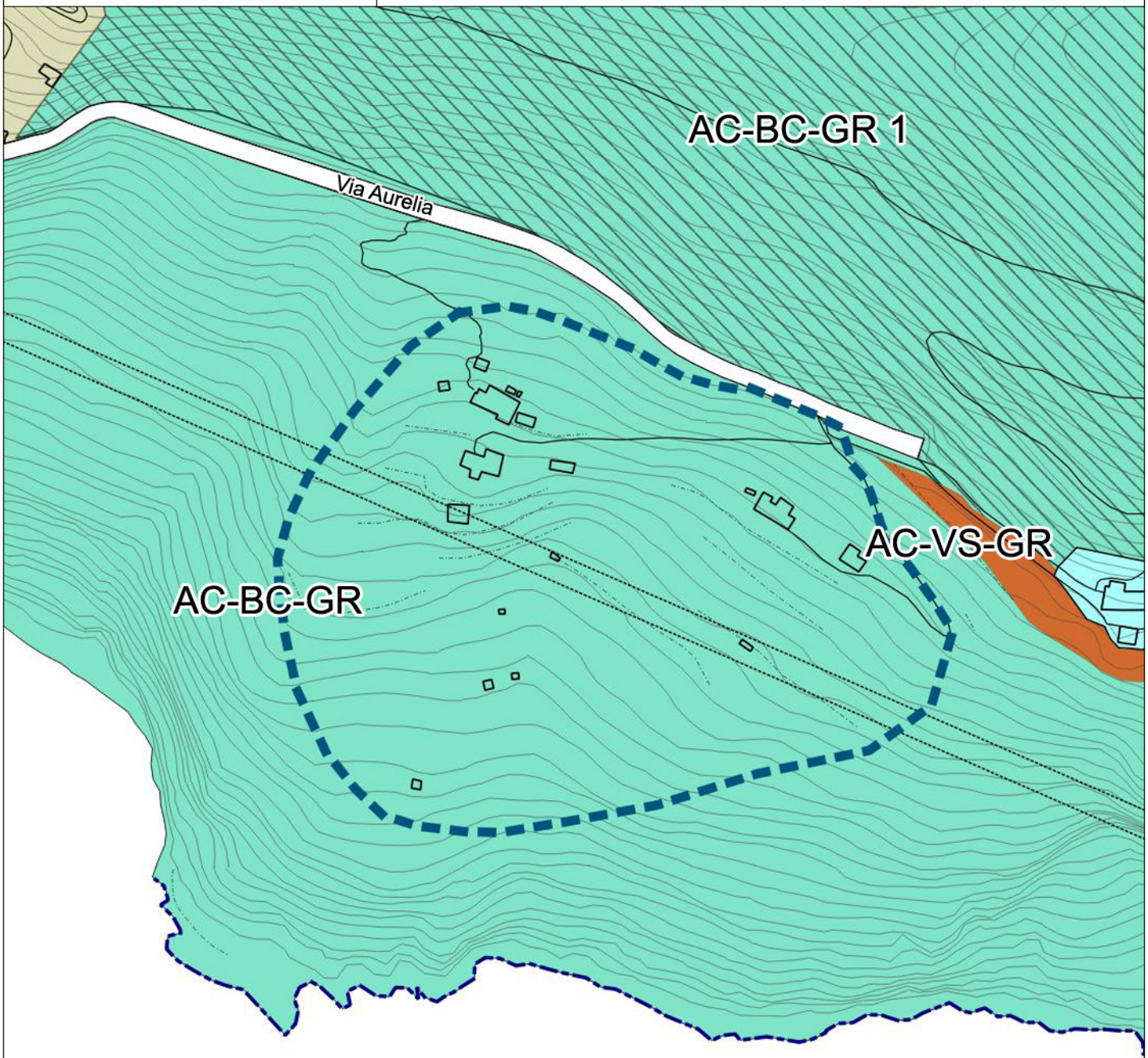
REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Progetto n° 9

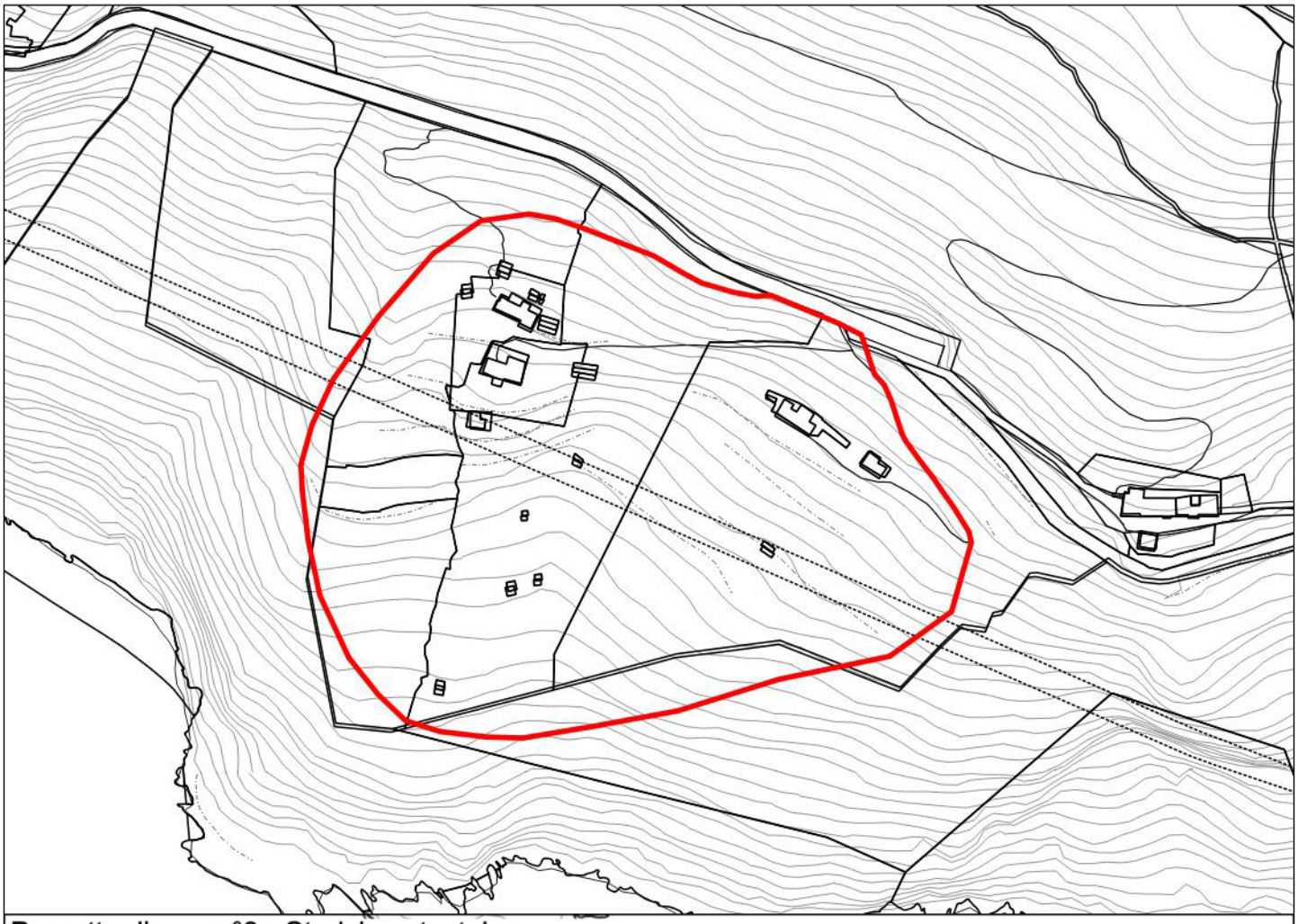
COMPLESSO VILLA DEL CONTE
COLLINA DELLE GRAZIE

Ambito di appartenenza	AC-BC-GR Ambito di conservazione del balcone costiero delle Grazie
Indicazione toponomastica	Collina delle Grazie
Identificativi catastali interessati	Foglio 7 - Mappali 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1198, 1199
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	IS-CE



Stralcio planimetrico Struttura del Piano - suddivisione in ambiti e distretti

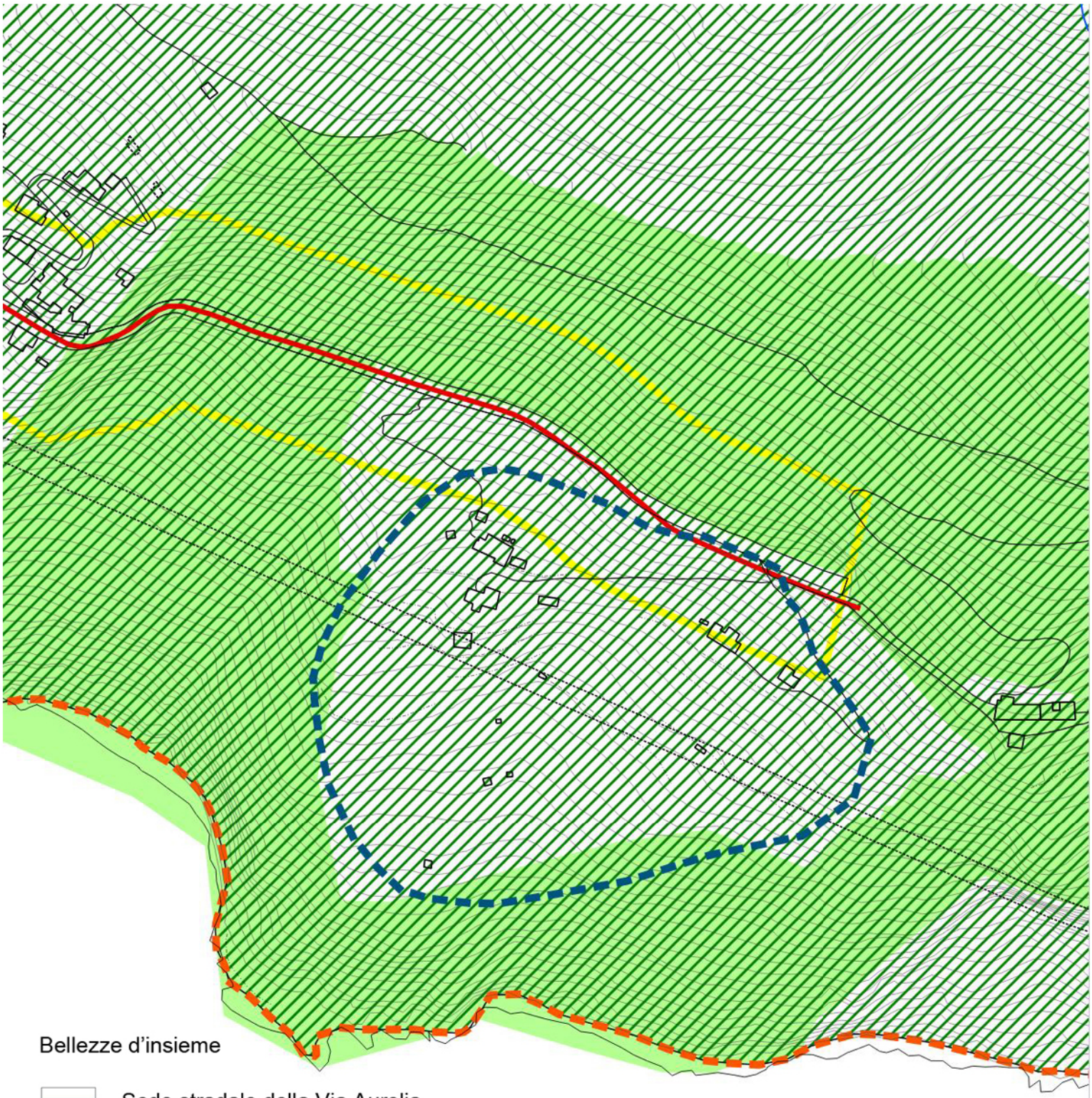
Agg. Marzo 2017



Progetto d'area n°9 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°9 - Ortofoto



Bellezze d'insieme

Sede stradale della Via Aurelia

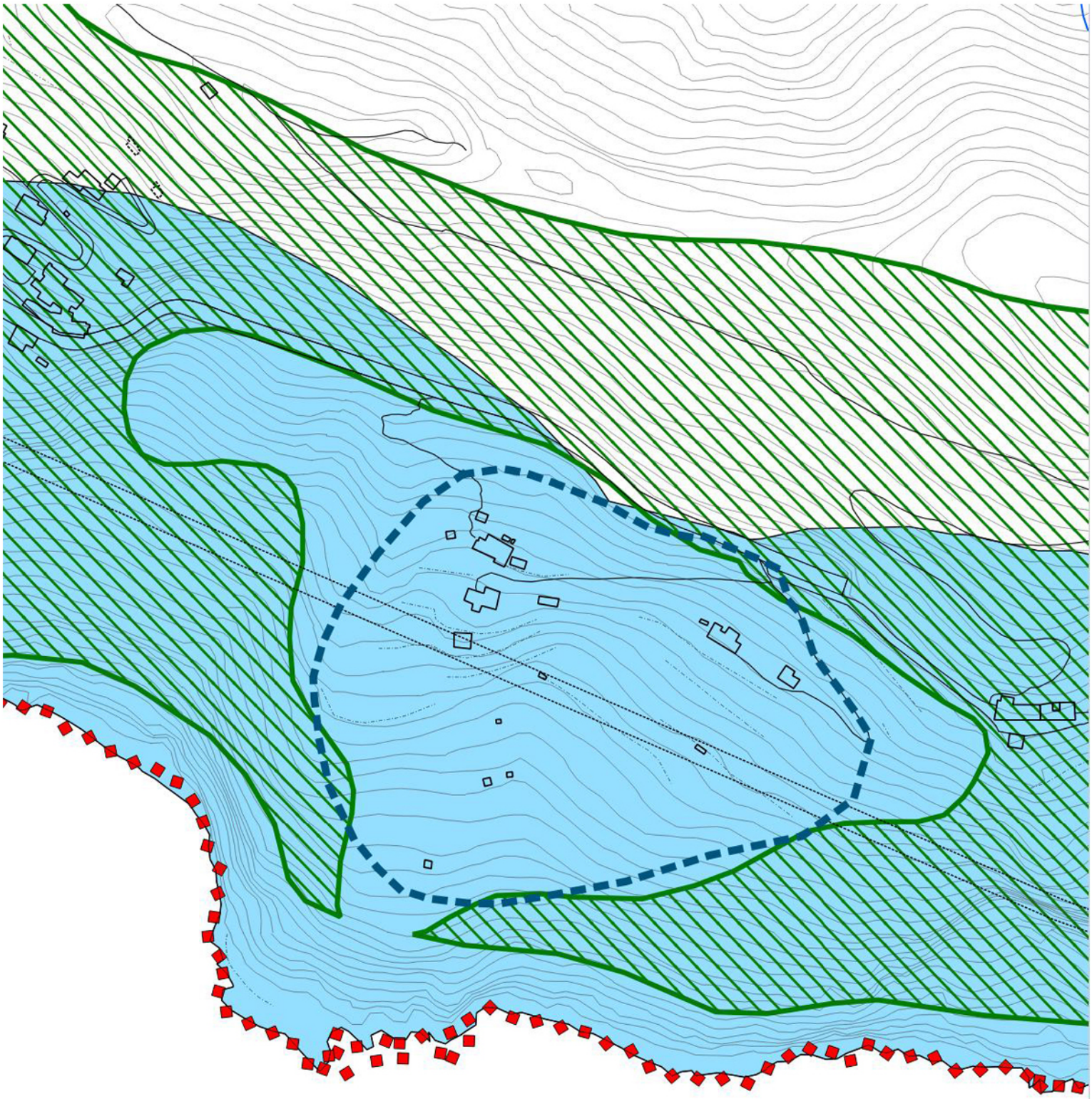
Sede stradale della Via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m 50 sia a monte che a valle (D.M. del 19/06/1958)

Area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino al confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del Rio Campodonico e del Rio Sanguineto (D.M. del 29/03/1957)

Aree di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (D.M. del 24/04/1985)

Bellezze individue

Pineta delle Grazie del comune di Chiavari per l'interesse naturalistico e panoramico dato dai pini marittimi e dalla visuale del golfo tra Portofino e Sestri Levante

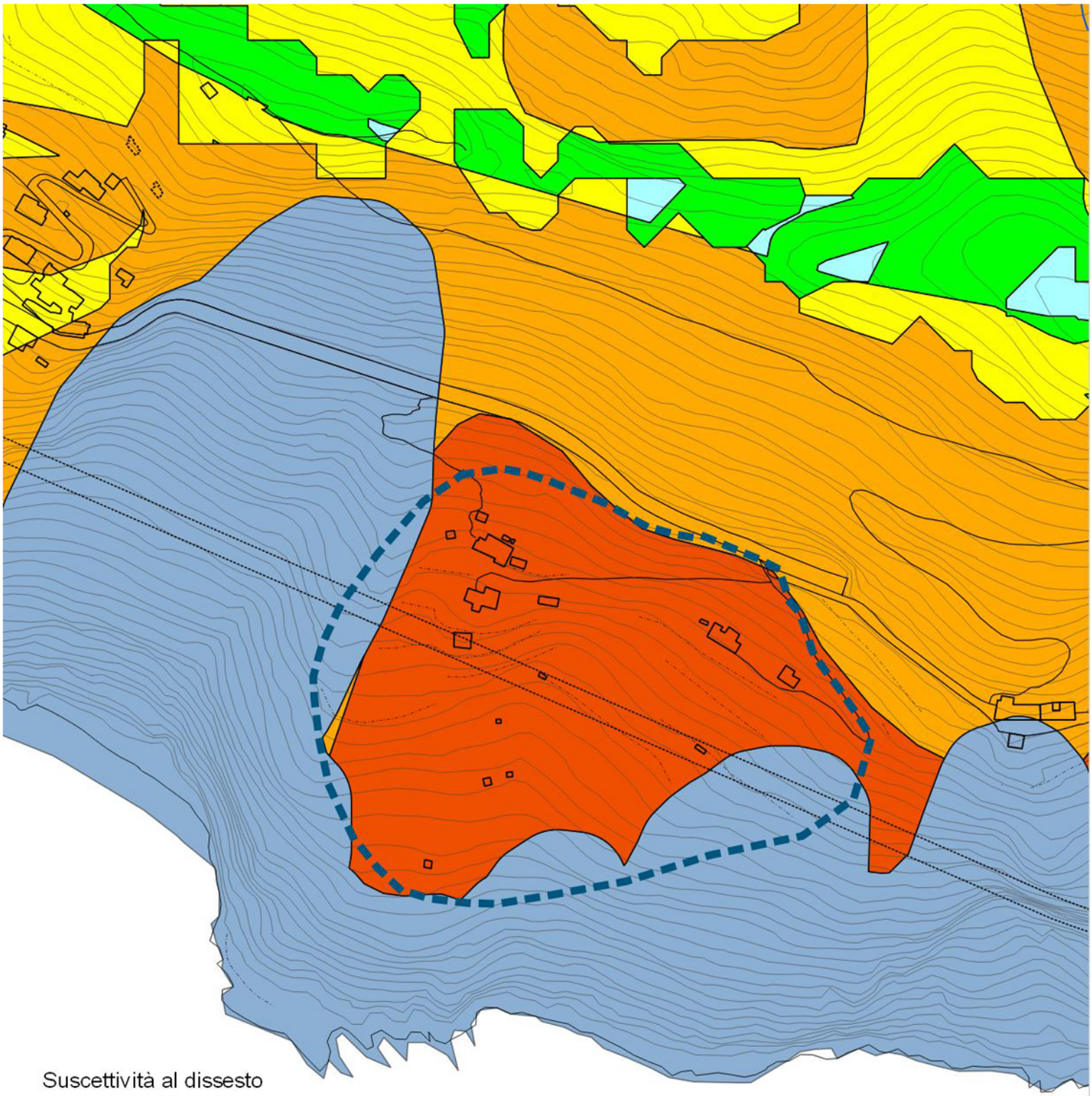


D.M. 1/08/1985 "Galassini"

Legge Galasso 431/1985

Fascia di rispetto dalla costa (300 m)

Aree boscate


Suscettività al dissesto
Pg0
Pg1
Pg2
Pg3a
Pg3b
Pg4
PTM

Stato di Fatto

All'interno dell'area collinare delle Grazie, in larga parte connotata dalla presenza di un Sito di Interesse Comunitario, situato a mezza costa del monte Segale, dove convivono in uno straordinario e reciproco equilibrio: pini marittimi, domestici, d' Aleppo, lecci ed olivi ed un sottobosco di eterogenee essenze e fiori fortunatamente preservato nei secoli, è tuttora presente, anche se dismesso nella sua maggior parte, uno straordinario organismo edilizio, sede di dimora estiva della famiglia nobiliare in allora proprietaria dell'intera costiera, attorniato da un nucleo di edifici rurali, quasi sicuramente sede di agricoltori-mezzadri che si occupavano di coltivare le ampie fasce terrazzate ivi presenti.

L'edificio padronale, seppur in stato di elevato degrado conserva tracce di intonaci dipinti con figure ed elementi di squisita fattura che stanno irrimediabilmente scomparendo,

Il lascito dell'intera proprietà alla istituzione pubblica di beneficenza P. Torriglia, con i conseguenti vincoli al frazionamento della proprietà, ha favorito la conservazione inalterata dell'intero versante collinare, che comprende, immediatamente a valle del tracciato della s.s. n° 1 Aurelia l'ambito interessato dalla presenza del piccolo nucleo edificato e delle aree dell'immediato intorno, in cui l'antica attività agricola ha contribuito alla stessa conformazione del suolo, con i terrazzamenti tipici del versante marittimo rivierasco. In particolare in corrispondenza del perimetro di riferimento del nucleo definito dal PUC la giacitura espositiva dei manufatti e dei terreni terrazzati circostanti possiede una conformazione che potremmo definire " a conca", per cui l'ambiente e la sua splendida esposizione vengono a favorire la presenza di un autonomo microclima che mantiene anche nel periodo invernale miti e gradevoli temperature, consentendo coltivazioni inusuali nella zona.

Il complesso risulta oggi in stato di abbandono, tranne un paio di edifici abitati da due nuclei famigliari, ed è sprovvisto di strada di accesso veicolare; dalla s.s.1 Aurelia, in coincidenza con il bivio che conduce al Santuario di Ns. delle Grazie, l'accesso al nucleo è costituito da un sentiero coincidente con una antica cröza che conduce via via ai vari edifici rurali, e che si collega con il tracciato escursionistico che dal litorale, nella zona dove è localizzata la villa dell'Istituto Torriglia risale la collina delle Grazie verso il crinale del M. Cucco sino all'innesto nella parte sud del crinale dell'Anchetta, sopra Rovereto.

Presenza di vincoli particolari

- 070585_Tutta la area occidentale del Comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al Monte Anchetta con le valli del Rio Campodonico e del Rio Sanguineto (DM 29-03-1957)
- 070014_ Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (DM 24-04-1985)
- 070245_Sede stradale della Via Aurelia in Provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle (DM 19-06-1958)
- 070012_Pineta delle Grazie del Comune di Chiavari per l'interesse naturalistico e panoramico dato dai pini marittimi e dalla visuale del golfo tra Portofino e Sestri levante (DM 15-07-1949)
- 07/00210422_Complesso rurale di proprietà della "Casa di Riposo Pietro Torriglia" Anno del decreto di vincolo: 2008
- IT1332614_Pineta-Lecceta di Chiavari

- Piano di Bacino suscettività al dissesto

Obiettivi del progetto

Le disposizioni normative sugli interventi che danno sostanza al progetto d'area, anche riscontrando una richiesta dell'Istituzione proprietaria, tendono a favorire un recupero dell'intero complesso che in effetti si articola in due piccoli nuclei distinti, indirizzato ad una sua rifunzionalizzazione che ne valorizzi i pregiati caratteri tipologici e documentari sia edilizi che naturali conservandone quell'unitarietà di funzioni (le diverse componenti dell'ambiente rurale di pregio della riviera) che storicamente l'hanno sostanziato,

sottraendolo al rischio di un banale frazionamento immobiliare che ne farebbe perdere gran parte del suo valore testimoniale.

Indicazioni progettuali
Il progetto necessariamente unitario ed esteso all'intera superficie definita quale area progetto, dovrà prevedere, attraverso il graduale recupero edilizio delle strutture esistenti e la ripresa delle attività agricole (olivicole ed ortive) sulle aree che erano utilizzate a tali fini dovrà essere indirizzato allo sviluppo di un'attività economica di carattere socio-sanitario e turistico, connessa ai fini statutari dell'Istituzione proprietaria, in cui l'accoglienza e la presenza degli ospiti, anche a fini sociali o sanitari, sia strettamente connessa allo sviluppo dei valori del mondo rurale tradizionale, delle coltivazioni tipiche, del rapporto efficace tra la vita in comunità e quello che la terra produce, all'interno di un sito di particolare bellezza, esposizione e panoramicità.
Il progetto unitario dovrà quindi osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Destinazione d'uso dominante:
Turistico-residenziale funzionale all'esercizio dell'attività di carattere socio-sanitario e agrituristico, connessa ai fini statutari dell'Istituzione proprietaria, realizzata e gestita in forma unitaria, comprensiva dei locali destinati all'ospitalità, al soggiorno, alle attività sociali, sanitarie e didattiche ed a quelle necessarie alla conduzione dei fondi agricoli.

Destinazioni d'uso compatibili:
Residenza rurale di addetti alla conduzione dei fondi agricoli, servizi pubblici di minima scala.

Indice di utilizzo insediativo:
Non è previsto alcun indice di nuovo utilizzo insediativo, in conformità a quanto previsto in via generale per l'ambito di appartenenza.

Interventi sugli edifici esistenti:
Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione di tutti i volumi esistenti con interventi di restauro e ~~recupero edilizio~~ risanamento conservativo, con ampliamento ammesso esclusivamente a fini igienico sanitari pari al massimo al 10% della SA e con un limite non valicabile di mq.9, per ciascun elemento edilizio esistente di superficie maggiore di mq 70.
Per quanto riguarda l'edificio denominato villa del Conte l'intervento ammesso dovrà avere prevalentemente il carattere del restauro conservativo, provvedendo ove possibile alla conservazione di tutte le parti murarie, degli intonaci ecc., con particolare riguardo al recupero delle parti in cui sono presenti residui di apparati decorativi pittorici che ove possibile dovranno essere adeguatamente reintegrati.
~~Gli edifici in caso di avanzata obsolescenza, tale da renderne non possibile il corretto recupero edilizio potranno essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia all'interno dello stesso sito come definito dalla L.R. 49/2009 e s.m.~~
~~Alternativamente, e nel caso di volumi aventi V.I.P. sino a mc. 200 costruttivamente e tipologicamente incongrui o in istato di irrecuperabile degrado è ammessa loro demolizione e riproposizione a volume esistente o in aggregazione tra di loro in nuovo edificio.~~
In ogni caso tutti gli interventi sugli edifici esistenti indicati sopra dovranno dimostrare il non incremento del volume ~~V.I.P.~~ preesistente in misura superiore al 10% della preesistenza.
Gli interventi previsti dovranno essere realizzati impiegando materiali e tecniche ecocompatibili, integrabili nel paesaggio e a basso impatto sotto il profilo del ciclo di vita dei materiali e della loro provenienza.
~~ed ove derivanti da nuova costruzione dovranno prevedere l'attribuzione alla classe energetica "A".~~

Nel caso di modifiche dell'involucro edilizio esistente e/o di nuova edificazione i parametri edilizi da osservare sono i seguenti:

- altezza massima 6,50 m.
- distanza minima tra le costruzioni abitative m. 10,00

~~La realizzazione di volumi entro la morfologia esistente è limitata ad un massimo di 3 locali tecnici di~~

~~superficie utile non superiore a mq. 9, oltre a volumi occupati da impianti e non disponibili per la permanenza delle persone.~~
E' ammessa la formazione di piccole serre con funzione accessoria all'attività agricola di superficie complessiva non superiore a mq. 100.

Aspetti archeologici. L'intervento ricade in un areale a rischio archeologico basso.

Prescrizioni derivanti dalla Relazione d'incidenza per presenza del SIC Pineta e Lecceta di Chiavari

Azioni propedeutiche e preventive
Il progetto edilizio, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, dovrà contenere l'individuazione di tutti gli habitat e la rilevazione della presenza di specie protette nelle aree interessate dagli interventi, siano essi edilizi, infrastrutturali, paesaggistici o anche agricoli, come nel caso del recupero di muri a secco.
A seguito dell'analisi ambientale si individueranno:

- I percorsi di teleferiche e monorotaie e le modalità realizzative per attuarle,

I periodi di esecuzione dei lavori in modo da non disturbare le specie ornitiche degne di tutela, Qualora dal sopralluogo preventivo si individuino nidi nella zona d'intervento, gli stessi dovranno essere riproposti all'intorno con la collocazione di adeguati ricoveri in legno o altro materiale confacente con la specie.

- Le modalità e i tempi d'intervento per il recupero dei muri a secco data l'area focale della Solatopupa pallida (mollusco) e la presenza dell'Euleptes europaea (tarantolino),

L'individuazione dei tratti di attraversamento dei passaggi ecologici, costituiti ad esempio da superfici umide continue, individuazione conseguente di metodi e tipologie d'intervento per la realizzazione di ecodotti adatti alle specie e agli habitat interessati.

Misure di mitigazione degli interventi edilizi, modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi

Il progetto di dettaglio per il permesso di costruire convenzionato dovrà individuare le soluzioni più idonee rispetto alle caratteristiche del cantiere che andrà previsto tenendo conto del sito, procedendo per lotti funzionali successivi, limitando l'areale e il periodo di disturbo dato dalla presenza del cantiere stesso.
Si farà attenzione a dotare i camini e gli scarichi di retine per impedire l'ingresso ai volatili.

Interventi sullo spazio aperto
L'occupazione e l'impermeabilizzazione del suolo sarà limitata al sedime degli edifici e delle serre, le pavimentazioni esterne dovranno essere circoscritte all'immediato intorno dell'edificato e dovranno mantenere sottofondi drenanti privi di sigillature impermeabili, tali accorgimenti vanno mantenuti anche nel recupero ed eventuale tracciamento dei percorsi.
Le coperture saranno collegate ad opportune vasche di prima pioggia, con accumuli per usi irrigui. Le coperture dei locali tecnici e degli ampliamenti a fini igienico sanitari, laddove possibile sotto il profilo paesaggistico, potranno essere costituite da tetti verdi.
Nelle sistemazioni del suolo, si dovrà porre attenzione al reticolo idrico minore e superficiale, in modo tale da risultare funzionale sia alle irrigazioni sia ai convogliamenti delle acque di scolo, che dovranno essere opportunamente regimati con deflusso controllato a confluenza rivi naturali, impiegando a tal fine opportune tecniche di canalizzazioni, vasche e drenaggi.
Gli impianti di accumulo idrico e produzione di energia da fonti rinnovabili dovranno essere integrati agli edifici e privi di superfici riflettenti (soluzioni tecnologiche appropriate e tali da non risultare superfici riflettenti).
E' ammessa la realizzazione di piattaforme elevatrici inclinate o altri mezzi meccanici ed elettrici a basso impatto sul suolo (ad. es. teleferiche di trasporto o monorotaie), anche per raggiungere i terreni oggetto di coltivazione.

Attività edili sugli edifici esistenti
Nell'ambito delle attività di recupero e risanamento degli immobili previste in progetto, s'ipotizzano le seguenti interferenze e si propongono i seguenti interventi di mitigazione e di compensazione.

Demolizione e rifacimento di coperture In caso di demolizione di tetti, prima dell'avvio degli eventuali lavori di demolizione si deve verificare la presenza di eventuali nidi e rispettare i cicli biologici delle specie presenti per organizzare la tempistica di cantiere.

Demolizione e rifacimento di murature

In caso di presenza di rettili segnalati nel SIC è necessario definire tempi e metodi d'intervento compatibili in modo da procedere allo smontaggio delle strutture preservando la vita delle specie presenti.

La Realizzazione di nuova viabilità e la sistemazione ad uso carrabile della viabilità esistente non sono ammesse.

Misure per il recupero produttivo e la conduzione dei terreni agricoli ad olivo prevalente

Il recupero delle componenti produttive delle aree agricole, investite principalmente ad oliveto, rappresenta uno dei fattori fondamentali del Progetto d'Area 9AP.

Le componenti agricole esistenti possono essere ascritte a due specifiche caratterizzazioni sostanziali:

1. le **aree a coltivazioni olivicole**, siano esse attualmente ancora condotte in regime di ridotto intervento, o in abbandono. Ulteriore componente è quella dei terreni agricoli ad oliveto contigui all'area di progetto 9AP, che rappresenta un continuum dei sistemi coltivati interni a detta area, il cui recupero produttivo deve essere anch'esso considerato e consentito, soprattutto per considerazioni di tipo agronomico e di riduzione delle componenti negative, in particolare di infestazioni di insetti dannosi (riferendosi principalmente alla mosca dell'olivo Bactrocera oleae GMELIN, 1790) e alla diffusione di patogeni entro le aree coltivate, facilitando quindi le operazioni colturali ed in particolare la riduzione di interventi fitosanitari, questione essenziale in un'area ricompresa in un sito di interesse naturalistico;
2. le **aree di coltivazione differenti** dall'olivo, che si situavano nell'intorno degli immobili abitativi (particelle 1198 e 1199 del foglio 7), in cui era con alta probabilità (come confermato dalle indicazioni di qualità catastale, mai variate) presente un sistema viticolo promiscuo, coniugato a coltivazioni secondarie di tipo orticolo e frutticolo.

Nel recupero delle componenti olivicole del territorio interessate dal progetto d'area 9AP, da improntarsi secondo modalità conservative e rispettose degli impianti tradizionali e delle sistemazioni di suolo esistenti, si prevedono due sostanziali momenti di intervento:

a) **Periodo transitorio:** legato al recupero dell'assetto produttivo degli oliveti e delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti e relative sistemazioni delle reti scolanti sub-orizzontali per il corretto deflusso delle acque meteoriche, caratterizzate principalmente da terrazzamenti sorretti da muri a secco. In tale periodo, che si potrà ipoteticamenteattestare in una durata di 5-7 anni, i principali interventi di miglioramento fondiario possono essere riassunti nei seguenti:

Interventi di riduzione delle componenti arboree ed arbustive insediate:

- Recupero e risanamento dei muri a secco che sorreggono i terrazzamenti, utilizzando in massima parte tecniche ricostruttive tradizionali, modalità esecutive locali e utilizzo di materiale lapideo il più possibile corrispondente a quello locale; è da suggerire, in quanto funzionale ad una migliore e più semplice gestione del territorio agricolo, la formazione, nei tratti di muri a secco crollati da ricostruire, la realizzazione di rampe di raccordo tra le fasce coltivate, per permettere l'utilizzazione di piccoli mezzi meccanizzati di trasporto (motocarriole, trattorini agricoli, ecc.), da realizzarsi anch'esse mediante le tecniche tradizionali del muro a secco;
- Una particolare attenzione dovrà essere posta nel mantenimento dell'integrità dei muri a secco esistenti, dove spesso trovano rifugio alcune specie segnalate per il sito (geco, lucertola, insetti, ecc.).
- La possibilità di realizzare nuove opere di sostegno con murature a secco o, in alternativa, con opere di ingegneria naturalistica (ad es. palificate in legname a doppia parete, rinaturalizzate con inserimento di arbusti della macchia mediterranea), drenanti, anche quale possibile rifugio per specie faunistiche, dovrà essere prioritariamente valutata, soprattutto laddove siano da effettuare operazioni di ripristino di dissesti idrogeologici;

Operazioni di recupero delle forme tradizionali di allevamento delle piante di olivo, attualmente evolutesi con chiome “al vento”, mediante:

- riforma della chioma della pianta (da attuarsi secondo le migliori tecniche agronomiche e di potatura) e successiva fase di ricostituzione della nuova impalcatura di allevamento delle piante;
- eventuale zollatura e piantumazione in altre aree dell'oliveto, ove si sono riscontrate fallanze, di piante localizzate in aree a eccessiva densità di piante d'olivo e successiva fase di mantenimento e di ricostituzione della nuova impalcatura di allevamento delle piante;
- ove non fosse possibile il mantenimento delle piante di olivo o laddove si renda necessario operare rinfittimenti del sesto di impianto, per moria delle piante presenti, si prevede, come misura compensativa, l’impianto di nuovi esemplari, di varietà locale, in particolare cultivar Lavagnina o Pignola.
- Miglioramento della fertilità dei suoli e ripristino della continuità dell'inerbimento permanente dei terreni olivicoli, mediante l'utilizzo in massima parte e per quanto possibile di componenti di specie erbacee autoctone locali, caratterizzanti la componente erbacea presente negli oliveti ed idonee per il sito e che favoriscano il recupero dell'insediamento delle specie tutelate, soprattutto per quanto attiene gli uccelli;

Quali misure di mitigazione, dovranno essere previsti interventi, quali, in particolare:

- Qualora dai sopralluoghi preventivi, precedenti le operazioni di intervento sulle aree agricole, si individuino nidi o rifugi di specie tutelate nella zona d’intervento, dovranno essere indicati tempi e tecniche d’intervento in modo da preservare la vita degli individui presenti,
- In caso di presenza di rettili segnalati nel SIC dovranno essere indicati tempi e tecniche d’intervento in modo da preservare la vita degli individui presenti,

b) **Periodo di entrata in produzione e di piena coltivazione:** tale periodo, che dovrebbe attestarsi successivamente al 4-5 anno successivo alle operazioni di recupero degli oliveti, è caratterizzato dallo svolgimento delle ordinarie operazioni colturali, che dovranno essere in linea con i requisiti di tutela naturalistica ed ambientale e di preservazione dal dissesto idrogeologico, attuando metodiche di Buona pratica agricola, ed in particolare:

- Adozioni di sistemi di lotta fitoiatrica ai patogeni e parassiti dell'olivo secondo le norme vigenti in materia, ed in particolare il D.M. 22/01/2014 (PAN – Piano di Azione Nazionale per l'Uso Sostenibile dei Prodotti Fitosanitari), il D. Lgs. 150/2012 e le norme, modalità, cautele e precauzioni e divieti, che potrebbero essere adottate nei Piani di Gestione del S.I.C. relativamente all'utilizzo dei prodotti fitosanitari. E' consigliato, al riguardo, l'adozione di metodiche di riduzione – per quanto possibile e compatibile – di input chimici che determinino impatti significativi o possano avere ripercussioni negative in particolare sull'entomofauna e fauna presente, nonché sono da evitare le pratiche di diserbo mediante prodotti fitosanitari erbicidi.
- L'adozione di sistemi di gestione agricola secondo standard di qualità ambientale, quali metodi di lotta integrata volontaria o lotta biologica sono vivamente consigliati, sia nella gestione fitoiatrica, sia nella gestione della fertilità dei suoli e del mantenimento e miglioramento delle componenti di copertura erbacea del suolo.

Il ripristino delle murature a secco presenti nell'area agricola di progetto, dove si sono evidenziati numerosi fenomeni di dissesto, viene intesa in termini compensativi (oltre che di funzionalità di progetto), attraverso l'utilizzo principale delle tecniche e modalità esecutive tradizionali.
In termini compensativi, ulteriore pratica da porre in atto è la piantumazione di componenti lineari o puntuali di componenti arbustive mediterranee caratteristiche della flora locale, da porre sia a perimetro delle aree coltivate ad olivo, sia quali “macchie” ad inframezzare i sistemi coltivati, sia pure a naturalizzare le aree circostanti i coltivi (tipicamente tare, quali percorsi per l'accessibilità ai terreni), in modo tale da creare corridoi di transito e aree di nidificazione e rifugio per le specie tutelate.

Per quanto concerne le aree di coltivazione differenti dall'olivo, principalmente situate nell'intorno degli immobili abitativi (particelle 1198 e 1199 del foglio 7), esse potranno essere recuperate alla coltivazione e/o alla fruizione pubblica, privilegiando le componenti vegetazionali tipiche della macchia mediterranea, sia arboree che arbustive, valorizzando le componenti erbacee peculiari territorialmente presenti e giustapponendo le componenti agricole secondo caratterizzazioni tradizionali (quali, ad esempio, la costituzione di filari a spalliera di vite a perimetro di appezzamenti a coltivo o ad area verde.

Misure per la riduzione dell'effetto barriera

Nella progettazione e realizzazione dei passaggi in corrispondenza di tratti infrastrutturali o dei canali irrigui si porrà attenzione a non interrompere la continuità di passaggi posizionando opportuni collegamenti. Nella realizzazione delle recinzioni si useranno staccionate in legno e siepi, con l'ausilio di reti a maglia larga, tali da consentire il passaggio di piccoli animali.

Modalità di realizzazione di sistemi di illuminazione notturna

Laddove sia necessario ricorrere all'illuminazione esterna essa dovrà essere impiegata per sistemi di sicurezza e di orientamento, di preferenza temporizzata, realizzata con l'impiego di corpi illuminanti a bassa emissione di UV, ad alta efficienza e schermati, con proiettori rivolti verso il basso, integrati nelle murature il più possibile, onde ridurre al massimo gli effetti d'inquinamento luminoso.

Piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli elementi edilizi

La sistemazione delle aree esterne agli elementi edilizi dovrà contemplare la messa a dimora di essenze arboree e arbustive locali, appropriate alle caratteristiche climatiche, integrando le piante propriamente di uso agricolo con piante locali proprie della lecceta e del suo intorno. Le sistemazioni potranno essere realizzate collocando opportunamente individui singoli, aggregazioni non a filari, pergolati o pareti verdi nel caso di rampicanti.

Trattamento dei reflui civili

Nel progetto unitario si individueranno il dimensionamento e l'articolazione dell'impianto di smaltimento dei reflui, compresa l'opportuna creazione di vasche di fitodepurazione a valle degli impianti.

Stoccaggio dei reflui zootecnici

Nel caso si introducano piccoli allevamenti di animali da cortile, si individuerà un'area (platea) la cui pavimentazione sarà resa impermeabile, per lo stoccaggio del materiale solido e la sua combinazione con elementi vegetali per la formazione di compost.

Interferenze del progetto con habitat costieri e boschivi limitrofi all'area 9AP

Per quanto riguarda la valutazione delle interferenze del progetto con habitat costieri e boschivi limitrofi all'area (soprattutto nel suo limite inferiore), si fa presente che essi non ne saranno interessati e pertanto alcune specie dell'avifauna segnalate (gabbiani, falco pellegrino, ecc.) rimarranno del tutto indisturbate, così come le specie vegetali (particolarmente delicate, in termini di conservazione, negli habitat costieri).

Tuttavia si ritiene necessario prevedere l'interramento delle linee aree (telefoniche, elettriche, ecc.), per la possibile interferenza con alcune specie avifaunistiche, tra cui, in particolare, il falco pellegrino.

Superfici esterne

Gli interventi sulle aree esterne non dovranno comportare alterazioni percepibili della morfologia esistente, surando invece il recupero secondo i modelli presenti nella preesistenza dei contenimenti delle fasce interessate da dissesti in atto, e prevedendo sempre la revisione integrale del reticolo idrico minore al fine di garantire un ordinato deflusso della acque in termini rallentati sia per la permanenza delle superfici permeabili sia attraverso la realizzazione di vasche di prima pioggia e di sistemi di copertura a "tetto verde" come illustrati nelle norme del PUC.

Ai fini del miglioramento dell'accessibilità ai due nuclei, al recupero degli edifici, dei terreni, delle attività di conduzione dell'oliveto e delle particolari essenze quivi unicamente presenti, sono ammessi miglioramenti di minima entità all'accessibilità esistente derivante dalla s.s. 1 Aurelia, in termini controllati per l'esclusivo uso dei soggetti utenti o dipendenti delle attività dell'azienda.

Le recinzioni di protezione dovranno essere previste del tipo rustico/rurale utilizzando in prevalenza palerie di castagno selvatico provvedendo altresì alla colloca di corpi illuminanti con tipologia estetica adeguati al luogo.

Titolo abilitativo richiesto

Permessi di costruire convenzionati rilasciati previa approvazione di progetto edilizio e ambientale che definisca nel dettaglio soluzioni tecniche, di mitigazione degli impatti e modalità di esecuzione delle opere. Tale progetto dovrà essere esteso all'intera AP 09 con preventiva stipula di convenzione atta a prevedere e garantire la permanenza nel tempo della destinazione d'uso assegnata dal Piano.

Disciplina delle aree in pendenza dell' approvazione di progetto attuativo delle previsione dell'AP09.

In pendenza dell'approvazione di quanto previsto sono assentibili esclusivamente interventi manutentivi volti ad arrestare i fenomeni di degrado degli edifici o di dissesto idrogeologico con divieto di incremento delle superfici e di mutamento della loro destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.

Non sono ammessi interventi sulle aree esterne che ne modifichino la morfologia o ne incrementino le superfici non permeabili.

Tutela della fauna selvatica e degli uccelli migratori

In occasione della valutazione di ogni intervento edilizio e particolarmente quelli relativi alla sistemazione degli edifici esistenti relativi alla sistemazione delle coperture, dovrà essere fatta specifica attenzione alla sistemazione e alla valorizzazione della fauna selvatica locale. Sono fatti comunque salvi esclusivamente gli interventi di urgenza e relativi alla pubblica incolumità.





Tracciato creuza esistente (sopralluogo del 22 giugno 2015)



Vista panoramica da qualsiasi finestra dell’organismo edilizio (sopralluogo del 22 giugno 2015)





Residui di apparati pittorici durante il sopralluogo del 22 giugno 2015



Dettaglio interno di spazio distributivo (sopralluogo del 22 giugno 2015)



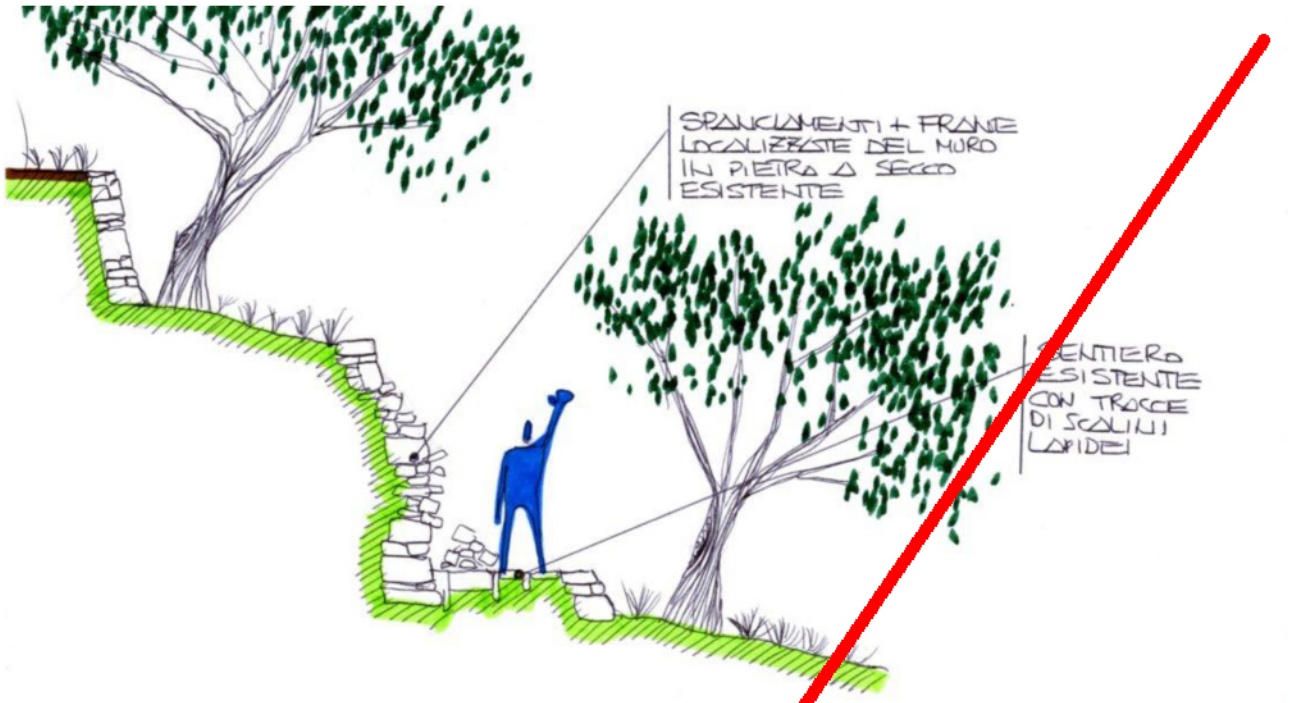
Dettaglio soffitti in struttura portante lignea di castagno (sopralluogo del 22 giugno 2015)



Stanza d’angolo dell’organismo edilizio (sopralluogo del 22 giugno 2015)

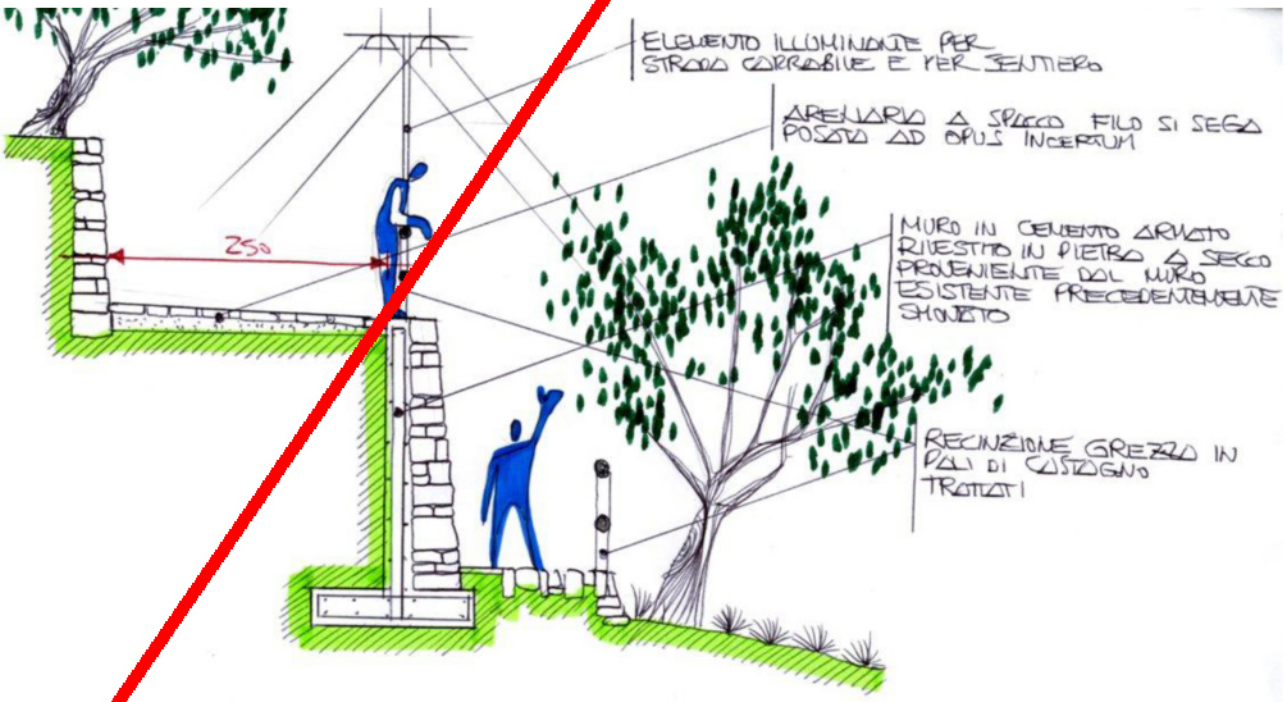


Mangiatoia ancora esistente nella stalla al piano terra (sopralluogo del 22 giugno 2015)



STATO DEI LUOGHI

LUGLIO 2017



STATO DI PROGETTO