

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

Individuazione dell'immobile								
Denominazione dell'immobile		Ex Colonia Olivetti						
Ubicazione		Comune	Sarzana					
		Località	Marinella					
		Indirizzo	Viale Litoraneo, 110					
Dati catastali		Sezione	Foglio	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		
Aspetti di valutazione economica								
Valore		Valore stimato da perizia congruita aggiornata.						
Dimensioni		fabbricati:				mq		
		mq 2.942 corpo principale						
		mq 982 corpi secondari						
		terreni: mq 29.014 (area urbana)						
Tipologia		Complesso immobiliare di carattere specialistico ex colonia marina Olivetti con parco annesso. I piccoli manufatti che erano presenti nell'area di pertinenza sono stati demoliti, ad eccezione di un fabbricato vincolato.						
Stato di conservazione		In abbandono, pessimo stato manutentivo.						
Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti								
Destinazione d'uso attuale		Ex colonia marina inutilizzata e abbandonata. Destinazioni d'uso attualmente ammesse: - 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.						
Stato occupativo		Libero						
Data e durata di rilascio								

Disciplina urbanistica edilizia	<p> Variante urbanistica al PRG approvata con D.G.R. n.1340/2012 e successiva delibera di Conferenza dei Servizi del 12/11/2012, nell'ambito del Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 - Terzo stralcio - Immobile Ex Colonia Olivetti sita in Viale Litoraneo 110.</p> <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> <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>
Disciplina paesistica e territoriale	<p>PTCP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assetto Insediativo: ME / ID TR-TU - Assetto Geomorfologico: MO-B - Assetto Vegetazionale: COL-ISS-MA
Vincoli	<p>Vincolo di fruizione pubblica per porzione di parco antistante il litorale marino.</p> <p>Nella vigente zonizzazione del Piano di Bacino del Fiume Magra e del Torrente Parmignola, il bene ricade in area ad elevata pericolosità idraulica con ritorno di piena trentennale: area PI4A nella "carta degli ambiti normativi delle aree inondabili". Allo stato attuale, a seguito dell'esecuzione di diversi interventi sugli argini del fiume, tale zonizzazione risulta però superata e l'area non ricade più in questo tipo di vincolo, come dimostrato da uno specifico studio idraulico eseguito.</p> <p>La zonizzazione del Piano di Bacino è incorso di aggiornamento.</p> <p>Ex Artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004: MONUMENTALE (DDR 24/09/2007).</p> <p>Ex Art. 136 lettera c) e d) D.Lgs. 42/2004: BENE PAESAGGISTICO, BELLEZZA D'INSIEME (DM 10/03/1958).</p> <p>Autorizzazione all'alienazione - nota n. 5060 del 7.7.2008 della Direzione Regionale della Liguria del Ministero per i Beni Culturali con condizioni.</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> - Strutture Turistico Ricettive comprensive della destinazione ad ostello della gioventù - Servizi privati, compresi RSA, riabilitazione e centri di formazione - Funzioni direzionali, con esclusione delle attività artigianali ed industriali - 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.3 del D.P.R. 380/2001, ed a condizione della conservazione dell'unitarietà dei prospetti;</p> <p>b) è ammessa la 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 non ci sia aumento 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 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 bucature;</p> <p>b) è ammessa la nuova costruzione corrispondente alla superficie dei corpi 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;</p> <p>c) 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>
	<u>Dotazione di Servizi e Infrastrutture:</u> sono determinate in funzione delle destinazioni d'uso del progetto in applicazione della vigente disciplina urbanistica comunale. La fruizione pubblica del parco concorrerà alla dotazione di servizi dovuti come standards.
	<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.
	<u>Modalità di attuazione:</u> permesso di costruire convenzionato con vincolo di fruizione pubblica di porzione del parco, 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.

	<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> ilprogetto, per le parti soggette al vincolo monumentale, è da definire in via preliminare con la competente Soprintendenza.</p>							
Disciplina paesistica puntuale	<p>Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso per quanto riguarda la parte compresa tra arenile ed edificio storico.</p> <p>Ripristino dell'accesso alla spiaggia.</p> <p>Le 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.</p>							
Documenti allegati	<table><tr><td>Estratto di mappa catastale</td></tr><tr><td>Planimetrie catastali</td></tr><tr><td>Documentazione fotografica</td></tr><tr><td>Stralci P.T.C.P.; assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale</td></tr><tr><td>Stralcio C.T.R.</td></tr><tr><td>Verifica ambientale (Art. 3 L.R. 32/2012 e s.m. - Allegato A)</td></tr><tr><td></td></tr></table>	Estratto di mappa catastale	Planimetrie catastali	Documentazione fotografica	Stralci P.T.C.P.; assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale	Stralcio C.T.R.	Verifica ambientale (Art. 3 L.R. 32/2012 e s.m. - Allegato A)	
Estratto di mappa catastale								
Planimetrie catastali								
Documentazione fotografica								
Stralci P.T.C.P.; assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale								
Stralcio C.T.R.								
Verifica ambientale (Art. 3 L.R. 32/2012 e s.m. - Allegato A)								