

- 1 OTT. 2018

Genova li, .....

Prot. n° 6832 .....

**Egr. Sig.ra Sindaco di Sarzana, (SP)**  
**Avv. Cristina Ponzanelli**  
Palazzo Comunale  
Piazza Matteotti, 1  
19038 – Sarzana (SP)

**OGGETTO:** Proposta di valorizzazione dell'Ex Colonia Olivetti a Marinella di Sarzana (SP), attraverso aggiornamento della scheda di variante urbanistica.

Egregio Sindaco,

con riferimento ai colloqui intercorsi, nonché alle manifestazioni di interesse ricevute da alcuni operatori economici, si propone in allegato la scheda urbanistica relativa all'immobile in oggetto, aggiornata con i riferimenti alla più recente normativa e le modifiche concertate.

In tale nuova scheda sono evidenziate in rosso le modifiche apportate, al fine di facilitarne la lettura.

Certo della sua attenzione, restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cordiali Saluti.

**L'Amministratore Unico**  
**Dott. Ing. Girolamo Cotroneo**





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 d'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 (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-fondario 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 <b>4 porzione di</b> 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 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.
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 comprehensive della destinazione ad ostello della gioventù - Servizi privati, <b>compresi RSA, riabilitazione e centri di formazione</b> <b>- Funzioni direzionali, con esclusione delle attività artigianali ed industriali</b> - 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

Modalità d'intervento: 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. dell' art.3 del D.P.R. 380/2001~~, ed 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 collocazione dei medesimi volumi nel lotto~~ nuova costruzione con diversa collocazione rispetto ai fabbricati preesistenti demoliti, secondo le prescrizioni indicate di seguito nei Parametri Urbanistici e nella Disciplina Paesistica Puntuale e a condizione che ~~vi sia riduzione non ci sia aumento~~ del rischio idraulico;

c) realizzazione di parcheggi ad esclusione di quelli interrati.

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, salvo l'inserimento di eventuali soppalchi con struttura leggera, che non comportino esigenze di variazione delle luci e delle dimensioni delle bucaure;  
b) è ammessa la nuova costruzione corrispondente alla superficie dei corpi secondari demoliti, con l'incremento volumetrico del 35%. L'altezza dei nuovi fabbricati non potrà superare la quota dalla linea di gronda del fabbricato esistente principale; c) i parcheggi pertinenziali alle funzioni ammesse devono essere realizzati nel rispetto delle alberature esistenti e/oprevia 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 comunale. ~~La fruizione pubblica del parco concorrerà alla dotazione di servizi dovuti come standards.~~

Prestazioni edilizie ambientali: 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.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato con vincolo di fruizione pubblica ~~del di porzione del parco esistente l'edificio principale compreso tra l'arena e l'edificio storico~~, previa apposita Convenzione di carattere urbanistico - gestionale da stipularsi tra Comune di Sarzana e soggetto attuatore. Nello specifico dovranno essere concordati tempi e modalità di fruizione del parco, i cui costi manutentivi ordinari e straordinari, dovranno rimanere a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa.

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

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

Disciplina paesistica  
puntuale

Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso **per quanto riguarda la parte compresa tra arenile ed edificio storico.**

Ripristino dell'accesso alla spiaggia.

Le ~~costruzioni oggetto di interventi di sostituzione edilizia~~ **nuove costruzioni**, come consentite 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.

Documenti allegati

Estratto di mappa catastale

Planimetrie catastali

Documentazione fotografica

Stralci P.T.C.P.; assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale

Stralcio C.T.R.