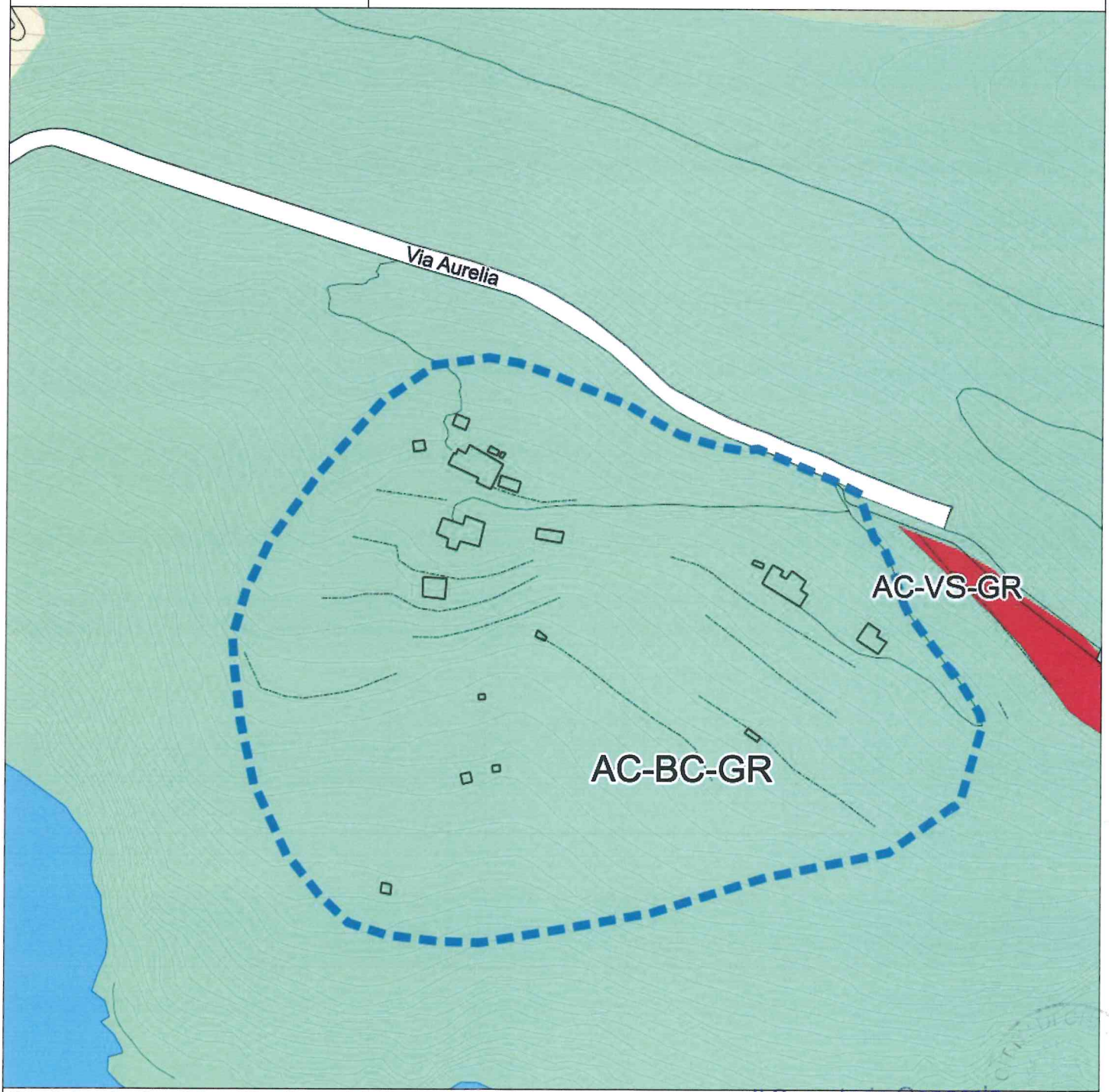
REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Progetto n° 9

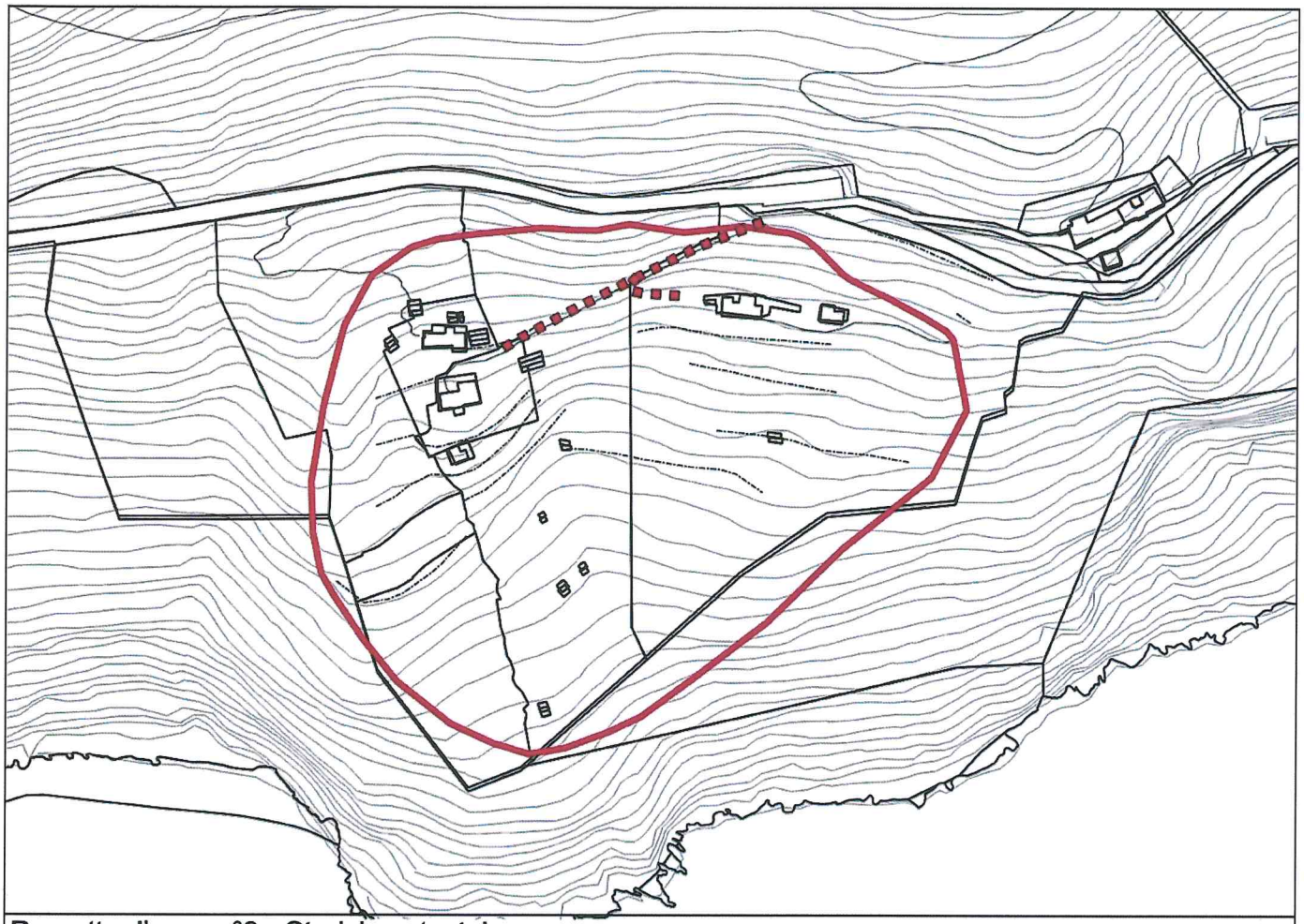
COMPLESSO VILLA DEL CONTE
COLLINA DELLE GRAZIE

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

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE



Progetto d'area n°9 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°9 - Ortofoto

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

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.

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 rinfunzionalizzazione 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:
<u>Destinazione d'uso dominante</u>:
Turistico-residenziale funzionale all'esercizio dell'attività di carattere socio-sanitario e turistico, connessa ai fini statutari dell'Istituzione proprietaria, realizzata e gestita in forma unitaria, comprensiva dei locali

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

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 sino alla ristrutturazione edilizia.

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, 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.

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, al fine di renderla percorribile a veicoli in termini controllati per l'esclusivo uso dei soggetti utenti o dipendenti delle attività dell'azienda.

Tale miglioramento potrà essere realizzato in affiancamento al tracciato pedonale esistente , curando il graduale rifacimento in muratura di pietrame disposto a faccia vista e accuratamente riscagliato di eventuali contenimenti già interessati da dissesto, per conseguire una larghezza della strada sino a m. 2,50 mt .

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

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

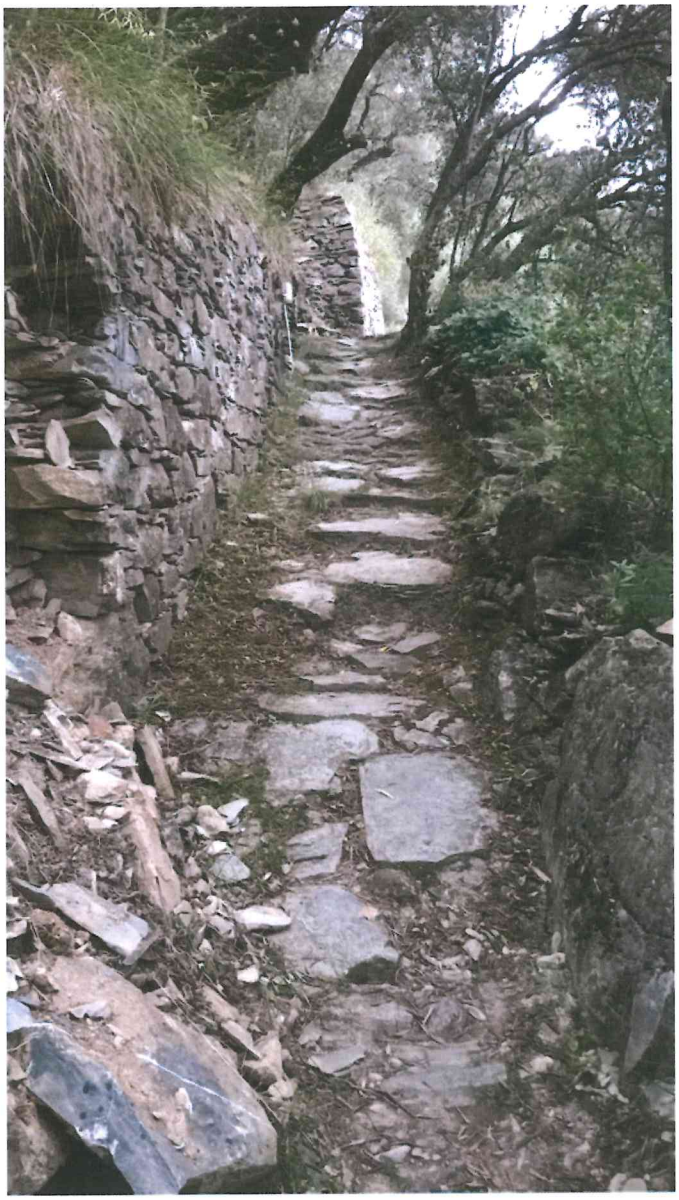
Permessi di costruire rilasciati previa approvazione di P.U.O. unitario esteso all'intera area progetto con preventiva stipula di convenzione atta a prevedere e garantire la permanenza nel tempo della destinazione d'uso assegnata dal Piano .

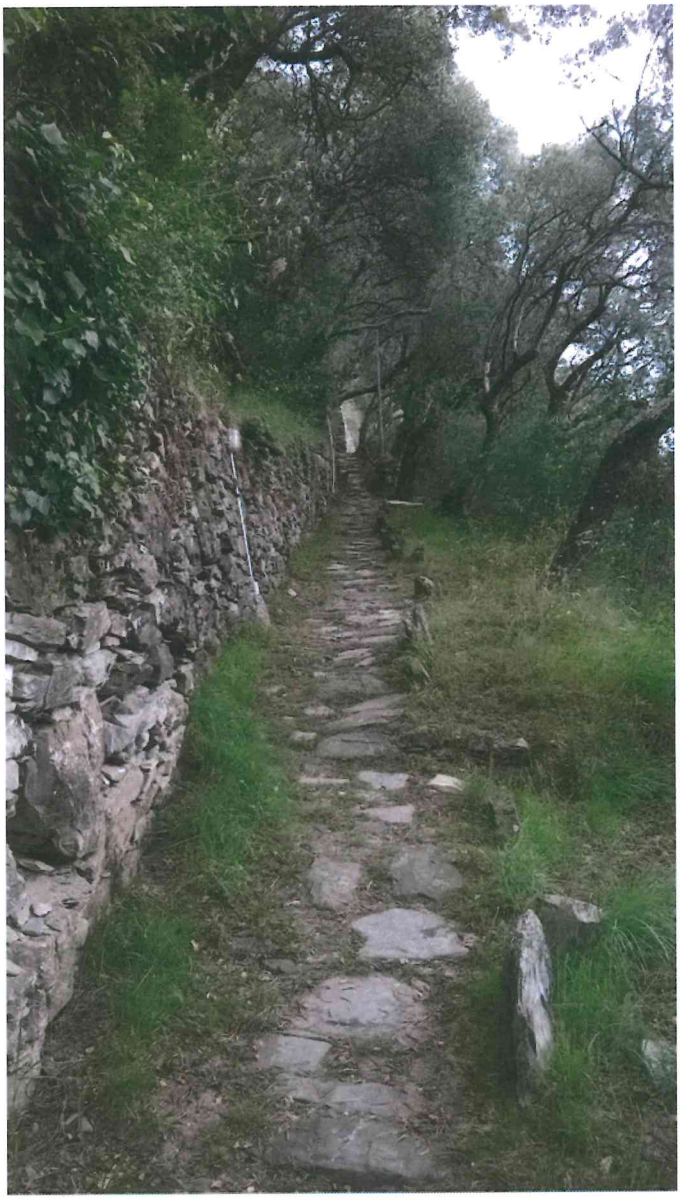
Disciplina delle aree in pendenza della approvazione del P.U.O.

In pendenza dell'approvazione del previsto Progetto Urbanistico Operativo sono assentibili esclusivamente interventi manutentivi volti ad arrestare i fenomeni di degrado degli edifici o di dissesto idrogeologico con divieto di incremento del numero delle unità immobiliari o 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.

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE





Tracciato creuza esistente (sopralluogo del 22 giugno 2015)



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

Il Segretario Generale





retario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

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)

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

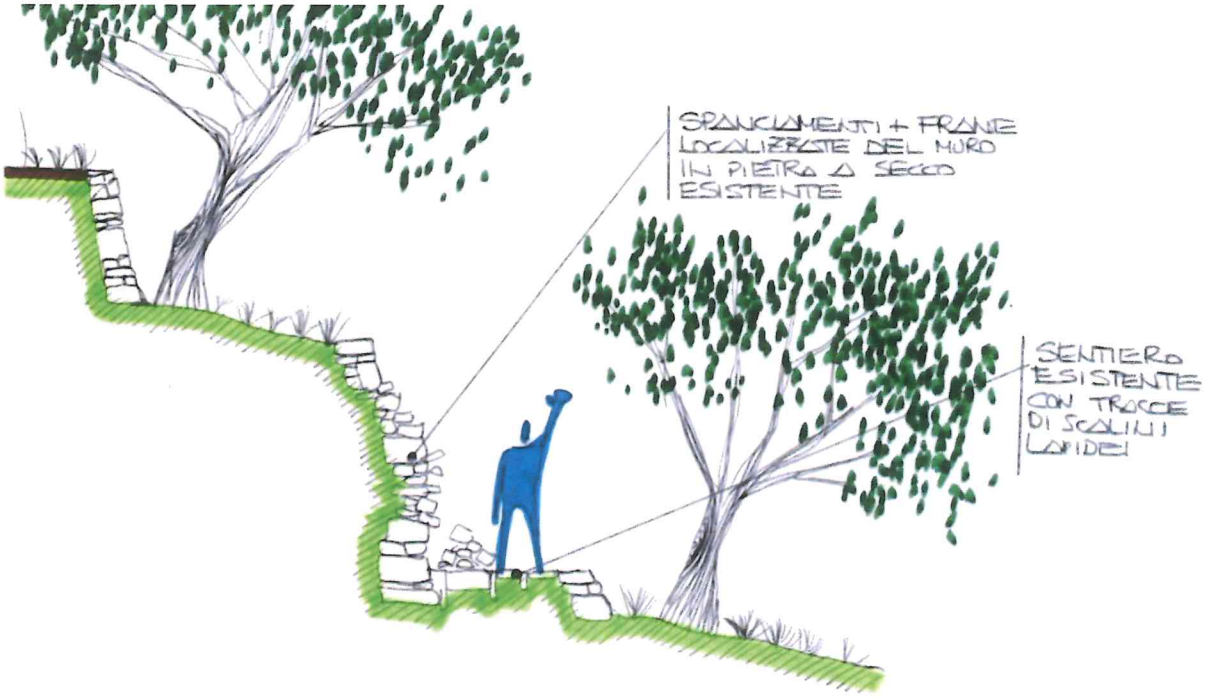


Stanza d'angolo dell'organismo edilizio (sopralluogo del 22 giugno 2015)



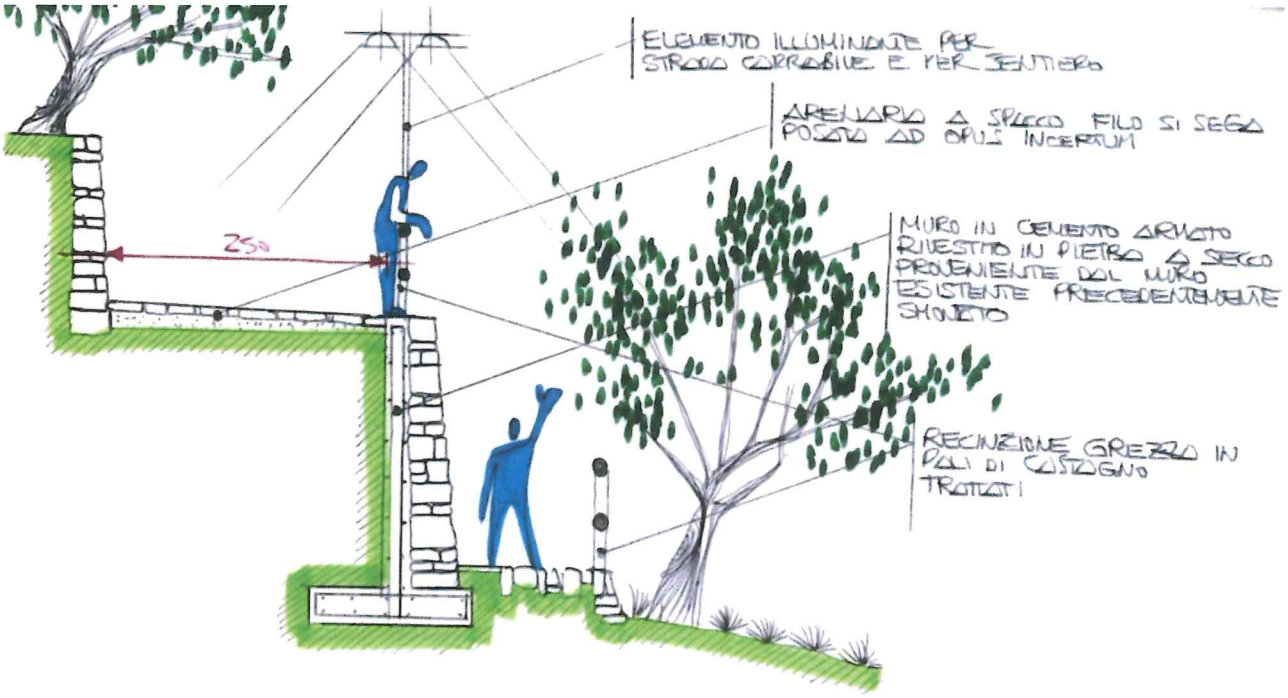
Mangiatoia ancora esistente nella stalla al piano terra (sopralluogo del 22 giugno 2015)

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE



STATO DEI LUOGHI

LUGLIO 2015



STATO DI PROGETTO

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE