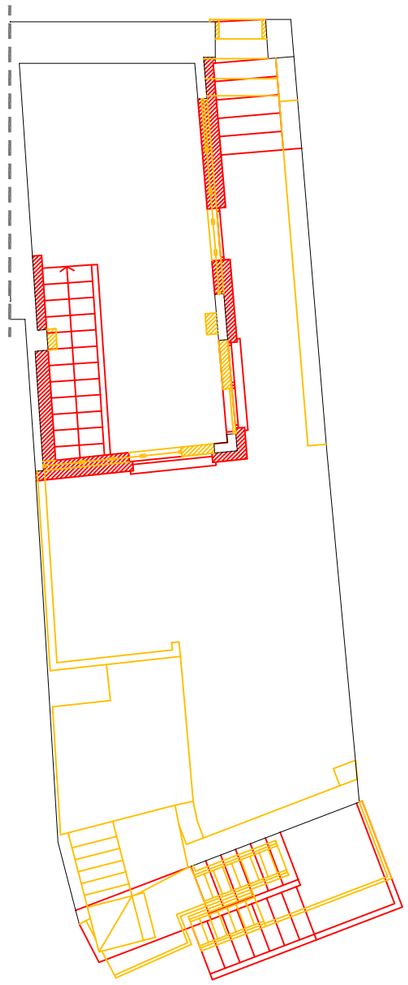
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

SCHEMA DI RAFFRONTO

DEMOLIZIONI COSTRUZIONI



PROSPETTO NORD



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE:	23.20 mq (piano terra)
	14.20 mq (piano seminterrato)
STATO PROGETTO:	24.70 mq (piano terra)
	34.50 mq (piano seminterrato)
INCREMENTO:	21.80 mq su due piani = 58 %

QUADRO QUALITATIVO:

Ristrutturazione con incremento volumetrico del fabbricato esistente sviluppato su due piani. L'incremento del piano terra corrisponderà al solo adeguamento dello spessore dei muri perimetrali, pertanto sarà contenuto, mentre l'ampliamento maggiore sarà al piano sottostante nella parte interrata. Questa scelta permetterà di non modificare sostanzialmente il volume esterno. Costruzione di una scala interna di colegamento tra i due piani. Ricostruzione della scala esterna addossata al prospetto nord.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 5B_mapp. 835

EDIFICIO 5_mapp. 837
località: VIA ALLA MARINA

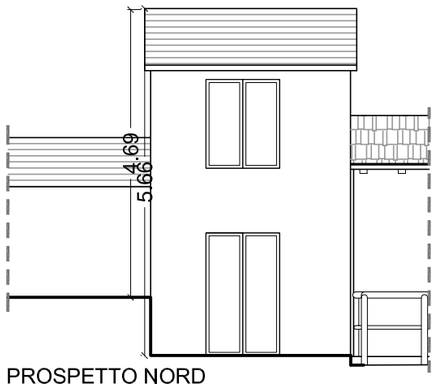
PROGETTO

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

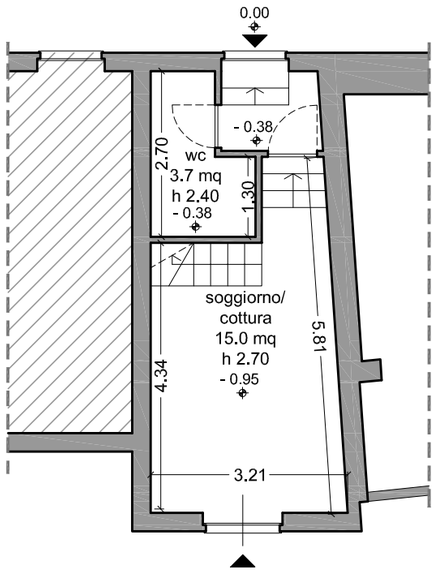
PIANO DI RECUPERO: ULISSE

DEMOLIZIONI COSTRUZIONI

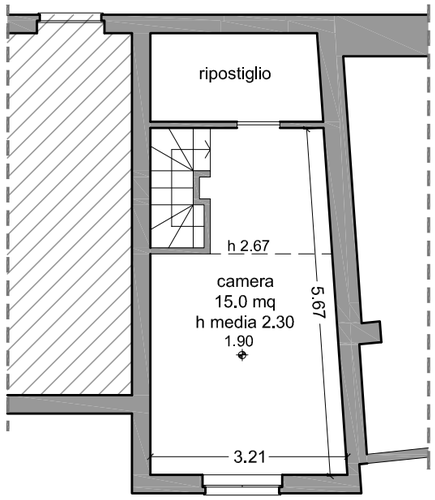
SCHEMA DI PROGETTO



PROSPETTO NORD

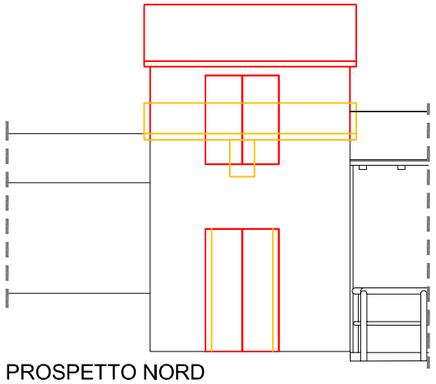


PIANTA PIANO TERRA

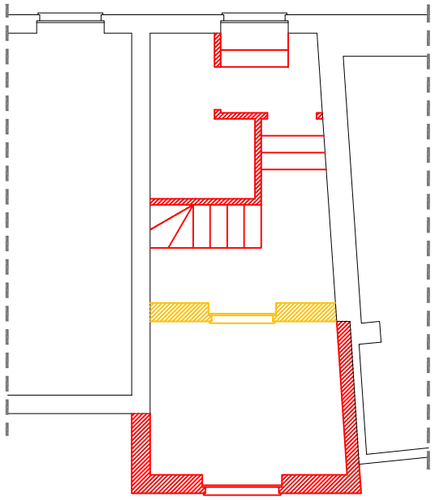


PIANTA PIANO PRIMO

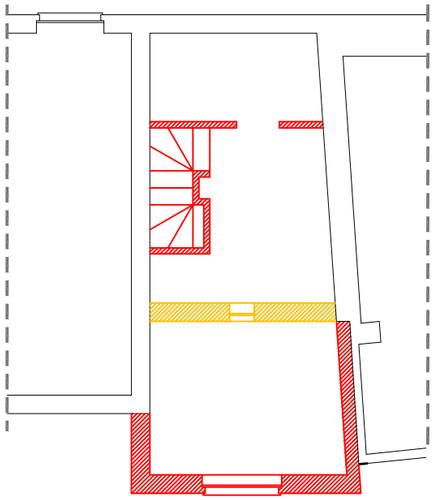
SCHEMA DI RAFFRONTO



PROSPETTO NORD



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE: 15.90 mq a piano

STATO PROGETTO: 25.70 mq a piano

INCREMENTO: 9.80 mq a piano = 61 %

QUADRO QUALITATIVO:

Ristrutturazione con incremento volumetrico del fabbricato esistente sviluppato su due piani. L'ampliamento sarà sul prospetto nord, nell'area di pertinenza dell'edificio.
Sopraelevazione di tutto il fabbricato di circa 1,5 m, con ricostruzione del tetto a due falde come l'esistente.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 5B_mapp. 837

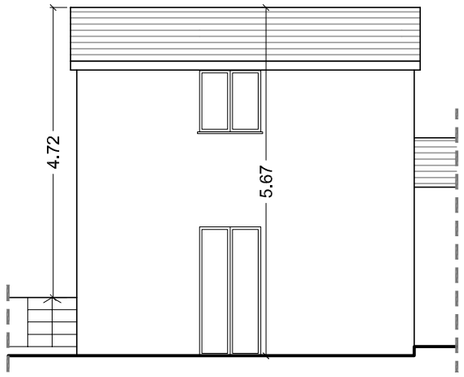
EDIFICIO 5_mapp. 840
località: VIA ALLA MARINA

PROGETTO

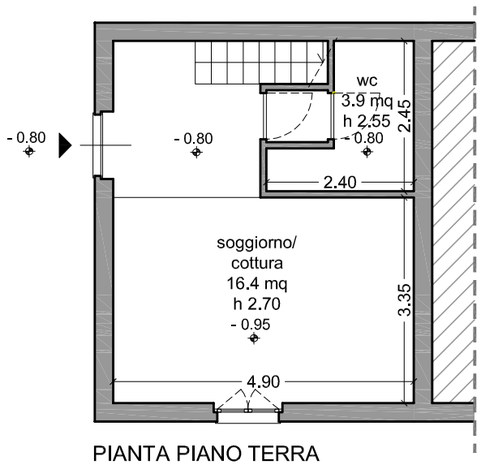
COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

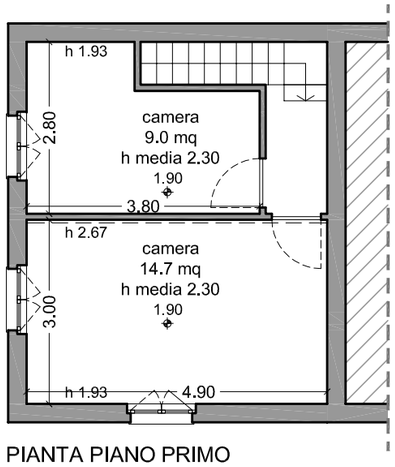
SCHEMA DI PROGETTO



PROSPETTO NORD



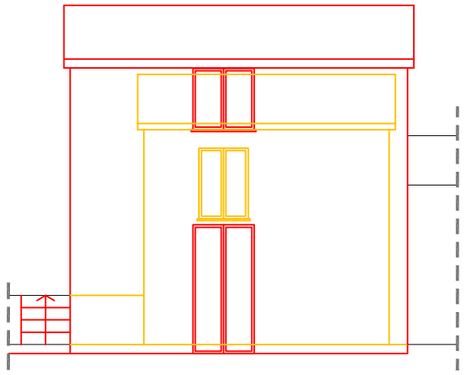
PIANTA PIANO TERRA



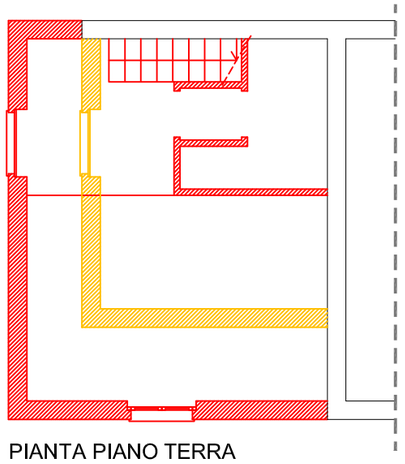
PIANTA PIANO PRIMO

SCHEMA DI RAFFRONTO

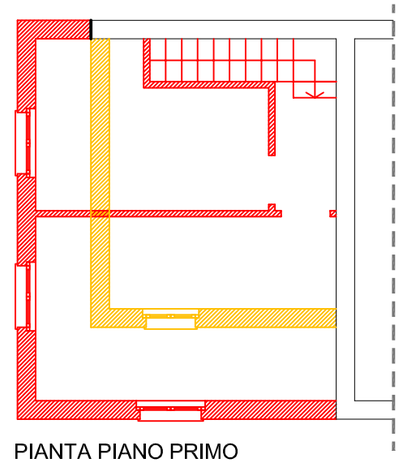
DEMOLIZIONI COSTRUZIONI



PROSPETTO NORD



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE: 21.50 mq a piano

STATO PROGETTO: 35.75 mq a piano

INCREMENTO: 14.75 mq a piano = 69 %

QUADRO QUALITATIVO:

Ristrutturazione con incremento volumetrico del fabbricato esistente sviluppato su due piani. L'ampliamento sarà a nord e a est dell'edificio, nell'area di pertinenza di proprietà.
Sopraelevazione di tutto il fabbricato di circa 1,1 m, con ricostruzione del tetto a due falde come l'esistente.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 5B_mapp. 840

EDIFICIO 6
località: VIA FIESCHI

COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

STATO ATTUALE

PIANO DI RECUPERO: ULISSE


IMMAGINE 1_PROSPETTO EST


IMMAGINE 2_PROSPETTO SUD



N.C.T. fg 27 mapp. 631 1:1000

QUADRO NORMATIVO:

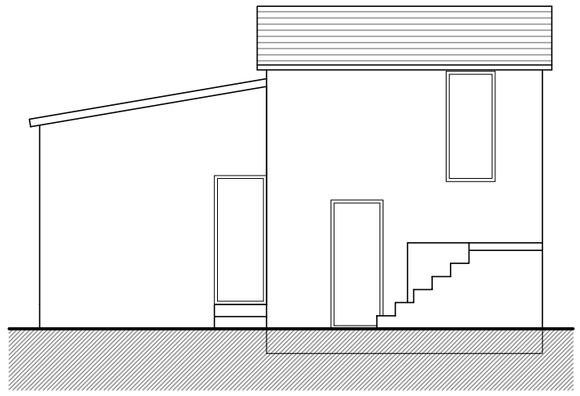
D.L. 6/10/99_Parco Nazionale delle Cinque Terre:
CENTRI ABITATI

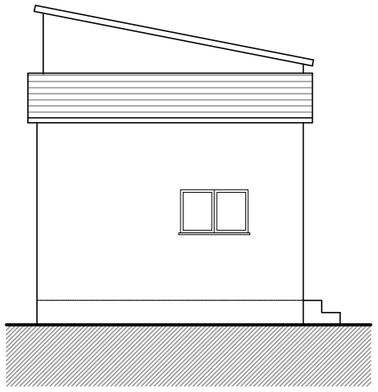
PTCP_Assetto insediativo:
NI CE_Nucleo isolato Conservazione

PRG_Norme tecniche di attuazione:
A2

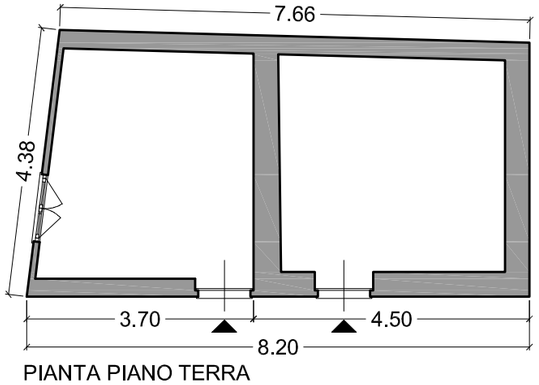
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è costituito da due corpi affiancati non comunicanti internamente; quello a nord si sviluppa su due piani collegati da una scala esterna, mentre quello a sud è a un piano. Entrambi i corpi del fabbricato hanno copertura a una falda, con inclinazioni diverse. L'accesso a entrambi i corpi avviene dal prospetto est.
Nell'area di pertinenza a est dell'edificio è presenta una costruzione precaria di costruzione postuma all'edificio stesso.

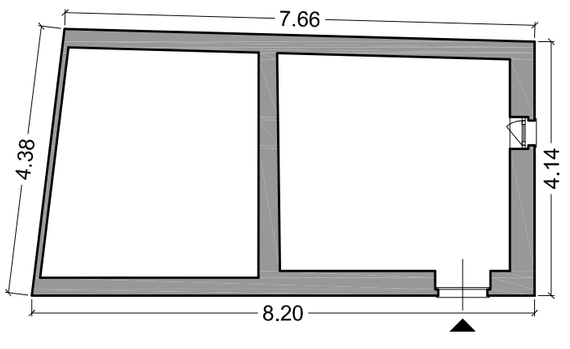

PROSPETTO EST


PROSPETTO SUD

USO ATTUALE	residenza rurale
MURATURA	muratura portante in mattoni pieni
	finitura esterna a intonaco
COPERTURA	struttura in legno a due falde
	manto in tegole marsigliesi, colmo in coppi di cotto
APERTURE	infissi interni in pvc
STRUTTURE IN AGGETTO	scala esterna addossata al prospetto est
PERCORSI E PERTINENZE	ingresso dal prospetto est
	area di pertinenza a est dell'edificio
	prospetto nord adiacente alla *Via Fieschi*



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - QUADRO NORMATIVO - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
SCHEMA DELLO STATO ATTUALE_1:100

TAV. 6A

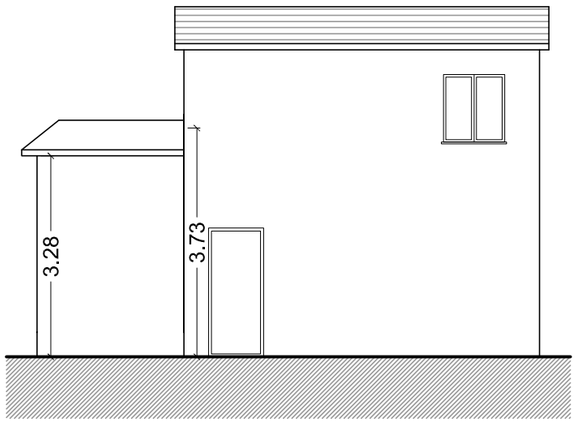
EDIFICIO 6
località: VIA FIESCHI

PROGETTO

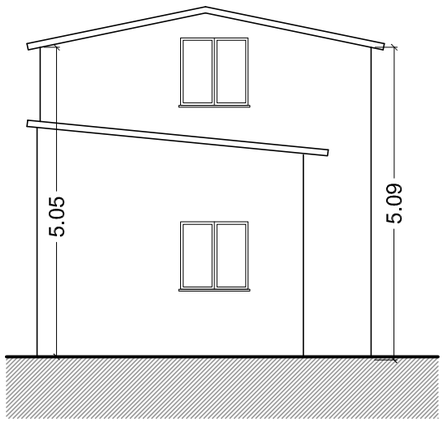
COMUNE DI VERNAZZA
LOCALITA' CORNIGLIA

PIANO DI RECUPERO: ULISSE

SCHEMA DI INTERVENTO



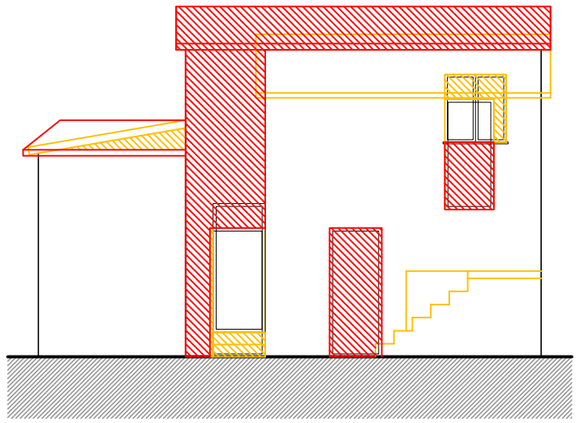
PROSPETTO EST



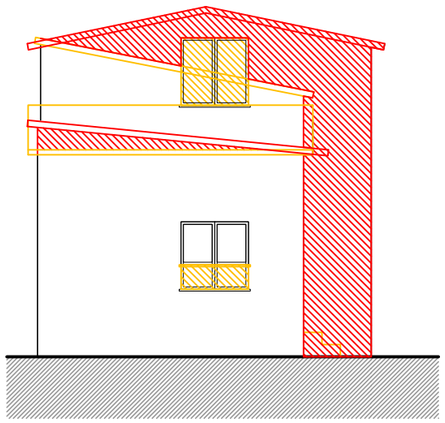
PROSPETTO SUD

SCHEMA DI RAFFRONTO

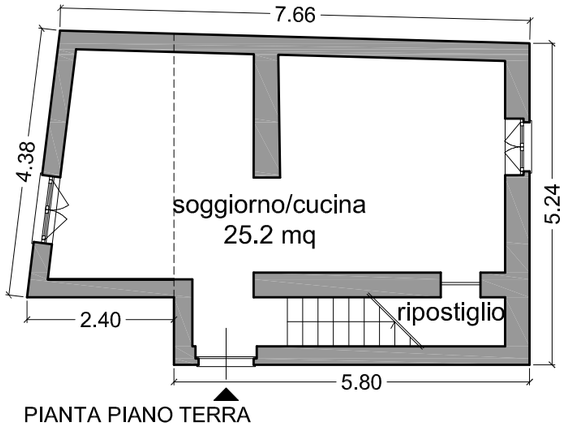
DEMOLIZIONI COSTRUZIONI



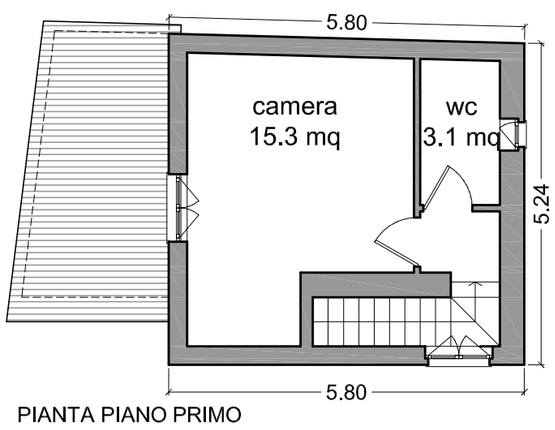
PROSPETTO EST



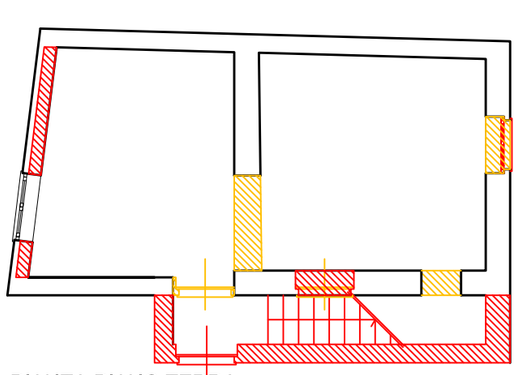
PROSPETTO SUD



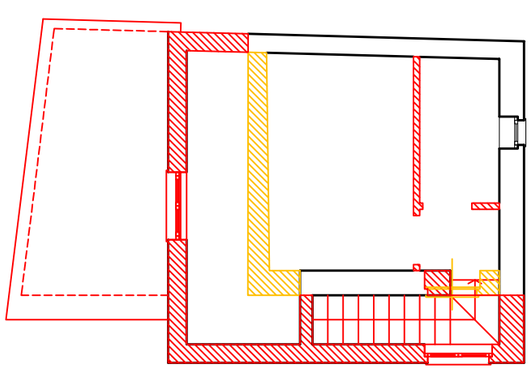
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

QUADRO QUANTITATIVO:

STATO ATTUALE: 53 mq (due piani)

STATO PROGETTO: 72 mq (due piani)

INCREMENTO: 19 mq = 36 %

QUADRO QUALITATIVO:

Ampliamento volumetrico del corpo principale sul fronte est e innalzamento della quota dell'estradosso della copertura per adeguamento delle altezze interne. Rifacimento del tetto a due falde.
Totale demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime del corpo a sud con modifica della falda di copertura.

SCHEMA DI INTERVENTO_1:100
SCHEMA DI RAFFRONTO_1:100

TAV. 6B

4.BOZZA DI CONVENZIONE

COMUNE di VERNAZZA (SP)

SCHEMA DI CONVENZIONE CORNIGLIA
PdR "ULISSE" – unità n. xx
– art. 26 LR 24/87 -

PREMESSO:

- che Il sottoscritto soggetto attuatore:

sig/sig.ra_____
nato/a a _____ il _____
residente in _____
codice fiscale _____
è proprietario degli immobili indicati nella scheda n. ____ degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, compresi in Comune di Vernazza, frazione Corniglia, in area _____ del vigente PRG e contraddistinti a catasto come _____

- che i suddetti immobili sono inclusi nel *Piano di Recupero "ULISSE" e ne costituiscono l'unità contraddistinta dalla scheda n.* __

- che il progetto di *PdR "ULISSE"* è conforme alle previsioni del PRG vigente;

- che il progetto di *PdR* è stato redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale in persona dell'arch. Massimo Bordone, con la consulenza offerta dal Dipartimento "DIPARC" (ora DSA) della Università di Genova in base ad apposita Convenzione stipulata in data _____ed é formato dai seguenti elaborati:

a) Relazione Illustrativa contenente anche l'elenco catastale delle proprietà ricadenti entro il Piano*;*

b) Norme d'Attuazione ;

c) Tavole di Piano (Schede intervento):

- Tavola di individuazione degli immobili inclusi scala 1:2000

- Scheda __ – stato di fatto e di progetto unità __ - scala _____ oggetto di questa convenzione ed allegata

- Scheda __ – stato di fatto e di progetto unità __ - scala _____ non oggetto di questa convenzione ed omessa
- Scheda __ – stato di fatto e di progetto unità __ - scala _____ non oggetto di questa convenzione ed omessa
- Scheda __ – stato di fatto e di progetto unità __ - scala _____ non oggetto di questa convenzione ed omessa
- Scheda __ – stato di fatto e di progetto unità __ - scala _____ non oggetto di questa convenzione ed omessa
- Scheda __ – stato di fatto e di progetto unità __ - scala _____ non oggetto di questa convenzione ed omessa

- che sul progetto del *PdR* si é espressa favorevolmente la Commissione Locale di Paessaggio, come da parere emesso nell'adunanza del _____

- che _____ *(citare gli estremi dell'iter di approvazione dell'intero PdR come da procedura applicabile)*

- che *(sono/non sono)* pervenute osservazioni e proposte *(in caso affermativo inserirle)*;

- che il proponente ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno _____, il giorno ..... del mese di ..... in Vernazza, nell'Ufficio Segreteria del Comune (ovvero nello studio del Notaio _____ in _____) tra:

il Comune di Vernazza, rappresentato da _____, nato a _____il _____, parte nel seguito denominata 'il Comune'

e il proprietario degli immobili interessati sig/sig.ra _____, parte nel presente atto in seguito denominata 'l'attuatore"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne l'attuatore:

ART. 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione

ART. 2 - ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA DI *PdR*.

L'attuazione del progetto di *PdR,* per quanto riguarda l'unità n. __ individuata in premessa, avverrà in conformità alle *norme di cui all' art.* _____*delle N.d'A. del PRG*, alle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati tecnici del *PdR,* stesso, Tavola di individuazione degli immobili inclusi e scheda n. _____, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto le lettere_____; i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del PRG.

ART.3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

La proposta di *PdR* ha per oggetto la utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili siti in Comune di Vernazza – frazione Corniglia individuati nella tavola 1 e descritti nella scheda n. _____, a Catasto al fg. _____ mappali _____

Il *PdR* prevede il riutilizzo degli immobili sopradetti secondo le quantità e le indicazioni progettuali contenute nella scheda citata, con gli approfondimenti, adattamenti e modifiche consentiti dalle Nd'A del *PdR* stesso e proponibili in sede di redazione del progetto definitivo e conseguente richiesta del titolo edilizio.

Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad abitazione principale di residenti nel Comune di Vernazza, in regime di proprietà, locazione o comodato.

La destinazione d'uso delle aree e degli immobili non potrà essere modificata per tutta la durata della presente convenzione e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione di previsioni e finalità.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dell'attuatore, o degli aventi diritto a qualsiasi titolo, pari al doppio del valore degli immobili di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici comunali.

ART. 4 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La natura degli immobili e degli interventi previsti, anche in ragione della molteplicità dei proprietari e presumibile tempistica di attuazione, suggeriscono il ricorso alla monetizzazione della quota di area dovuta in rapporto al nuovo carico urbanistico e quindi:

(per ciascuna unità sviluppare il calcolo secondo le tariffe vigenti nel comune)

La tempistica di corresponsione degli importi dovuti verrà fissata in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La natura degli immobili e degli interventi previsti, anche in ragione della molteplicità dei proprietari e presumibile tempistica di attuazione, suggeriscono il ricorso alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione dovuti in rapporto al nuovo carico urbanistico e quindi:

(per ciascuna unità sviluppare il calcolo secondo le tariffe vigenti nel comune)

La tempistica di corresponsione degli importi dovuti verrà fissata in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 6 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il gettito derivante dalla monetizzazione di aree ed opere di urbanizzazione relative alle unità da 1 a 6 e quello derivante dalla corresponsione della quota commisurata al costo di costruzione verrà utilizzato in opere che saranno successivamente individuate dall'A.C. e saranno da realizzare obbligatoriamente in loc. Corniglia.

ART. 7 – TERMINI DI ESECUZIONE

A) *Per le opere di urbanizzazione*

Il Comune programmerà l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 6, redigendone il progetto definitivo ed esecutivo e provvedendo all'appalto delle stesse e ad ogni altro adempimento ad esse relativo, in parallelo alla tempistica di attuazione degli interventi sugli immobili inclusi nel *PdR, i*n modo da minimizzare gli oneri finanziari a proprio carico.

La realizzazione potrà quindi avvenire anche per lotti successivi, ma dovrà essere eseguita per intero, entro il periodo di validità della presente convenzione, anche se non più di una delle unità incluse nel *PdR* non fosse attuata.

B) *Per gli interventi strutturali:*

Gli interventi strutturali dovranno essere realizzati entro dieci anni dalla data di approvazione del *PdR.*

ART. 8 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 e 6 della L. 28.1.1977, n.10.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Titolo Edilizio per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della richiesta del Titolo stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

ART. 9 – PARCHEGGI IN AREA PRIVATA

Ove risultasse irreperibile entro la proprietà lo spazio per parcheggi privati nella quantità prevista dal PRG, si darà luogo alla monetizzazione della quota carente alle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 10 – GARANZIE FINANZIARIE

Non essendo prevista la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dell'attuatore, non si da luogo ad alcuna forma di garanzia finanziaria.

ART. 11 – ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Casistica non ricorrente, in quanto non è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dell'attuatore,

ART. 12 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Casistica non ricorrente, in quanto non è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dell'attuatore,.

ART. 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Qualora l'attuatore proceda all'alienazione degli immobili, potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune; in particolare dovrà trasferire esplicitamente l'obbligo di riservare l'uso alla residenza stabile dei residenti, di cui al precedente art. 3.

L'attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato.

L'attuatore ed i suoi successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ART.14 - RILASCIO AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente, che il Comune non rilascerà alcuna concessione né autorizzazione di usabilità dei locali se non quando dall'attuatore o chi per esso si sia adempiuto al versamento dell'intero ammontare dei corrispettivi di cui ai precedenti articoli 4, 5, 8 e, se dovuto, 9.

ART. 15 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

Questa Convenzione ha validità di anni dieci decorrenti dalla data di stipula, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non concordino di prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche od integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

ART. 16 - NOMINA RAPPRESENTANTE

Relativamente ai rapporti con il Comune riguardanti la presente convenzione, assume l'incarico di rappresentante il sig._____

ART. 17 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti a questa Convenzione, comprese quelle per la sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dell'attuatore.

Viene quindi chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n.666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 18 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.

L'attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che dovesse eventualmente competergli in dipendenza di questa Convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 19 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto in questa Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, legge 28 gennaio 1977, n.10 e legge regionale _____, n. ____ e successive modifiche ed integrazioni.