



A.R.T.E. Genova
Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia
STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI



Sarzana - SP
Ex-Colonia Olivetti
Viale Littoraneo, 110

CITTA' DI SARZANA
 Provincia della Spezia
 Settore Territorio e Tutela Ambientale/Servizio Urbanistica

VERBALE			
SALA	VIA	DATA	ORA
RIUNIONI	VIA FIESCHI, 15	12.11.2012	12,00
CONFERENZA DEI SERVIZI SEDUTA DELIBERANTE			
SOGGETTO CONVOCANTE		DATA E NUMERO NOTA	
COMUNE DI SARZANA		7.11.2012 Prot. 32140	
OGGETTO Comune di Sarzana (SP) - Programma delle alienazioni e valorizzazione ai sensi dell'art. 29 della L.r. 37/2011 - Terzo stralcio - Immobile ex Colonia Olivetti sita in Viale Litoraneo 110.			
AMMINISTRAZIONI ED ENTI INVITATI		Vedi foglio presenze.	
PRESIDENTE DELLA RIUNIONE		Arch. Stefano Mugnaini	
Segretario verbalizzante		Sig.ra Annamaria Billi	

Premesso che:

- l'art. 29 della l.r. 37/2011 disciplina la procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione degli immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso;
- la D.G.R. n. 612 del 29.5.2012 di approvazione del terzo stralcio del Programma di alienazione e valorizzazione di cui al citato art. 29, comprende l'immobile sito nel Comune di Sarzana, in viale Litoraneo 110, denominato ex Colonia Olivetti;
- la Regione con nota prot. PG/2012/90864 del 12.6.2012 ha trasmesso al Comune di Sarzana la suddetta D.G.R. n. 612/2012 per gli adempimenti previsti dai commi 5 e 7 del citato art. 29 della l.r. 37/2011;
- il Comune di Sarzana pertanto:
 - con Deliberazione Consiliare n. 55 del 31.7.2012, ha espresso il proprio orientamento favorevole rispetto al programma per le alienazioni e valorizzazioni regionale terzo stralcio e alla variante urbanistica sottesa all'immobile ex Colonia Olivetti, disponendo l'indizione della Conferenza dei Servizi per definire alcune modifiche della disciplina urbanistica proposta dalla Regione come indicato negli atti allegati alla medesima deliberazione comunale;
 - con nota prot. 28556 del 28.9.2012 ha convocato per il 5.10.2012 la Conferenza dei Servizi di cui sopra ai sensi del citato art. 29 della l.r. 37/2011;

CITTA' DI SARZANA

Provincia della Spezia

Settore Territorio e Tutela Ambientale/Servizio Urbanistica

- ha provveduto ad effettuare gli adempimenti di pubblicità/partecipazione previsti dall'art. 29, comma 9, della ridetta l.r. 37/2011, mediante deposito a libera visione del pubblico del verbale della suddetta Conferenza e degli atti nella stessa illustrati, per un periodo di quindici giorni a decorrere dal 10.10.2012 al 25.10.2012, mediante avviso affisso all'Albo pretorio e pubblicato sulla stampa quotidiana a diffusione regionale e sul sito istituzionale del Comune, senza che in detto periodo siano pervenute osservazioni da parte di terzi, come da certificazione comunale del 29.10.2012;
- la Regione con deliberazione della Giunta n. 1340 del 9.11.2012 ha espresso l'assenso all'approvazione della variante al vigente PUC sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione dell'immobile di che trattasi dando mandato al Dirigente del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio di manifestare la suddetta determinazione regionale in sede di Conferenza dei Servizi deliberante:

Tutto ciò premesso si procede alla lettura della sopra citata DGR n. 1340/2012 con particolare riferimento alle modifiche apportate alla scheda, allegata alla stessa DGR, relativa alla variante urbanistica, alla luce delle richieste comunali espresse nella sopra citata DCC n.55/2012 del 31.7.2012, delle vigenti norme del Piano di Bacino e delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla alienazione del bene rilasciata dalla Direzione Regionale della Liguria del Ministero per i Beni Culturali ed in dettaglio elencate nella relazione tecnica prot. NP/2012/21096 allegata alla suddetta DGR quale parte integrante e sostanziale.

Alla luce di quanto sopra rappresentato la Conferenza approva la variante al vigente PUC sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione relativa all'immobile sito in Comune di Sarzana, in viale Litoraneo 110, denominato ex Colonia Olivetti, nei termini di cui alla scheda allegata quale parte integrante e sostanziale alla ridetta DGR n. 1340/2012.

La seduta si chiude alle ore 12,00.

Il Presidente della Conferenza _____

Il segretario verbalizzante _____

Allegati:

1. Deliberazione del Consiglio Comunale di Sarzana n. 55 del 31.7.2012;
2. Deliberazione della Giunta Regionale n. 1340 del 9.11.2012;
3. Copia della nota del settore regionale Assetto del Territorio prot. IN/2012/23265 del 30.11.2012 e relativi allegati.
4. nota della Capitaneria di Porto della Spezia pervenuta via fax in data 12.11.2012;
5. foglio presenze:



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

COPIA
DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 55 del 31.07.2012

OGGETTO: D.G.R. 612/2012 Programma alle alienazioni e valorizzazione ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 ex Colonia Olivetti - Determinazione del Comune di Sarzana

L'anno duemiladodici, addi trentuno del mese di luglio alle ore 16.00 nella sala delle adunanze consiliari della sede comunale, a seguito di regolari inviti si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di 1^ convocazione con la partecipazione dei signori Consiglieri:

CALEO Massimo (Sindaco) – MONTARESI Federica – CASTAGNA Daniele – MIONE Paolo – LORENZINI Damiano – LODOVICI Stefano – PALAGI Mario Stefano – CANI Vito – ROSIGNOLI Giancarlo – FORCIERI Massimo – PARDINI Ugo – FRASSINI Sara – TORRI Stefano – BAGNONE Spartaco

Risultano assenti i Signori Consiglieri:

RAVECCA Elisabetta – BETTAU Massimo – ROMEO Mario – BERRETTA Giovanni – MATTIONI Nicola – CAMAIORA Andrea – RAMPI Carlo –

Assume la presidenza l'Avv. Paolo MIONE

Partecipa il Segretario Generale Dott. Franco CARIDI incaricato della redazione del verbale.

Sono designati scrutatori i Consiglieri:

Sono presenti i Sigg. Revisori dei Conti:

Il Presidente, dato atto della regolare costituzione della adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

Durante la trattazione della pratica entrano in Cons.: Bettati, Rampi, Ravacca, (pr. 17).

Il Presidente dà la parola all'Ass. Bottiglioni per la prescrizione della pratica in oggetto ed invita, quindi i Sigg. Consiglieri ad intervenire alla discussione.

Intervengono i Cons.: Bagnone, Forcieri, Frassini.

Indi interviene il Cons. Montaresi la quale, data la rilevanza politica del suo intervento, condiviso con tutti i gruppi della maggioranza, chiede che il relativo testo sia allegato all'atto deliberativo per la successiva trasmissione alla Regione Liguria (Allegato 1).

Sull'intervento del Cons. Montaresi prende la parola il Cons. Rampi per precisare la sua opposizione a che il documento consegnato dal predetto consigliere, in quanto non votato, possa essere parte della delibera e trasmesso alla Regione Liguria.

Intervengono quindi i Cons. Cusi, Pardini, Lodovici, Rosignoli, il Sindaco, Bettati.

Successivamente sulla questione pregiudiziale posta dal Cons. Rampi, il Presidente del Consiglio precisa che darà la parola al Segretario Generale per un parere e poi la questione sarà posta in votazione, anche se la stessa non pare strettamente una questione pregiudiziale come definita dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio.

Il Segretario Generale precisa che bisogna distinguere tra la proposta di delibera (che può essere solo emendata) e la verbalizzazione degli interventi che vengono inseriti in delibera e che hanno una loro autonomia anche se formalmente inseriti in un unico documento costituito dalla deliberazione. Premesso ciò il Segretario fa presente che l'art. 63, comma 4 ultimo cpv. del vigente regolamento stabilisce che "quando gli interessati ne facciano richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale, purché il relativo testo scritto sia fatto pervenire al Segretario prima della sua lettura al Consiglio".

Sulla questione pregiudiziale intervengono in Cons. Rampi e Castagna.

Votazione della questione pregiudiziale posta dal Cons. Rampi.

Con voti favorevoli 5 (Rampi, Torri, Frassini, Pardini, Bagnone), 12 contrari su 17 consiglieri presenti e votanti.

La questione pregiudiziale è respinta.



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

Interviene l'Ass. Bottiglioni per la replica.

Per dichiarazione di voto intervengono:

- il Cons. Rampi che presenta un documento e chiede ai sensi dell'art. 63 del regolamento del consiglio comunale che venga allegato alla deliberazione e trasmesso alla Regione Liguria (Allegato 2) e anticipa voto contrario.

- i Cons. Pardini e Bagnone che anticipano voto di astensione.

- i Cons. Forcieri, Cani, Rosignoli, Montaresi anticipano voto favorevole.

Considerato che tutti gli interventi sono riportati in testo integrale sulla registrazione a nastro magnetico, conservata e trascritta agli atti dell'odierno Consiglio Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con nota pervenuta al Comune di Sarzana in data 18/06/2012 la Regione Liguria nel quadro del Programma di cui all'oggetto della presente, intende procedere all'avvio delle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 37/2011, che prevede, entro il perentorio termine di 45 giorni dalla data di cui sopra, l'espressione da parte del Comune di Sarzana di un motivato parere, da approvarsi con specifica delibera consiliare, da sottoporre poi alla procedura della Conferenza dei Servizi, conformemente a quanto stabilito dal citato art. 29 della L.R. 37/2011, in quanto il Comune di Sarzana è dotata di P.R.G. soggetto a revisione ai sensi della L.R. 30/1992.

Che in tale contesto, si prende atto della documentazione trasmessa costituita da:

- a. Copia Deliberazione della G.Regionale n° 612 del 29/05/2012 e relativa tabella illustrativa dell'intervento, contenente modalità di intervento, destinazione d'uso di progetto, parametri urbanistici ecc.;
- b. Elaborati grafici riguardanti la disciplina paesistica, i dati catastali e le planimetriche, le piante degli edifici interessati dal piano di alienazione.

Ritenuto di dover procedere all'esame della documentazione consegnata con la nota su indicata, si esplicita il seguente parere motivato, contenuto nella Relazione all'uopo



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

predisposta dal Servizio Urbanistica e che si integra nelle premesse del presente provvedimento.

La G.Comunale ritiene preliminarmente di evidenziare che la discussione riguardante la diversa destinazione e la fruizione di una maggior superficie proposta di una struttura complessa e delicata quale è "l'ex-Colonia Olivetti" avrebbe dovuto avvenire tramite e all'interno delle procedure stabilite per la redazione del PUC o, comunque, nel rispetto della normativa urbanistica vigente consentendo a chi vive nel territorio di poter effettivamente decidere. In tal modo si sarebbe ottenuta una più larga partecipazione di tutti i soggetti interessati e quindi una condivisione più ampia anche rispetto agli stessi obiettivi che la Regione si è posta riguardo alla sorte dell'ex-Colonia.

La proposta riguardante la valorizzazione della Colonia, descritta nella apposita scheda allegata alla D.G.R. 612/2012, modifica sostanzialmente le previsioni del PRG vigente che, per l'immobile in questione e per le aree a parco contigui, suddivide in due ambiti il compendio e cioè l'area a Parco per la quale è prevista, dopo l'eventuale ristrutturazione, un vincolo di fruizione pubblica e gli immobili esistenti, primo tra tutti il fabbricato principale classificato come Manufatto Emergente (art.30 delle N.T.A. del PRG vigente) che consente interventi di recupero funzionale, adeguamento statico e distributivo sia orizzontale che verticale, destinazione d'uso che, sulla base della Variante al PRG approvata con Delibera del C.Comunale n° 36 del 13/05/2004, viene stabilita nel seguente modo " Colonia e parti retrostanti (comprensive dei bungalows esistenti) da recuperare e ridestinare ad Attrezzature ricettive ed Ostello della gioventù, Attrezzature Sanitarie e di ricerca.

Per quanto riguarda i dati parametrici di intervento la normativa vigente prevede esclusivamente l'ampliamento, tramite realizzazione di soppalchi aventi una superficie massima del 50% della superficie esistente, distribuita in tutti i volumi esistenti, (Punto 3.4.3. Norme di attuazione Area Progetto n° 5) mentre la classificazione dell'immobile principale ME3 (Art. 30 delle N.T.A. del PRG vigente) consente opere di "...manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico" in un quadro di possibili interventi di "...organizzazione delle facciate, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia di



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

gronda, presenza di fregi, decorazioni di facciata, forma della copertura, ecc; laddove quest'ultima appare alterata è fatto obbligo di ricostruzione secondo la tipologia originaria.

Sono vietati "...la demolizione od alterazione degli elementi tipologici di valore ambientale, la loro sostituzione con altri incongrui. E' vietato l'uso di rivestimenti murari esterni plastici, di serramenti e profilati in alluminio se non verniciato, di materiali di copertura diversi da quelli attuali".

Quindi, perlomeno per l'immobile principale un sostanziale recupero architettonico teso a mantenere le caratteristiche storico-compositive dell'originario edificio.

La proposta della Regione Liguria all'interno delle indicazioni per la valorizzazione del sito prevede, per quanto concerne la destinazione d'uso, l'inserimento delle attività commerciali, servizi privati, pubblici esercizi e la possibilità di realizzare nell'area di competenza parcheggi pubblici e privati anche interrati.

Per quanto riguarda le modalità di intervento viene consentita, anche per l'edificio principale, la ristrutturazione edilizia "...con redistribuzione interna e possibilità di ricavare nuovi accessi e corpi scala, fatta salva l'unitarietà dei prospetti..." mentre per i manufatti esistenti ne viene prevista anche la totale demolizione finalizzata a:

- ricavare spazi per l'attività commerciale in fregio al viale litoraneo e la strada comunale di accesso al mare;
- realizzare volumi sul lato che prospetta il viale litoraneo collegati con lo stesso al fine di garantire una maggiore funzionalità del complesso in rapporto alle nuove destinazioni d'uso;
- ricostruzione di nuovi volumi connessi a due interventi illustrati ai punti precedentemente descritti e realizzazione di parcheggi pertinenziali anche interrati.

Tali possibilità di intervento vengono previste in assenza comunque di aumenti volumetrici dell'edificio principale, mentre gli interventi sui manufatti esterni possono fruire di un aumento del 30% della superficie demolita o del 50% nel caso della realizzazione di nuovi volumi in adiacenza all'edificio principale.



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

I parcheggi pertinenziali delle funzioni ammesse possono essere collocati in superficie o interrati nel rispetto delle alberature esistenti e preferibilmente ubicati nella porzione nord del parco stesso, a confine con la viabilità principale.

Qualsiasi intervento deve essere assoggettato alla disciplina del permesso di costruire convenzionato.

Punto importante, che nelle indicazioni di natura paesistica viene esplicitato è "...il mantenimento dell'unitarietà del parco annesso": tale definizione appare riduttiva nei confronti di quanto previsto nella normativa di PRG vigente, in quanto in quella sede, riconosciuta la importanza di questa parte del compendio della Colonia anche ai fini di fruizione attiva delle aree interessate e di efficace rapporto con la parte circostante dell'abitato di Marinella, intendeva promuoverne una "fruizione pubblica" (Normativa A.P. n° 5 - Compendio ex Colonia Olivetti).

Alla luce di quanto sopra descritto, la proposta di valorizzazione amplia in maniera consistente le possibilità di intervento sull'immobile principale e sulle aree del "parco" annesso, oltre a ciò che viene consentito nei confronti degli immobili esistenti destinati totalmente alla demolizione e ricostruzione: tale indirizzo è comprensibile, in una logica che esclusivamente tenga conto dell'appetibilità dell'immobile in un processo di futura alienazione, un po' meno se l'obiettivo complessivo del recupero del compendio debba obbedire anche a precise condizioni di tutela urbanistico-architettoniche e fruizione pubblica dell'area antistante la Colonia, quest'ultima ritenuta imprescindibile.

La necessità di tutelare l'integrità dell'edificio della Colonia si ritiene possa intervenire anche impedendo l'insediarsi di destinazioni d'uso, tipo quella commerciale, che ne comprometterebbero la funzionalità e l'immagine di edificio storico, rappresentativo di una determinata cultura architettonica del nostro paese.

Si ritiene pertanto di esprimere un parere sostanzialmente favorevole alla proposta formulata con le seguenti precisazioni:

- Alle destinazioni d'uso proposte devono aggiungersi quelle attualmente previste e descritte dal PRG vigente così come modificato ed integrato dalla Delibera del C. Comunale n°36 del 13/05/2004 con l'esclusione della destinazione "...Attrezzature



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

Sanitarie e di ricerca", escludendo peraltro che nell'edificio principale siano acconsentite le destinazioni d'uso commerciale, e che pertanto, il corpo principale, debba accogliere le attività ricettive compreso l'ostello, i servizi privati, i pubblici esercizi in un quadro che preveda la massima tutela dell'integrità architettonica dell'edificio.

- Per quanto riguarda il Parco della Colonia si ritiene imprescindibile la possibilità della fruizione pubblica del Parco antistante la Colonia così come specificato nell'apposita normativa dell'A.Progetto n° 5 di Marinella compendio ex colonia Olivetti.

- In riferimento alle strutture esistenti oggetti di interventi di demolizione e ricostruzione (corpi secondari) si ritiene di mantenere la superficie esistente senza gli aumenti proposti.

Qualora la superficie esistente dei corpi secondari, unita agli ampliamenti proposti dalla Regione venisse destinata al turismo giovanile, in tali ipotesi si esprime l'assenso del Comune anche agli aumenti proposti.

La G.Comunale, rilevato quanto sopra indicato ed illustrato, e ritenuto di far proprie le conclusioni della relazione del Servizio Urbanistica, opportunamente integrata e, conseguentemente proporre al C.Comunale tali conclusioni.

Rilevato altresì che la proposta di cui all'oggetto è stata sottoposta in data 19/07/2012 alla Commissione Edilizia con parere favorevole con l'ulteriore prescrizione "...di mantenere integra la cortina muraria dei due prospetti principali senza causare interferenze di natura volumetrica tra le demolizioni e ricostruzioni dei volumi secondari e la struttura principale.", e che la stessa pratica, è stata posta all'attenzione della Commissione Territorio in data 21/07/2012 nella parte deliberativa integrata da ulteriori approfondimenti intervenuti successivamente alla seduta della C.Edilizia.

Viste le norme contenute nel PRG vigente relative agli immobili di cui alla presente deliberazione, descritte nella documentazione dell'Area Progetto n° 5 di Marinella e nell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Visti i contenuti della D.G.R. n° 612 del 29/05/2012 e le procedure ivi indicate.

Visto il parere favorevole allegato relativo alla regolarità tecnica del provvedimento, espresso dall'ufficio competente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 co. 1 D.Lgs. n. 267 del

Oggetto: D.G.R. 612/2012 Programma alle alienazioni e valorizzazione ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 ex Colonia Olivetti - Determinazione del Comune di Sarzana



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

18.08.2000, dando atto che non è stato acquisito il parere del responsabile della ragioneria, in quanto il provvedimento non comporta oneri contabili.

Accertata la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Con voti favorevoli 12, 3 contrari (Kampi, Torri, Frassini) resi dai 15 consiglieri votanti su 17 presenti essendosi astenuti 2 (Pudini, Bagnone)

DELIBERA

1. Di far propria la relazione elaborata dal Servizio Urbanistica opportunamente integrata, e di conseguenza esprimere parere favorevole alla proposta di modifica delle destinazioni d'uso e della correlata disciplina urbanistica riguardante il compendio di aree ed immobili definito come ex-Colonia Olivetti in loc. Marinella, così come descritta negli allegati alla D.G.R. n° 612 del 29/05/2012, appartenente all'Area Progetto n° 5 - Marinella, di cui al PRG vigente, previo inserimento delle indicazioni contenute nella Relazione stessa con riferimento all'uso degli spazi dell'edificio principale e delle seguenti precisazioni:

-Alle destinazioni d'uso proposte devono aggiungersi quelle attualmente previste e descritte dal PRG vigente così come modificato ed integrato dalla Delibera del C.Comunale n°36 del 13/05/2004 con l'esclusione della destinazione "...Attrezzature Sanitarie e di ricerca" precisando l'obbligo che nell'edificio principale siano acconsentite le destinazioni d'uso che escludano comunque l'attività commerciale, e che pertanto, lo stesso debba accogliere le attività ricettive compreso l'ostello, i servizi privati, i pubblici esercizi in un quadro che preveda la massima tutela dell'integrità architettonica dell'edificio.

-Per quanto riguarda il Parco della Colonia si ritiene imprescindibile la possibilità della fruizione pubblica del Parco antistante la Colonia così come specificato nell'apposita normativa dell'A.Progetto n° 5 di Marinella compendio ex colonia Olivetti.

Oggetto: D.G.R. 612/2012 Programma alle alienazioni e valorizzazione ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 ex Colonia Olivetti - Determinazione del Comune di Sarzana



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

C.C. N. 55 del 31.07.2012

-In riferimento alle strutture esistenti oggetti di interventi di demolizione e ricostruzione (corpi secondari) si ritiene di mantenere la superficie esistente senza gli aumenti proposti.

Qualora la superficie esistente dei corpi secondari, unita agli ampliamenti proposti dalla Regione venisse destinata al turismo giovanile, in tali ipotesi si esprime l'assenso del Comune anche agli aumenti proposti.

2. Di provvedere, una volta resa esecutiva la presente deliberazione, alla convocazione in seduta referente della Conferenza di Servizi di cui alla lettera b) del comma 5 dell'art. 29 della L.R. 37/2011, secondo le indicazioni impartite con la nota prot. PG/2012 90864 pratica 3125 dalla stessa Regione Liguria Settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi;

Successivamente su invito del Presidente procedutosi a votazione per la dichiarazione di immediata eseguibilità, data l'urgenza della pratica con voti favorevoli 12, 3 contrari (Rampi, Torri, Frassini) resi dai 15 consiglieri votanti su 17 presenti essendosi astenuti 2 (Pardini, Bagnone)

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Allegato alla deliberazione
di CC
N. 55
del 21/09/2012

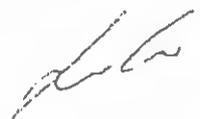
DOCUMENTO

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: ex Colonia Olivetti – Marinella di Sarzana

PREMESSO CHE :

- la Giunta Regionale della Liguria ha inserito la ex Colonia Olivetti nel Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011, indicandone la destinazione d'uso, la disciplina urbanistica e paesistica;
- il Comune di Sarzana è chiamato ad esprimersi su tale provvedimento;
- il provvedimento della Giunta Regionale interviene su un bene che fa parte del patrimonio storico e culturale di questo Comune;
- nel comprensibile intento di valorizzare il proprio patrimonio per poter continuare a fornire risposte concrete alle necessità dei cittadini, la Regione deve comunque distinguere tra beni che non hanno particolari caratteristiche storiche e architettoniche e beni che rappresentano invece un valore intrinseco di un territorio oltre che un'occasione di sviluppo, quale è la ex Colonia Olivetti;
- nel procedimento per la definizione della destinazione d'uso non si può prescindere dal considerare l'occasione irripetibile che un'appropriata destinazione d'uso potrà rappresentare per il complesso della ex Colonia Olivetti e per la frazione di Marinella, come tra l'altro sottolineato anche dalla Consulta Territoriale;
- in città si è avviato un proficuo dibattito promosso dal Coordinamento per la tutela della ex Colonia Olivetti che ha organizzato iniziative pubbliche durante le quali sono state avanzate osservazioni e proposte in merito all'immobile della ex Colonia di Marinella;
- la partecipazione dei cittadini alle grandi questioni che riguardano il nostro territorio deve essere sostenuta e promossa da parte delle istituzioni in quanto il dialogo e il confronto possono dare sempre un apporto positivo all'elaborazione delle proposte per il governo di un territorio;

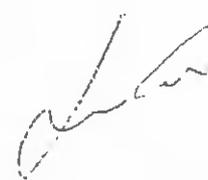


- alcune delle proposte avanzate dal Coordinamento per la tutela della ex Colonia sono parte del parere della Giunta Comunale;

CHIEDIAMO CHE LA GIUNTA E IL SINDACO

Si attivino nei confronti della Regione e in sede di Conferenza dei Servizi a :

1. ribadire e rafforzare, in attuazione del principio di sussidiarietà, il ruolo dei Comuni nella gestione e pianificazione del proprio territorio, riaffermando le attuali prerogative previste dalla Legge Urbanistica Regionale che attribuisce ai Comuni la veste di protagonisti delle scelte destinate a condizionare gli assetti socio-economici delle rispettive comunità;
2. sottolineare il valore intrinseco di "bene comune" della ex Colonia Olivetti che si traduce:
 - a- Nel mantenimento dell'unitarietà architettonica e funzionale dell'edificio principale.
 - b- Nel mantenimento dell'unitarietà del Parco annesso
 - c- Nel rispetto delle alberature esistenti nello stesso
 - d- Nella fruizione pubblica del Parco antistante la Colonia che dovrà essere parte integrante di eventuale convenzione con il privato.
 - e- Nella realizzazione di parcheggi pertinenziali collocati in superficie o interrati, nel rispetto delle alberature esistenti, ed ubicati nella porzione nord del Parco, al confine con la viabilità principale.
3. escludere la destinazione commerciale nell'edificio principale ed inserire l'attività di ostello tra quelle previste nella destinazione d'uso proposta.
4. ribadire la totale contrarietà all'aumento di volume sull'edificio principale e subordinare l'assenso ad aumenti di volume dei manufatti secondari alla demolizione e ricostruzione degli stessi con indicazione della destinazione d'uso non riconducibile a spazi per l'attività commerciale ma a spazi per il turismo giovanile e sostenibile come progetto che si proponga di coinvolgere non solo i ragazzi ma anche le famiglie nella convinzione che sia necessaria una "rivalutazione" culturale del settore turistico ed una fruizione responsabile del territorio caratteristica che da sempre ha contraddistinto questo tratto del litorale.



5.vincolare il progetto relativo al complesso ex Colonia Olivetti alla presentazione da parte del privato di uno studio sul turismo giovanile e sostenibile;

6.a trasmettere immediatamente il presente ^{documento} ~~odg~~ alla Presidenza della Giunta Regionale della Liguria con richiesta di un incontro urgente per relazionare in merito alla pratica.

Chiediamo,altresi, che il presente documento venga allegato alla delibera di cui all'odg del CC del 31.07.2012

Sarzana, 31 Luglio 2012

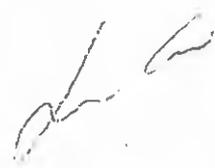
PD



SEL

IDV

UDC





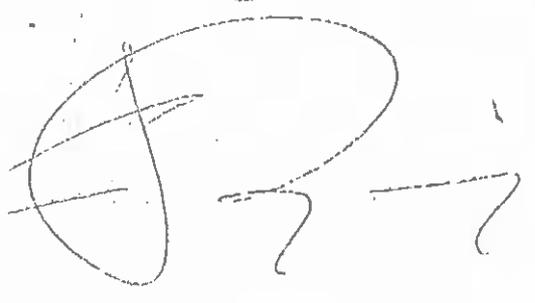
CITTÀ DI SARZANA
CONSIGLIO COMUNALE

Allegato alla deliberazione
di CC
N. 55
del 31/07/12

La Giunta vuole porre paleffi
all'utilizzo del bene "Colonia
Olivetti" così da continuare
ed impedire la sua
utilizzazione in conformità
alla sua più naturale destinazione.
Così si impone un
"ostello" come destinazione
necessaria e obbligatoria.
Ma il Comune non fa ostelli
sulle aree di sua proprietà;
Il Comune esclude anche
la più piccola destinazione

commerciale dell'area: ma
sulle aree di sua proprietà
le destinazioni commerciali
non le esclude affatto.

Maninella è così da
sempre perché l'amministrazione
pone paletti ad ogni
regionevole trasformazione.



PDL
Logg Nord
Nuovo PSI

[Handwritten signature]



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
C.C. N. 55 del 31.07.2012**

OGGETTO: D.G.R. 612/2012 Programma alle alienazioni e valorizzazione ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 ex Colonia Olivetti - Determinazione del Comune di Sarzana

Il sottoscritto Ing. Franco TALEVI in qualità di responsabile del servizio a sensi e per gli effetti dell'art. 49 co. 1 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

SARZANA, li 31.07.2012

IL RESPONSABILE
F.to Ing. Franco TALEVI



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
E.to Avv. Paolo MIONE

IL SEGRETARIO GENERALE
E.to Dott. Franco CARIDI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente atto registrato al n. 1571 del R.C. è pubblicato in copia
all'ALBO PRETORIO per 15 gg. dal 09 AGO 2012 al 23 AGO 2012

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

E.to F. ISOPPO

E.to Dott. Franco CARIDI

E.to () P. GUASTINI

E.to Dott.ssa Franca ZANELLA

La presente è copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Sarzana, li 09 AGO 2012



IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

() Art. 134 co. 3 D.Lgs. n. 267/2000 esecutiva 10 gg. dopo la pubblicazione il _____

Art. 134 co. 4 D.Lgs. n. 267/2000 esecutiva per intervenuta dichiarazione di 09 AGO 2012
immediata eseguibilità il _____

() Art. 134 co. 2 D.Lgs. n. 267/2000 divenuta esecutiva a seguito di controllo di un
quarto dei consiglieri il _____

() Annullata il _____

() Ratificata il _____

Sarzana, li 09 AGO 2012



IL SEGRETARIO GENERALE

SCHEMA N. NP/21300
DEL PROT. ANNO 2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE . N 3141 del 09/11/2012

N. 1340

IN DATA 09/11/2012

OGGETTO : Comune di Sarzana (SP) - Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell' art. 29 della l.r. 37/2011 - Terzo stralcio - Immobile ex Colonia Olivetti sito in Viale Litoraneo, 110.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Claudio Burlando , con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando - Presidente	X		
X		Nicolò Sciatfa - Vice Presidente	X		
X		Giovanni Barbagallo - Assessore	X		
X		Angelo Berlangieri - Assessore	X		
X		Giovanni Bojano - Assessore	X		
X		Renata Briano - Assessore	X		
X		Gabriele Cascino - Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli - Assessore	X		
	X	Claudio Montaldo - Assessore			
X		Raffaella Paila - Assessore	X		
X		Lorena Rambaudi - Assessore	X		
X		Sergio Rossetti - Assessore	X		
X		Giovanni Enrico Vesco - Assessore	X		
12	1		12		

RELATORE alla Giunta Gabriele Cascino e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott.ssa Roberta Rossi, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 7 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO

09/11/2012 (Roberta Rossi)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE DELL'ESAME	AUTENTICAZIONE COPIE SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P C C L'ISTRUTTORE (Cinzia Incani)	CODICE PRATICA : 3125 1261/2012
	PAGINA : 1	COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21300
DEL PROT ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

OGGETTO : Comune di Sarzana (SP) - Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell' art. 29 della l.r. 37/2011
- Terzo stralcio - Immobile ex Colonia Olivetti sito in Viale Litoraneo, 110.

DELIBERAZIONE

N.

1340

del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA

IN

09/11/2012

DATA

LA GIUNTA REGIONALE

Visto l'art. 29 della l.r. 37/2011 che regola le procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso;

Visto l'art. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m. e i. che regola la procedura della Conferenza di Servizi;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 655 del 27.6.2006 e s.m. e i.;

Vista la circolare del Segretario Generale Prot. n. IN/2011/24473 del 18.10.2011 recante "Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che la Regione:

- A. con deliberazione della Giunta n. 682 del 17.6.2011, avente ad oggetto "Attuazione del Capo III della legge finanziaria regionale n. 22/2010 – provvedimenti in materia di patrimonio", ha:
- approvato l'elenco dei beni immobili di proprietà delle Aziende sanitarie e degli enti equiparati per i quali le stesse Aziende, ai sensi dell'articolo 22 della l.r. n. 22/2010, hanno programmato l'alienazione, previa eventuale dismissione e/o valorizzazione;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

B.M. 2012 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
8.11.2012 *Annamaria Billi*

Data - IL SEGRETARIO

8/11/2012 *Stefano...*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

3125

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21300
DEL PROT ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

- rinviato a successivo provvedimento la definizione dettagliata delle modalità attuative di detto art. 22 della l.r. 22/2010, sulla base di una valutazione adeguata del portafoglio complessivo dei suddetti immobili e delle molteplici specificità e problematiche che lo contraddistinguono;
- B. con l.r. n. 37 del 27.12.2011 ha approvato le "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Liguria - Legge Finanziaria 2012" che all'articolo 29 detta le "Procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso";
- C. con deliberazione della Giunta n. 1713 del 29.12.2011, in attuazione del sopra citato art. 22 della l.r. n. 22/2010 ha:
- approvato l'alienazione ad ARTE Genova dei beni immobili di cui alla citata D.G.R. n. 682/2011, inserendo altresì nell'operazione, al fine di incrementare il portafoglio immobiliare, una serie di beni immobili di proprietà regionale già inseriti nei Piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dei beni immobili della Regione redatti ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008, relativi agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012, per un importo complessivo di Euro 76.183.558,72, di cui Euro 15.158.701,63 relativi ai beni di proprietà regionale;
 - rinviato a successivi provvedimenti le disposizioni inerenti l'operazione di valorizzazione, realizzate anche ai sensi degli artt. 22 e 23 della l.r. n. 22/2010 e dell'art. 29 della l.r. 37/2011 dei beni oggetto della vendita ad ARTE Genova, dando mandato al Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica di concerto con la Direzione Centrale Risorse Strumentali, Finanziarie e Controlli per il tramite del Settore Amministrazione Generale, di predisporre uno schema di programma inerente l'operazione di valorizzazione di che trattasi da sottoporre alla Giunta regionale, avvalendosi di apposita Cabina di regia;

Che in data 30.12.2011 è stato stipulato atto di trasferimento di beni immobili ai sensi del d.l. 25 settembre 2001 n. 351, dei beni di cui trattasi tra Regione Liguria ed ARTE Genova, rep. n. 15319, fasc. n. 6787, la quale ne è pertanto divenuta proprietaria;

Che ARTE Genova, con nota prot. n. 3156 in data 7.5.2012 ai sensi del soprarichiamato art. 29 della l.r. n. 37/2011, ha richiesto l'inserimento nel programma delle alienazioni e valorizzazioni di un secondo lotto di beni di seguito indicati, tra quelli di cui al sopraindicato atto di trasferimento in data 30.12.2011:

- Comune di Savona (SV): terreno sito in Via Nizza s.n.c.
Villa Zanelli in Via Nizza 33

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *[Signature]*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
8.11.2012 *[Signature]*

Data - IL SEGRETARIO

3/11/2012 *[Signature]*

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

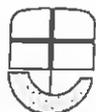
3125

P C C
L'ISTITUTTORE
(Cinzia Incani)

PAGINA : 2

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21300
DEL PROT ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

- Comune di Varazze (SV) : centro diurno Alzheimer in via Calcagno 4
ex RSA in Via Calcagno 4
- Comune di Recco (GE): ex Ospedale denominato Villa Ansaldo sito in Via A. Polleri 5
- Comune di Santa Margherita Ligure (GE): ex ospedale sito in Via Fratelli Arpe

Che la Giunta regionale:

- con DGR n.611 del 29.5.2012, ha approvato, visto il verbale della seduta della Cabina di Regia del 8.5.2012 e il parere espresso favorevolmente ed a maggioranza dalla II e dalla VI Commissione Consigliare nella seduta congiunta del 25.5.2012, le schede normative degli immobili sopra indicati, costituenti il secondo stralcio del programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011;
- con DGR n. 612 del 29.5.2012 ha approvato l'integrazione al programma delle alienazioni e valorizzazioni di cui alla DGR n.280/2012 inserendo due ulteriori beni, l'ex liceo Pacinotti in Viale Amendola 9 nel comune della Spezia e l'ex Colonia Olivetti in Via Litoranea 110 in località Marinella nel Comune di Sarzana, visto il verbale della seduta della Cabina di Regia del 8.5.2012 e il parere espresso favorevolmente ed a maggioranza dalla II e dalla VI Commissione Consigliare nella seduta congiunta del 25.5.2012.

Che la Direzione Generale del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica, con nota PG/2012/90864 del 12.6.2012, ha trasmesso al Comune di Sarzana copia della DGR n.612 sopra citata, con annessa documentazione e scheda dell'immobile denominato ex Colonia Olivetti oggetto di valorizzazione, invitando detto Comune ad esprimere il proprio orientamento rispetto alla proposta di cambio di destinazione d'uso di detto immobile tramite deliberazione consiliare, ai sensi dei commi 5 e 7 del citato art. 29 della LR 37/2011;

Che i Settori regionali Valutazione di Impatto Ambientale e Ciclo Integrato delle Risorse Idriche, con nota congiunta prot n.IN/2012/14068 del 19.6.2012, hanno reso il parere in merito al programma delle alienazioni e valorizzazioni regionale, sia rispetto all'applicazione delle normative in materia di VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006, sia rispetto ai rapporti con la l.r. 4/2012 - Misure urgenti per la tutela delle acque;

Che il Comune di Sarzana:

- con Deliberazione Consiliare n. 55 del 31.7.2012, ha espresso il proprio orientamento favorevole rispetto al programma per le alienazioni e valorizzazioni regionale terzo stralcio e alla variante urbanistica sottesa all'immobile ex Colonia Olivetti, disponendo l'indizione della Conferenza dei

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Ballin)
8.11.2012 *Annamaria Ballin*

Data - IL SEGRETARIO

31.11.2012 *[Signature]*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

3125

PAGINA : 3

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21300
DEL PROT ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

Servizi per definire alcune modifiche della disciplina urbanistica proposta dalla Regione come indicato negli atti allegati alla medesima deliberazione comunale;

- con nota prot. 28556 del 28.9.2012 ha convocato per il 5.10.2012 la Conferenza dei Servizi di cui sopra ai sensi del citato art. 29 della l.r. 37/2011, le cui risultanze, contenute nel relativo verbale sottoscritto al termine della medesima seduta, sono riportate in sintesi nella relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. NP/2012/21098 del 7.11.2012 allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- ha provveduto ad effettuare gli adempimenti di pubblicità/partecipazione previsti dall'art. 29, comma 9, della ridetta l.r. 37/2011, mediante deposito a libera visione del pubblico del verbale della suddetta Conferenza e degli atti nella stessa illustrati, per un periodo di quindici giorni a decorrere dal 10.10.2012 al 25.10.2012, mediante avviso affisso all'Albo pretorio e pubblicato sulla stampa quotidiana a diffusione regionale e sul sito istituzionale del Comune, senza che in detto periodo siano pervenute osservazioni da parte di terzi, come da certificazione comunale del 29.10.2012;

Che, infine il ridetto Comune con nota prot 31472 del 29.10.2012 ha convocato la Conferenza deliberante per il giorno 8.11.2012, successivamente rinviata, con nota prot. 32140 del 7.11.2012, al giorno 12.11.2012;

CONSIDERATO

Che l'immobile di che trattasi - come in dettaglio specificato nella relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n NP/2012/21098 del 7.11.2012, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale - è costituito dal compendio immobiliare denominato Ex Colonia Olivetti, censito al fg. 38 e mapp.li come da elenco nella scheda approvata con D.G.R. n. 612/2012, ed è costituito da un edificio principale (l'ex colonia) avente superficie di 2.942 mq, da alcuni manufatti di minori dimensioni di 984 mq e dal parco annesso di 29.104 mq (area urbana), avente consistenza catastale di 15.500 mc, con valore stimato in euro 4.551.533 e 250.410 euro per le unità collabenti;

Che sotto il profilo pianificatorio, la variante proposta risulta compatibile:

A. con il vigente PTCP sub assetto insediativo, in quanto l'immobile:

- ricade in ambito classificato ID-TR-TU - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di TRASFORMABILITA' - dell' Assetto Insediativo, disciplinato dall'art. 47 delle norme di attuazione, in cui sono compresi ambiti territoriali dove si riconosce nell'insediamento diffuso uno

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
8.11.2012 *Annamaria Billi*

Data - IL SEGRETARIO

9/11/2012 *[Signature]*

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

P.....C.....C.....
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incanti)

CODICE PRATICA

3125

PAGINA : 4

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



stato di degrado e/o una scadente qualità paesistica che si ritengono superabili attraverso operazioni di radicale rinnovamento implicanti l'evoluzione verso una configurazione di tessuto urbano. L'obiettivo della disciplina è quello di conseguire livelli di migliore qualità ambientale e funzionale dell'insediamento rendendone possibili quelle radicali trasformazioni che si ritengono a tal fine necessarie. Sono pertanto consentite operazioni di trasformazione del tessuto esistente, anche circoscritte, purché costituenti episodi organici e compiuti nell'evoluzione dell'insediamento diffuso verso una forma urbana più complessa e strutturata;

è inoltre classificato **ME (Manufatti Emergenti)** disciplinato dall'art. 57 delle norme di attuazione soggetto a regime di conservazione, poiché si configura come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico con annesso ambito di rispetto. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione del manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale. L'ex colonia è indicata come sistema di manufatti emergenti (SME). La relativa norma non consente interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati e nel caso dei sistemi di manufatti emergenti l'area di rispetto è da intendersi quale riferimento d'ambito rispetto al quale devono essere conservate le riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso;

B. con il vigente Piano Territoriale della Costa, in quanto l'ex Colonia ricade nell'ambito di progetto 41 Sarzana Marinella, area classificata come una delle zone più interessanti della costa ligure rispetto alla quale sono previste le seguenti indicazioni aventi efficacia di indirizzo: "riqualificazione della fascia costiera con allontanamento della viabilità di scorrimento dalla costa, spostamento dei parcheggi attualmente localizzati sulle spiagge, ricostruzione della fascia retrodunale e della pineta";

Che, sotto il profilo urbanistico, rispetto al vigente PRG - approvato con DPGR n. 97 del 11.3.1998, attualmente soggetto a revisione ed alle limitazioni previste negli articoli 6 e 7 della l.r. 30/1992 - il compendio immobiliare ricade in **Area Progetto Marinella AP.5** - - Unità di intervento n. 2 Area Alberghiera ex Colonia Olivetti (tessuto 121) - Unità minima di intervento ex Colonia Olivetti disciplinata dall'art. 3.4 delle Norme Tecniche di attuazione. L'unità minima di intervento è suddivisa in due parti: parco antistante la colonia con vincolo di fruizione pubblica e Colonia con parti retrostanti (comprehensive dei bungalows esistenti) da recuperare e ridestinare ad attrezzature ricettive ed ostello della gioventù. La colonia è classificata Manufatto emergente negli elaborati di livello edilizio - fondiario del PR

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
8.11.2012 *Annamaria Billi*

Data - IL SEGRETARIO

8/11/2012 *[Signature]*

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	<i>[Stamp and Signature]</i>	3125
PAGINA : 5	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N.....NP/21300
DEL PROT ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

Che la variante urbanistica proposta prevede l'inserimento delle seguenti funzioni: Strutture Turistico Ricettive comprensive della destinazione ad ostello della gioventù – Servizi privati – Commerciale ad esclusione dell'edificio principale – Pubblici esercizi consentiti anche nell'edificio principale – Parcheggi pubblici e privati con esclusione di quelli interrati;

Che il ridetto compendio immobiliare è stato sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del titolo II dell'ex D.Lgs 42/2004 e s.m. con Decreto del Direttore Regionale del Ministero per i Beni Culturali del 24.9.2007 ed è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III dell'art. 142 del citato decreto in quanto l'area dove si colloca il bene ricade nella fascia dei 300 ml dalla linea costiera;

Che inoltre il bene di che trattasi ricade interamente in area ad elevata pericolosità idraulica con ritorno di piena trentennale nella carta della pericolosità idraulica e in parte in area PI4A e in parte in PI4B nella carta degli Ambiti normativi del vigente Piano di Bacino dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra;

DATO ATTO

Che la nuova disciplina urbanistico edilizia dell'immobile di che trattasi è riportata nella scheda allegata alla citata relazione tecnica;

Che le strutture regionali a vario titolo competenti nel procedimento hanno espresso le loro valutazioni nei termini riportati nella sopracitata relazione;

Che la Commissione di Lavoro, istituita per l'esame delle pratiche non soggette all'obbligatorio parere del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, con la partecipazione del settore Affari Giuridici del Territorio per i profili di legittimità, nella seduta del 5.11.2012, ha espresso parere favorevole in merito alla variante al vigente PRG come sopra illustrata, ritenendo accoglibili le richieste comunali espresse con DCC n.55/2012, in quanto non inficiano la finalità di valorizzazione del bene, con conseguente introduzione delle relative modifiche nella scheda contenente la nuova disciplina urbanistico edilizia dell'immobile, allegata alla suddetta relazione tecnica quale parte integrante e sostanziale;

Che, inoltre, la suddetta Commissione, alla luce del parere reso dal Settore Assetto del Territorio sotto il profilo idraulico e dell'autorizzazione all'alienazione del bene della Direzione Regionale della Liguria del Ministero per i Beni Culturali, sopra richiamata, ha ritenuto di introdurre ulteriori modifiche alla ridetta scheda normativa nei termini riportati nella citata relazione tecnica;

RITENUTO

Che, per quanto in precedenza evidenziato, la variante in parola sia meritevole di favorevole

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
8.11.2012 *Annunziata Billi*

Data - IL SEGRETARIO

8/11/2012 *Roberto*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

3125

PAGINA : 6

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21300
DEL PROF ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

considerazione;

Su proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica

DELIBERA

1. di esprimere, per le motivazioni riportate nella relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n NP/2012/21098 del 7.11.2012, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, che si condividono e si fanno proprie con la presente deliberazione, l'assenso all'approvazione della variante al vigente PRG sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione relativo all'immobile denominato ex Colonia Olivetti sito in Viale Litoraneo 110, nel Comune di Sarzana, nei termini riportati nella relativa scheda normativa allegata alla sopra citata relazione tecnica quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio, o a suo delegato, di manifestare, nei termini di cui sopra, la presente determinazione regionale in sede di Conferenza di Servizi deliberante;

FINE TESTO

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE

8/11/12
(Arch. Antonio Gargosi)

Data - IL DIRETTORE GENERALE

8/11/2012
(Arch. Pier Paolo Tomolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 March
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bili)

8.11.2012 Bili

Data - IL SEGRETARIO

3/11/2012 rbe

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

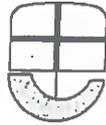
P C C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

3125

PAGINA : 7

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21300
DEL PROT ANNO 2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

N. 1340

IN DATA

09/11/2012

OGGETTO : Comune di Sarzana (SP) - Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell' art. 29 della l.r. 37/2011 - Terzo stralcio - Immobile ex Colonia Olivetti sito in Viale Litoraneo, 110.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 21:

Relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. NP/2012/21098 del 7.11.2012 e relativi allegati.

— FINE TESTO —

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *[Signature]*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
8.11.2012 *[Signature]*

ALLEGATO
ALL'ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA .

3125

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

REGIONE LIGURIA

**DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, URBANISTICA**

Genova, 7.11.2012

Prot. NP/2012/21098

Class. G11.6.2

Fascicolo n. 126/2012

Pratica n.3125

**Settore Urbanistica e Tutela del
Paesaggio**

Relazione tecnica

**PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DI IMMOBILI NON
STRUMENTALI.**

Procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011 – DGR n.612/2012 TERZO STRALCIO

OGGETTO: SARZANA (SP)

EX COLINIA OLIVETTI

PREMESSE

Con D.G.R. n. 682 del 17.6.2011, ad oggetto "Attuazione del Capo III della legge finanziaria regionale n. 22/2010 – provvedimenti in materia di patrimonio", la Giunta regionale ha:

- approvato l'elenco dei beni immobili di proprietà delle Aziende sanitarie e degli enti equiparati per i quali le stesse Aziende, ai sensi dell'articolo 22 della L.R. n. 22/2010, hanno programmato l'alienazione, previa eventuale dismissione e/o valorizzazione;
- rinviato a successivo provvedimento la definizione dettagliata delle modalità attuative di detto art. 22 della L.R. n. 22/2010, sulla base di una valutazione adeguata del portafoglio complessivo dei suddetti immobili e delle molteplici specificità e problematiche che lo contraddistinguono;

Con D.G.R. n. 1713 del 29.12.2011 la Giunta regionale, in attuazione dell'art. 22 della medesima l.r. n. 22/2010 ha::

- approvato l'alienazione ad ARTE Genova dei beni immobili di cui alla citata D.G.R. n. 682/2011, inserendo altresì nell'operazione, al fine di incrementare il portafoglio immobiliare, una serie di beni immobili di proprietà regionale già inseriti nei Piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dei beni immobili della Regione redatti ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008, relativi agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012, per un importo complessivo di Euro 76.183.558,72, di cui Euro 15.158.701,63 relativi ai beni di proprietà regionale;
- rinviato a successivi provvedimenti le disposizioni inerenti l'operazione di valorizzazione, realizzate anche ai sensi degli artt. 22 e 23 della l.r. n. 22/2010 e dell'art. 29 della 27.12.2011 n. 37 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Liguria – Legge Finanziaria 2012", dei beni oggetto della vendita ad ARTE Genova, dando mandato al Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica di concerto con la Direzione Centrale Risorse Strumentali, Finanziarie e Controlli per il tramite del Settore Amministrazione Generale, di predisporre uno schema di programma inerente l'operazione di valorizzazione di che trattasi da sottoporre alla Giunta regionale, avvalendosi della Cabina di regia;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bili)

8.11.2012 

Data - IL SEGRETARIO

9/11/2012 

In data 30.12.2011 è stato stipulato atto di trasferimento di beni immobili ai sensi del d.l. 25 settembre 2001 n. 351, dei beni di cui trattasi tra Regione Liguria ed ARTE Genova, rep. n. 15319, fasc. n. 6787, la quale ne è pertanto divenuta proprietaria;

La L.R. 27.12.2011 n. 37 all'articolo 29 prevede, al comma 1, che gli immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni possono essere inseriti nel programma delle alienazioni e valorizzazioni, approvato ogni anno dalla Giunta regionale sentita la Commissione consiliare competente, dalla Provincia e dal Comune ed avente ad oggetto i beni immobili non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, ivi compresi quelli per i quali la funzione a servizio pubblico sia venuta meno a seguito di cessazione della relativa funzione. A corredo del programma ciascuna Amministrazione allega una scheda recante l'ubicazione degli immobili, i dati catastali, il relativo valore, la disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area e la nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile in applicazione dei presupposti di cui al comma 2 e la relativa disciplina. Il comma 2 dispone che gli immobili inseriti nel programma predetto possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni. Il provvedimento di approvazione del programma indica la percentuale pari al 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili da devolvere al Comune interessato.

Ciò premesso ARTE Genova, con nota prot. n. 3156 del 7.5.2012 ai sensi del soprarichiamato art. 29 della l.r. n. 37/2011, ha richiesto l'inserimento nel programma delle alienazioni e valorizzazioni di un secondo lotto di beni di seguito indicati, tra quelli di cui al sopraindicato atto di trasferimento in data 3.12.2011:

- Comune di Savona: terreno sito in Via Nizza senza numero civico
- Comune di Savona: Villa Zanelli in Via Nizza 33
- Comune di Varazze: centro diurno Alzheimer in Via Calcagno 4
- Comune di Varazze: RSA in Via Calcagno 4
- Comune di Recco: ex ospedale in Via Dona A. Polleri
- Comune di Santa Margherita Ligure ex ospedale in Via Fratelli Arpe

Con DGR n. 612 del 29.5.2012 la Giunta regionale ha approvato: l'integrazione al programma delle alienazioni e valorizzazioni di cui alla DGR n.280/2012 inserendo due ulteriori beni, l'ex liceo Pacinotti in Viale Amendola 9 nel Comune della Spezia e l'ex Colonia Olivetti in Via Litoranea 110 in località Marinella nel Comune Sarzana; visto il verbale della seduta della Cabina di Regia del 8.5.2012 e il parere espresso favorevolmente ed a maggioranza dalla II e dalla VI Commissione Consiliare nella seduta congiunta del 25.5.2012.

Il Comune di Sarzana è dotato di PRG approvato con DPGR n. 97 del 11.3.1998, attualmente soggetto a revisione ed alle limitazioni previste negli articoli 6 e 7 della l.r. 30/1992.

Con nota PG/2012/90864 del 12.6.2012 la Direzione Generale del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ha invitato il Comune di Sarzana ad effettuare gli adempimenti previsti dal comma 5 e seguenti dell' art. 29 della LR 37/2011.

Con DCC n. 55 del 31.7.2012, assunta al prot. 125004 del 30.8.2012, il Comune ha espresso il proprio orientamento favorevole rispetto al programma per le alienazioni e valorizzazioni regionale terzo stralcio e alla variante urbanistica sottesa all'immobile ex Colonia Olivetti, disponendo l'indizione della

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bilij)

8.11.2012 *Annunziata Incari*

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P..... C..... C.....
L'INTESSATTORE
(*Annunziata Incari*)

Data - IL SEGRETARIO

3/11/2012 *Roberto*

Conferenza dei Servizi per definire alcune modifiche della disciplina urbanistica proposta dalla Regione come indicato negli atti allegati alla medesima deliberazione comunale.

Con nota n.28556 del 28.9.2012 il Comune ha convocato per il 5.10.2012 la Conferenza di Servizi di cui sopra ai sensi del citato art. 29 della LR 37/11, le cui risultanze sono contenute nel relativo verbale sottoscritto al termine della medesima seduta.

Con nota n.31472 del 29.10.2012 il Comune di Sarzana ha trasmesso la certificazione attestante l'avvenuta pubblicazione degli atti ai sensi dell'art. 29 comma 9, della LR 37/2011 dal 10.10.2012 al 25/10/2012 senza che siano pervenute osservazioni e contestualmente ha convocato la Conferenza dei Servizi per il 8.11.2012, successivamente rinviata al 12.11.2012.

Dati generali dell'immobile oggetto di valorizzazione e regimi urbanistici vigenti

Il bene è costituito da un edificio principale abbandonato dal 1992, utilizzato prima come colonia e poi come centro estivo della Società Olivetti, oltre che da altri corpi di fabbrica, dal parco annesso in cui sono presenti altri manufatti minori e confina con il demanio marittimo verso mare e la strada Litoranea verso monte.

In particolare tale compendio immobiliare, denominato Ex Colonia Olivetti, è censito al fg. 38 e mapp.li come da elenco nella scheda approvata con D.G.R. n. 612/2012, ed è costituito da un edificio principale (l'ex colonia) avente superficie di 2.942 mq, da alcuni manufatti di minori dimensioni di 984 mq e dal parco annesso di 29.104 mq (area urbana), avente consistenza catastale di 15.500 mc, con valore stimato in euro 4.551.533 e 250.410 euro per le unità collabenti.

➤ **PTCP – l'immobile:**

- ricade in ambito classificato **ID-TR-TU** - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di TRASFORMABILITA' – dell' Assetto Insediativo, disciplinato dall'art. 47 delle norme di attuazione, in cui sono compresi ambiti territoriali dove si riconosce nell'insediamento diffuso uno stato di degrado e/o una scadente qualità paesistica che si ritengono superabili attraverso operazioni di radicale rinnovamento implicanti l'evoluzione verso una configurazione di tessuto urbano. L'obiettivo della disciplina è quello di conseguire livelli di migliore qualità ambientale e funzionale dell'insediamento rendendone possibili quelle radicali trasformazioni che si ritengono a tal fine necessarie. Sono pertanto consentite operazioni di trasformazione del tessuto esistente, anche circoscritte, purché costituenti episodi organici e compiuti nell'evoluzione dell'insediamento diffuso verso una forma urbana più complessa e strutturata.
- è inoltre classificato **ME (Manufatti Emergenti)** disciplinato dall'art. 57 delle norme di attuazione soggetto a regime di conservazione, poiché si configura come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico con annesso ambito di rispetto. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione del manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale. L'ex colonia è indicata come sistema di manufatti emergenti (SME). La relativa norma non consente interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati e nel caso dei sistemi di manufatti emergenti l'area di rispetto è da

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

8.11.2012 *Annamaria Billi*

Data - IL SEGRETARIO

3/11/2012 *Roberto*

REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO TERRITORIALE, URBANISTICA
URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO - SETTORE
[Firma]

intendersi quale riferimento d'ambito rispetto al quale devono essere conservate le riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso.

- **Piano Territoriale della Costa.** L'ex Colonia ricade nell'ambito di progetto 41 Sarzana Marinella, area classificata come una delle zone più interessanti della costa ligure rispetto alla quale sono previste le seguenti indicazioni aventi efficacia di indirizzo: "riqualificazione della fascia costiera con allontanamento della viabilità di scorrimento dalla costa, spostamento dei parcheggi attualmente localizzati sulle spiagge, ricostruzione della fascia retrodunale e della pineta".
- **PRG - approvato con DPGR n. 97 del 11.3.1998:** ricade in **Area Progetto Marinella AP.5** - - Unità di intervento n. 2 Area Alberghiera ex Colonia Olivetti (tessuto 121) - Unità minima di intervento ex Colonia Olivetti disciplinata dall'art. 3.4 delle Norme Tecniche di attuazione. L'unità minima di intervento è suddivisa in due parti: parco antistante la colonia con vincolo di fruizione pubblica e Colonia con parti retrostanti (comprendenti dei bungalows esistenti) da recuperare e ridestinare ad attrezzature ricettive ed ostello della gioventù. La colonia è classificata Manufatto emergente negli elaborati di livello edilizio - fondiario del PRG;
- Il bene è stato sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del titolo II dell'ex D.Lgs 42/04 e s.m. con Decreto del Direttore Regionale del 24.9.2007 ed è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III dell'art. 142 del citato decreto in quanto l'area dove si colloca il bene ricade nella fascia dei 300 ml dalla linea costiera;
- il bene ricade interamente in area ad elevata pericolosità idraulica con ritorno di piena trentennale nella carta della pericolosità idraulica e in parte in area P14A e in parte in P14B nella carta degli Ambiti normativi del vigente Piano di Bacino dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra.

PROPOSTA REGIONALE DI NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA

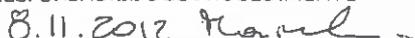
La disciplina urbanistica proposta è la seguente:

- **Destinazione d'uso proposta:** Strutture Turistico Ricettive - Servizi privati - Commerciale - Pubblici esercizi - Parcheggi pubblici e privati anche interrati.
- **Modalità di intervento:**
 - a) per l'edificio principale è ammessa la ristrutturazione edilizia con redistribuzione interna ed ammessa la possibilità di ricavare nuovi accessi e corpi scala, fatta salva la conservazione dell'unitarietà dei prospetti;
 - b) per i corpi secondari presenti sull'area è prescritta la demolizione finalizzata a:
 - 1) ricostruzione di nuovi volumi ad uso commerciale collocati nel settore di levante del lotto verso il viale litoraneo e la strada comunale di accesso al mare;
 - 2) ricostruzione di nuovi volumi in adiacenza all'edificio principale sul lato verso monte e collegati con lo stesso edificio principale, al fine di garantire una migliore funzionalità al complesso per le destinazioni d'uso consentite nel lotto;
 - 3) ricostruzione di nuovi volumi in composizione degli interventi ammessi sub 1) e 2);
 - c) realizzazione di parcheggi.

Parametri urbanistici:

- a) per l'edificio principale non è consentito l'aumento di volume;
- b1) per la costruzione di nuovi volumi ad uso commerciale in sostituzione dei corpi secondari esistenti è consentito l'aumento della superficie demolita nella misura massima del 30%;
- b2) per la costruzione di nuovi volumi, per gli usi ammessi nel lotto, posti in adiacenza e collegati all'edificio principale a seguito della demolizione dei corpi secondari esistenti è ammessa la possibilità di incremento della superficie demolita nella misura massima del 50%.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
8.11.2012 

Data - IL SEGRETARIO

3/11/2012 



c) i parcheggi pertinenziali alle funzioni ammesse possono essere collocati in superficie o interrati, nel rispetto delle alberature esistenti e previa idonea ricollocazione o sostituzione per rinnovamento dell'assetto vegetazionale..

- **Dotazione di Servizi e Infrastrutture:** sono determinate in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 29, comma 4, della L.R. 37/2011.
- **Prestazioni edilizie ambientali:** per l'edificio principale, per gli usi consentiti nel lotto, è richiesto il più elevato livello di prestazione energetica possibile. Per le nuove costruzioni è richiesta la classe energetica A.
- **Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato.
- **Norme transitorie:** sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo.
- **Flessibilità:** in sede di progettazione degli interventi consentiti e previo esplicito assenso da parte dei competenti Uffici, in primo luogo della Soprintendenza, la possibilità di ricavare, nel lotto di proprietà, parcheggi interrati.
- **Disciplina Paesistica Puntuale** Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso. E' obbligatoria la demolizione dei corpi bassi esistenti al fine di garantire una migliore utilizzazione e fruibilità del parco stesso. E' richiesto il ripristino dell'accesso alla spiaggia. Gli eventuali parcheggi interrati ed i nuovi volumi, derivanti dalle demolizioni, potranno essere collocati nelle aree poste fra il fronte secondario del corpo principale e la strada litoranea (retro del corpo principale) salvaguardando, in ogni caso, l'unitarietà compositiva del prospetto dell'edificio principale sul lato verso mare. In copertura degli eventuali parcheggi interrati è prevista la realizzazione di un'area fruibile sistemata a verde.

PROPOSTE COMUNALI E VALUTAZIONI DELLA CONFERENZA

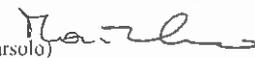
Con DCC n.55 del 31.7.2012 la Civica Amministrazione ha espresso parere favorevole alla proposta regionale di nuova disciplina urbanistica regionale, chiedendo nel contempo di apportare le seguenti modifiche:

1. oltre alle destinazioni d'uso proposte dalla Regione siano aggiunte quelle attualmente previste e descritte dal PRG vigente, ad esclusione della destinazione "attrezzature sanitarie di ricerca" con particolare riferimento all'ostello della gioventù;
2. che nell'edificio ex colonia non siano collocate funzioni commerciali, ad esclusione dei pubblici esercizi, riservando lo stesso alle funzioni turistico ricettive, compreso l'ostello ed i servizi privati;
3. il parco dovrà avere fruizione pubblica così come previsto dalla normativa dell'AP n.5 di Marinella;
4. l'assenso all'ampliamento dei corpi secondari è subordinato alla condizione che gli stessi corpi siano interamente destinati ad ospitare la funzione di turismo giovanile.

In seduta di Conferenza dei Servizi tenutasi il 5.10.2012, dopo la disamina delle richieste di cui sopra, è stato concordato quanto segue, come risulta dal sopra citato verbale:

1. accoglimento della richiesta contenuta nella citata DCC n.55, per cui alla destinazione d'uso proposta dalla Regione contenuta nella scheda sarà aggiunta quella relativa ostello della gioventù come indicato nel PRG ;
2. accoglimento della richiesta contenuta nella DCC n.55, per cui la scheda andrà integrata inserendo l'esclusione della destinazione d'uso commerciale nell'edificio principale;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

8.11.2012 

Data - IL SEGRETARIO

9/11/2012 



3. accoglimento della richiesta del Comune in merito alla fruizione pubblica del parco per cui si integrerà la disciplina paesistica puntuale della scheda e tale indicazione dovrà essere recepita nella prevista convenzione;
4. La Regione relativamente alla proposta si riserva di effettuare approfondimenti e sottoporre gli esiti alla decisione della Giunta regionale.

Inoltre, considerate le problematiche idrauliche in precedenza indicate nella Conferenza dei Servizi, si è disposto di verificare l'esatta perimetrazione del Piano di Bacino vigente con la competente Provincia, in modo da adeguare la scheda normativa ai vincoli del vigente Piano di Bacino.

PARERI

I Settori regionali **Valutazione Impatto Ambientale e del Ciclo Integrato delle Risorse Idriche** con nota congiunta prot. IN/2012/14068 del 19.6.2012 hanno espresso le proprie valutazioni nei seguenti termini:

"Gli interventi di cui al programma in oggetto consistono in ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, con modesti incrementi volumetrici, e previsioni d'uso analoghe, in termini di carico insediativo, alle preesistenti, ed in quanto tali non rientrano nel campo di applicazione delle norme vigenti in materia di VAS. Si prende per altro positivamente atto dell'attenzione data nelle schede all'efficientazione energetica degli edifici.

In relazione alle problematiche legate al trattamento depurativo, si propone di integrare la scheda intervento di ARTE con il tema "Ambiente" collocando al suo interno l'esigenza legata a tale aspetto:

*LR 4/2012: da applicare se l'immobile risulta ricadente all'interno dell'agglomerato (D.LGS 152/2006) e se la variante determina un **incremento del carico inquinante**. In tal caso detto incremento dovrà trovare risposta nell'adeguato sistema depurativo esistente, In alternativa l'esistente sistema fognario depurativo dovrà essere preventivamente adeguato anche tramite ricorso a sistemi individuali di trattamento appropriato".*

Il Comune di Sarzana non rientra negli elenchi dei Comuni soggetti alla LR 4/12 e, pertanto, non è soggetto alle restrizioni in materia di incremento del carico inquinante, mentre restano valide le considerazioni rispetto alle norme vigenti in materia di VAS.

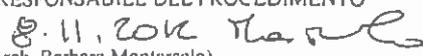
In merito alle problematiche idrauliche con note IN/2012/21361 del 8.10.2012 e IN/2012/22370 del 18.10.2012 il Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha chiesto parere ai fini istruttori al competente **Settore Assetto del Territorio** che ha reso con nota n. IN/2012/23265 del 30.10.2012, allegata alla presente relazione quale parte integrante e sintetizzata nei seguenti termini sostanziali:

- la nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di parcheggi interrati, non è compatibile con la normativa dell'ambito PI4A;
- per gli interventi di demolizione con ricostruzione, ove ammessi, deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dal rischio idraulico (art.18 c. lett.a delle norme di attuazione)

Il medesimo Settore Assetto del Territorio demanda infine ulteriori verifiche in fase progettuale alla competente Provincia della Spezia, precisando che dovrà in particolare essere verificato il rispetto della fascia di inedificabilità del Torrente Parmignola, di norma pari a 10 mt.

La Direzione Regionale della Liguria del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con nota n.5060 del 7.7.2008, ha rilasciato l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile in argomento, soggetto a tutela monumentale, subordinando all'osservanza delle seguenti condizioni vincolanti:

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bini)

8.11.2012 

Data - IL SEGRETARIO

8/11/2012 

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
C C
L'ISTRUTTORE
(Ginza Incani)

- dovrà essere conservata l'interezza dell'impianto tipologico, dei suoi caratteri architettonici, materiali costitutivi e finiture dell'edificio;
- sono escluse pertanto modifiche esterne e delle coperture che possano alterare in maniera significativa l'immagine del volume ormai consolidato nonché modifiche interne di particolare impatto strutturare e distributivo (i corpo scala di collegamento dovranno essere individuati nell'estremità dei bracci);
- le destinazioni compatibili dovranno essere esclusivamente quelle di uso pubblico, correlate alle attività di soggiorno elioterapico o balneare, con annesse funzioni commerciali di pregio a condizione che le ripartizioni interne per l'insediamento di tali attività siano concordate con la Soprintendenza secondo un progetto che miri a salvaguardare per quanto possibile la lettura dell'impianto originale;
- si precisa sin d'ora che ai due livelli dell'edificio non sarà consentita la realizzazione di soppalchi che possano determinare esigenze di variazioni delle dimensioni e luci delle bucaure;
- relativamente all'assetto delle zone esterne dovrà essere preservato il rapporto di collegamento al mare sul fronte sud pertanto in tale ambito non saranno consentite nuove edificazioni né volumetrie, anche interrato, che possano inficiare la fruibilità e la percezione del litorale;
- la destinazione d'uso residenziale potrà essere consentita e concentrata nella parte orientale del lotto (mapp.le 97), prevedendo di riqualificare, rivedere ed eventualmente accorpare gli edifici attualmente presenti ed esclusi dal vincolo monumentale;
- dovrà essere predisposto e concordato con la Soprintendenza un progetto generale di intervento relativo sia agli spazi esterni che al manufatto dell'ex colonia marina.

VALUTAZIONI

Rispetto alle richieste comunali espresse con DCC n.55 del 31.7.2012 e alla luce delle considerazioni formulate nella Conferenza dei Servizi del 5.10.2012 si ritengono tutte accoglibili con conseguente introduzione delle relative modifiche nella scheda allegata alla presente relazione, in quanto non inficiano la finalità di valorizzazione del bene.

Inoltre alla luce del sopra citato parere reso dal Settore Assetto del Territorio sotto il profilo idraulico e dell'autorizzazione all'alienazione del bene della Direzione Regionale della Liguria del Ministero per i Beni Culturali si introducono le seguenti modifiche alla scheda normativa:

Vincoli:

integrazione della dicitura con le indicazioni riportate nel parere del Settore Assetto del Territorio;
integrazione con richiamo all'autorizzazione alla sopra citata alienazione del bene rilasciata dalla Direzione Regionale della Liguria del Ministero per i Beni Culturali;

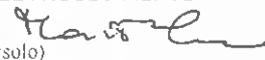
Destinazione d'uso proposta:

introduzione della funzione ad ostello della gioventù;
esclusione per l'edificio principale della funzione commerciale, tranne quella per pubblici esercizi;
esclusione della possibilità di realizzare parcheggi pubblici e privati interrati;

Modalità di intervento:

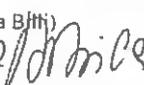
- a) per l'edificio principale è ammessa la ristrutturazione edilizia a condizione della conservazione dell'unitarietà dei prospetti;
- b) per i corpi secondari presenti sull'area è ammessa la sostituzione edilizia, senza ampliamento volumetrico, con possibilità di diversa ricollocazione dei medesimi volumi nel lotto ed a condizione che vi sia riduzione del rischio idraulico;
- c) realizzazione di parcheggi ad esclusione di quelli interrati;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 
(Archi. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Biffi)

8.11.2012 

Data - IL SEGRETARIO

3/11/2012 

Parametri urbanistici;

- a) per l'edificio principale e per quelli secondari non sono ammessi aumenti volumetrici a prescindere dalle destinazioni d'uso proposte dal progetto;
- b) i parcheggi pertinenziali alle funzioni ammesse devono essere realizzati nel rispetto delle alberature esistenti e/o previa idonea ricollocazione o sostituzione nel rinnovamento dell'assetto vegetazionale, senza creare impermeabilizzazione a suolo;

Dotazione di servizi e infrastrutture: sono determinate in funzione delle destinazioni d'uso del progetto in applicazione della vigente disciplina urbanistica comunale;

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato con vincolo di fruizione pubblica del parco antistante l'edificio principale;

Norme transitorie: in assenza di permesso di costruire convenzionato, sui fabbricati esistenti sono ammessi solo interventi sino al restauro ed al risanamento conservativo;

Flessibilità: il progetto, per le parti soggette al vincolo monumentale, è da definire in preliminare con la competente Soprintendenza;

Disciplina paesistica puntuale:

Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso.

Ripristino dell'accesso alla spiaggia.

Le costruzioni oggetto di interventi di sostituzione edilizia, come consentiti dalla presente disciplina urbanistica, possono essere collocate nelle aree poste tra il fronte secondario del corpo principale e la strada litoranea, salvaguardando la fruibilità del parco ed in ogni caso la prevalenza volumetrica, la visuale complessiva e l'unitarietà compositiva dei prospetti del predetto edificio principale.

Allegati:

integrare con nota del Settore Assetto del Territorio e relativi allegati.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che la variante urbanistica sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione relativa al **compendio dell'ex Colonia Olivetti sita in Viale Litoraneo 110 a Sarzana**, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 29 LR 37/2011, in quanto introduce funzioni omogenee rispetto alle zonizzazioni limitrofe, definendo un assetto coerente con le caratteristiche urbanistiche e paesistico - ambientali del contesto, sia pure con le modifiche sopra specificate relative alla scheda contenente la normativa definitiva, allegata alla presente relazione quale parti integrante e sostanziale.

Allegati:

- Scheda normativa definitiva;
- Parere del Settore Assetto del Territorio prot. IN\2012\23265 del 30.10.2012 e relativi allegati.

FINE TESTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

8.11.2012 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Betti)

8.11.2012 

Data - IL SEGRETARIO

9/11/2012 

REGIONE LIGURIA							
PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI							
Art. 29 l.r. 27 dicembre 2011, n. 37							
Proposta per la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà ARTE Genova							
SCHEDA NORMATIVA DEFINITIVA							
Individuazione dell'immobile							
Denominazione dell'immobile	Ex Colonia Olivetti						
Ubicazione	Comune	Sarzana					
	Località	Marinella					
	Indirizzo	Viale Litoranea, 110					
Dati catastali	Sezione	Foglia	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
Fabbricati			96 - 98	B/1	2	15.500 mc	28.017,80
		38	159-160-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-150	F/2			
		38	97	F/1		29.014 mq	
	Terreni	38	563	Ente Urbano		1.789 mq	
Aspetti di valutazione economica							
Valore di acquisto	euro 4.551.533,00 oltre euro 250.410,00 per le unità collabenti						
Dimensioni	fabbricati:		mq 2.942 corpo principale		mq		
			mq 982 corpi secondari				
	terreni: mq 29.014 (area urbana)						
Tipologia	Complesso immobiliare di carattere specialistico ex colonia marina Olivetti con parco annesso. Presenza di piccoli manufatti nell'area di pertinenza.						
Stato di conservazione	In abbandono, pessimo stato manutentivo.						
Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti							
Destinazione d'uso attuale	Ex colonia marina inutilizzata e abbandonata						
Stato occupativo	Libero						
Data e durata di rilascio							
Disciplina urbanistica edilizia	PRG: Area Progetto Marinella AP.5 - Unità di intervento n. 2 Area Alberghiera ex Colonia Olivetti (tessuto 121) - Unità minima di intervento ex Colonia Olivetti disciplinata dall'art. 3.4 delle NTA suddivisa in due ambiti: parco antistante la colonia con vincolo di fruizione pubblica e Colonia con parti retrostanti (comprendenti dei bungalows esistenti) da recuperare e ridestinare ad attrezzature ricettive ed ostello della gioventù. La colonia è classificata Manufatto emergente negli elaborati di livello edilizia - fondiario di PRG						
Disciplina paesistica e territoriale	PTCP: - Assetto Insediativo: ME / ID TR-TU - Assetto Geomorfologico: MO-B - Assetto Vegetazionale: COL-ISS-MA						
Vincoli	PRG: Vincolo di fruizione pubblica per il parco antistante il litorale marino. Il bene ricade in area ad elevata pericolosità idraulica con ritorno di piena trentennale nella carta della pericolosità idraulica; in parte in area PI4A e in parte in PI4B nella carta degli Ambiti normativi del vigente Piano di Bacino dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra Ex Artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004: MONUMENTALE (DDR 24/09/2007). Ex Art. 136 lettera c) e d) D.Lgs. 42/2004: BENE PAESAGGISTICO, BELLEZZA D'INSIEME (DM 10/03/1958). Autorizzazione all'alienazione - nota n.5060 del 7.7.2008 della Direzione Regionale della Liguria del Ministero per i Beni Culturali con condizioni						

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

P C C
L'ASPIANTORE
(Chiazzani)

revisione scheda - 1 - 2

31/03/2010

Proposta di nuova destinazione d'uso urbanistica	
Destinazione d'uso vigente nelle aree contigue/caratteristiche strutturali e tipologiche	Parcheggi di progetto - manufatti speciali esistenti con destinazione a servizi da confermare - Area alberghiera Marinella (Tess121) - Espansione contemporanea Marinella (Tess120)
Destinazione d'uso proposta	Strutture Turistico Ricettive comprensive della destinazione ad ostello della gioventù - Servizi privati - Commerciale ad esclusione dell'edificio principale - Pubblici esercizi consentiti anche nell'edificio principale - Parcheggi pubblici e privati con esclusione di quelli interrati;
Compatibilità strutturale e tipologica	Le destinazioni proposte sono tipologicamente e strutturalmente compatibili con gli immobili (edifici e terreni)
Disciplina urbanistica edilizia	<p><u>Modalità d'intervento:</u> a) per l'edificio principale è ammessa la ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. e) della L.R. 16/2008 e s.m., ed a condizione della conservazione dell'unitarietà dei prospetti;</p> <p>b) per i corpi secondari presenti sull'area è ammessa la sostituzione edilizia, senza ampliamento volumetrico, con possibilità di diversa ricollocazione dei medesimi volumi nel lotto ed a condizione che vi sia riduzione del rischio idraulico;</p> <p>c) realizzazione di parcheggi ad esclusione di quelli interrati;</p>
	<p><u>Parametri urbanistici:</u> a) per l'edificio principale e per quelli secondari non sono ammessi aumenti volumetrici a prescindere dalle destinazioni d'uso proposte dal progetto; b) i parcheggi pertinenziali alle funzioni ammesse devono essere realizzati nel rispetto delle alberature esistenti e/o previa idonea ricollocazione o sostituzione nel rinnovamento dell'assetto vegetazionale, senza creare impermeabilizzazione a suolo;</p>
	<p><u>Dotazione di Servizi e Infrastrutture:</u> sono determinate in funzione delle destinazioni d'uso del progetto in applicazione della vigente disciplina urbanistica comunale.</p>
	<p><u>Prestazioni edilizie ambientali:</u> per l'edificio principale, per gli usi consentiti nel lotto, è richiesto il più elevato livello di prestazione energetica possibile. Per gli edifici secondari oggetto di sostituzione edilizia è richiesta la classe energetica A. In sede di progettazione dovrà essere verificata la compatibilità degli interventi con il vigente Piano di Bacino.</p>
	<p><u>Modalità di attuazione:</u> permesso di costruire convenzionato con vincolo di fruizione pubblica del parco antistante l'edificio principale;</p>
Disciplina paesistica puntuale	<p><u>Norme transitorie:</u> in assenza di permesso di costruire convenzionato sui fabbricati esistenti sono ammessi solo interventi sino al restauro e risanamento conservativo.</p>
	<p><u>Flessibilità:</u> il progetto, per le parti soggette al vincolo monumentale, è da definire in via preliminare con la competente Soprintendenza.</p>
Documenti allegati	<p>Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso. Ripristino dell'accesso alla spiaggia.</p>
	<p>Le costruzioni oggetto di interventi di sostituzione edilizia, come consentiti dalla presente disciplina urbanistica, possono essere collocate nelle aree poste tra il fronte secondario del corpo principale e la strada litoranea, salvaguardando la fruibilità del parco ed in ogni caso la prevalenza volumetrica, la visuale complessiva e l'unitarietà compositiva dei prospetti del predetto edificio principale.</p>
	<p>Estratto di mappa catastale</p> <p>Planimetrie catastali</p> <p>Documentazione fotografica</p> <p>Stralci P.T.C.P.: assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale</p> <p>Stralcio C.T.R.</p>

STRUTTORIA

strutturazione



REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO AMBIENTE

Montarso
 Il Responsabile del Procedimento
 (Arch. *Barbara Montarso*)

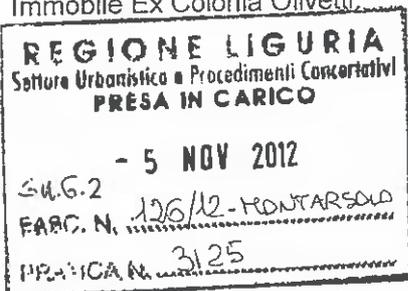
Genova,

Prot. n. *IN/2012/23205*
 Allegati: *3*

Class/Fasc. 2012/G13.12.7/2

Settore ASSETTO DEL TERRITORIO

Oggetto Comune di Sarzana (SP) –
 Programma delle alienazioni e
 valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della
 L.R. n. 37/2011 – Secondo stralcio –
 Immobile Ex Colonia Olivetti



Al **SETTORE**
Urbanistica e Tutela del
Paesaggio
(SEDE)

In riferimento al "Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 – L.R. n. 37/2011 – Secondo Stralcio", si riscontrano le Vs. note, prot. n. IN/2012/21361 del 08/10/2012 e successiva prot. n. IN/2012/22370 del 18/10/2012, con cui si richiedeva parere in merito all'ammissibilità, sotto il profilo dei vincoli idraulici, delle previsioni della disciplina urbanistica nell'ambito della procedura di alienazione e valorizzazione dell'immobile in oggetto.

A titolo di contributo istruttorio, si sviluppano nel seguito alcune considerazioni in merito alla compatibilità delle soluzioni proposte (sulla base della scheda riepilogativa redatta da ARTE), in riferimento all'assetto idrogeologico dei luoghi.

Sulla base della documentazione fornita, risulta che l'area di intervento è ricompresa nell'ambito del territorio indagato dal vigente Piano di Bacino del Fiume Magra e del Torrente Parmignola; nello specifico si ricava che:

- dalla lettura della Carta della pericolosità idraulica, il lotto risulta interamente ricompreso in un'area a pericolosità idraulica molto elevata – elevata (area inondabile con Tr = 30 anni);
- dalla lettura della Carta degli Ambiti normativi delle aree inondabili, risulta che il lotto ricade in parte in area PI4A (Aree inondabili per T=30 anni a maggiore pericolosità relativa) ed in parte in area PI3B (Aree inondabili per T=200 anni a minore pericolosità relativa).

Si ricorda che, fermo restando il riferimento generale alla Carta della pericolosità idraulica (allegato 1), l'edificabilità dell'area viene ricondotta alla Carta degli Ambiti normativi, (allegato 2), secondo gli articoli 18 e 19 delle norme di attuazione del PdB, riportati in allegato 3 per comodità di lettura.

A titolo preliminare si evidenzia:

- l'incompatibilità della nuova edificazione (ivi compresi i parcheggi interrati), con la norma dell'ambito PI4A;

[Handwritten signature]

9/11/2012

- che per gli interventi di demolizione con ricostruzione, ove ammessi, deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio (art. 18 c. 2 lett. a delle norme di attuazione).

Si rimanda inoltre alla competenza della Provincia in materia di polizia idraulica e di autorizzazioni o nulla osta ex R.D. 523/1904; dovrà infatti essere verificato il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta dal Torrente Parmignola (ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 3/2011), di norma pari a 10 m.

Si segnala infine che dalla Provincia della Spezia è stato trasmesso all'Autorità di Bacino del Fiume Magra uno studio di dettaglio, attualmente in corso d'esame.

Considerando assolto il contributo istruttorio del Settore Assetto del Territorio a supporto del procedimento regionale, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il DIRETTORE GENERALE
(Dott.ssa Gabriella MINERVINI)

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

Dipartimento Ambiente Via D'Annunzio 111-16121 Genova
Istruttore Ing. Emanuele Strigliani tel. 0105485679
Documenti:\... \Colonia Olivetti In Comune di Sarzana (24-10-12)

L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

2/2

13

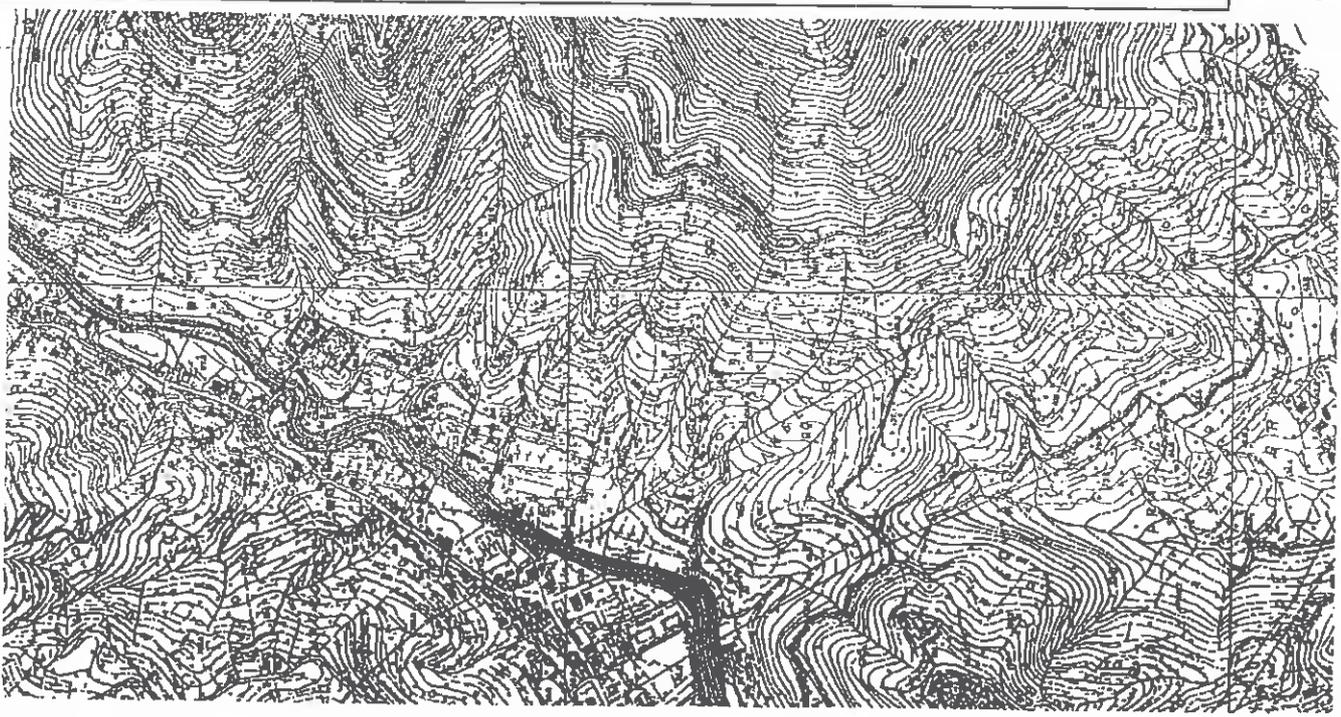
ALLEGATO 2

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Barbara Montarsolo)



PROVINCIA DI GENOVA
UFFICIO REGIONALE
REGIONE LIGURIA
19/07/2011

M
Montarsolo RL



LEGENDA



Aree a pericolosità idraulica molto elevata - elevata
(aree inondabili con $Tr=30$ anni)

Aree a pericolosità idraulica media
(aree inondabili con $Tr=200$ anni)

Aree a pericolosità idraulica bassa
(aree inondabili con $Tr=500$ anni)

Aree a pericolosità idraulica bassa
(aree difese da interventi di sistemazione idraulica)

Aree a criticità idraulica non studiate
(aree storicamente inondate)



Fascia di Riassetto Fluviale

Zone di approfondimento
(zone in cui si rendono necessari studi di maggior dettaglio)

CON LE MODIFICHE DI CUI AI SEGUENTI ATTI:

elaborato da

- previsti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato come individuati dagli Strumenti Urbanistici Comunali;
 - connessi alla conduzione di fondi agricoli;
 - connessi all'attività di rimessaggio di imbarcazioni.
- b) non costituiscano, in ogni caso, significativo ostacolo al deflusso delle acque, siano compatibili con la loro collocazione in funzione degli specifici livelli di pericolosità e condizioni di deflusso o inondabilità anche attraverso l'adozione delle più adeguate tipologie costruttive e degli appropriati accorgimenti tecnico-costruttivi per il non aumento del rischio, risultino assunte specifiche misure di prevenzione e protezione per le singole installazioni nonché le azioni e le misure di protezione civile di cui ai Piani Comunali di settore;
- c) i presupposti e le condizioni di cui alla lettera b) siano verificati dagli Enti competenti sulla base del quadro conoscitivo del presente Piano, nonché sulla scorta di analisi di maggior dettaglio o studi di compatibilità idraulica da acquisirsi, ove necessario, per gli specifici casi di interesse.
- Ulteriori elementi conoscitivi, quali la perimetrazione dell'alveo in modellazione attiva e la stima dei massimi tiranti idrici e delle massime velocità di scorrimenti a tempi di ritorno di 30 e 200 anni, di cui all'art. 4, c.2, sono a disposizione presso l'Autorità di Bacino qualora ritenuti utili per le valutazioni e verifiche di cui alla lettera b).
5. Sono consentiti i seguenti interventi previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino:
- a) ampliamento degli edifici esistenti connessi all'attività cantieristica nautica e non delocalizzabili, ammessi dal SUG, purché non interrati e seminterrati e che non comportino una riduzione della distanza fra il fabbricato e la sponda, previa realizzazione preventiva o contestuale di interventi di mitigazione della vulnerabilità dei volumi esistenti e di messa in sicurezza di quelli oggetto di ampliamento ;
 - b) adeguamento e ristrutturazione delle reti dei trasporti e delle reti e degli impianti dei servizi esistenti, pubblici o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché realizzati senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica in cui ricadono e purché non pregiudichino la possibilità di realizzare gli interventi di sistemazione idraulica.

ART. 18. Disciplina nelle aree a diversa classe di pericolosità idraulica

1. Qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili deve prevedere l'assunzione delle azioni e misure di protezione civile di cui ai Piani Comunali di settore, non deve pregiudicare la sistemazione definitiva del corso d'acqua, né aumentare significativamente la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte sia valle, e non deve costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena o ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.

2. **Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata - elevata (PI4)**, oltre agli interventi di cui all'art.17, sono consentiti i seguenti interventi, fermo restando che non sia aumentata la vulnerabilità degli edifici ad eventi di allagamento e, ove possibile, sia diminuita, e non vi sia cambio di destinazione d'uso che aumenti il carico insediativo, anche temporaneo:
- a) in corrispondenza dei tratti fluviali in cui non è stata individuata la Fascia di riassetto fluviale di cui all'art. 16:
1. modesti ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi dallo Strumento Urbanistico Generale (SUG) e finalizzati ad adeguamento igienico – sanitario e tecnologico;
 2. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definito alla lettera c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01;
 3. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, se ricadenti in ambito di tessuto urbano consolidato; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità
- b) in corrispondenza dei tratti fluviali in cui è stata individuata la Fascia di riassetto fluviale di cui all'art. 16, e limitatamente alle aree esterne ad essa:
1. gli interventi di cui alla precedente lettera a), punti 1 e 2;
 2. gli interventi di cui alla precedente lettera a), punto 3 anche al di fuori del tessuto urbano consolidato;
 3. interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità anche con aumenti di superficie e volume, se ammessi dallo SUG;
 4. gli interventi di cui all'art. 17, comma 5, lett. b) senza necessità del parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino;
 5. realizzazione di parcheggi purché a raso;
 6. adeguamento e riorganizzazione degli impianti esistenti di frantumazione dei materiali inerti e betonaggio, previo parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a condizione che siano supportati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che verifichi che gli interventi previsti:
 - non alterino significativamente la capacità di laminazione delle acque di esondazioni;
 - non aumentino significativamente le condizioni di pericolosità e di rischio dell'area di interesse e delle aree limitrofe, a monte e a valle;
 - non pregiudichino la possibilità di realizzare gli interventi di messa in sicurezza e la possibilità di definire la Fascia di riassetto fluviale, dove non ancora individuata;
 - prevedano adeguate caratteristiche di stabilità dei cumuli in rilevato, anche in considerazione delle possibili azioni erosive e demolitive degli eventi di piena, in relazione alla piena di riferimento.

3. **Nelle aree a pericolosità idraulica media (PI3)**, oltre agli interventi ammessi al comma 2, sono consentiti:
- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, fermo restando che non sia aumentata e, se possibile, diminuita la vulnerabilità degli edifici ad eventi di allagamento e non vi sia cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico insediativo, salvo i casi in cui venga contestualmente eliminata o diminuita in modo significativo la vulnerabilità dell'edificio rispetto agli eventi alluvionali duecentennali;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti alla lettera f) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/01, nonché gli interventi di nuova edificazione, in entrambi i casi, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, purché, a seguito di adeguate analisi tecnico-idrauliche:
 1. interessino aree classificabili a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento rispetto ad eventi con tempi di ritorno $T=200$ anni, secondo i parametri individuati nell'Allegato n. 8;
 2. prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi per la protezione passiva dagli eventi di inondazione finalizzati al non aumento del rischio attuale di cui all'allegato n. 10;
 3. non concorrano ad aumentare il livello attuale di pericolosità e di rischio nell'area di interesse né nelle aree limitrofe, a monte e a valle;
 - c) in tessuto urbano consolidato, al di fuori delle aree a minor pericolosità di cui alla lett. b) punto 1., sono altresì consentiti, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, purché, sulla base di specifiche analisi di compatibilità idraulica, sia contestualmente assicurata l'eliminazione della vulnerabilità del patrimonio edilizio di che trattasi rispetto agli eventi alluvionali a tempo di ritorno duecentennale e la conseguente significativa diminuzione delle condizioni di rischio attuale nelle aree di interesse, senza aggravio delle condizioni di pericolosità e rischio nell'area stessa e nelle aree limitrofe.
 - d) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture e reti dei servizi, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, che attesti il non aumento delle condizioni di pericolosità e rischio anche nelle aree limitrofe, a monte e a valle;
 - e) l'ampliamento e la nuova realizzazione di impianti di betonaggio e⁴ di frantumazione dei materiali inerti, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a condizione che siano supportati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che verifichi che gli interventi previsti rispondano alle condizioni di cui al comma 2, lett. b), punto 6.

⁴ parole così inserite con Delibera di Comitato Istituzionale n. 208 del 10.07.08

4. **Nelle aree a pericolosità idraulica bassa (PI2) e nelle aree difese da interventi di sistemazione idraulica** è consentito ogni tipo di intervento coerente con le misure di protezione civile previste dalle presenti Norme e dai Piani comunali di settore. I Comuni, nell'ambito dell'esercizio delle competenze in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, sulla base delle conoscenze e degli elementi tecnici acquisiti, possono regolamentare le attività consentite prevedendo eventuali limiti e/o divieti per gli interventi infrastrutturali e urbanistico - edilizi per i territori ricompresi in tali aree e specifiche misure di prevenzione e protezione per i singoli insediamenti, con particolare riferimento alle aree difese da interventi di sistemazione idraulica.

ART. 19. Ambiti normativi delle aree inondabili

1. Nelle porzioni di territorio nelle quali siano stati perimetrati gli ambiti normativi delle aree inondabili di cui all'art. 14, comma 3, in luogo della disciplina di cui agli art. 18, commi 2 e 3, si applica la seguente disciplina:
- a) **Ambito PI4A:** sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 comma 2.
 - b) **Ambito PI3A:** oltre agli interventi consentiti in ambito PI4A sono consentiti gli interventi di cui al art. 18, comma 3, lett. a), c), d) ed e).
Qualora le caratteristiche di pericolosità non si discostino significativamente dalle condizioni di cui alla classe PI3B, possono essere altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 18, comma 3, lett. b), previo parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a seguito di valutazioni di maggior dettaglio, finalizzate a verificare le specifiche condizioni dell'area e la possibilità di adozione di accorgimenti e/o misure per la mitigazione del rischio, eventualmente connessi ad altri interventi locali in grado di riportare le condizioni di pericolosità e di rischio a livelli compatibili con la nuova edificazione, senza aggravio nelle aree limitrofe;
 - c) **Ambito PI3B:** sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, comma 3, senza necessità di espressione del parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino. Il Comune, nell'ambito dei propri atti istruttori ed autorizzativi, verifica le specifiche condizioni di pericolosità dell'area, attraverso gli studi disponibili presso l'Autorità di Bacino e/o valutazioni di maggior dettaglio, anche al fine della definizione degli adeguati misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato n. 10.

ART. 20. Aree a criticità idraulica non studiate

1. All'interno delle aree perimetrare in TAV. 4, in conformità alla classificazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. d), come aree in cui ci sia evidenza di potenziale inondabilità ma per le quali non sia disponibile la zonazione in classi di pericolosità né la perimetrazione della Fascia di riassetto fluviale, in quanto non verificate nell'ambito degli attuali studi idraulici, fermo restando quanto previsto al successivo art. 21, sono ammesse le attività di cui all'art. 18, comma 2.

99
di cui è stato firmato. È COPIA ORME
ALL'ORIGINALE agli atti.
Genova, 13 Novembre 2012



L'ISTITUTTORE
(Cinzia Incanti)

21
et al. Incanti



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
CAPITANERIA DI PORTO
LA SPEZIA
Sezione Demanio

Telefono 0187-2581255 Telefax 0187-770510

MODULO PER MESSAGGI TELEFAX

Protocollo n. 03/04/04/26741/ in data 2 marzo 2012

Numero delle pagine (compresa la presente): 3

Destinatari: REGIONE LIGURIA
Settore urbanistica e procedimenti concertativi FAX 010 5488746
cla Sig^m Billi

Oggetto: Convocazione Conferenza servizi in sede deliberante ai sensi dell'art.29 comma 5, lett.b) della L.R. n.37/2011 e s.m.i., e dell'art.14 L. 241/990, concernente "Programma alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art.29 della L.R. 37/2011 relativa all'immobile ex Colonia Olivetti in Comune di Sarzana -

Riferimento: nota prot. 32140 del 7 novembre 2012 del Comune di Sarzana.-

Causa precedenti ed improrogabili impegni, questa Amministrazione non potrà partecipare alla Conferenza di servizi indetta per la giornata in corso alle ore 12,00 presso la sede della Regione Liguria - Via Fieschi n.15 - Piano S2, Sala R1 -.

Con l'occasione si partecipa il parere favorevole di questo Comando.

Nel caso di conclusione favorevole del procedimento, questo Comando provvederà ad istruire e rilasciare la prevista autorizzazione ai sensi dell'articolo 55 del codice della navigazione per le opere realizzate entro trenta metri dal confine del demanio marittimo.

Si rimane, pertanto, in attesa di ricevere il verbale della Conferenza medesima e l'eventuale provvedimento a conclusione dell'istruttoria in parola.

Dondine
IL CAPO SEZIONE DEMANIO
C.F. (CP) Davide DODONE

Città di Sarzana
Settore Territorio/ Tutela Ambientale
Ufficio Urbanistica

Uff. Ragioneria
Uff. Messi
Uff. Urbanistica.
Uff. LL.PP.

DETERMINAZIONE N° 286 DEL 16-11-2012

Oggetto: Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 29, comma 5, lett b), della L.R. n. 37/2011 e s.m.i., concernente "Programma alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 relativa all'immobile ex Colonia Olivetti" in Comune di Sarzana di cui alla Deliberazione del C.Comunale n° 55 del 31/07/2012 – Conclusione procedura.

IL DIRIGENTE

Premesso che con nota pervenuta al Comune di Sarzana in data 18/06/2012 la Regione Liguria nel quadro del Programma di cui all'oggetto della presente, intende procedere all'avvio delle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 37/2011, che prevede, entro il perentorio termine di 45 giorni dalla data di cui sopra, l'espressione da parte del Comune di Sarzana di un motivato parere, da approvarsi con specifica delibera consiliare, da sottoporre poi alla procedura della Conferenza dei Servizi, conformemente a quanto stabilito dal citato art. 29 della L.R. 37/2011, in quanto il Comune di Sarzana è dotata di P.R.G. soggetto a revisione ai sensi della L.R. 30/1992.

Che con deliberazione del C.Comunale n° 55 del 31/07/2012 il Comune di Sarzana ha provveduto all'avvio del procedimento per la espressione del parere di competenza previsto dalla sunnominata L.R. 37/2011, indicando espressamente la propria posizione circa la proposta di normativa contenuta nella documentazione inviata dalla Regione Liguria;

Che nel contempo è stata convocata, a cura del Comune di Sarzana, in data 05/12/2012 la Conferenza dei Servizi in sede referente ai fini di discutere sui contenuti della proposta effettuata dalla Regione Liguria, con i soggetti interessati, per quanto di competenza, a formulare pareri in merito all'oggetto dell'iniziativa;

Che a norma della suddetta legge, la documentazione relativa alla Colonia Olivetti predisposta dalla Regione Liguria unitamente al verbale della Conferenza dei Servizi in sede referente è stata posta in pubblicazione per 15 giorni consecutivi, a decorrere dal giorno 10/10/2012 al giorno 25/10/2012, senza che entro tale periodo siano prodotte osservazioni od opposizioni al provvedimento;

Che in data 08/10/2012, successivamente rettificata alla data del 12/10/2012, è stata convocata dal Comune di Sarzana la Conferenza dei Servizi in sede deliberante che, alla luce delle indicazioni nel frattempo intervenute da parte dei soggetti invitati alla medesima, si è conclusa con la redazione del verbale contenente le disposizioni e le prescrizioni costituenti la Variante allo Strumento Urbanistico Generale relativa all'Area Progetto n° 5 – Marinella – riguardanti la sola parte che disciplina gli interventi nell'ex Colonia Olivetti (Unità di Intervento 2 - All. "B" Art.23. A.P. 5 Area Progetto "Marinella " Parte 11 - Schede Tessuto n° 120 Espansione Contemporanea, 121 Area Alberghiera, 125 Attrezzature e Impianti Azienda Agricola, 144 Pineta, 145 Borgo, 210 Parco Campagna (Area Agricola), 144bis Borgo Marinella.)

Che, pertanto, viene ritenuta conclusa la procedura di Conferenza dei Servizi, con la precedenza illustrata, prendendo atto delle sue determinazioni che andranno a costituire



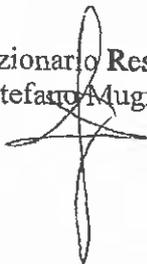
gli effetti, la nuova normativa applicabile al compendio dell'ex Colonia Olivetti ricadente, come detto, nell'Area Progetto n° 5 – Marinella;

Visti gli artt. 107 e 192 del TUEL (D.Lgs. 267/2000);

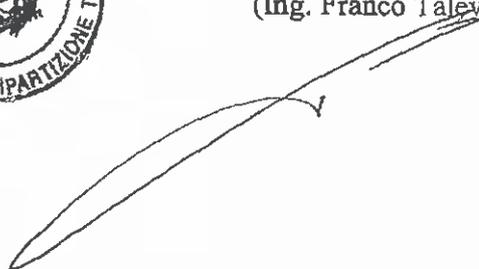
DETERMINA

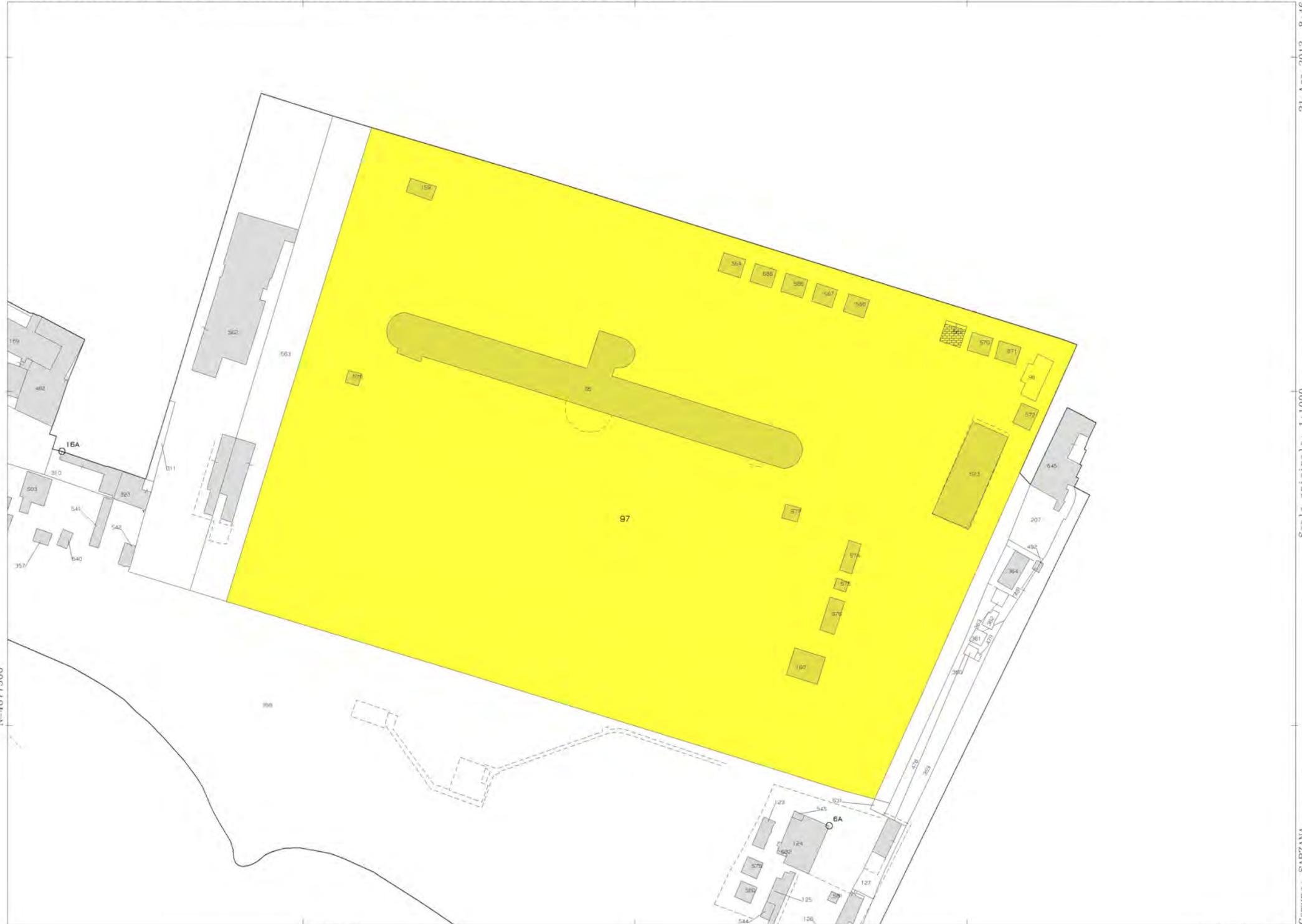
- a) Di dichiarare conclusa la procedura della Conferenza dei Servizi avviata ai sensi della L.R. 38/2011 art. 29, concernente "Programma alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 relativa all'immobile ex Colonia Olivetti" in Comune di Sarzana di cui alla Deliberazione del C.Comunale n° 55 del 31/07/2012 con le determinazioni contenute nel verbale della seduta deliberante del 12/11/2012;
- b) Di allegare al suddetto verbale, quale parte integrante di esso i seguenti documenti:
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Sarzana n. 55 del 31.7.2012;
 - Deliberazione della Giunta Regionale n. 1340 del 9.11.2012;
 - Copia della nota del settore regionale Assetto del Territorio prot. IN/2012/23265 del 30.11.2012 e relativi allegati.
 - Nota della Capitaneria di Porto della Spezia pervenuta via fax in data 12/11/2012;
 - foglio presenze;
- c) Di precisare che il presente provvedimento non comporta alcuna spesa a carico del Bilancio Comunale.

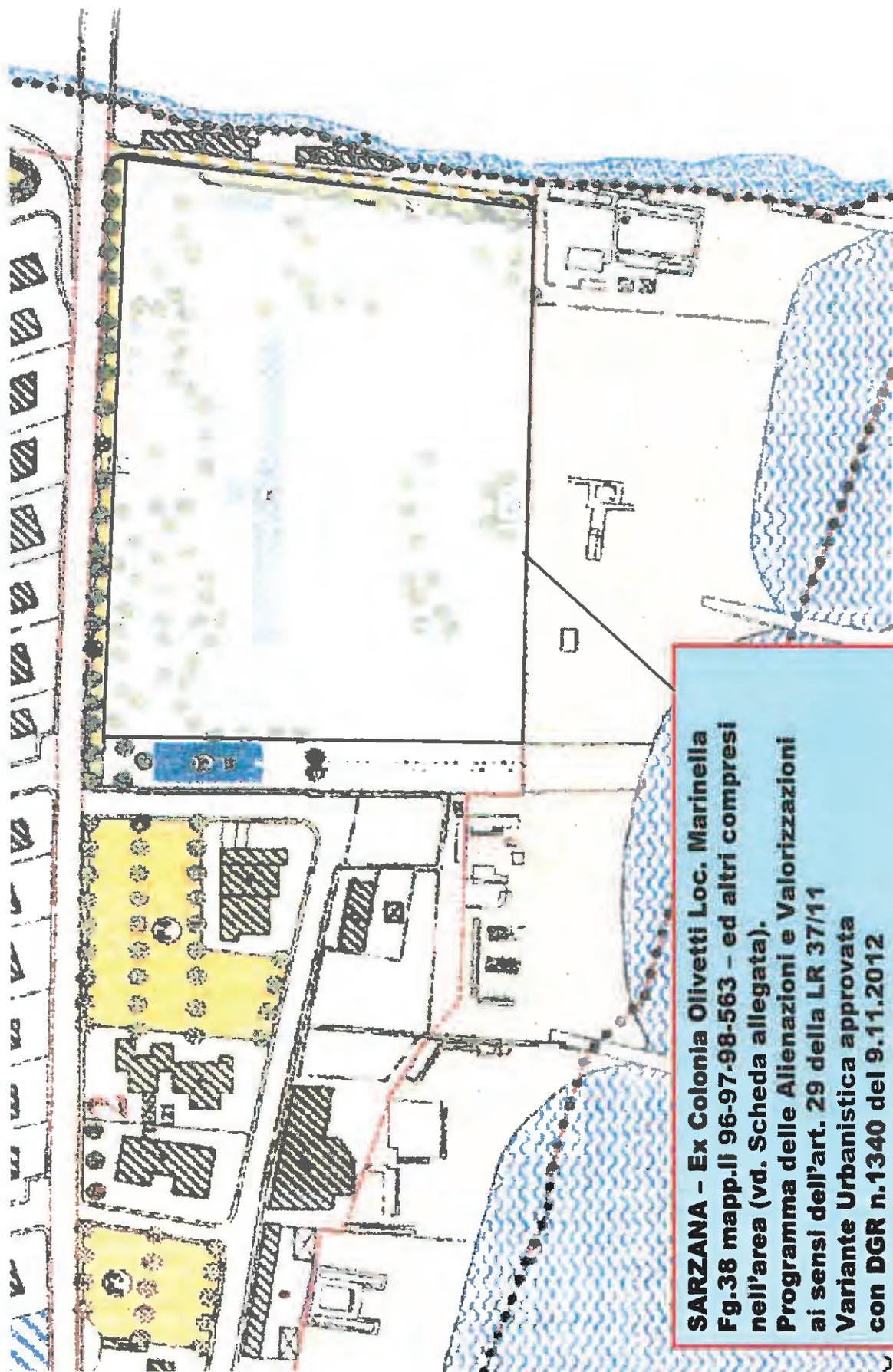
F.to Il Funzionario **Responsabile**
(Arch. Stefano Mugnaini)



F.to Il Dirigente Settore Tecnico
(Ing. Franco Talevi)







**SARZANA - Ex Colonia Olivetti Loc. Marinella
Fig.38 mapp.II 96-97-98-563 - ed altri compresi
nell'area (vd. Scheda allegata).
Programma delle Alienazioni e Valorizzazioni
ai sensi dell'art. 29 della LR 37/11
Variante Urbanistica approvata
con DGR n.1340 del 9.11.2012**