

- COMUNE DI SARZANA -
PROVINCIA DI LA SPEZIA

S.U.A.
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
(Art. 4 L.R. 24/1987)

RECUPERO DEL PARCO STORICO DI VILLA
OLLANDINI E INTERVENTI CONNESSI



RELAZIONE ISTRUTTORIA ATTESTANTE
LA NON SUSSISTENZA DI PROFILI AMBIENTALI RILEVANTI
AI FINI DELLA NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

COMMITTENTE:



Via Versilia 2, 00187 ROMA

20

INGEGNERIA	ARCHITETTURA E URBANISTICA	PAESAGGIO
P&M Planning & Management S.r.l. Via Corsica 2/15, 16128 Genova Tel. 010 588149 - Fax. 010 594422 E-mail: info@pmingegneria.it	DCA - DECARLOASSOCIATI Via Entella 109, 16043 Chiavari Tel. 335 1993561 Tel. 0185 362440 - Fax. 0185 32 20 49 E-mail: architetti@decarlo.eu	ARCH. PAES. STEFANIA SPINA I Giardini dell'Architetto Via Ippolito d'Aste 3/12 sc.sin, 16121 Ge Tel. 339 8089026 www.igiardinidellarchitetto.it E-mail: stefania.spina@archiworld.it

28/09/15	10/06/17	20/09/17				
Prima Consegn	Soprintendenza	Comune				

COMUNE DI SARZANA (SP)

RECUPERO DEL PARCO STORICO DI VILLA OLLANDINI E INTERVENTI CONNESSI

S.U.A. E VARIANTE CONTESTUALE AL PRG VIGENTE – PROCEDIMENTO TRAMITE ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL. ART. 58 DELLA LR 36/97

RELAZIONE ISTRUTTORIA ATTESTANTE LA NON SUSSISTENZA DI PROFILI AMBIENTALI RILEVANTI AI FINI DELLA NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

1. CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMA

Il piano di cui trattasi è uno SUA ai sensi della LR 24/1987 con variante contestuale al PRG vigente del Comune di Sarzana.

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 47 ter della LR 36/97 e smi, l'approvazione della variante al PRG del Comune di Sarzana è procedibile attraverso un Accordo di Programma che ne evidenzia l'interesse generale.

Il progetto di SUA interessa il complesso monumentale di Villa Ollandini a Sarzana, da tempo in disuso e in stato di abbandono.

Il complesso è di proprietà di CDP Immobiliare srl, società controllata da Cassa Depositi e Prestiti, che ne è divenuta proprietaria nel 2008, in seguito alla cartolarizzazione dei beni di origine delle aziende sanitarie regionali, promossa dalla Regione Liguria nel 2007, tramite SC Liguria.

Scopo di CDP Immobiliare è principalmente la vendita degli asset immobiliari a seguito della loro valorizzazione. Nel caso specifico, a marzo 2014 la Società sottoscrisse con il Comune di Sarzana un **Protocollo di Intesa** volto al recupero del complesso monumentale di Villa Ollandini attraverso il ripristino dell'originaria funzione residenziale e la cessione al Comune, nell'ambito degli impegni convenzionali connessi allo SUA, di una porzione del parco storico e dei manufatti ivi insistenti per destinarli all'uso pubblico.

Lo SUA non si configura pertanto nelle fattispecie indicate all'art. 3 comma 1 della LR 32/2012, ma piuttosto nell'ambito dei piani soggetti ad Accordi di Programma come disciplinato dall'art. 3 comma 3 della citata LR, soggetti pertanto a verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13.

2. CARATTERISTICHE DEL PIANO

2.1. OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLO SUA E DELLA VARIANTE CONNESSA AL PRG

Tra i dichiarati obiettivi dell'Amministrazione Comunale di Sarzana è compresa la cura del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche e culturali e la dotazione alla Città di ulteriori spazi e servizi di fruizione pubblica al fine di migliorare la qualità della vita ed incentivare lo sviluppo delle attività culturali e turistiche, già potenzialmente insite nel territorio comunale.

CDP Immobiliare è Società controllata da Cassa Depositi e Prestiti SpA e persegue l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare, attraverso il recupero di edifici con destinazioni compatibili, sia con il contesto urbano, sia con le dinamiche del mercato immobiliare, in un quadro di coerente sostenibilità finanziaria ed economica, in modo da consentire la vendita a terzi per la realizzazione degli interventi edilizi di recupero.

CDP Immobiliare ha acquistato il complesso di Villa Olandini, a Sarzana, nell'ambito della cartolarizzazione del portafoglio di immobili delle ASL liguri, condotta dalla Regione Liguria nel 2008.

Il complesso immobiliare di Villa Olandini nasce nell'800 come residenza nobile della famiglia Olandini comprendendo, come uso a quel tempo, sia il palazzo residenziale, con il giardino ornamentale, sia i manufatti a servizio della conduzione agricola dei fondi.

Il complesso fu acquistato nel 1938 dal Consorzio Antitubercolare Provinciale; successivamente pervenne alla ASL5 Spezzina che lo utilizzò come uffici e ambulatori, fino alla sua totale dismissione nei primi anni 2000.

Del fasto e della cura della famiglia Olandini nulla è rimasto, avendo il complesso negli anni subito manomissioni significative e avendo l'incuria trasformato il bosco e il vigneto in aree gerbide e boschi cedui.

Il giardino storico, il cui restauro si impone pena la sua perdita, costituisce ancora oggi un'eccellenza nel panorama non solo provinciale ma anche regionale, per la sua unicità e per i caratteri di identità che lo legano alla storia locale.

CDP Immobiliare ha promosso un programma per il recupero e la valorizzazione del complesso il cui principale ostacolo alla sua realizzazione è rappresentato dall'attuale destinazione urbanistica determinata dal PRG vigente.

Quest'ultimo, infatti, destina il complesso a funzioni di interesse generale, (musei, formazione, sanità, ricettivo), funzioni per lo più obsolete e in generale senza quelle caratteristiche di sostenibilità che consentano un reale recupero del complesso immobiliare.

Nel 2013 CDP Immobiliare propone alla nuova Amministrazione Comunale un programma di valorizzazione che prevede un quadro organico di interventi pubblici e privati che coniughino l'interesse pubblico di ampliamento delle dotazioni di spazi e servizi per la città e quello societario di modifica della destinazione d'uso dei fabbricati per completare il ciclo della valorizzazione con l'immissione del bene sul mercato immobiliare privato.

Il 14 marzo 2014, il Comune di Sarzana e CDP Immobiliare sottoscrivono un "Protocollo di Intesa" finalizzato alla riqualificazione del complesso di Villa Olandini ed al recupero di porzione del suo parco storico e di alcuni fabbricati, ivi insistenti, per finalità di interesse pubblico.

Il Protocollo di Intesa prevede la cessione alla città del giardino storico per una superficie indicativa di 15.000 mq e di due fabbricati, ex casa del Custode ed ex Limonaia, che il Comune intende destinare, il primo a biblioteca civica, ed il secondo a info-point e ristoro a servizio del parco pubblico.

Le risorse per la ristrutturazione del parco pubblico derivano dall'attuazione degli interventi di natura privata di recupero delle superfici edificate esistenti con destinazione residenziale, per un complesso di circa 3.437 mq. di SA, limitando l'impegno del Comune ad interventi di completamento/allestimento dei locali pubblici e alla manutenzione del giardino.

Il progetto di recupero del complesso prevede inoltre il ripristino dell'azienda agricola, con la doppia finalità di individuare un sistema per riqualificare, mantenere e auto-sostenere una rilevante porzione di area, oggi incolta, pari a circa 2,3 ettari, e di incentivare la crescita di attività produttive nel campo della produzione agricola sul territorio comunale.

Lo strumento individuato per rendere attuabile il progetto di riconversione del complesso di Villa Olandini è un S.U.A. in variante al PRG vigente.

Tale SUA, di iniziativa privata, per la natura patrimoniale dell'immobile, è condiviso dal Comune per la finalità pubblica che lo stesso sottende, e riveste particolare interesse pubblico perché consente di ampliare la dotazione di spazi e servizi pubblici attraverso l'acquisizione del giardino storico e degli edifici in esso presenti, utilizzando le risorse generate dall'intervento di natura privata.

L'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di questa pregiata area verde, consente tra l'altro, il proseguimento della pista ciclabile provinciale, oggi in corso di avanzata realizzazione,

attraversando le aree pubbliche interne alla villa ed evitando la pericolosa deviazione in fregio alla strada provinciale.

La pista ciclabile potrà pertanto, provenendo dal canale lunense, attraversare il suggestivo giardino pubblico e, dopo aver costeggiato il laghetto della villa, proseguire in fregio al canale stesso verso Marinella.

2.2. AMBITO PROGRAMMATICO

La strumentazione urbanistica vigente disciplina gli ambiti di trasformazione del complesso monumentale di Villa Olandini come segue.

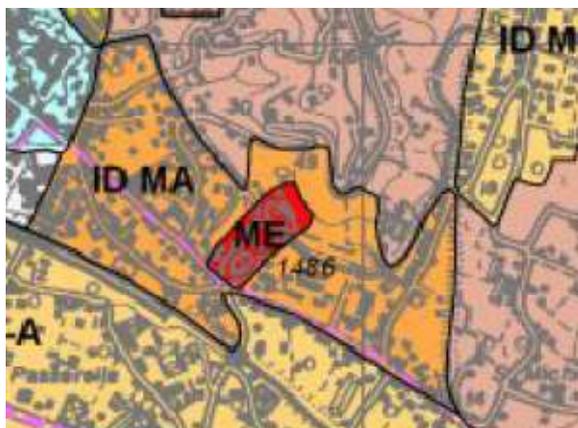
2.2.1. PIANIFICAZIONE COMUNALE

La Variante Generale al PRG del 2000, oggi vigente, destina il complesso a:

- PU- Parco urbano inedificabile – Normativa Tessuto art. 142. Le funzioni prevalenti sono istruzione, musei, centro convegni e residenza di servizio alle funzioni prevalenti;
- ME2 – ME3 Manufatti Emergenti – TR10 Villa Olandini. Le funzioni prevalenti sono istruzione, musei, fondazioni scientifiche, centro convegni con annessa struttura alberghiera e attrezzature ricettive.

2.2.2. PIANI SOVRAORDINATI

Il PTCP (DCR 6/1990), Assetto insediativo inserisce la Villa e il giardino storino in ME (manufatti emergenti e sistemi) e il resto del complesso in zona ID-MA (insediamenti diffusi con regime di mantenimento; l'Assetto geomorfologico classifica l'area con regime di Modificabilità di tipo B (MO-B); l'Assetto vegetazionale classifica i luoghi a sud del Canale Lunense come COL IDS-CO, colture insediamenti diffusi serre, regime di conservazione, mentre la porzione restante è classificata COL-ISS-MA, colture, impianti sparsi di serre, mantenimento.



PTCP - Assetto Insediativo



PTCP – Assetto Geomorfologico



PCTP – Assetto Vegetazionale

Il Piano di Bacino del Fiume Magra, Ambito 6 esclude il complesso da ambiti di pericolosità idraulica e geomorfologica.



Piano di Bacino – Aree Inondabili

Il PTC Provinciale di La Spezia individua l'area in ambito urbano. Essa è inoltre lambita a sud dalla "strada mercato" che va da Santo Stefano Magra a Ortonovo; essa è classificata dal PTCP come aree di interesse per il potenziamento della struttura commerciale.



Urbano



Strada Mercato

2.2.3. VINCOLO STORICO-ARTISTICO EX DLGS 42/2004

Il complesso immobiliare è interamente sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004 in forza del D.M. 26/05/1997 (ex L. 1089/39), apposto nel 1997 all'atto di vendita della Villa da parte dell'ASL 5 Spezzino e si estese su tutti i mappali, ipso jure, ai sensi dell'art. 4 della legge 1089/39, in quanto di proprietà della Azienda USL n. 5 Spezzino ovvero proprietà pubblica.

L'autorizzazione all'alienazione, rilasciata dalla Direzione Regionale Beni Culturali ed Ambientali, il 27 dicembre 2005, condiziona il complesso "... al pubblico godimento degli immobili, oltre che del Parco Urbano esistente, e che l'eventuale destinazione a residenza, ove ammessa, sia a supporto di attività destinate alla collettività".

Detta condizione è coerente con le disposizioni del PRG che questo SUA intende superare in coerenza con gli obiettivi del Protocollo di Intesa sottoscritto il 14 marzo 2014.

2.2.4. IL PROTOCOLLO DI INTESA DEL 14 MARZO 2014

Il 14 marzo 2014 il Comune di Sarzana e CDP Immobiliare (allora Fintecna Immobiliare) hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa volto alla riqualificazione del complesso di Villa Olandini. A fronte della cessione al Comune del giardino storico e dei fabbricati Casa del Custode e Limonaia, per i restanti fabbricati potrà essere ripristinata l'originaria funzione residenziale. Si riporta l'art. 2 del Protocollo di Intesa:

“Le Parti convengono che le linee guida da verificare per perseguire gli obiettivi di riqualificazione del complesso in argomento, nel rispetto dell'interesse pubblico di dotare la città di nuovi spazi e servizi pubblici e di quello privato di valorizzare gli immobili con destinazioni residenziali in un quadro di sostenibilità economica per la loro successiva collocazione sul mercato immobiliare, sono prevalentemente le seguenti:

- 1. Ristrutturazione con ampliamenti, da determinare in linea con la normativa edilizia vigente (es.: normativa regionale e locale, piano casa, recupero sottotetti, ecc), cambio di destinazione d'uso in residenziale e frazionamento dei fabbricati denominati Villa e sue pertinenze, ex Sert, ex scuderia, realizzazione delle dotazioni infrastrutturali e di servizio necessarie e coerenti con le nuove destinazioni (es.: parcheggi privati, accessi, pertinenze, ecc.),*
- 2. Recupero dei volumi di servizio anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione in situ ovvero accorpendo le superfici lorde in un unico fabbricato, da realizzare in ampliamento di un manufatto esistente, e da destinare a funzione residenziale,*
- 3. Cessione alla Città di una porzione del parco storico avente accesso dalla rotonda di Via Mazzini, della superficie indicativa di circa 15.000 mq, compresi gli insistenti fabbricati denominati Casa del Custode e Limonaia (e loro eventuali pertinenze). Le predette cessioni assolveranno tutte le esigenze di standard dell'intervento privato.*
- 4. Fintecna Immobiliare, ovvero il soggetto attuatore degli interventi privati, si obbliga ad eseguire interventi di riqualificazione del parco e degli edifici ceduti al Comune di Sarzana e da questo indicati, ad integrale scomputo e fino a concorrenza di un importo pari all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (contributo di costruzione) dovuti in base alle tabelle scaturite dalla normativa Regionale vigente e Delibera Consiliare per gli interventi di residenziali assoggettabili a convenzionamento, di cui al punto 1 e 2 di cui sopra. La superficie edificabile corrispondente a quella dei fabbricati ceduti al Comune di Sarzana (Casa del Custode, Limonaia e loro eventuali pertinenze) verrà assegnata a Fintecna Immobiliare che potrà utilizzarla per le finalità di cui al punto 2 che precede.*

In sede esecutiva, gli indirizzi di cui sopra, funzionali al sistema di fruizione pubblica, dovranno essere inseriti in apposita Convenzione Urbanistica che dovrà disciplinare tempi, modalità e provvedimenti per l'esecuzione degli interventi proposti.”

CDP Immobiliare ha presentato al Comune uno studio preliminare ad aprile 2014 e, condivisi i contenuti principali di progetto, sono state avviate tutte le attività necessarie alla formazione dello SUA.

Il 21 febbraio 2015 il Sindaco di Sarzana, attraverso una seduta pubblica, ha illustrato il progetto alla città.

Il 8 ottobre 2015, al termine di un percorso progettuale condiviso con il Comune e con le altre istituzioni competenti, CDP Immobiliare ha presentato al Comune di Sarzana istanza di attivazione del procedimento di approvazione dello S.U.A. ai sensi della LR 24/1987, in variante al P.R.G. vigente, relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi.

Nel corso dell'iter istruttorio dello SUA, sentita la Regione Liguria competente per gli aspetti inerenti la dovuta variante al PRG vigente, visto l'art. 47 ter della LR 36/1997 e smi, e considerato il rilevante interesse pubblico insito nello SUA in argomento, è emersa l'opportunità di adottare l'Accordo di Programma, normato all'art. 58 della medesima LR, quale strumento idoneo all'approvazione dello S.U.A. e variante contestuale al PRG, relativi al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi,

Il procedimento di approvazione dello SUA e della variante contestuale rispondono al combinato delle seguenti disposizioni normative:

- Art. 47 ter LR 36/97 (Varianti parziali ai PRG per interventi promossi dal Comune tramite Accordo di Programma)
- Art. 58 LR 36/97 (Accordo di Programma)
- Art. 80 LR 11/2015 comma 1 p.to a p.ti 1 e 3 (ricorso all'art. 58 nei casi ricadenti nell'art. 47 ter e riferimento alla normativa previgente)
- Art. 9 LR 24/87 (Variante al PRG contestuale allo SUA)
- Art. 81 LR 11/2015, comma 1 p.to a (nei casi ricadenti nell'art. 47 ter le varianti al PRG e i relativi SUA sono di approvazione regionale)

2.3. CONTENUTI DELLO SUA E DELLA VARIANTE CONNESSA

Il progetto di recupero e riqualificazione del compendio immobiliare di Villa Ollandini, per le finalità pubbliche in esso contenute, risponde sia alle linee guida tracciate dal Protocollo di Intesa del 14 marzo 2014 che ai contenuti della relazione storico artistica allegata al Decreto di Vincolo. In particolare asseconda i principi e le finalità della tutela e conseguentemente i più significativi aspetti da salvaguardare.

Tale progetto individua sostanzialmente tre grandi aree di intervento:

A. L'ambito privato di intervento residenziale, che a sua volta comprende

- A1. Villa Ollandini ed il suo avancorpo,
- A2. Il Sert,
- A3. Le Scuderie,
- A4. Il Parco Privato;

B. Il giardino storico pubblico con i volumi in esso presenti: la Casa del Custode e la Limonaia;

C. L'azienda agricola e le sue aree pertinenziali, che comprendono il vigneto, le aree ortive e il bosco.

A. L'AMBITO PRIVATO DI INTERVENTO RESIDENZIALE

Gli interventi previsti per i singoli fabbricati sono a salvaguardia dei valori storici ancora presenti e prevedono in sintesi:

- Villa: si presenta oggi, come un anonimo fabbricato, privo di valori artistici e/o decorativi, a seguito delle significative modifiche strutturali realizzate negli anni '60 del secolo scorso a seguito della sua trasformazione funzionale in centro antitubercolare. Tuttavia, il manufatto costituisce ancora per il suo imponente volume e la localizzazione in rapporto agli altri originari elementi architettonici presenti al suo intorno, un indelebile elemento edilizio con caratteristiche paesistico ambientali di grande rilevanza.

La proposta progettuale sarà diretta a rifunzionalizzare l'intero manufatto attraverso una sua ri-destinazione ad uso residenziale mediante un insieme organico di opere edilizie che interessano esclusivamente elementi non strutturali o parti ritenute incongrue a seguito dell'indagine tipologica condotta su documenti storici e fonti iconografiche. Si dovrà prevedere, in ogni caso, il sostanziale mantenimento dell'impianto plano-volumetrico così come riconfigurato attraverso gli interventi che si sono succeduti nel tempo, relativamente ai primi tre livelli funzionali.

Le modifiche più consistenti interessano pertanto la parte sommitale del fronte principale, orientato verso valle, che ha subito le più radicali alterazioni, e, in misura minore, i restanti tre

prospetti, da sempre privi di un apparato decorativo, sui quali è possibile ricollocare nuove bucaure, nel rispetto di una più rigorosa composizione formale.

- L'ex Sert è attualmente articolato in due corpi di fabbrica pluripiano connessi da un volume mono-piano, in parte porticato.

Le linee guida tracciate dal Protocollo di Intesa del 14 marzo 2014 prevedono che la superficie edificabile corrispondente ai due fabbricati ceduti al Comune di Sarzana (ex casa del Custode e ex Limonaia e eventuali loro pertinenze, per una superficie complessiva di circa mq. 618) venga assegnata a CDP Immobiliare per la realizzazione di un nuovo volume edilizio a destinazione d'uso residenziale. Nel progetto di SUA parte di detta superficie viene utilizzata per realizzare un ampliamento del suddetto fabbricato che, nel suo complesso, viene frazionato in più unità e riconfigurato come edificio in linea, con ingressi indipendenti e piccoli giardini pertinenziali.

Il progetto prevede, in particolare, la ristrutturazione degli esistenti corpi di fabbrica, anche mediante ampliamenti volumetrici, per consentire di ricavare diverse unità abitative, ciascuna provvista di ingresso indipendente e di un proprio spazio aperto. Alcune di queste, tenuto conto della configurazione plano-altimetrica, possono essere articolate su più livelli funzionali.

- Scuderie: Il fabbricato si presenta come un volume di forma regolare, a pianta sostanzialmente rettangolare, realizzato in muratura portante di pietra, collocato in posizione isolata rispetto alle altre costruzioni presenti nell'area e contornato da una folta vegetazione.

Verticalmente si sviluppa due livelli, con accessi indipendenti dall'esterno, per la naturale configurazione del profilo della collina, collegati internamente da una superstita scala in legno. Le condizioni attuali della muratura sono in cattivo stato in conseguenza del crollo dell'originaria copertura a capanna. Internamente non sono ormai più leggibili, per il pluriennale stato di abbandono, secondarie partizioni murarie.

Il progetto, assecondando lo schema distributivo verticale, propone la realizzazione di una unità immobiliare a ciascun livello, con accessibilità indipendente dall'esterno.

- Il Parco privato: si tratta dell'area ricompresa tra la villa, in basso, e la viabilità pubblica, in alto. Il progetto ne prevede la riqualificazione ambientale, che mira ad eliminare tutte le specie arboree incongrue ed a realizzare un sistema di percorsi pedonali che ne consentano la fruizione in modo sicuro. L'insieme degli interventi che riguardano gli edifici esistenti ed i nuovi volumi edilizi sono strutturati su di una rete viabilistica interna al parco che si attesta sulla superiore strada pubblica, via panoramica Fortezza, che contorna sul lato verso monte l'intero compendio, costituita da percorsi pedonali, veicolari ed aree di sosta, recuperando tracciati esistenti opportunamente sistemati ed adeguati. In particolare le aree destinate alla sosta occupano

piccole radure, già prive di vegetazione e con contenuta acclività senza pertanto significative opere di sistemazione del terreno.

B. IL GIARDINO STORICO PUBBLICO CON GLI EDIFICI IN ESSO PRESENTI

Il progetto del giardino storico pubblico ha carattere prettamente paesaggistico ed agronomico. La sua formalizzazione discende da un'attenta e scrupolosa analisi storica e documentale delle preesistenze e prevede prevalentemente interventi di restauro.

L'accesso pedonale al giardino pubblico avviene in prossimità della rotonda veicolare, esistente lungo Via Mazzini, mentre il percorso carrabile attuale viene mantenuto per l'accesso dei mezzi di soccorso e di manutenzione del parco pubblico.

All'interno di esso, si trovano i due fabbricati, denominati rispettivamente Casa del Custode e Limonaia, che il SUA prevede di cedere al Comune che intende destinarli a biblioteca pubblica (la casa del custode) e info-point e ristoro (la limonaia).

Presso il laghetto alimentato dal canale lunense, transita la pista ciclabile che, in corrispondenza del parco, percorrerà, in sede mista, la viabilità interna, per riprendere poi il suo percorso indipendente lungo il canale lunense, a valle del giardino, verso Marinella.

C. L'AZIENDA AGRICOLA

Il progetto per la realizzazione di un edificio da destinare all'insediamento di una azienda agricola, intende recuperare le antiche funzioni ed usi che hanno caratterizzato il paesaggio collinare della piana di Sarzana, fino al loro abbandono, negli anni '60 del secolo scorso.

La collocazione del nuovo manufatto risulta anch'essa marginale rispetto all'intero compendio, posta in prossimità del confine verso mezzogiorno, ma baricentrica rispetto all'area pianeggiante sottostante occupata da un complesso di serre ed al retrostante pendio collinare sul quale si sviluppano tracce di terrazzamenti, oggi coperti dalla vegetazione arbustiva, sui quali si prevede un nuovo utilizzo agricolo.

L'accesso al complesso dell'azienda agricola, un edificio con impianto planimetrico assimilabile ad una "L" e sviluppo altimetrico su due livelli –spazi da destinare alle attività agricole, al piano terra, ed ambienti residenziali al primo livello- avviene dalla Via Aurelia, attraverso una viabilità interpodereale che conduce ad un piccolo ponticello, sul canale lunense, per attestarsi ai margini della proprietà.

Da qui, attraverso la viabilità esistente, si raggiunge un viale, segnato da una doppia parallela fila di grandi lecci -percorso storico carrozzabile originario- che conduce verso la Villa, a est, ovvero verso il nuovo volume di servizio dell'azienda agricola.

Al fine anche del sostentamento economico dell'attività agricola, si prevede che l'azienda possa svolgere anche limitate funzioni ricettive e di ristoro a servizio di una clientela appassionata e selezionata.

All'interno dell'area con destinazione agricola sono ricomprese anche le attuali serre che verranno ripristinate.

Dal fabbricato dell'azienda, fino a Via della Fortezza il terreno verrà rimodellato sulla base delle originarie sistemazioni per ospitare nuove coltivazioni, principalmente vigna.

Infatti, tra gli interventi previsti dal progetto di riutilizzo dell'intero compendio fondiario di Villa Olandini, è compreso anche il reimpianto di un nuovo vigneto, con autoctone pregiate varietà di vitigni, esteso su una superficie pari ad oltre un ettaro, su terreni, oggi inselvaticiti per il lungo periodo di incuria ma che, come documentato, già venivano coltivati a tale scopo (vigneto e seminativo).

2.3.1. CONSISTENZE ATTUALI E DI PROGETTO

Immobilabile	Stato attuale Superficie Utile (mq)	Progetto Superficie Utile (mq)
Villa	1.909,65	2.408,58
Ex Sert	580,44	1.071,92
Ex scuderia	220,12	220,12
Avancorpo Villa	102,12	102,12
Limonaia	277,31	277,31
Ex casa custode	316,56	316,56
Voliera e Magazzino	30,82	34,29
Fabbricato azienda agricola	-	423,52
Totale	3.437,02	4.884,42,00

3. ACCERTAMENTO DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DEL TERRITORIO

In relazione alla normativa vigente in materia ambientale e al SUA in argomento, si riscontrano le seguenti condizioni:

- Lo SUA non interessa aree inondabili (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non interessa aree con suscettività al dissesto alta o molto alta (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non interessa siti areali e puntuali di zone umide (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non interessa aree carsiche (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non interessa zone a tutela assoluta (10 m) o zone di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex Art. 94 c. 3, 4, 5 del Dlgs 152/06 e smi) (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non interessa acquiferi individuati nel Piano Tutela delle Acque (si allega estratto cartografico), non comporta cambiamenti di destinazione da agricola/presidio/territorio non insediato ad altri usi e non prevede attività artigianali/produitive.
- Lo SUA non interessa siti UNESCO delle 5 Terre, aree protette nazionali e regionali e aree a rischio archeologico (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non sottende una variante al PTCP dei regimi di conservazione e dei regimi ANI-MA, IS-MA satura, CPA e IS-MA, verso un regime meno restrittivo (si allega estratto cartografico)
- Lo SUA non comporta incremento di carico insediativo in situazioni di conclamata crisi idrica, né in situazioni di crisi idrica in condizioni di carico di punta (si allega Attestazione del gestore del ciclo idrico integrato)
- Lo SUA non comporta incremento di carico nel territorio di Comuni che sono già allo stato attuale al limite della capacità depurativa disponibile (si allega Attestazione del gestore del ciclo idrico integrato)
- Lo SUA non comporta incremento di carico in condizioni di mancanza di trattamento depurativo adeguato (si allega Attestazione del gestore del ciclo idrico integrato)
- Lo SUA non comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100 m) per le infrastrutture ferroviarie (DPR 459/98) e autostradali (DPR 142/2004), ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori;

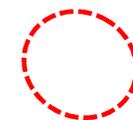
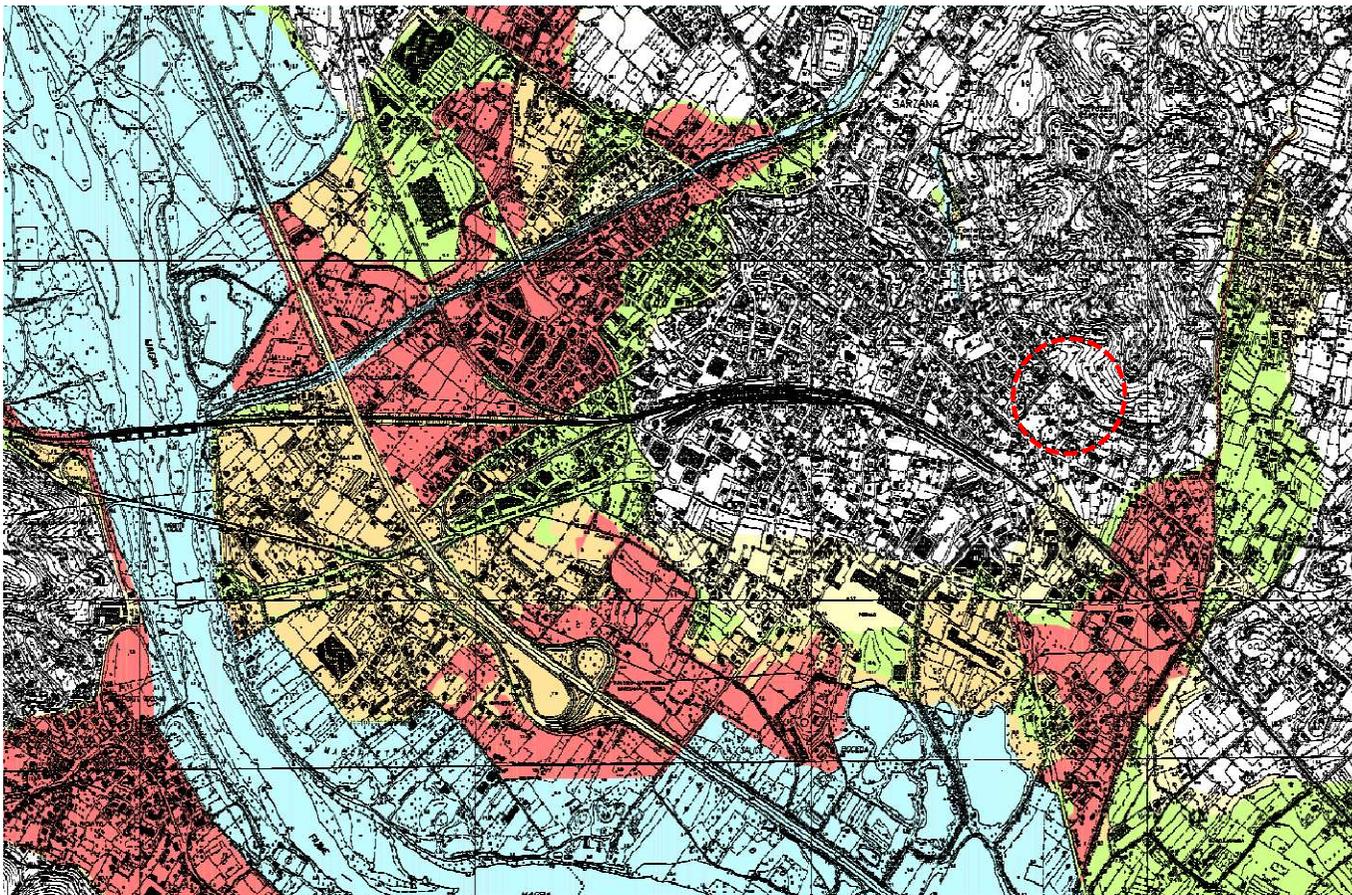
- Lo SUA non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, da intendersi per emissione diretta ovvero per emissione da traffico indotto.

4. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Come risulta dall'analisi delle criticità ambientali e del territorio, l'area entro la quale ricade il complesso di Villa Olandini non presenta fattori di criticità relativamente alle componenti ambientali ed antropiche pertinenti di zona.

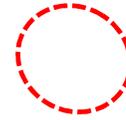
TAVOLA DI RAFFRONTO CON PIANO DI BACINO FIUME MAGRA

Il Piano di Bacino del Fiume Magra, Ambito 6 esclude il complesso da ambiti di pericolosità idraulica e geomorfologica.

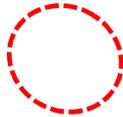


AREA DI INTERVENTO

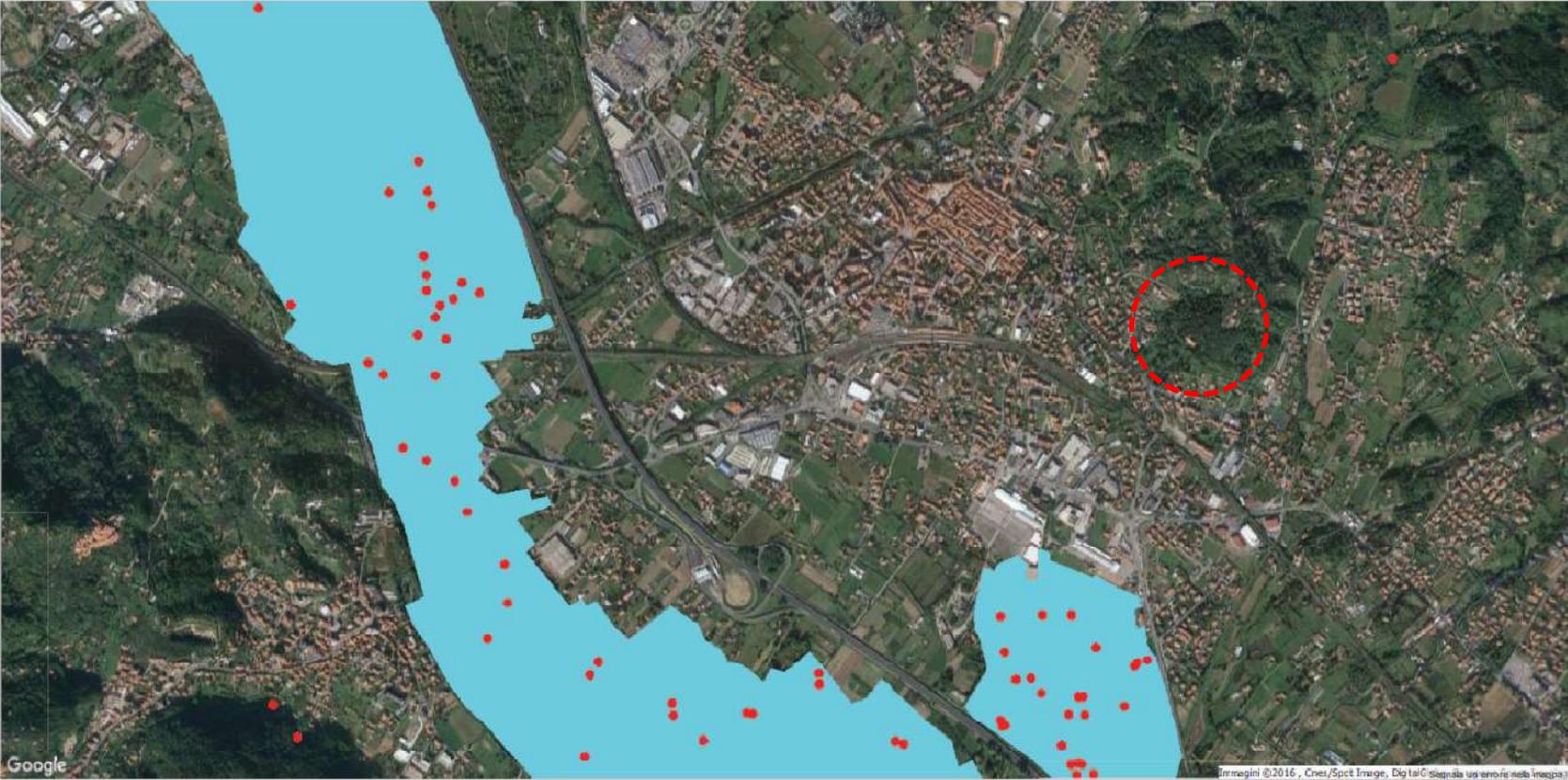
Piano di Bacino – Aree Inondabili



Piano di Bacino – Carta della pericolosità geomorfologica

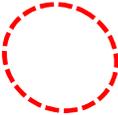


Libioss - Specie, Grotte e Zone Umide - ed. 2016



Scala Approssimata 1:13542

Libioss – Specie, Grotte e Zone Umide, ed 2016 (estratto da www.ambienteliguria.it, Natura)



Biodiversità - Habitat Rete Natura 2000



Scale Approssimate 1:113542

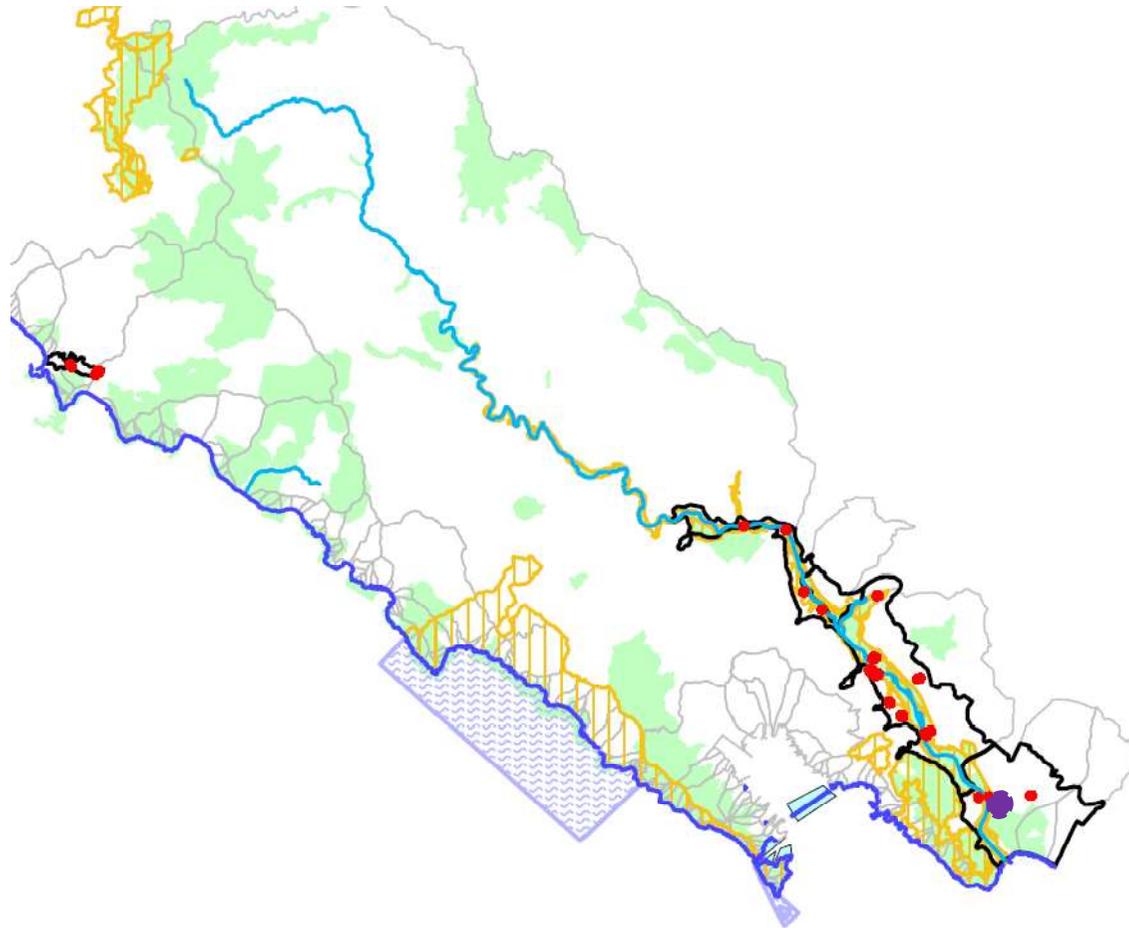
Biodiversità – Habitat Rete Natura 2000

Piano di Tutela delle Acque - stralcio



Allegato XI - Carta n.1

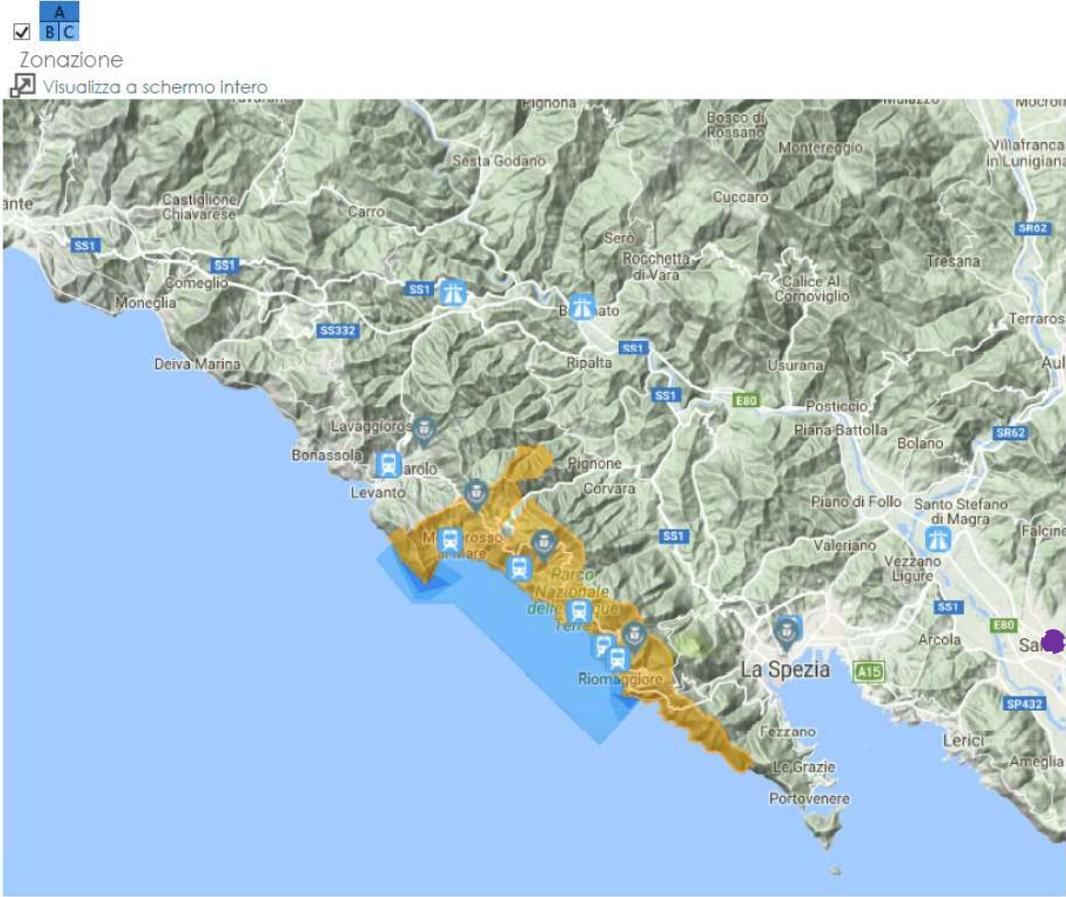
**ELENCO DELLE AREE PROTETTE
DELLA REGIONE LIGURIA**



Legenda

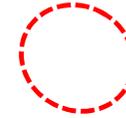
- Captazioni di acque destinate al consumo
- Acque di balneazione
- Acque dolci idonee alla vita dei pesci (tratti)
- Acque dolci idonee alla vita dei pesci (laghi)
- Acque destinate alla molluschicoltura
- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
- Aree protette marine
- Aree protette terrestri
- ZPS
- SIC
- Acquiferi significativi (DGR n.1705/2003)

Parco Nazionale delle Cinque Terre - Visita il Parco - Mappa del Parco



<http://www.parconazionale5terre.it/map.php>

Liguria Vincoli - Archeologici



Vincoli architettonici, archeologici, paesaggistici



Scala Approssimata 1:6771

