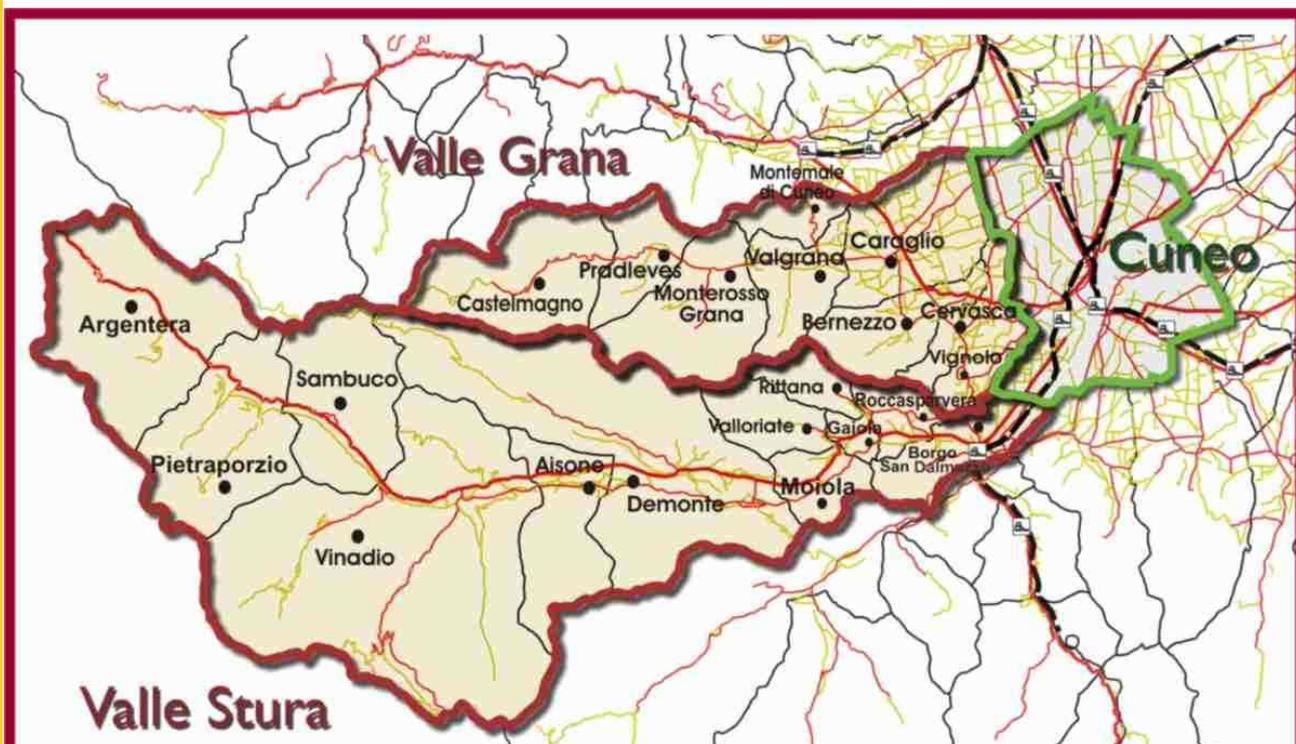


PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO - II FASE



SCHEDA PRIVATI

“Recupero funzionale del Castello di Montemale per nuovo centro di accoglienza”

(TUT-2-PRI)

**CUNEO E LE SUE VALLI:
IL POLO AGROALIMENTARE E
AGROINDUSTRIALE DI QUALITA’**

SCHEDA DI INTERVENTO

Codice intervento: TUT-2-PRI

Denominazione: Recupero funzionale del castello di Montemale per nuovo centro di accoglienza

Linea progettuale di riferimento: PRIORITA' III-RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE

III.6 Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali

Asse strategico di intervento: TUTELA INTEGRITA' E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO STORICO RURALE ALPINO

Localizzazione: Comune di Montemale

Intervento strategico: NO

1.QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Descrizione dell'intervento

Il presente intervento ricade in Valle Grana, nel Comune di Montemale. Comune di circa 250 abitanti, collocato a 961 m.s.l.m. a cavallo del crinale montuoso che divide la Valle Grana dalla Valle Maira, conserva nella topografia le caratteristiche di un villaggio medievale con il suo Castello, sito di grande importanza strategica, proprietà dei Signori di Montemale, finché, nel 1384, passa ad Eustachio di Saluzzo, signore di Caraglio.

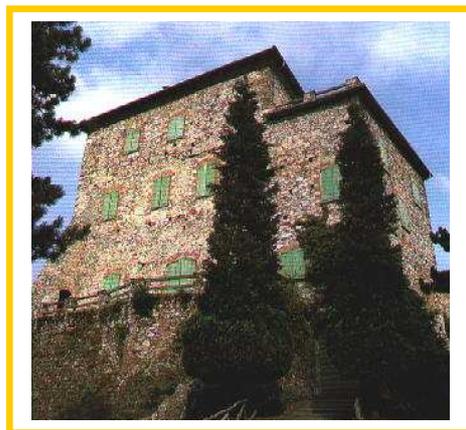
Sottoposto a numerosi assedi per la sua rilevanza strategica, nel Seicento è annesso agli Stati Sabaudi insieme a tutta la Valle Grana, ma verso la fine

dello stesso secolo è ormai disabitato e abbandonato al degrado; l'attuale edificio fortificato sorge infatti sui resti dell'antico castello ed è frutto di una libera ricostruzione degli anni '30 del Novecento.

Il Castello è la principale attrazione turistica del Comune, la cui economia è essenzialmente agricola, basata sulla produzione foraggiera e sull'allevamento del bestiame, sulla silvicoltura e la produzione di patate e castagne.

La MARCOPOLO Engineering S.p.A. (Sistemi Ecologici) intende realizzare, nei prossimi anni, un importante progetto di sviluppo locale attraverso il recupero funzionale del suddetto castello e delle relative pertinenze di cui è proprietaria.

Il soggetto proponente intende infatti restaurare l'antico castello per allestirvi una struttura turistico-ricettiva di alta gamma, dotata di comfort e servizi esclusivi per una clientela moderna ed esigente.



PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità

“Recupero funzionale del castello di Montemale per nuovo centro di accoglienza”

L’hotel, di alta categoria, con annesso ristorante, (fruibile anche da clientela esterna), sarà localizzato nei fabbricati esistenti, adeguatamente ristrutturati.

L’albergo sarà dotato di oltre cinquanta camere doppie ed alcune suites. Le camere più spaziose potranno essere costituite da mini appartamenti dotati di angolo cottura e destinati ad una clientela più stanziale.

La capienza del ristorante è stimata in circa 100 coperti distribuiti in diverse stanze di differente dimensione.

La struttura disporrà inoltre di un ampio locale da utilizzarsi per convegni o conferenze, con una capacità di accogliere oltre sessanta persone, unitamente ad una saletta di minori dimensioni, utilizzabile in maniera indipendente per riunioni ed incontri riservati, destinati a 10 / 15 partecipanti. Quest’ultimo locale sarà dotato di postazioni di lavoro corredate da adeguata tecnologia per consentire agli ospiti che ne avessero la necessità, la possibilità di svolgere in loco la propria attività professionale, avendo a disposizione un pc con annessa stampante ed accesso a internet.

Nell’ampio parco che circonda il castello verrà realizzato ex novo un centro benessere connesso al complesso alberghiero, ma da esso indipendente, completo di piscina coperta, palestra, sala fitness, e locali per l’applicazione di terapie.

Da una valutazione di massima, si stima che una tale struttura necessiti di almeno 700 / 800 mq di superficie. Pertanto, considerata l’impossibilità di recuperare una adeguata superficie nei fabbricati dimessi esistenti – a meno di interventi che ne stravolgerebbero l’attuale struttura originaria – si è ritenuto opportuno collocare tale struttura in un nuovo edificio adiacente, posto in prossimità dell’ex campo di calcio. Tale collocazione offre un’ottima esposizione solare all’edificio.

L’organizzazione delle aree esterne prevede anche la valorizzazione dell’ampio parco con creazione di percorsi, aree di sosta, attrezzature per la pratica di attività sportive (tennis, mini golf,...).

Una apposita area sarà infine destinata alla coltivazione in serra e non, di prodotti agricoli locali – possibilmente secondo un metodo di coltivazione biologica – destinati all’attività di ristorazione presente nella struttura ricettiva.

Il progetto ha considerato una ridefinizione dei percorsi di accesso alla struttura nonché agli spazi di sosta e di parcheggio degli automezzi. Il percorso di accesso e l’ingresso storico del castello vengono mantenuti con funzioni di rappresentanza.

Si individua invece un secondo ingresso, privo di barriere architettoniche, posto nella zona di collegamento tra la parte più antica del castello e l’ampliamento realizzato negli Anni Cinquanta, che dia accesso a tutte le parti del complesso alberghiero ed alle relative funzioni.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità

“Recupero funzionale del castello di Montemале per nuovo centro di accoglienza”

Si ipotizza inoltre di realizzare un nuovo percorso di accesso, sul versante nord-ovest, ampliando il sedime di una strada esistente che sia utilizzabile in tutte le stagioni da auto e pullman.

Saranno costruiti dei parcheggi interrati sottostanti al centro benessere per almeno 40 posti auto al coperto; altri spazi per la sosta saranno resi disponibili in corrispondenza degli ingressi alla struttura alberghiera. Un apposito spazio per i pullman verrà ricavato in prossimità del parcheggio interrato.

1.2 Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Il soggetto attuatore del presente intervento di recupero funzionale del castello di Montemале è la MARCOPOLO GROUP S.p.A. (Sistemi Ecologici), realtà internazionale fondata da Antonio Bertolotto nel 1978 con sede a Borgo San Dalmazzo, operante in campo ambientale. Le attività del gruppo sono molteplici e si suddividono in due macro aree: la produzione di energia verde attraverso fonti alternative e le bonifiche ambientali.

1.3 Sinergie espresse sul territorio

L'iniziativa si integra perfettamente con le altre progettualità localizzate nell'ambito della stessa Valle Grana e inerenti il sostegno alle attività produttive locali e alla qualificazione del sistema ricettivo locale, ed in particolare manifesta sinergie con le seguenti iniziative appartenenti al medesimo Asse strategico:

Valle Grana:

COMPLETAMENTO DEL RECUPERO DEL FILATOIO ROSSO DI CARAGLIO A FINI TURISTICO - RICETTIVI	TUT-8-P/P
ITINERARIO ALTERNATIVO E SOSTENIBILE PER LA MESSA IN RETE DELLE TIPICITA' DELL'ALTA VALLE	

Asse strategico: “Tutela integrità e valorizzazione del patrimonio storico rurale alpino”

RIQUALIFICAZIONE DELLA BORGATA STORICA DI PARALOUP NEL COMUNE DI RITTANA	
RECUPERO DELL'ANTICA CANONICA DI MONTEROSSO PER CREAZIONE DI SPAZIO CULTURALE	

Il presente intervento risulta inoltre coerente con l'obiettivo delineato entro il documento inerente le Norme tecniche di attuazione del **Piano Territoriale Provinciale**

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità

“Recupero funzionale del castello di Montemale per nuovo centro di accoglienza”

teso alla “Valorizzazione delle identità culturali e della qualità paesistica del territorio cuneese”.

In particolare, nella relazione illustrativa del Piano si sottolinea che *“il destino del territorio alpino (così condizionato dalle determinanti ambientali e pure così vario nelle culture delle sue comunità) è associato in misura larghissima alla affermazione di forme di fruizione ambientali e turistiche diffuse, che sappiano mettere in gioco il vasto patrimonio degli insediamenti alpini locali”*.

Al tempo stesso si manifesta interesse a promuovere azioni di riconoscimento e caratterizzazione che siano sensibili alla specificità dei luoghi scavando nella memoria e nella identità collettiva.

Nello specifico, l'intervento risulta coerente con l'Asse individuato nella relazione di compatibilità ambientale, denominato “Rafforzamento della competitività del sistema cuneese con riferimento al sistema di offerta turistica ambientale delle alpi cuneesi”, e nel dettaglio con l'Azione tesa a sviluppare “Politiche di recupero e valorizzazione dei borghi rurali”.

Inoltre, nell'ambito dell'Analisi di Compatibilità ambientale del Piano Territoriale Provinciale si evidenzia l'interesse a sviluppare “Politiche di riqualificazione, innovazione e potenziamento dell'offerta ricettiva locale”.

1.4 Risultati ed effetti attesi

Con la realizzazione del presente intervento, si intendono perseguire le seguenti finalità:

- ⇒ Incrementare il numero di posti letto in Valle Grana, qualificando il sistema ricettivo locale mediante la realizzazione di una struttura di alta categoria, dotata dei comfort e dei servizi più esclusivi
- ⇒ Promuovere il recupero funzionale del Castello di Montemale, rendendolo nuovamente fruibile e salvandolo dall'inevitabile degrado
- ⇒ Favorire un migliore posizionamento del contesto locale sul mercato turistico, realizzando in valle un nuovo centro benessere
- ⇒ Migliorare l'immagine della Valle Grana sotto il profilo turistico
- ⇒ Contribuire a creare nuovi posti di lavoro entro la nuova struttura ed a mantenere l'occupazione sul territorio, sostenendo indirettamente, grazie ad una maggiore frequentazione turistica dell'area, le attività economiche localmente insediate

2.FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Scelte tecniche di base

La Proprietà intende restaurare il Castello per realizzarvi una struttura turistico - ricettiva di alta gamma, dotata dei comfort e dei servizi più esclusivi.

L'albergo di alta categoria con annesso ristorante, fruibile anche ad una clientela esterna all'albergo, sarà localizzato nei fabbricati esistenti, opportunamente ristrutturati. Nell'ampio parco che circonda il Castello verrà inoltre realizzato ex-novo un centro benessere connesso al complesso alberghiero, ma ad esso indipendente. L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un albergo dotato di oltre 50 camere doppie ed alcune suites. Le camere più grandi potranno essere costituite da mini appartamenti dotati di un angolo cottura e destinati ad una clientela più stanziale. La capienza del ristorante è stimata in circa 100 posti a sedere distribuiti in alcune sale di diversa dimensione.

La struttura disporrà di un ampio locale da utilizzare per convegni e conferenze con una capacità di oltre 60 comodi posti a sedere e di una saletta di minori dimensioni, collegabile a quella principale, ma anche utilizzabile in modo indipendente per riunioni, corsi, riservati a 10/15 partecipanti. Quest'ultimo locale sarà attrezzato con vere e proprie postazioni di lavoro dotate dell'adeguata tecnologia per consentire agli ospiti dell'albergo, che ne avessero la necessità, di svolgere la propria attività professionale.

L'organizzazione delle aree esterne prevede interventi di valorizzazione dell'ampio parco con percorsi, aree di sosta, attrezzature per la pratica di attività sportive all'aperto (tennis, mini-golf, ecc...). Un'area sarà riservata alla coltivazione in serra e non di prodotti agricoli locali destinati all'attività di ristorazione presente nella strutture ricettiva.

Per valorizzare il complesso alberghiero si è pensato di insediare all'interno della proprietà un Centro benessere completo di piscina coperta, palestra / sala fitness e locali per l'applicazione di terapie.

Da una valutazione di massima, verificata in base ad esperienze simili già realizzate, si stima che tale struttura necessiti di almeno 700/800 mq pertanto vista l'impossibilità di recuperare un'adeguata superficie nei fabbricati esistenti a meno di interventi che ne stravolgerebbero l'attuale impostazione, si è ritenuto opportuno localizzare detti servizi in un edificio costruito ex-novo e posto in prossimità dell'ex campo da calcio. Tale posizione offre un'ottima esposizione solare dell'edificio.

Il progetto ha considerato anche una ridefinizione dei percorsi di accesso alla struttura nonché degli spazi di sosta e di parcheggio degli automezzi.

Il percorso d'accesso e l'ingresso storico del Castello vengono mantenuti con funzioni di rappresentanza. Si individua un secondo ingresso, privo di barriere architettoniche, posto nella zona di collegamento tra la parte più antica del Castello e l'ampliamento degli anni '50, che dia accesso a tutte le parti del complesso alberghiero ed alle relative funzioni.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità

“Recupero funzionale del castello di Montemale per nuovo centro di accoglienza”

Si ipotizza inoltre di realizzare un nuovo percorso di accesso, sul versante nord-ovest, ampliando il sedime di una strada già esistente che sia utilizzabile in tutte le stagioni da autoveicoli e pullman.

Qualora risulti necessario, il Comune di Montemale si farà carico di contribuire direttamente alla realizzazione del nuovo accesso stradale.

Verranno costruiti dei parcheggi interrati sottostanti al Centro benessere per almeno 40 posti auto al coperto; altri spazi per la sosta saranno disponibili in corrispondenza degli ingressi alla struttura alberghiera: un apposito spazio per la sosta del pullman verrà ricavato in prossimità del parcheggio interrato.

2.2 Planimetria e cartografia dell'area interessata

Per la planimetria si rimanda alla tavola progettuale in allegato.

Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

Foglio 9, mapp. 45.

3.COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

Schema URB

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante:
--

P.R.G.I del Comune di Montemale di Cuneo adottato dal C.C. con deliberazione n. 26/95 del 26/07/1995 ed approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 16-24160 del 06/04/1998;

Variante parziale n.1 di adeguamento delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.I. al Regolamento Edilizio Tipo approvato (approvata con delibera di C.C. n. 26 del 27/09/2004);
--

Variante Strutturale 2003 di adeguamento al P.A.I. progetto definitivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 25/07/2005.
--

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

Zona R1.5 "Complessi di interesse storico-artistico"
--

Allegati:

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:
--

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità

“Recupero funzionale del castello di Montemале per nuovo centro di accoglienza”

Vincoli e altre prescrizioni normative:

SISMICA Zona III ai sensi della Normativa Sismica allegata all'OPCM 3274/2003 come recepito dalla Regione Piemonte con DGR 61-11017 del 17/11/2003, dal 23 ottobre 2005 si avviano le procedure previste dai punti 3 e 4 della Circolare PGR 1/DOP del 27/04/2004.

L'intervento è:

CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
PARZIALMENTE CONFORME	
NON CONFORME	

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:

Tempi previsti:	

3.2 Descrizione sintetica dell'impatto ambientale dell'opera

COMPONENTI AMBIENTALI	STATO DI FATTO	IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA	MISURE COMPENSATIVE
NATURA E BIODIVERSITA'	Il comune di Montemале si sviluppa a cavallo del crinale montuoso che divide la valle Grana dalla valle Maira.	Il progetto segue i criteri della conservazione e della valorizzazione delle caratteristiche architettoniche originarie dell'edificio.	L'intervento in progetto rappresenta un'importante occasione di sviluppo locale, sia direttamente, creando nuovi posti di lavoro, sia indirettamente attraverso un'attenta valorizzazione delle risorse socio - economiche già esistenti sul territorio.
ARIA	La qualità dell'aria è caratterizzata da valori vicini alla naturalità e non risente del traffico veicolare.	Non sono previsti effetti negativi sulla qualità dell'aria.	
RISORSE IDRICHE	La qualità dell'acqua è buona.	Il progetto non apporta ricadute negative alle risorse idriche presenti sul territorio.	
SUOLO	Il suolo risulta idoneo ad ospitare l'intervento.	Il progetto non arrecherà danni al suolo.	
GESTIONE RIFIUTI	Attualmente il complesso è in stato di abbandono.	Le macerie, in fase di cantiere, saranno debitamente smaltite.	L'intervento renderà possibile una costante manutenzione ordinaria del fabbricato.
RUMORE	La zona risulta abbastanza tranquilla.	La fase più rumorosa sarà quella di cantiere, ma una volta terminati i lavori non ci sarà un aumento di inquinamento acustico.	

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
 “Recupero funzionale del castello di Montemale per nuovo centro di accoglienza”

3.3 Descrizione sintetica dell’inserimento paesaggistico dell’intervento

COMPONENTI PAESAGGISTICHE	STATO DI FATTO	IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL’OPERA	MISURE COMPENSATIVE
PAESAGGIO URBANO	Il fabbricato oggetto d'intervento si trova a cavallo di un crinale montuoso sopra il centro abitato di Montemale.	Il progetto intende migliorare l'aspetto dell'edificio e di conseguenza di tutta l'area limitrofa.	L'intervento mira a tutelare e valorizzare un'architettura di pregio collocata in un'area ad alta visitabilità e che sia quindi in grado di qualificare tutto il centro di Montemale.
PAESAGGIO NATURALE	La risorsa paesaggistica più vicina all'area è rappresentata dal torrente Grana.	L'intervento non danneggia la qualità del paesaggio naturale in quanto si ristruttura un edificio già esistente.	L'intervento sostenibile di recupero edilizio è in linea con le caratteristiche del tessuto locale.

4. PROCEDURE

4.1 Cronoprogramma

PERIODI	2008		2009		2010		2011		2012	
	I Semestre	II Semestre								
STUDIO DI FATTIBILITA'										
PROGETTO PRELIMINARE										
PROGETTO DEFINITIVO										
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI										
PROGETTO ESECUTIVO										
AGGIUDICAZIONE										
INIZIO-FINE LAVORI										
COLLAUDO										
AVVIO ESERCIZIO										

5. COSTI DI REALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO E AGEVOLAZIONI PUBBLICHE RICHIESTE

La valutazione del costo di realizzazione degli interventi previsti è dettagliata nel Quadro Tecnico Economico riportato di seguito:

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
"Recupero funzionale del castello di Montemale per nuovo centro di accoglienza"

SCHEMA B1 - IMPORTO DEI LAVORI

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) totale importo appalto	€	6.790.577,84
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	496.871,55
b2) acquisizione aree o immobili		
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€	828.119,25
b4) IVA totale	€	884.431,36
	<i>parziale</i> €	2.209.422,16
Totale costo realizzazione	€	9.000.000,00

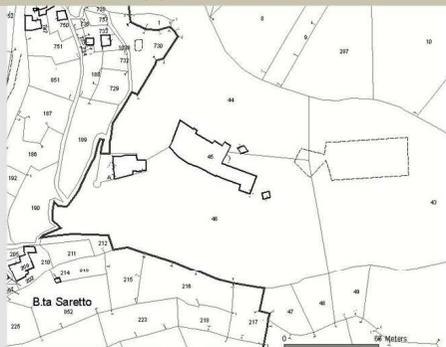
Si intende richiedere l'agevolazione pubblica per la copertura di parte della voce di costo relativa ai lavori di ristrutturazione dell'immobile.

Per l'intervento in oggetto, non sono state inoltrate, ad oggi, altre richieste di ammissione ad agevolazioni pubbliche.

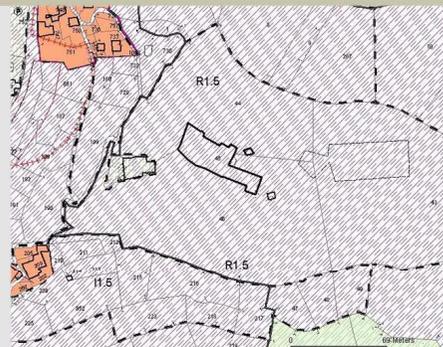
Foto aerea



Estratto mappa catastale



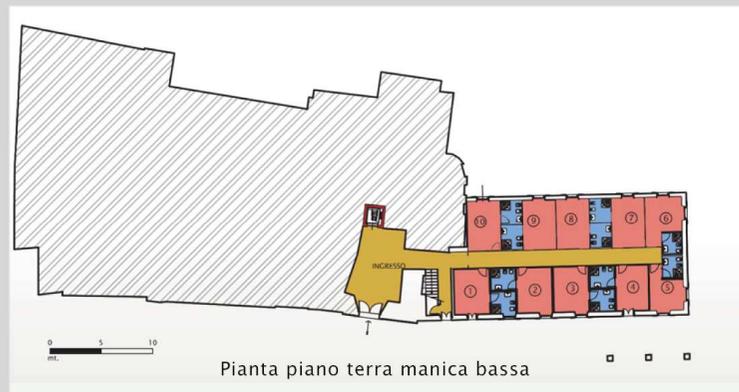
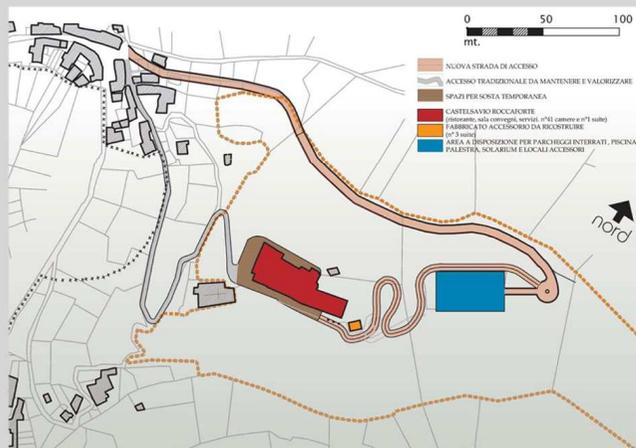
Estratto PRG



Documentazione fotografica



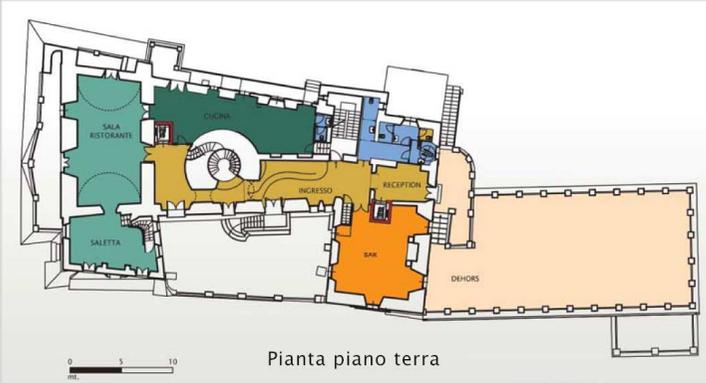
Progetto



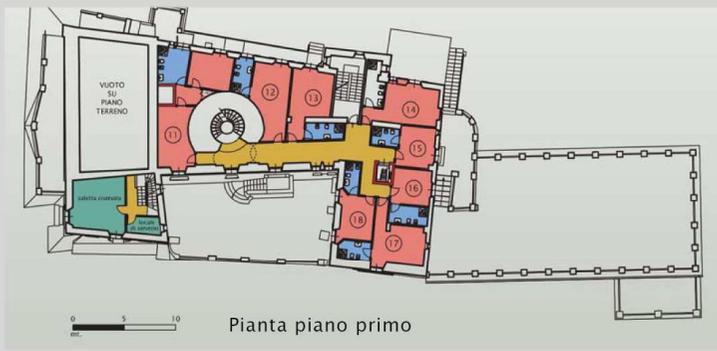
Comune di Montemiale_ Recupero funzionale del castello di Montemiale per nuovo centro di accoglienza

Progetto

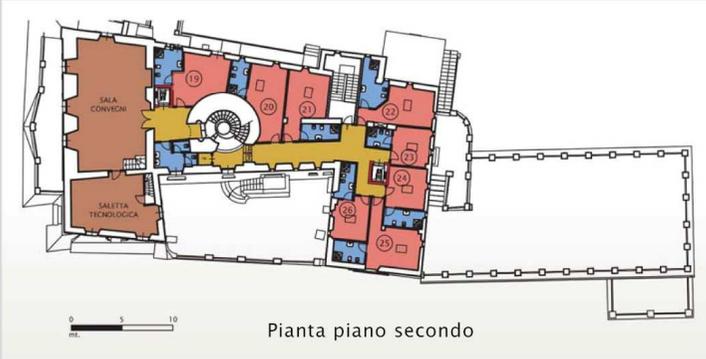
Documentazione fotografica



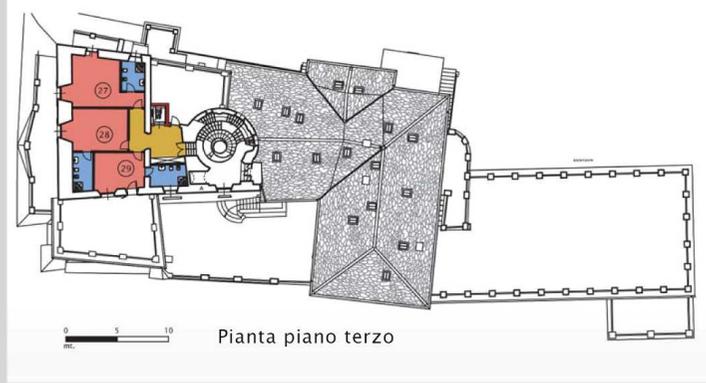
Pianta piano terra



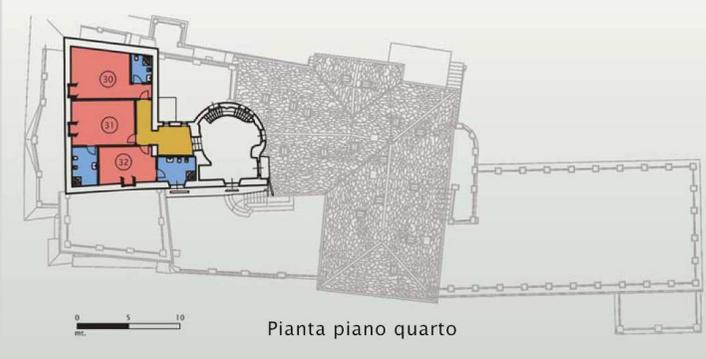
Pianta piano primo



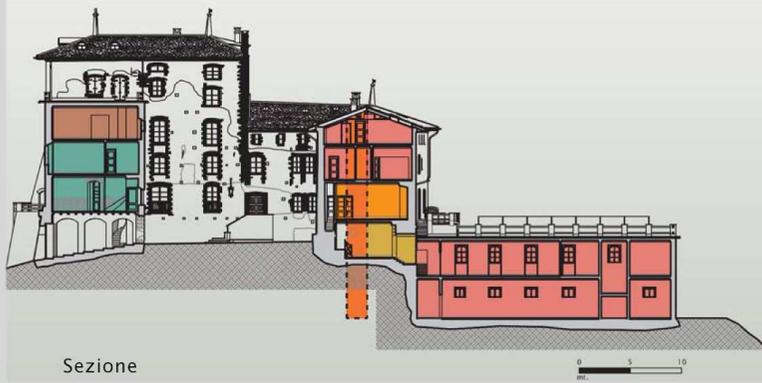
Pianta piano secondo



Pianta piano terzo



Pianta piano quarto



Sezione



Comune di Montemalle_ Recupero funzionale del castello di Montemalle per nuovo centro di accoglienza