

FEB 2009

1607

COMUNE DI NOLI
Protocollo Generale

14 APR 2010

N. 5158
Cal. _____ Classe _____ Fasc. _____

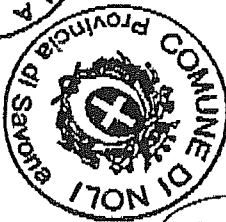
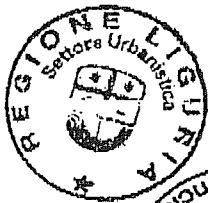
SCHEDE
**STRUTTURE RICETTIVE
ALBERGHIERE**
ai sensi della L.r. 2/2008

IL PRESENTE ELABORATO, RELATIVO ALLA VARIANTE APPROVATA CON D.G.R. N. 488 IN DATA 31.3.2010, VALE PER QUANTO NON IN CONTRASTO CON I CONTENUTI DELLA RELAZIONE TECNICA N. 11 DEL 30.3.2010, ALLEGATA ALLA MEDESIMA DELIBERAZIONE N. 488/2010.

30 MAR. 2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Meyrella Prossato)



Il Responsabile Area Tecnica
Urbanistica Edilizia Privata
e Demanio Marittimo
Arch. Raffaello Riba

[Handwritten signature]

Allegato alla Deliberazione di
C.C. n° 2 del 11/02/2009

febbraio 2009



Arch. Silvia Soppa
Via P.lli Betti, 22/3 - 16035 Rapallo (Ge)
tel. 0185 27 29 96; e-mail s.soppa@libera.it
c.f. SPP SLV 67854 1225T
p.IVA 01467450993

IMMOBILI CON DESTINAZIONE ALBERGHIERA DA PRG

Indice

1. ex Colonia monzese

SCHEDA N. 1 - EX COLONIA MONZESE

F. 14, part. 233

F. 18, 334 (depandance)

DESCRIZIONE

Nome	Colonia marina monzese
Indirizzo	XXV Aprile, n. 22
Proprietario	Comune di Monza

Fonte: Area tecnica - Sezione Urbanistica, Comune di Noli

INDICATORI FUNZIONALI DELLA RICETTIVITA'

Slp esistente (mq) *valore indicativo ai fini del calcolo della Slp teorica Superficie lorda di pavimento (art. 5.1.12 NTA) <i>Riguarda la superficie massima degli edifici, ivi comprese le murature, misurate come sommatoria di tutti i piani.</i>	1960 + 68 (depandance)*
Piani immobile "colonia"	PT + 3 piani + copertura calpestabile
Piani immobile "depandance"	1
Pertinenze esterne	X (2600 mq, F. 18, mapp. 115 e 1070 mq, F. 18, mapp.268)
Parcheggi pertinenziali	X

Fonte: Fonte: Area tecnica - Sezione Urbanistica, Comune di Noli

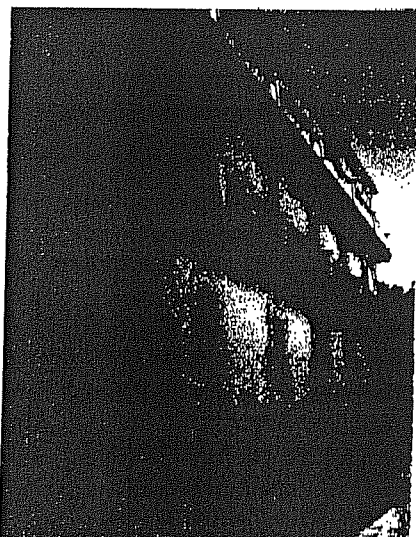
SITUAZIONE TEORICA SECONDO NORMA DEL PRG

norme PRG	Artt. 16.7, 16.8, 16.9, 20.1
zona PRG disciplina	B2.D/T6 - (art. 16.8.1) Nella zona B2.D/T6 è consentito intervenire mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata; - (art. 16.9) Gli interventi ammessi comprendono la trasformazione e la modifica degli elementi anche strutturali degli edifici fino alla demolizione del complesso edilizio esistente e alla sua ricostruzione nel rispetto del sedime attuale dell'edificio (fatte salve eventuali minime traslazioni funzionali all'eventuale allargamento della viabilità) e con mantenimento della tipologia edilizia a blocco;
presenza di vincolo di destinazione d'uso nel PRG	Si: - (art. 20.1) Le zone D/Tn sono destinate ad attività turistico/ricettive e sono così articolate: [...] Zona B2.D/T6 Colonia Monzese [...]
Incremento Slp (mq)	- (art. 16.8.2) nella zona B2.D/T6 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento

	dell'organismo della ex Colonia Monzese non superiore al 10% della volumetria esistente
Struttura ricettiva già soggetta ad interventi di miglioramento	no

Fonte: Area tecnica – Sezione Urbanistica, Comune di Noli; PRG -Norme di Attuazione

GIUDIZIO SINTETICO



LOCALIZZAZIONE

L'immobile è localizzato nella parte occidentale del Comune di Noli ed è prossimo al litorale. La zona è vicina all'ampia area di parcheggio ricavata sul sedime dell'ex area ferroviaria.

EDIFICIO

L'edificio, degli anni Trenta, non presenta caratteri architettonici di rilievo; lo stato di conservazione esterno dell'immobile non è buono.

POTENZIALITÀ

- Posizione semi-centrale
- Buona consistenza volumetrica
- Dotazione di pertinenza a parcheggio
- Dotazione di area a verde
- Prossimità al litorale

CRITICITÀ

- Edificio in stato di abbandono
- Necessità di completa ristrutturazione

INDICAZIONI PROPOSITIVE

Si tratta di una ex colonia marina con vincolo di ampliamento subordinato alla realizzazione di una struttura tipo albergo (artt. 16.8, 16.9, NTA).

Tale struttura, oggi in abbandono, costituisce una notevole potenzialità per incrementare la ricettività del Comune di Noli. Si tratta di attivare un recupero complessivo dell'immobile e delle sue pertinenze; nonché di avviare un confronto con l'Ente proprietario (Comune di Monza).

Sono già stati predisposti negli anni passati (2003-2004) incontri (anche tramite procedura a Sportello Unico) che avevano evidenziato la volontà di destinare la colonia monzese a residenza per anziani anche con centro medico per persone non autosufficienti.

Viste le potenzialità della struttura, il cambio di destinazione d'uso a residenziale non è assentito. Al riguardo si rimanda alle norme del programma turistico, di cui la presente scheda è parte integrante; e, in particolare, alle disposizioni della Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva, "Stato di attuazione del PRG vigente in merito al comparto turistico-ricettivo e suo aggiornamento".

Eventuali proposte che comportino cambi di destinazione d'uso devono comunque essere afferenti a servizi di carattere ricettivo (per es. casa per vacanza come previsto dall'art. 18 L.r. 2/2008).

Documentazione grafica reperibile presso gli Uffici comunali

- lettera Prot. 58786 del 29/10/2003 del Comune di Monza (dirigente Arch. Domenico Pagano) alla A.SVI.CO (Associazione Sviluppo Colonia) per l'affidamento in uso concessione dell'immobile ex colonia di Noli;
- lettera Prot. 76/1259 del 04/02/2004 dell'A.SVI.CO (Associazione Sviluppo Colonia) al Responsabile Area tecnica (arch. Raffaello Riba) per l'avvio della Pratica a Sportello Unico Attività produttive (ai sensi dell'art. 33 del DPR 447/1998);
- Progetto dell'intervento di recupero edilizio ad uso ricettivo dell'immobile in Noli (SV), geom. Dario Morlini e dall'arch. Manuela Livia Minutillo per A.SVI.CO (Associazione Sviluppo Colonia) con sede in Monza, gennaio 2004.