



COMUNITA' MONTANA DELLE VALLI GESSO E VERMENAGNA
Robilante (CN)

PROGRAMMA INTEGRATO PER LO SVILUPPO LOCALE
(D.G.R. n. 50-14980 del 07/03/2005 e D.D. n. 6 del 14/03/2005)

**“VALORIZZAZIONE, INTEGRAZIONE
ED INNOVAZIONE DEL
SISTEMA TURISTICO”**

Allegato B
Volume 2

***PIANO DI FATTIBILITA' DEL PROGRAMMA
E RELATIVE SCHEDE INTERVENTO***

L'allegato B è articolato in due volumi

ottobre 2006

INDICE

VOLUME 1

Parte I: Caratteristiche generali del Programma

1. AMBITO DEL PROGRAMMA ED AREE OMOGENEE DI INTERVENTO	pag.	2
2. INIZIATIVE PREVISTE, SOGGETTI COINVOLTI, PRIORITA'	pag.	3
3. COSTI E COMPARTICIPAZIONE AGLI INVESTIMENTI	pag.	8
4. EFFETTI DEL PROGRAMMA SULL'ECONOMIA LOCALE	pag.	10
5. RAPPORTI INSTAURATI DAL PROGRAMMA TRA GLI ATTORI DELLO SVILUPPO LOCALE	pag.	12

Parte II: Schede intervento

- Realizzazione di parcheggi di interscambio in Limone Piemonte: lotto 1 (cod. AV1a) e lotto 2 (cod. AV1b)	pag.	15
- Realizzazione di parcheggio di interscambio tra mobilità pubblica e privata in Vernante (cod. AV2).....	pag.	27
- Completamento della connessione di media quota tra le valli Vermenagna e Gesso attraverso la Colla delle Goderie (cod. AV3)	pag.	38
- Realizzazione di percorso cicloturistico (cod. GE1a) e di percorso ciclonaturalistico (cod. GE1b) in valle Gesso.....	pag.	50
- Realizzazione di centro culturale e ricettivo in Entracque (cod. GE2).....	pag.	63
- Realizzazione di struttura ricettiva in Valdieri (cod. GE3)	pag.	75

VOLUME 2

- Acquisizione ed urbanizzazione aree per nuovo centro termale in Valdieri (cod. GE4)	pag.	85
- Realizzazione di nuovo centro termale in Valdieri (cod. GE5).....	pag.	99
- Costruzione di albergo presso nuovo centro termale in Valdieri (cod. GE6).....	pag.	111
- Riqualificazione urbana di ambiti del capoluogo di Roaschia (cod. BV1)	pag.	123
- Riqualificazione urbana di parte del centro storico di Robilante: lotto 1) piazza della Pace (cod. BV2a) e lotto 2) struttura polifunzionale (cod. BV2b).....	pag.	133
- Riqualificazione urbana di ambiti del capoluogo di Roccavione (cod. BV3)	pag.	144
- Ideazione di pacchetti turistici (cod. AM2)	pag.	154
- Allestimento di strutture informative (cod. AM3)	pag.	156

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: GE4

TITOLO: Acquisizione ed urbanizzazione aree per nuovo centro termale in Valdieri

LOCALIZZAZIONE: Comune di Valdieri: località Ribasun

SOGGETTO ATTUATORE: Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna su delega del Comune di Valdieri in partenariato con FINGRANDA S.p.A.

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione sintetica

L'intervento in progetto riguarda l'acquisizione delle aree sulle quali il P.R.G.C. vigente prevede la localizzazione del nuovo centro termale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla successiva costruzione del citato centro termale-ricettivo composto dallo stabilimento per le cure sanitarie, dalle strutture ludico-ricreative e di servizio e da una struttura alberghiera.

Le caratteristiche tecniche e l'entità degli investimenti, argomenti descritti in punti successivi di questa scheda, sono desunti da una proposta progettuale fornita, a titolo collaborativo, alla Comunità Montana dalle Terme di Valdieri S.p.A., società che ha già manifestato il proprio interesse a realizzare il nuovo complesso termale-ricettivo. La formulazione di una proposta progettuale da parte di un operatore privato è stata determinata dal fatto che il P.R.G.C. di Valdieri nella stesura approvata nel 2004 dalla Giunta regionale assoggettava l'intervento nell'area in questione ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC). Il 25 settembre 2006 il Consiglio comunale di Valdieri - sulla base delle intese intercorse con la Comunità Montana - ha deliberato la modifica dello strumento urbanistico esecutivo, assoggettando l'area ad un PIP e, quindi, connotando l'intervento come un'operazione di iniziativa pubblica. Data la brevità del tempo intercorrente tra la deliberazione consiliare citata e la consegna degli elaborati del PISL, non è stato possibile al Comune procedere ad un'autonoma definizione degli aspetti tecnici ed economici dell'intervento, compito che gli competerebbe dalla modifica di strumento urbanistico esecutivo. Conseguentemente nel PISL sono state utilizzate le informazioni desunte dalla proposta progettuale dell'operatore privato.

Sinergie con altri interventi realizzati o in programma

Data la grande importanza che l'intervento in progetto ha per lo sviluppo socio-economico della valle Gesso, nonché del territorio circostante, sono molteplici le sinergie che possono stabilirsi con altri interventi realizzati o in programma.

All'interno del quadro operativo del PISL sussiste una sinergia diretta con gli interventi di iniziativa privata finalizzati alla costruzione, ad avvenuta urbanizzazione dell'area, di un centro termale (codice GE5) e di un'annessa struttura ricettiva (codice GE6).

Inoltre l'opera è connessa con i numerosi interventi di valorizzazione dell'esistente centro termale che sono stati realizzati negli ultimi anni, tenendo conto che il nuovo centro termale presso il capoluogo di Valdieri non sarà sostitutivo di quello esistente, ma assumerà connotazioni complementari di offerta prevalentemente incentrate sugli aspetti sanitari.

Tali interventi, promossi dall'operatore privato, concessionario degli stabilimenti termali in località Terme e proprietario della struttura ricettiva esistente, hanno comportato, negli ultimi cinque anni, l'investimento di circa 2.500.000,00 €.

Il risultato è un apprezzabile miglioramento della fruibilità e del livello qualitativo delle strutture esistenti che ha consentito alla località termale di continuare a svolgere la funzione di richiamo turistico per il territorio locale.

Infine l'opera in progetto è legata ai contenuti dell'accordo di programma, denominato "Programma di sviluppo del complesso turistico e termale di Valdieri, delle acque minerali e del recupero energetico sostenibile" che è attualmente in fase di predisposizione. Nella Relazione descrittiva del PISL sono inserite, in appendice, deliberazioni della Giunta della Comunità Montana che descrivono l'articolazione dell'accordo di programma.

Risultati attesi

L'intervento in progetto costituisce l'opera di "start up" per la realizzazione di un nuovo centro termale in valle Gesso. Esso pertanto rappresenta un punto cruciale per l'avvio di un progetto ben più ampio su cui sono riposte le attese di sviluppo di tutta la valle.

Modalità di gestione

Dopo la modifica sopra citata dello strumento urbanistico esecutivo, la gestione dell'intervento è diventata di competenza pubblica. Sono in corso di perfezionamento gli accordi interistituzionali con i quali il Comune di Valdieri delegherà alla Comunità Montana gli aspetti operativi dell'intervento, utilizzando l'esperienza che la Comunità Montana stessa ha maturato in un'operazione analoga inerente un'area per insediamenti produttivi in valle Vermenagna.

Pertanto, alla conclusione di queste procedure, la Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna, su delega del Comune di Valdieri, procederà all'acquisizione ed urbanizzazione delle aree. Successivamente alla realizzazione delle opere in progetto l'area urbanizzata verrà ceduta in diritto di superficie pluriennale, tramite gara di concessione di costruzione e gestione, ai soggetti realizzatori dello stabilimento termale e della struttura alberghiera.

La Comunità Montana agirà in questo intervento in partnership con FINGRANDA S.p.A. tramite contratto di associazione in partecipazione. FINGRANDA S.p.A. è una società finanziaria promossa dalla provincia di Cuneo di cui è socia la Comunità Montana ed ha come missione fondamentale quella di sostenere interventi di rilevante portata socio-economica ed aventi una ricaduta territorialmente ampia, requisiti che la Società ha ravvisato nell'intervento in questione in quanto preliminare alla costruzione di un nuovo centro termale.

In allegato è riportato il documento che attesta l'intento di FINGRANDA S.p.A. a partecipare all'intervento.

FATTIBILITA' TECNICA

Caratteristiche tecniche principali

(indicazioni dedotte dalla proposta progettuale pervenuta alla Comunità Montana)

Per la realizzazione del nuovo centro termale di Valdieri, in prossimità del capoluogo comunale, occorre predisporre le seguenti opere di urbanizzazione da integrare con la dotazione già esistente nell'area circostante al sito di intervento.

- Colonne di smaltimento acque nere
- Colonne di smaltimento acque bianche
- Collettore di raccolta e smaltimento acque di superficie
- Collegamento adduzione e distribuzione acqua potabile
- Collegamento adduzione e distribuzione energia elettrica
- Collegamento adduzione rete gas
- Sistemazione di viabilità di accesso allo stabilimento
- Illuminazione pubblica
- Predisposizione cablaggi vari
- Allacciamento linee telefoniche
- Parcheggi pubblici

Colonne di smaltimento acque nere

La fognatura dell'area del nuovo centro termale si collegherà alla rete dello stabilimento esistente presso la località denominata delle "Casermette". La dimensione delle condotte sarà calcolata in sede di redazione del progetto definitivo.

Colonne di smaltimento acque bianche

Sul medesimo tracciato delle acque fognarie è prevista la realizzazione di una condotta parallela per la raccolta delle acque bianche del nuovo centro termale.

La condotta sarà realizzata con idonee tubazioni di idoneo diametro.

Maggior precisione, nel dimensionamento della condotta si otterrà con appositi calcoli idrogeologici.

Collettore di raccolta acque superficiali

Per l'evacuazione delle acque piovane superficiali e provenienti da vicini fontanili si prevede la realizzazione di un esteso sistema drenante che convoglierà le acque in un collettore di raccolta attraverso cui verranno poi immesse nel ricettore finale.

Sarà necessario predisporre un accurato studio idrogeologico del sito per dimensionare le opere e determinare le modalità di realizzazione delle stesse.

Collegamento ed adduzione acque potabili

L'allacciamento alla rete idrica comunale dell'impianto dedicato al nuovo centro termale viene realizzato in località Ribasun.

Le opere di presa saranno interrate e contenute in idonei manufatti di calcestruzzo secondo le modalità previste dalle vigenti normative.

Collegamento e distribuzione energia elettrica

Sarà probabilmente necessario realizzare due nuovi allacciamenti alla linea elettrica esistente.

Il primo, previsto in località Ribasun, è destinato all'elettrificazione dello stabilimento termale e dell'area adibita a parcheggio a nord dello stesso.

La seconda è destinata all'elettrificazione per l'illuminazione della strada di accesso al complesso termale.

Collegamento ed adduzione rete gas

La linea del gas è interrata lungo la strada Provinciale n. 22 per Entracque. Adeguate opere provvederanno alla derivazione del combustibile che sarà trasportato con condotta interrata sino allo stabilimento termale.

Sistemazione della viabilità d'accesso

Il P.R.G.C. del Comune di Valdieri prevede la realizzazione di una via di accesso che, dalla strada provinciale n. 22, conduce all'area sulla quale sorgerà il nuovo centro termale.

La strada avrà due corsie di scorrimento (una per ogni senso di marcia), due marciapiedi delle dimensioni di cm. 150 e sarà illuminata da impianto di illuminazione pubblica.

All'incrocio tra la strada di accesso al centro termale e la S.P. n. 22 è prevista la realizzazione di una rotonda per rendere più scorrevole la viabilità.

La rotonda sarà sistemata a verde ed arredata secondo le modalità ritenute più opportune nella fase di progettazione esecutiva.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio situato a nord dello stabilimento termale.

Illuminazione Pubblica

Tutte le aree di uso pubblico saranno illuminate da idonei lampioni situati ad una distanza media di mt. 20.

Dove necessario si provvederanno impianti illuminanti speciali (rotonda, incrocio, ecc...).

Cablaggi

Lungo la strada di accesso allo stabilimento termale, dalla provinciale n. 22 verrà predisposto un cavidotto per l'installazione di eventuali cablaggi, quale ad esempio quello per i collegamenti telefonici, o impianti attualmente non previsti o necessari.

Allacciamento linee telefoniche

Sotto la sede stradale si installerà la rete di collegamento telefonico in apposita condotta.

Parcheggi Pubblici

E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici al servizio dell'intera area termale, sia all'esterno che all'interno della zona di pertinenza dello stabilimento.

I parcheggi pubblici si realizzeranno con le modalità da stabilirsi in accordo con l'amministrazione pubblica.

All'interno dell'area potrebbe anche essere realizzato un silo per automezzi interrato per circa 100 automezzi ed un posteggio a raso per circa 150 autoveicoli.

Tutti gli impianti previsti sono da ritenersi indicativi, e necessitano di successive verifiche da effettuarsi in sede di progettazione definitiva, opportunamente preceduta da rilievi e contatti con l'ente, i gestori ed i fornitori di servizi.

Estremi catastali degli immobili interessati dall'intervento

Dato l'elevato numero di particelle catastali oggetto d'intervento per l'individuazione degli immobili interessati, vedere l'allegato stralcio dell'estratto catastale.

Importo (quadro economico sintetico come da schema B delle "Linee guida")

Lavori a base d'asta	€	2.105.000,00	

Totale lavori a base d'asta	€	2.105.000,00	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	150.000,00	
Totale importo appalto			€ 2.255.000,00
Somme a disposizione			
▪ arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	10.000,00	
▪ acquisizione immobili	€	720.000,00	
▪ spese tecniche	€	25.000,00	
▪ I.V.A. totale	€	217.500,00	
Totale somme a disposizione			€ 972.500,00
Importo totale			€ 3.227.500,00
		arrotondato a	€ 3.227.000,00
Parametro di riferimento (unità di misura e quantità)	mq.	51.250,00	superficie territoriale
Importo parametrico lavori a base d'asta	€/mq.	41,07	
Importo parametrico totale	€/mq.	63,00	

Evidenziazione costi di acquisizione di immobili (già citati nel precedente quadro economico)

E' necessario procedere all'acquisizione delle aree interessate dall'intervento.

Poiché dal 25 settembre 2006 lo S.U.E. previsto dal P.R.G. per la realizzazione del nuovo centro termale è un P.I.P., dato l'interesse pubblico delle opere in progetto, sarà possibile procedere all'esproprio delle aree oggetto d'intervento a seguito di comunicazione ai proprietari a norma dell'art. 11 del D.P.R. 327/'01, qualora non sia possibile addivenire ad accordi bonari. Stando questa possibilità non si allegano atti di assenso dei proprietari dei terreni.

L'importo indicato per l'acquisizione delle aree è stato stimato in via approssimativa, sulla base di dati di raffronto riscontrati a livello locale.

In sede di predisposizione del progetto si provvederà a richiedere all'U.T.E. una valutazione del costo delle aree.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico dell'ente (ad esempio: opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, ecc...)

Data la natura stessa dell'intervento (opere di urbanizzazione) non sono previsti oneri aggiuntivi a carico dell'ente, oltre a quelli già compresi nel computo.

Eventuali problemi cui porre attenzione in fase progettuale e loro possibile soluzione

Dalle prime analisi sommarie si è riscontrata la presenza di una falda affiorante nell'area di intervento. Per questo dovrà essere prestata particolare attenzione in fase progettuale alla soluzione del problema attraverso la definizione di opere di drenaggio per la bonifica del sito.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Schema URB - Compatibilità urbanistica

Intervento (codice e titolo)

GE4 - Acquisizione ed urbanizzazione aree per nuovo centro termale in Valdieri.

Localizzazione

Comune di Valdieri: località Ribasun.

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 21-40449 del 22/01/1985

Eventuali varianti in corso: stato di avanzamento

La variante strutturale denominata VARIANTE "2000" che ha individuato le aree destinate alla realizzazione del nuovo centro termale è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 26-13209 del 03/08/2004.

Denominazione della zona urbanistica in cui ricade l'intervento (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

Zona 1/Ttt/NI = Area termale turistico-ricettiva.

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui è assoggettato l'intervento (vedere estratti di P.R.G. uniti a questo schema)

Si riporta di seguito parte dell'art. 14 delle N.T.A. relativo alle aree destinate ad usi terziari, ove sono definite le prescrizioni che dovranno essere rispettate nella costruzione del nuovo centro termale. Tali indicazioni riguardano per lo più le opere che verranno realizzate successivamente all'urbanizzazione delle aree e vengono pertanto menzionate per completezza sull'argomento.

Impianti terziari turistico-termali (Ttt)

Nelle aree di nuovo impianto, terziari turistico-termali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia ed amministrazione degli impianti, in misura non superiore a mq. 150 di S.U.L. per ogni esercizio, salvo casi particolari e documenti riconosciuti dall'Amministrazione Comunale; servizi ed attrezzature pubbliche e private in funzione dell'attività ricettiva.

L'area con sigla 1/Ttt/NI ricettivo-termale soggetta a S.U.E. unitario è dimensionata per la costruzione contestuale di uno stabilimento termale, di un albergo per una capienza di circa 300 posti, di un ingresso centro informazioni con relativo parco ludico-termale. Nell'ambito denominato S.U.E. potranno essere ridistribuite le aree a servizi per una migliore fruibilità; i dati volumetrici degli interventi vengono definiti nelle tabelle di zona.

La viabilità di accesso all'area termale, individuata nella cartografia di piano prevede la costruzione di svincolo sulla via provinciale, e raccordo distributivo interno all'area con via S.Croce, nonché la costruzione di marciapiedi ai due lati della viabilità. La dotazione minima di aree a servizi, oltre al parcheggio pubblico evidenziato in cartografia e posizionato lungo Via S. Croce, è definita nella tabella di zona e dovrà essere verificata, e se necessario incrementata, in riferimento alle effettive destinazioni e quantità che verranno realizzate.

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva si consiglia l'inserimento delle caratteristiche edilizie e l'uso dei materiali tradizionali, quali ad esempio l'intonaco alla "piemontese", l'utilizzo di inserti di muratura in pietra alternati all'uso del legno in facciata e per le parti strutturali del tetto. Sono preferibili tetti a due falde con coperture in pietra locale (losa), tipologici dell'area.

I volumi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo l'andamento della morfologia del terreno evitando lunghe cortine continue e differenziando le altezze.

L'altezza massima degli edifici, anche in considerazione delle tipologie locali e dell'impatto visivo creato sul territorio è limitata a mt. 7,50.

L'A.C. individuerà le modalità per pervenire ad una progettazione architettonica unitaria di qualità che garantisca il corretto inserimento ambientale dell'intervento.

Destinazione d'uso terziaria e produttiva

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aggregazione urbanistica	Denom. area	Classe di intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Spazi pubblici in PROGETTO			Superficie fondiaria utile
					P	V	TOT	
1	Tff 1	NI	51.250	6.300	2.700	3.300	6.000	45.250

10	11	12	13	14	15	16	17	18
Indice di utilizzazione territoriale U.T.	Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Rapporto di copertu.	Altezza	Procedure	Superf. coperta S.C.	Superf. utile lorda	Capacità residenz. riferita all'utilizzaz. permanente	Capacità residenz. in P.L. alberghi/ colonie
---	0,35	20%	7,50	PEC	9.050	15.837	10	300*

Nota: l'altezza massima nelle singole aree, in assenza di specifiche indicazioni, non dovrà superare mt. 7,50 fatte salve eventuali sovrastrutture tecniche documentamente necessarie

Eventuali vincoli cui è soggetto l'intervento (ad esempio: vincoli che comportano specifiche procedure autorizzative, usi civici, fasce di rispetto, reti infrastrutturali presenti o previste..ecc...)

L'area oggetto di intervento è sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 157 ("Galassini" recepiti dal D. Lgs. 29.10.1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12.12.2005. L'opera è inoltre soggetta alla L.R. 45/1989 e, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

L'intervento a carico della Strada Provinciale è soggetto ad autorizzazione ai sensi del D. Lgs. 30.04.1992, n. 285.

L'intervento è conforme alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Descrizione sintetica del contesto ambientale, dell'impatto ambientale e delle misure compensative necessarie

- L'area di intervento interessata dalle opere di urbanizzazione per la realizzazione del nuovo centro termale in Comune di Valdieri è ubicata nella piana alluvionale che si sviluppa a monte dell'abitato di Valdieri, in sinistra idrografica del torrente Gesso, posta in località Ribasun, ad una quota altimetrica di circa 785 m s.l.m.
- L'andamento termopluviometrico dell'anno medio è riferibile a caratteristiche generali di clima di tipo temperato fresco. La temperatura media annua è pari a 9,8°C. L'andamento delle precipitazioni è riconducibile al regime sub-litoraneo occidentale; ovvero le precipitazioni si concentrano in primavera e in autunno, con due massimi e con valori mensili superiori a 100 mm in tali stagioni, mentre il totale annuo delle precipitazioni è mediamente pari a 1264,0. In inverno sono frequenti ed abbondanti le precipitazioni a carattere nevoso.
- I moti ventosi sono profondamente condizionati dall'orientamento geografico della valle alpina in cui si colloca il sito di intervento. La direzione dei moti ventosi prevalenti è da SO-NE e viceversa, come emerge dal risultato di uno studio anemografico condotto dal 1951 al 1987. Si registrano inoltre venti periodici (brezze) ed in particolare correnti di discesa di masse d'aria più fredde provenienti dalla sommità della valle verso quote inferiori durante la notte e viceversa durante il giorno.
- La giacitura dell'area in cui è prevista la realizzazione dell'intervento risulta semipianeggiante, ed è caratterizzata da una lieve pendenza in direzione nordest. Le superfici oggetto di intervento sono ascrivibili principalmente alla II classe, con suoli interessati da moderate limitazioni d'uso, derivanti da depositi alluvionali e fluvio-glaciali, recenti-mediamente recenti, generalmente fertili, abbastanza

profondi.

- Per quanto attiene all'uso del suolo si denota una ridotta estensione dell'attività primaria. Nell'ambito della S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) notevole diffusione hanno i prati permanenti (10,5% della S.A.U.) e i pascoli (85,1% della S.A.U); tra le colture arboree si ricorda la presenza del castagneto da frutto. I boschi rappresentano il 40,44% della superficie totale, mentre gli incolti il 37,12%.
- Nell'area interessata dagli interventi in progetto, dal punto di vista vegetazionale, si individuano formazioni di prati stabili, che occupano ampie superfici del fondovalle, vegetazione riparia lungo il torrente Gesso, costituita da acero – figlio – frassineti e da alneti montani. Si segnala inoltre la presenza di castagneti siti nella parte più bassa dei versanti in sinistra idrografica; faggete, che, in sinistra idrografica sostituiscono i castagneti nelle porzioni superiori dei versanti (a circa 1100 m s.l.m.), mentre in destra idrografica, dove prevale l'esposizione a Nord, si spingono nel fondovalle a contatto con le formazioni riparie. Sono anche presenti praterie rupicole nelle aree caratterizzate da maggiori affioramenti rocciosi dove le condizioni stagionali non consentono lo sviluppo di formazioni arboree. In particolare le aree direttamente interferite dal progetto sono occupate da prati afferenti alla classe *Arrhenatheretea* che comprende formazioni erbacee paraclimatiche il cui mantenimento è legato ad un continuo intervento dell'uomo con pratiche di irrigazione, concimazione, sfalcio e sfalcio e pascolo alternati.
- Tra i mammiferi potrebbero frequentare l'area caprioli, cinghiali, tassi, volpi, talpe, faine e ricci mentre, a valle dell'abitato di Valdieri, presso Andonno, si segnala la presenza di una colonia riproduttiva del chiroterro *Rhinolophus hipposideros*. Le aree di fondovalle risultano frequentate anche da molte specie che cacciano in ambiente aperto quali poiana, gheppio, gufo comune e biancone, il colombaccio spesso localizzato nelle aree di fondovalle, l'assiolo, l'allocco, il torcicollo, il picchio verde, la rondine, la ballerina bianca, lo scricciolo, la capinera, il codirosso, il codirosso spazzacamino, il saltimpalo, il codibugnolo, la cinciarella, la cinciallegra, la cincia bigia, l'averla piccola, la gazza, la cornacchia grigia, lo storno, la passera d'Italia, la passera mattugia, il fringuello, il verdone, il cardellino, il fanello, lo zigolo giallo e nero.
- Si ricorda inoltre come gli ambienti spiccatamente xerothermici di rocca S.Giovanni e Saben, poco a valle di Valdieri, possano ospitare, oltre all'averla piccola, specie tipicamente mediterranee, anche se in modo marginale e discontinuo, quali sterpazzolina, occhiocotto e passero solitario.
- L'urbanizzazione di aree del Comune di Valdieri per il progetto di un nuovo centro termale implicano inevitabili interventi sul terreno. Un'analisi dell'impatto archeologico che tali interventi potrebbero avere sulle aree interessate dai lavori risulta necessaria. Data la limitata ampiezza delle aree in questione, si deve procedere ad un'indagine del loro contesto, ovvero dell'areale limitrofo. La presenza di evidenze archeologiche all'interno di tale ambito rende infatti probabile l'eventualità di rinvenimenti anche nelle aree più ristrette interessate dai lavori.

Dal punto di visto paleontologico e paleoecologico, seppur in mancanza di manufatti archeologici, riveste una decisa importanza nell'area la breccia ossifera rilevata sul monte del Cros presso Andonno. Nell'ambito di questo ritrovamento sono stati individuati resti ossei riferibili al Pleistocene medio e superiore (*Bison priscus*, *Capreolus* sp., *Canis lupus*, *Ursus* sp., *Hystrix cristata*, insettivori e roditori). Il complesso dei mammiferi di grandi e medie dimensioni può essere riferito ad un ambiente preistorico di tipo silvicolo montano, con manto forestale più o meno sviluppato ed interrotto da spazi aperti eventualmente cespugliosi. La presenza di Capriolo e Istrice sembra escludere la possibilità di condizioni climatiche troppo rigide. Lo studio del deposito ha permesso di ottenere interessanti informazioni paleoecologiche relative a fasi del Pleistocene in cui sappiamo che parte del Piemonte cominciava ad essere frequentata da cacciatori paleolitici (GIACOBINI G., MALARODA R., BIANCOTTI A., JEANNET M., AROBBA D., *La breccia ossifera del Monte del Cros (Andonno, Cuneo)*, in "Studi di Archeologia dedicati a Pietro Barocelli", Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza Archeologica del Piemonte, Torino 1980).

Per quel che concerne la protostoria, nei pressi del centro abitato di Valdieri sono stati rinvenuti importanti corredi funerari riferibili ad una necropoli a cremazione dell'età del Ferro (VI secolo a.C.), costituiti da armille, fibule e vasellame in terracotta. La tipologia dei manufatti presume, soprattutto nella metallurgia, influenze di tipo transalpino, favorite con ogni probabilità da un miglioramento climatico che aveva reso praticabili a quel momento i valichi alpini d'alta quota. (GAMBARI F.M., *Gli insediamenti e la dinamica del popolamento nell'età del Bronzo e nell'età del Ferro*, in *Archeologia in Piemonte. La preistoria*, a cura di MERCANDO L. e VENTURINO GAMBARI M., Torino 1998, pp. 129-146, p. 135).

Relativamente al periodo romano, alle strette di Andonno è stata segnalata un'iscrizione in tre linee, l'ultima delle quali quasi del tutto abrasa, incisa su un lastrone spezzato in due ora perduto (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 6). Poco distante, in frazione Andonno, sono state rinvenute due tombe in lastre di pietra con resti di scheletro umano (CASALIS G., *Valdieri, Dizionario geografico, storico, statistico e commerciale degli stati del Re di Sardegna*, vol. XXIII, Torino 1846, p. 530), mentre presso la chiesa della frazione San Lorenzo sono state individuate quattro tombe di inumati a lastroni di pietra insieme con due monete attribuibili all'imperatore Antonino Pio (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7).

Per quel che riguarda il Medio Evo, in regione Marsia, presso la cappella di San Giuseppe, sono stati

individuati resti di muri tardoantichi associati a resti di mura medievali, forse esito della cinta di un convento benedettino (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7*).

Sulla base dell'interesse delle evidenze paleontologiche ed archeologiche attestate relativamente al periodo pre-protostorico, romano e medievale, l'areale limitrofo di Valdieri deve essere considerato a rischio archeologico e l'eventualità di ritrovamenti archeologici nelle aree interessate dai lavori non può essere esclusa.

Descrizione sintetica del contesto paesaggistico, dell'inserimento dell'intervento nel paesaggio e delle misure necessarie per ottimizzarlo

- Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte il sito indagato rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 2 (ambienti forestali): "Pendici montuose a faggete cedue, in genere ancora utilizzate; alternate localmente con aree prative non più sfalciate. Secondariamente castagno dove le condizioni climatiche lo permettono".
- Le opere di urbanizzazione in progetto potranno influire sulla percezione del paesaggio soprattutto in coincidenza con la fase di cantiere, in quanto interessano uno spazio aperto, allo stato attuale mantenuto a prato, e quindi ben visibile dalle aree circostanti. Il fatto che l'area in cui verranno realizzati gli interventi è in continuità con l'abitato di Valdieri potrà determinare una parziale mitigazione dell'impatto sulla componente paesaggio. Le misure adottate ai fini di un adeguato inserimento delle opere nell'ambiente circostante, con particolare riguardo alla viabilità permanente, saranno finalizzate a contenere l'impatto derivante dalle opere stesse e a consentirne un'adeguata mitigazione e si avvarranno di tutti gli accorgimenti e i criteri necessari meglio definiti nelle successive fasi di progettazione. Particolare cura verrà posta nelle fasi di ripristino delle superfici soggette a movimento terra, a quelle di cantiere e a quelle destinate alla deponia temporanea dei materiali, prevedendo l'inerbimento mediante semina a spaglio di miscuglio bilanciato composto da specie autoctone.
- In relazione all'interesse paleontologico ed archeologico dell'areale limitrofo di Valdieri e del conseguente rischio archeologico, si ritengono opportuni ulteriori approfondimenti in fase progettuale realizzativa.

L'intervento è soggetto a:

procedure di verifica	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
procedure di valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
valutazione di incidenza	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
prescrizioni del D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	(art. 157, secondo D.P.C.M. 12.12.2005)
prescrizioni della L.R. 45/1989	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
prescrizioni della L. 109/2005	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
prescrizioni del D.Lgs. 285/1992	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Copertura dell'investimento

La quota dell'investimento previsto a carico delle risorse pubbliche locali è pari ad € 1.463.500,00 (vedere Relazione finanziaria del Programma).

Gli accordi interistituzionali in corso di definizione sono orientati a conferire, da parte del Comune di Valdieri, delega alla Comunità Montana degli aspetti operativi ed economici dell'intervento.

La Comunità Montana - in qualità di soggetto attuatore - intende far fronte alla quota di investimento competente alle risorse pubbliche locali in parte tramite l'avanzo di amministrazione, in parte tramite un mutuo che l'ente potrebbe contrarre oltre che con l'apporto di risorse appositamente stanziare da altri enti locali.

Costi annui di gestione

Per quanto riguarda i costi annui di gestione si fa rimando alle considerazioni esposte nello Studio di fattibilità.

PROCEDURE

Idoneità degli immobili all'intervento e loro disponibilità

Gli immobili sono idonei alla realizzazione delle opere in progetto.
Poiché dal 25 settembre 2006 lo S.U.E. previsto dal P.R.G. per la realizzazione del nuovo centro termale è un P.I.P., dato l'interesse pubblico delle opere in progetto, sarà possibile procedere all'esproprio delle aree oggetto d'intervento a seguito di comunicazione ai proprietari a norma dell'art. 11 del D.P.R. 327/'01, qualora non sia possibile addivenire ad accordi bonari.

Adempimenti procedurali / autorizzativi e tempi necessari per la loro attuazione

I principali aspetti procedurali che condizionano la realizzazione dell'intervento, oltre ai normali adempimenti urbanistico-edilizi, sono:

- perfezionamento delle intese tra il Comune di Valdieri e la Comunità Montana in base alle quali la Comunità Montana assumerà le funzioni di soggetto attuatore dell'intervento;
- formalizzazione della partecipazione di FINGRANDA S.p.A. all'operazione in partenariato con la Comunità Montana;
- perfezionamento dell'accordo di programma in corso di predisposizione che, tra l'altro, prevede l'installazione di tubazioni idonee al trasferimento dell'acqua calda dalle sorgenti al sito in cui sarà realizzato il nuovo centro termale e ricettivo;
- perfezionamento della disponibilità, già espressa, della Terme Reali di Valdieri S.p.A. alla cessione onerosa a terzi (qualora, a seguito di gara pubblica, la Società non risulti assegnataria delle aree urbanizzate) all'utilizzo dell'acqua termale di cui è concessionaria. Nella Scheda intervento relativa al nuovo centro termale (intervento codice GE5) è inserita copia della lettera con cui la Terme Reali di Valdieri S.p.A. esprime la propria disponibilità alla sub-concessione in argomento.

Dopo aver acquisito le aree ed ultimato la realizzazione delle opere di urbanizzazione la Comunità Montana, in qualità di soggetto attuatore, indirà la gara pubblica per la concessione di costruzione e di gestione del nuovo centro termale.

Ordine di priorità (vedere metodo di valutazione in "Relazione descrittiva" e in "Piano di fattibilità del programma")

L'intervento in oggetto, secondo la classificazione definita, appartiene alla Classe A1 ovvero quella relativa agli interventi con priorità di assoluta rilevanza.
Sono considerati tali gli interventi che, oltre ad essere innovatori della proposta turistica locale, sono anche generatori di occupazione, diretta o indotta, oppure determinano effetti positivi e considerevoli sull'ambiente.

Cronoprogramma (come da schema S2 delle "Linee guida")

FASI	ANNO E TRIMESTRI														
	2006			2007			2008			2009			2010		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■											
Progetto Preliminare	■														
Definizione Accordo di Programma (1)		■	■	■	■	■									
Gara per Assegnazione aree					■	■									
Progetto Definitivo (2)							■	■	■						
Progetto Esecutivo								■	■						
Procedimenti Autorizzativi							■	■	■						
Affidamento Lavori									■	■					
Esecuzione lavori										■	■	■	■		
Collaudo													■		
Avvio esercizio														■	

- (1) contestualmente vengono messi a punto gli accordi per l'acquisizione delle aree da parte della Comunità Montana
- (2) contestualmente viene perfezionato l'acquisto delle aree

ALLEGATI

- estratti del P.R.G.C.
- estratto catastale
- ipotesi progettuale dell'intervento di urbanizzazione delle aree destinate alla realizzazione del nuovo centro termale
- documentazione fotografica
- documento attestante l'intento di FINGRANDA S.p.A. a partecipare all'intervento

Per l'individuazione della zona di intervento si fa rimando alla Tav. 2.

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: GE5

TITOLO: Realizzazione di nuovo centro termale in Valdieri

LOCALIZZAZIONE: Comune di Valdieri: località Ribasun

SOGGETTO ATTUATORE: Soggetto privato vincitore della gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione della concessione di costruzione e gestione del nuovo centro termale

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione sintetica

L'intervento rappresenta una parte del più ampio progetto volto a superare le limitazioni d'uso della risorsa termale insite nella struttura attuale ubicata a mt. 1.370 di quota e prevede la realizzazione dello stabilimento termale in un'area prossima al centro abitato di Valdieri.

L'area individuata dal P.R.G.C. ha una superficie territoriale di circa mq. 50.000 e dovrà ospitare oltre allo stabilimento termale anche un hotel, aree per attività ludico-ricreative e per lo sport.

Il nuovo centro termale non vuole essere la mera trasposizione dell'esistente, ma intende differenziarsi da questo concentrando la propria attività sugli aspetti sanitari e ludico-ricreativi destinati ad un'ampia utenza.

Il centro termale esistente, ulteriormente riqualificato, potrà, invece, trasformarsi in una struttura esclusiva, riservata ad un'utenza ristretta che potrà trovarvi anche altri servizi, specifici di un centro benessere, ed un hotel di alta gamma.

Sinergie con altri interventi realizzati o in programma

L'intervento è di fatto un "lotto funzionale" del progetto di realizzazione di un nuovo centro termale utilizzabile tutto l'anno.

Come tale esso è legato con l'intervento di acquisizione ed urbanizzazione dell'area destinata dal P.R.G.C. al nuovo centro termale (codice GE4) e con la costruzione della struttura ricettiva ad esso connessa (codice GE6).

Risultati attesi

I risultati attesi non sono ascrivibili alla singola opera oggetto della presente scheda di intervento, ma sono legati al progetto complessivo di realizzazione del nuovo centro termale. Tali risultati coincidono, in senso lato, con lo sviluppo economico della valle Gesso e del territorio circostante.

Modalità di gestione

La gestione dell'intervento sarà a carico del privato, sia nella fase di costruzione dello stabilimento termale, sia di successiva gestione dello stesso. Il soggetto privato potrà anche essere lo stesso che avrà in concessione la struttura ricettiva alberghiera annessa allo stabilimento termale. Il privato, se concessionario di convenzioni con il servizio sanitario nazionale, potrà utilizzarle presso la struttura.

FATTIBILITA' TECNICA

Caratteristiche tecniche principali

Una società interessata a partecipare alla gara pubblica per l'assegnazione delle aree in cui realizzare il centro termale, dopo che sono state acquisite ed urbanizzate dalla Comunità Montana in partnership con FINGRANDA S.p.A., ha fornito alla Comunità Montana una proposta progettuale alla quale si fa riferimento, a titolo indicativo, in questa scheda.

La bozza progettuale elaborata in questa fase preliminare individua le funzioni che saranno localizzate nella struttura termale e ne ipotizza le correlazioni ed una possibile distribuzione spaziale.

Pertanto le indicazioni di seguito riportate hanno valore di massima e potranno cambiare nelle successive fasi progettuali.

Il nuovo stabilimento ospiterà non solo attività sanitarie, ma anche ludico-ricreative, come illustrato nello schema riportato in allegato.

E' da notare la suddivisione dell'edificio in due parti distinte: una "asciutta" (uffici, ambulatori) e l'altra "bagnata" dove si svolgono le cure vere e proprie e le attività ricreative.

L'edificio principale, con pianta a C, sorgerà su tre livelli, di cui uno interrato e due fuori terra. Esso ospiterà, al piano terreno, i locali per l'accoglienza clienti, gli ambulatori medici, per le cure inalatorie, le sale massaggi, i locali per beauty e cosmesi; al piano interrato, spogliatoi M/F per le piscine, spogliatoi M/F per le cure termali, locali di cure idrotermali, grotte, sauna e bagno turco, sale idromassaggio, magazzini e locali di servizio, ecc...; al primo piano, ambienti per gli uffici direzionali ed una sala conferenze.

All'interno della corte, in parte interrato, sorgerà il volume contenente le piscine ed i percorsi vascolari. Questo edificio, a pianta quadrata e caratterizzato da pareti totalmente vetrate, sarà articolato su di una struttura portante puntiforme e coperto da una volta a crociera realizzata con travi in legno lamellare ed copertura vetrata.

Le piscine saranno disposte su due differenti livelli, accessibili a tutti mediante scale e rampe. La differenza di quota sarà utilizzata per creare cascate d'acqua, necessarie per tipi specifici di cure idroterapiche.

Il volume contenente le piscine, esternamente, risulterà collegato al resto dello stabilimento attraverso un altro fabbricato, innestato trasversalmente sul corpo dell'edificio principale, contenente la hall di ingresso ed i locali della reception comune allo stabilimento termale ed all'albergo che sorgerà nelle vicinanze e sarà collegato allo stabilimento stesso.

Il centro termale sarà circondato da un ampio parco con alberi ad alto fusto e percorsi pedonali. Si prevede inoltre la realizzazione all'interno del complesso di una piazza scoperta per lo svolgimento di manifestazioni pubbliche.

Estremi catastali degli immobili interessati dall'intervento

Lo stabilimento termale verrà localizzato in una parte dell'ampia area destinata dal P.R.G.C. al complesso termale-ricettivo; si fa rimando ai dati catastali esposti nella Scheda intervento relativa all'acquisizione ed all'urbanizzazione dell'area (codice GE4).

Importo (quadro economico sintetico come da schema B delle "Linee guida")

Lavori a base d'asta	€	4.427.500,00	
Totale lavori a base d'asta	€	4.427.500,00	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	200.000,00	
Totale importo appalto			€ 4.627.500,00
Somme a disposizione			
▪ arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	372.700,00	
▪ acquisizione immobili	€	_____	
▪ spese tecniche	€	145.000,00	
▪ I.V.A. totale	€	988.840,00	
Totale somme a disposizione			€ 1.506.540,00
Importo totale			€ 6.134.040,00
			arrotondato in € 6.134.000,00
Parametro di riferimento (unità di misura e quantità)	mc.	7837	
Importo parametrico lavori a base d'asta	€/mc.	564,94	
Importo parametrico totale	€/mc.	782,69	

Evidenziazione costi di acquisizione di immobili (già citati nel precedente quadro economico)

Le aree destinate alla realizzazione del nuovo centro termale saranno cedute, al privato concessionario, dalla Comunità Montana in diritto di superficie per un certo numero di anni a fronte del pagamento di un canone d'affitto.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del soggetto privato (ad esempio: opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, ecc...)

Le opere di urbanizzazione dell'area destinata al nuovo complesso termale - ricettivo saranno realizzate dalla Comunità Montana, su delega del Comune di Valdieri (intervento codice GE4).
Il concessionario della costruzione / gestione del centro termale provvederà al pagamento della propria quota di oneri di urbanizzazione.
Il soggetto privato deve inoltre corrispondere ai titolari della concessione delle acque termali una royalty per il loro utilizzo.

Eventuali problemi cui porre attenzione in fase progettuale e loro possibile soluzione

Data la localizzazione del complesso termale - ricettivo e la sua dimensione assai considerevole, occorre prestare particolare attenzione alla definizione dell'inserimento ambientale dell'intervento edilizio e delle relative misure di mitigazione dell'impatto ambientale. Nello specifico dovranno essere risolti tre problemi fondamentali:

- la definizione della viabilità di accesso al centro termale;
- l'inserimento del centro termale nel contesto naturale e paesaggistico circostante;
- il rapporto formale e funzionale del nuovo centro termale con il concentrico di Valdieri.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Schema URB - Compatibilità urbanistica

Intervento (codice e titolo)

GE5 - Realizzazione di nuovo centro termale.

Localizzazione

Comune di Valdieri: località Ribasun.

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 21-40449 del 22/01/1985.

Eventuali varianti in corso: stato di avanzamento

La variante strutturale, ma non generale, denominata: VARIANTE "2000" che ha individuato le aree destinate alla realizzazione del nuovo centro termale è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 26-13209 del 03/08/2004.

Denominazione della zona urbanistica in cui ricade l'intervento (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

1/Ttt1/NI = impianti terziari turistico-termali

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui è assoggettato l'intervento (vedere estratti di P.R.G. uniti a questo schema)

Le prescrizioni urbanistiche relative all'intervento in oggetto sono contenute nell'art. 14 delle NTA di cui si riporta di seguito un estratto.

Impianti terziari turistico-termali (Ttt)

Nelle aree di nuovo impianto, terziari turistico-termali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia ed amministrazione degli impianti, in misura non superiore a mq. 150 di S.U.L. per ogni esercizio, salvo casi particolari e documenti riconosciuti dall'Amministrazione Comunale; servizi ed attrezzature pubbliche e private in funzione dell'attività ricettiva.

L'area con sigla 1/Ttt/NI ricettivo-termale soggetta a S.U.E. unitario è dimensionata per la costruzione contestuale di uno stabilimento termale, di un albergo per una capienza di circa 300 posti, di un ingresso centro informazioni con relativo parco ludico-termale. Nell'ambito denominato S.U.E. potranno essere ridistribuite le aree a servizi per una migliore fruibilità; i dati volumetrici degli interventi vengono definiti nelle tabelle di zona.

La viabilità di accesso all'area termale, individuata nella cartografia di piano prevede la costruzione di svincolo sulla via provinciale, e raccordo distributivo interno all'area con via S.Croce, nonché la costruzione di marciapiedi ai due lati della viabilità. La dotazione minima di aree a servizi, oltre al parcheggio pubblico evidenziato in cartografia e posizionato lungo Via S. Croce, è definita nella tabella di zona e dovrà essere verificata, e se necessario incrementata, in riferimento alle effettive destinazioni e quantità che verranno realizzate.

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva si consiglia l'inserimento delle caratteristiche edilizie e l'uso dei materiali tradizionali, quali ad esempio l'intonaco alla "piemontese", l'utilizzo di inserti di muratura in pietra alternati all'uso del legno in facciata e per le parti strutturali del tetto. Sono preferibili tetti a due falde con coperture in pietra locale (losa), tipologici dell'area.

I volumi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo l'andamento della morfologia del terreno evitando lunghe cortine continue e differenziando le altezze.

L'altezza massima degli edifici, anche in considerazione delle tipologie locali e dell'impatto visivo creato sul territorio è limitata a mt. 7,50.

L'A.C. individuerà le modalità per pervenire ad una progettazione architettonica unitaria di qualità che garantisca il corretto inserimento ambientale dell'intervento.

Destinazione d'uso terziaria e produttiva

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aggregazione urbanistica	Denom. area	Classe di intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Spazi pubblici in PROGETTO			Superficie fondiaria utile
					P	V	TOT	
1	Ttt 1	NI	51.250	6.300	2.700	3.300	6.000	45.250

10	11	12	13	14	15	16	17	18
Indice di utilizzazione territoriale U.T.	Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Rapporto di copertu.	Altezza	Procedure	Superf. coperta S.C.	Superf. utile lorda	Capacità residenz. riferita all'utilizzaz. permanente	Capacità residenz. in P.L. alberghi/ colonie
---	0,35	20%	7,50	PEC	9.050	15.837	10	300*

Nota: l'altezza massima nelle singole aree, in assenza di specifiche indicazioni, non dovrà superare mt. 7,50 fatte salve eventuali sovrastrutture tecniche documentamente necessarie

Eventuali vincoli cui è soggetto l'intervento (ad esempio: vincoli che comportano specifiche procedure autorizzative, usi civici, fasce di rispetto, reti infrastrutturali presenti o previste..ecc...)

L'area oggetto di intervento è sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 157 ("Galassini" recepiti dal D. Lgs. 29.10.1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12.12.2005. L'opera è inoltre soggetta, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

L'intervento è conforme alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Descrizione sintetica del contesto ambientale, dell'impatto ambientale e delle misure compensative necessarie

- L'area di intervento individuata per la realizzazione del nuovo centro termale in Comune di Valdieri è ubicata nella della piana alluvionale che si sviluppa a monte dell'abitato di Valdieri, in sinistra idrografica del torrente Gesso, posta in località Ribasun, ad una quota altimetrica di circa 785 m s.l.m..
- L'andamento termopluviometrico dell'anno medio è riferibile a caratteristiche generali di clima di tipo temperato fresco. La temperatura media annua è pari a 9,8°C. L'andamento delle precipitazioni è riconducibile al regime sub-litoraneo occidentale; ovvero le precipitazioni si concentrano in primavera e in autunno, con due massimi e con valori mensili superiori a 100 mm in tali stagioni, mentre il totale annuo delle precipitazioni è mediamente pari a 1264,0. In inverno sono frequenti ed abbondanti le precipitazioni a carattere nevoso.
- I moti ventosi sono profondamente condizionati dall'orientamento geografico della valle alpina in cui si colloca il sito di intervento. La direzione dei moti ventosi prevalenti è da SO-NE e viceversa, come emerge dal risultato di uno studio anemografico condotto dal 1951 al 1987. Si registrano inoltre venti periodici (brezze) ed in particolare correnti di discesa di masse d'aria più fredde provenienti dalla sommità della valle verso quote inferiori durante la notte e viceversa durante il giorno.
- La giacitura dell'area in cui è prevista la realizzazione dell'intervento risulta semipianeggiante, ed è caratterizzata da una lieve pendenza in direzione nordest. Le superfici oggetto di intervento sono ascrivibili principalmente alla II classe, con suoli interessati da moderate limitazioni d'uso, derivanti da depositi alluvionali e fluvio-glaciali, recenti-mediamente recenti, generalmente fertili, abbastanza profondi.
- Per quanto attiene all'uso del suolo si denota una ridotta estensione dell'attività primaria. Nell'ambito della S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) notevole diffusione hanno i prati permanenti (10,5% della S.A.U.)

e i pascoli (85,1% della S.A.U); tra le colture arboree si ricorda la presenza del castagneto da frutto. I boschi rappresentano il 40,44% della superficie totale, mentre gli incolti il 37,12%.

- Nell'area interessata dagli interventi in progetto, dal punto di vista vegetazionale, si individuano formazioni di prati stabili, che occupano ampie superfici del fondovalle, vegetazione riparia lungo il torrente Gesso, costituita da acero – tiglio – frassineti e da aneti montani. Si segnala inoltre la presenza di castagneti siti nella parte più bassa dei versanti in sinistra idrografica; faggete, che, in sinistra idrografica sostituiscono i castagneti nelle porzioni superiori dei versanti (a circa 1100 m s.l.m.), mentre in destra idrografica, dove prevale l'esposizione a Nord, si spingono nel fondovalle a contatto con le formazioni riparie. Sono anche presenti praterie rupicole nelle aree caratterizzate da maggiori affioramenti rocciosi dove le condizioni stagionali non consentono lo sviluppo di formazioni arboree. In particolare le aree direttamente interferite dal progetto sono occupate da prati afferenti alla classe *Arrhenatheretea* che comprende formazioni erbacee paraclimatiche il cui mantenimento è legato ad un continuo intervento dell'uomo con pratiche di irrigazione, concimazione, sfalcio e sfalcio e pascolo alternati.
- Tra i mammiferi potrebbero frequentare l'area caprioli, cinghiali, tassi, volpi, talpe, faine e ricci mentre, a valle dell'abitato di Valdieri, presso Andonno, si segnala la presenza di una colonia riproduttiva del chiroterro *Rhinolophus hipposideros*. Le aree di fondovalle risultano frequentate anche da molte specie che cacciano in ambiente aperto quali poiana, gheppio, gufo comune e biancone, il colombaccio spesso localizzato nelle aree di fondovalle, l'assiolo, l'alocco, il torcicollo, il picchio verde, la rondine, la ballerina bianca, lo scricciolo, la capinera, il codirosso, il codirosso spazzacamino, il saltimpalo, il codibugnolo, la cincialella, la cinciallegra, la cincia bigia, l'averla piccola, la gazza, la cornacchia grigia, lo storno, la passera d'Italia, la passera mattugia, il fringuello, il verdone, il cardellino, il fanello, lo zigolo giallo e nero.
- Si ricorda inoltre come gli ambienti spiccatamente xerotermici di rocca S.Giovanni e Saben, poco a valle di Valdieri, possano ospitare, oltre all'averla piccola, specie tipicamente mediterranee, anche se in modo marginale e discontinuo, quali sterpazzolina, occhiocotto e passero solitario.
- La realizzazione del nuovo centro termale nel Comune di Valdieri implica inevitabili interventi sul terreno. Un'analisi dell'impatto archeologico che tali interventi potrebbero avere sulle aree interessate dai lavori risulta necessaria. Data la limitata ampiezza delle aree in questione, si deve procedere ad un'indagine del loro contesto, ovvero dell'areale limitrofo. La presenza di evidenze archeologiche all'interno di tale ambito rende infatti probabile l'eventualità di rinvenimenti anche nelle aree più ristrette interessate dai lavori.

Dal punto di vista paleontologico e paleoecologico, seppur in mancanza di manufatti archeologici, riveste una decisa importanza nell'area la breccia ossifera rilevata sul Monte del Cros presso Andonno. Nell'ambito di questo ritrovamento sono stati individuati resti ossei riferibili al Pleistocene medio e superiore (*Bison priscus*, *Capreolus* sp., *Canis lupus*, *Ursus* sp., *Hystrix cristata*, insettivori e roditori). Il complesso dei mammiferi di grandi e medie dimensioni può essere riferito ad un ambiente preistorico di tipo silvicolo montano, con manto forestale più o meno sviluppato ed interrotto da spazi aperti eventualmente cespugliosi. La presenza di Capriolo e Istrice sembra escludere la possibilità di condizioni climatiche troppo rigide. Lo studio del deposito ha permesso di ottenere interessanti informazioni paleoecologiche relative a fasi del Pleistocene in cui sappiamo che parte del Piemonte cominciava ad essere frequentata da cacciatori paleolitici (GIACOBINI G., MALARODA R., BIANCOTTI A., JEANNET M., AROBBA D., *La breccia ossifera del Monte del Cros (Andonno, Cuneo)*, in "Studi di Archeologia dedicati a Pietro Barocelli", Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza Archeologica del Piemonte, Torino 1980).

Per quel che concerne la protostoria, nei pressi del centro abitato di Valdieri sono stati rinvenuti importanti corredi funerari riferibili ad una necropoli a cremazione dell'età del Ferro (VI secolo a.C.), costituiti da armille, fibule e vasellame in terracotta. La tipologia dei manufatti presume, soprattutto nella metallurgia, influenze di tipo transalpino, favorite con ogni probabilità da un miglioramento climatico che aveva reso praticabili a quel momento i valichi alpini d'alta quota. (GAMBARI F.M., *Gli insediamenti e la dinamica del popolamento nell'età del Bronzo e nell'età del Ferro*, in *Archeologia in Piemonte. La preistoria*, a cura di MERCANDO L. e VENTURINO GAMBARI M., Torino 1998, pp. 129-146, p. 135).

Relativamente al periodo romano, alle strette di Andonno è stata segnalata un'iscrizione in tre linee, l'ultima delle quali quasi del tutto abrasa, incisa su un lastrone spezzato in due ora perduto (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 6). Poco distante, in frazione Andonno, sono state rinvenute due tombe in lastre di pietra con resti di scheletro umano (CASALIS G, *Valdieri, Dizionario geografico, storico, statistico e commerciale degli stati del Re di Sardegna*, vol. XXIII, Torino 1846, p. 530), mentre presso la chiesa della frazione San Lorenzo sono state individuate quattro tombe di inumati a lastroni di pietra insieme con due monete attribuibili all'imperatore Antonino Pio (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7).

Per quel che riguarda il Medio Evo, in regione Marsia, presso la cappella di San Giuseppe, sono stati individuati resti di muri tardoantichi associati a resti di mura medievali, forse esito della cinta di un convento benedettino (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7).

Sulla base dell'interesse delle evidenze paleontologiche ed archeologiche attestate relativamente al periodo pre-protostorico, romano e medievale, l'areale limitrofo di Valdieri deve essere considerato a rischio archeologico e l'eventualità di ritrovamenti archeologici nelle aree interessate dai lavori non può essere esclusa.

Descrizione sintetica del contesto paesaggistico, dell'inserimento dell'intervento nel paesaggio e delle misure necessarie per ottimizzarlo

- Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte il sito indagato rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 2 (ambienti forestali): "Pendici montuose a faggete cedue, in genere ancora utilizzate; alternate localmente con aree prative non più sfalciate. Secondariamente castagno dove le condizioni climatiche lo permettono."
- Poiché la realizzazione del nuovo centro termale potrà influire sulla percezione del paesaggio, in relazione alla localizzazione dell'edificio in uno spazio aperto, allo stato attuale mantenuto a prato, dovranno essere adottati criteri architettonici e di inserimento nel contesto rurale frutto di accurati approfondimenti progettuali. Tali criteri dovranno tenere in considerazione la continuità con l'abitato di Valdieri e con le sue peculiarità urbanistiche e costruttive; una specifica rilevanza assume inoltre il contesto rurale e seminaturale in cui si inserisce l'opera, aspetto che dovrà indirizzare nella scelta della componente vegetazionale impiegabile per il recupero e per il rinverdimento, anche di carattere ornamentale, delle pertinenze. In relazione alle possibili interferenze con l'ambiente circostante in fase di esercizio, si segnala inoltre l'opportunità di optare, nella scelta dei materiali e delle modalità costruttive e di approvvigionamento energetico, per sistemi innovativi di tipo sostenibile.
- Visto il sussistere dell'eventualità di ritrovamenti archeologici nelle aree interessate dai lavori, saranno necessari opportuni approfondimenti relativamente a tale aspetto nelle fasi successive progettuali e realizzative.

L'intervento è soggetto a:

procedure di verifica	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
procedure di valutazione	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
valutazione di incidenza	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
prescrizioni del D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	(art. 157, secondo D.P.C.M. 12.12.2005)
prescrizioni della L. 109/2005	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Copertura dell'investimento

La quota di investimento a carico del privato corrisponde alla totalità del costo di realizzazione dell'intervento fatta salva la possibilità per lo stesso di ottenere contributi pubblici per l'iniziativa, quali ad esempio quelli previsti dalla Legge 498/92, che però non rientrano tra quelli attinenti ai quadri finanziari del PISL.

Costi annui di gestione

Per quanto riguarda i costi della gestione annua del centro termale si rimanda a quelli riportati nel business-plan inserito nello Studio di fattibilità dell'intervento di partenariato concernente l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree (codice GE4).
Il business-plan è predisposto in base ai dati forniti dalla Società che ha elaborato la proposta progettuale citata in questa scheda.

PROCEDURE

Idoneità degli immobili all'intervento e loro disponibilità

Gli immobili sono idonei alla realizzazione delle opere in progetto.
Attualmente i terreni oggetto d'intervento non sono disponibili. Essi dovranno essere acquisiti ed urbanizzati dalla Comunità Montana (vedere l'intervento codice GE4) che li darà al privato, concessionario della costruzione/gestione del complesso termale - ricettivo, in diritto di superficie a fronte della corresponsione di un canone d'affitto.

Adempimenti procedurali / autorizzativi e tempi necessari per la loro attuazione

La Comunità Montana, su delega del Comune di Valdieri, provvederà ad acquisire ed urbanizzare le aree destinate al nuovo centro termale-ricettivo agendo in partnership con FINGRANDA S.p.A. (intervento codice GE4).
Successivamente verrà indetta una gara pubblica per l'affidamento della concessione di costruzione/gestione sia dello stabilimento termale sia dell'annessa struttura ricettiva.
Il concessionario, vincitore dell'appalto, dovrà sottoscrivere con la Comunità Montana una convenzione per la realizzazione dell'intervento oggetto della presente scheda.

Ordine di priorità (vedere metodo di valutazione in “Relazione descrittiva” e in “Piano di fattibilità del programma”)

L'intervento in oggetto, secondo la classificazione definita, appartiene alla Classe A1 ovvero quella relativa agli interventi che, oltre ad essere innovatori della proposta turistica locale, sono anche generatori di occupazione, diretta o indotta, oppure determinano effetti positivi e considerevoli sull'ambiente.

Cronoprogramma (come da schema S2 delle “Linee guida”)

FASI	ANNO E TRIMESTRI																				
	2006			2007			2008			2009			2010			2011			2012		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■	■	■															
Progetto Preliminare		■	■																		
Definizione Accordo di Programma (1)		■	■	■	■	■															
Gara per Assegnazione aree						■	■	■													
Progetto Definitivo (2)								■	■	■											
Progetto Esecutivo											■	■									
Procedimenti Autorizzativi (*)								■	■	■	■										
Esecuzione lavori													■	■	■	■	■	■	■	■	■
Avvio esercizio																					■

- (1) contestualmente vengono messi a punto gli accordi per l’acquisizione delle aree da parte della Comunità Montana
- (2) contestualmente viene perfezionato l’acquisto delle aree

ALLEGATI

- estratti del P.R.G.C. (vedere scheda precedente)
- documentazione fotografica
- ipotesi progettuale e valutazioni economiche (documentazione fornita da società interessata all'intervento)
- lettera di disponibilità del concessionario delle acque termali captate in località Terme di Valdieri a cederne una parte in sub-concessione per il funzionamento del nuovo stabilimento termale
- dichiarazione d'interesse della società Terme di Valdieri S.p.A.

Per l'individuazione della zona di intervento si fa rimando alla Tav. 2.

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: GE6

TITOLO: Costruzione di albergo presso nuovo centro termale in Valdieri.

LOCALIZZAZIONE: Comune di Valdieri: località Ribasun

SOGGETTO ATTUATORE: Soggetto privato vincitore della gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione della concessione di costruzione e gestione di una struttura alberghiera presso il nuovo centro termale

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione sintetica

L'intervento rappresenta una parte del più ampio progetto volto a superare le limitazioni d'uso della risorsa termale insite nella struttura ubicata a mt. 1.370 di quota e prevede la realizzazione di una struttura alberghiera connessa al nuovo centro termale in prossimità del concentrico di Valdieri.

L'albergo descritto in questa scheda è la prima parte di una struttura ricettiva più consistente che potrà essere realizzata successivamente.

L'obiettivo è quello di arrivare a disporre di circa 300 posti letto, un numero sufficiente, insieme alla dotazione già esistente in valle, ad organizzare pacchetti turistici di una certa rilevanza di possibile interesse anche per i tour operator.

Sinergie con altri interventi realizzati o in programma

L'intervento è di fatto un "lotto funzionale" del progetto di realizzazione di un nuovo centro termale utilizzabile tutto l'anno.

Come tale esso è legato all'intervento di acquisizione ed urbanizzazione dell'area destinata dal P.R.G.C. al nuovo centro termale (codice GE4) ed alla costruzione del centro stesso (codice GE5).

Inoltre poiché l'intervento oggetto della presente scheda è di iniziativa privata esso è, in particolar modo, connesso agli interventi di realizzazione e riqualificazione di strutture turistico-ricettive, alberghiere ex extralberghiere, che negli ultimi anni sono stati realizzati nella zona da operatori privati.

In proposito, volendo citare un dato parziale, ma quantificabile con esattezza, tra il 2000 ed il 2004, nel territorio della Comunità Montana, gli interventi di costruzione o di miglioramento di strutture ricettive, per cui è stata presentata richiesta di contributo di finanziamento ai sensi della L.R. 18/99 ammontano a 14 per un importo complessivo dei lavori pari ad oltre 40 milioni di Euro.

Risultati attesi

I risultati attesi non sono ascrivibili alla singola opera oggetto della presente scheda di intervento, ma sono legati al progetto complessivo di realizzazione del nuovo centro termale. Tali risultati coincidono, in senso lato, con lo sviluppo economico della valle Gesso e del territorio circostante.

Modalità di gestione

La gestione dell'intervento sarà a carico del privato, sia nella fase di costruzione dell'albergo, sia di successiva gestione dello stesso. Il soggetto privato potrà anche essere lo stesso che avrà in concessione lo stabilimento termale.

FATTIBILITA' TECNICA

Caratteristiche tecniche principali

Una società interessata a partecipare alla gara pubblica per l'assegnazione delle aree in cui realizzare la struttura ha fornito a titolo collaborativo alla Comunità Montana un'ipotesi di massima delle caratteristiche che la struttura alberghiera dovrà avere. Pertanto le specifiche di seguito riportate hanno valore indicativo e potranno subire modifiche nelle successive fasi progettuali.

Categoria: hotel

Classe: 3 stelle o superiore

N. camere: 50 doppie/matrimoniali

N. posti letto: 100

Volume dell'intervento: circa 8.000 mc.

N. piani f.t.: 2 (per un'altezza massima complessiva di 7,5 mt.)

N. piani interrati: 1

Servizi accessori: ristorazione, sala conferenze e commercio al dettaglio di vicinato

Descrizione sommaria dell'opera in progetto

L'edificio in progetto sarà costituito, presumibilmente, da due piani fuori terra più un piano interrato. Si considera sufficiente, per ciascuna camera doppia/matrimoniale, una superficie lorda, comprensiva degli spazi accessori, pari a mq. 40. Saranno quindi necessari, per quanto riguarda un blocco da 50 camere, circa mq. 1.000 di superficie coperta, per circa mq. 2.000 di superficie lorda di pavimento distribuiti su due piani.

Siccome il vigente P.R.G.C. prevede, per l'area in cui dovrà sorgere il fabbricato (1/Ttt1/NI), una h. max di mt. 7,50, l'edificio in progetto avrà una cubatura di circa mc. 8.000.

La struttura alberghiera sarà collegata all'area a parco circostante, alle piscine scoperte ed allo stabilimento termale sia con percorsi esterni che con collegamenti al coperto.

Il fabbricato sarà costruito nel rispetto delle tipologie locali. Le rifiniture verranno definite nelle successive fasi progettuali.

Estremi catastali degli immobili interessati dall'intervento

La struttura alberghiera verrà localizzata in una parte dell'ampia area, destinata dal P.R.G.C. al complesso termale-ricettivo; si fa rimando ai dati catastali esposti nella Scheda intervento relativa all'acquisizione ed all'urbanizzazione dell'area (codice GE4).

Importo (quadro economico sintetico come da schema B delle "Linee guida")

Lavori a base d'asta	€	1.750.000,00	
Totale lavori a base d'asta	€	1.750.000,00	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	50.000,00	
Totale importo appalto			€ 1.800.000,00
Somme a disposizione			
▪ arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	700.000,00	
▪ acquisizione immobili	€	_____	
▪ spese tecniche	€	72.000,00	
▪ I.V.A. totale	€	514.400,00	
Totale somme a disposizione			€ 1.286.400,00
Importo totale			€ 3.086.400,00
		arrotondato a	€ 3.086.000,00
Parametro di riferimento (unità di misura e quantità)	mc.	8.000	
Importo parametrico lavori a base d'asta	€/mc.	218,75	
Importo parametrico totale	€/mc.	385,80	

Evidenziazione costi di acquisizione di immobili (già citati nel precedente quadro economico)

Le aree destinate alla realizzazione della struttura alberghiera saranno cedute, al privato concessionario, dalla Comunità Montana in diritto di superficie per un certo numero di anni a fronte del pagamento di un canone d'affitto.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del soggetto privato (ad esempio: opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, ecc...)

Le opere di urbanizzazione dell'area destinata al nuovo complesso termale - ricettivo saranno realizzate dalla Comunità Montana, su delega del Comune di Valdieri (intervento codice GE4).
Il concessionario della costruzione / gestione dell'albergo provvederà al pagamento della propria quota di oneri di urbanizzazione.

Eventuali problemi cui porre attenzione in fase progettuale e loro possibile soluzione

Data la localizzazione del nuovo complesso termale - ricettivo e la sua dimensione assai considerevole, occorre prestare particolare attenzione alla definizione dell'inserimento ambientale dell'intervento edilizio e delle relative misure di mitigazione dell'impatto ambientale. Nello specifico dovranno essere risolti tre problemi fondamentali:

- la definizione della viabilità di accesso al centro termale;
- l'inserimento dell'albergo nel contesto naturale e paesaggistico circostante;
- il rapporto formale e funzionale dell'albergo con il concentrico di Valdieri.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Schema URB - COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Intervento (codice e titolo)

GE6 - Costruzione di albergo presso centro termale.

Localizzazione

Comune di Valdieri: località Ribasun.

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 21-40449 del 22/01/1985.

Eventuali varianti in corso: stato di avanzamento

La variante strutturale, ma non generale, denominata: VARIANTE "2000" che ha individuato le aree destinate alla realizzazione del nuovo centro termale è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 26-13209 del 03/08/2004.

Denominazione della zona urbanistica in cui ricade l'intervento (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

1/Ttt1/NI = impianti terziari turistico-termali

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui è assoggettato l'intervento (vedere estratti di P.R.G. uniti a questo schema)

Le prescrizioni urbanistiche relative all'intervento in oggetto sono contenute nell'art. 14 delle NTA di cui si riporta di seguito un estratto.

Impianti terziari turistico-termali (Ttt)

Nelle aree di nuovo impianto, terziari turistico-termali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia ed amministrazione degli impianti, in misura non superiore a mq. 150 di S.U.L. per ogni esercizio, salvo casi particolari e documenti riconosciuti dall'Amministrazione Comunale; servizi ed attrezzature pubbliche e private in funzione dell'attività ricettiva.

L'area con sigla 1/Ttt/NI ricettivo-termale soggetta a S.U.E. unitario è dimensionata per la costruzione contestuale di uno stabilimento termale, di un albergo per una capienza di circa 300 posti, di un ingresso centro informazioni con relativo parco ludico-termale. Nell'ambito denominato S.U.E. potranno essere ridistribuite le aree a servizi per una migliore fruibilità; i dati volumetrici degli interventi vengono definiti nelle tabelle di zona.

La viabilità di accesso all'area termale, individuata nella cartografia di piano prevede la costruzione di svincolo sulla via provinciale, e raccordo distributivo interno all'area con via S.Croce, nonché la costruzione di marciapiedi ai due lati della viabilità. La dotazione minima di aree a servizi, oltre al parcheggio pubblico evidenziato in cartografia e posizionato lungo Via S. Croce, è definita nella tabella di zona e dovrà essere verificata, e se necessario incrementata, in riferimento alle effettive destinazioni e quantità che verranno realizzate.

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva si consiglia l'inserimento delle caratteristiche edilizie e l'uso dei materiali tradizionali, quali ad esempio l'intonaco alla "piemontese", l'utilizzo di inserti di muratura in pietra alternati all'uso del legno in facciata e per le parti strutturali del tetto. Sono preferibili tetti a due falde con coperture in pietra locale (losa), tipologici dell'area.

I volumi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo l'andamento della morfologia del terreno evitando lunghe cortine continue e differenziando le altezze.

L'altezza massima degli edifici, anche in considerazione delle tipologie locali e dell'impatto visivo creato sul territorio è limitata a mt. 7,50.

L'A.C. individuerà le modalità per pervenire ad una progettazione architettonica unitaria di qualità che garantisca il corretto inserimento ambientale dell'intervento.

DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA E PRODUTTIVA

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aggregazione urbanistica	Denom. area	Classe di intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Spazi pubblici in PROGETTO			Superficie fondiaria utile
					P	V	TOT	
1	Ttt 1	NI	51.250	6.300	2.700	3.300	6.000	45.250

10	11	12	13	14	15	16	17	18
Indice di utilizzazione territoriale U.T.	Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Rapporto di copertu.	Altezza	Procedure	Superf. coperta S.C.	Superf. utile lorda	Capacità residenz. riferita all'utilizzaz. permanente	Capacità residenz. in P.L. alberghi/ colonie
---	0,35	20%	7,50	PEC	9.050	15.837	10	300*

Nota: l'altezza massima nelle singole aree, in assenza di specifiche indicazioni, non dovrà superare mt. 7,50 fatte salve eventuali sovrastrutture tecniche documentamente necessarie

Eventuali vincoli cui è soggetto l'intervento (ad esempio: vincoli che comportano specifiche procedure autorizzative, usi civici, fasce di rispetto, reti infrastrutturali presenti o previste..ecc...)

L'area oggetto di intervento è sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 157 ("Galassini" recepiti dal D. Lgs. 29.10.1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12.12.2005. L'opera è inoltre soggetta, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

L'intervento è conforme alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Descrizione sintetica del contesto ambientale, dell'impatto ambientale e delle misure compensative necessarie

- L'area di intervento individuata per la realizzazione dell'albergo presso il nuovo centro termale in Comune di Valdieri è ubicata nella della piana alluvionale che si sviluppa a monte dell'abitato di Valdieri, in sinistra idrografica del torrente Gesso, posta in località Ribasun, ad una quota altimetrica di circa 785 m s.l.m.
- L'andamento termopluviometrico dell'anno medio è riferibile a caratteristiche generali di clima di tipo temperato fresco. La temperatura media annua è pari a 9,8°C. L'andamento delle precipitazioni è riconducibile al regime sub-litoraneo occidentale; ovvero le precipitazioni si concentrano in primavera e in autunno, con due massimi e con valori mensili superiori a 100 mm in tali stagioni, mentre il totale annuo delle precipitazioni è mediamente pari a 1264,0. In inverno sono frequenti ed abbondanti le precipitazioni a carattere nevoso.
- I moti ventosi sono profondamente condizionati dall'orientamento geografico della valle alpina in cui si colloca il sito di intervento. La direzione dei moti ventosi prevalenti è da SO-NE e viceversa, come emerge dal risultato di uno studio anemografico condotto dal 1951 al 1987. Si registrano inoltre venti periodici (breeze) ed in particolare correnti di discesa di masse d'aria più fredde provenienti dalla sommità della valle verso quote inferiori durante la notte e viceversa durante il giorno.
- La giacitura dell'area in cui è prevista la realizzazione dell'intervento risulta semipianeggiante, ed è caratterizzata da una lieve pendenza in direzione nordest. Le superfici oggetto di intervento sono ascrivibili principalmente alla II classe, con suoli interessati da moderate limitazioni d'uso, derivanti da depositi alluvionali e fluvio-glaciali, recenti-mediate recenti, generalmente fertili, abbastanza profondi.
- Per quanto attiene all'uso del suolo si denota una ridotta estensione dell'attività primaria. Nell'ambito della S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) notevole diffusione hanno i prati permanenti (10,5% della S.A.U.) e i pascoli (85,1% della S.A.U.); tra le colture arboree si ricorda la presenza del castagneto da frutto. I boschi rappresentano il 40,44% della superficie totale, mentre gli incolti il 37,12%.
- Nell'area interessata dagli interventi in progetto, dal punto di vista vegetazionale, si individuano formazioni di prati stabili, che occupano ampie superfici del fondovalle, vegetazione riparia lungo il Torrente Gesso, costituita da acero - faggio - frassineti e da alneti montani. Si segnala inoltre la presenza di castagneti siti nella parte più

bassa dei versanti in sinistra idrografica; faggete, che, in sinistra idrografica sostituiscono i castagneti nelle porzioni superiori dei versanti (a circa 1100 m s.l.m.), mentre in destra idrografica, dove prevale l'esposizione a Nord, si spingono nel fondovalle a contatto con le formazioni riparie. Sono anche presenti praterie rupicole nelle aree caratterizzate da maggiori affioramenti rocciosi dove le condizioni stagionali non consentono lo sviluppo di formazioni arboree. In particolare le aree direttamente interferite dal progetto sono occupate da prati afferenti alla classe *Arrhenatheretea* che comprende formazioni erbacee paraclimatiche il cui mantenimento è legato ad un continuo intervento dell'uomo con pratiche di irrigazione, concimazione, sfalcio e sfalcio e pascolo alternati.

- Tra i mammiferi potrebbero frequentare l'area caprioli, cinghiali, tassi, volpi, talpe, faine e ricci mentre, a valle dell'abitato di Valdieri, presso Andonno, si segnala la presenza di una colonia riproduttiva del chiroterro *Rhinolophus hipposideros*. Le aree di fondovalle risultano frequentate anche da molte specie che cacciano in ambiente aperto quali poiana, gheppio, gufo comune e biancone, il colombaccio spesso localizzato nelle aree di fondovalle, l'assiolo, l'allocco, il torcicollo, il picchio verde, la rondine, la ballerina bianca, lo scricciolo, la capinera, il codirosso, il codirosso spazzacamino, il saltimpalo, il codibugnolo, la cinciarella, la cinciallegra, la cincia bigia, l'averla piccola, la gazza, la cornacchia grigia, lo storno, la passera d'Italia, la passera mattugia, il fringuello, il verdone, il cardellino, il fanello, lo zigolo giallo e nero.
- Si ricorda inoltre come gli ambienti spiccatamente xerotermici di Rocca S.Giovanni e Saben, poco a valle di Valdieri, possano ospitare, oltre all'averla piccola, specie tipicamente mediterranee, anche se in modo marginale e discontinuo, quali sterpazzolina, occhiocotto e passero solitario.
- Gli interventi per la costruzione dell'albergo presso il nuovo centro termale nel Comune di Valdieri implicano inevitabili interventi sul terreno. Un'analisi dell'impatto archeologico che tali interventi potrebbero avere sulle aree interessate dai lavori risulta necessaria. Data la limitata ampiezza delle aree in questione, si deve procedere ad un'indagine del loro contesto, ovvero dell'areale limitrofo. La presenza di evidenze archeologiche all'interno di tale ambito rende infatti probabile l'eventualità di rinvenimenti anche nelle aree più ristrette interessate dai lavori.

Dal punto di vista paleontologico e paleoecologico, seppur in mancanza di manufatti archeologici, riveste una decisa importanza nell'area la breccia ossifera rilevata sul Monte del Cros presso Andonno. Nell'ambito di questo ritrovamento sono stati individuati resti ossei riferibili al Pleistocene medio e superiore (*Bison priscus*, *Capreolus* sp., *Canis lupus*, *Ursus* sp., *Hystrix cristata*, insettivori e roditori). Il complesso dei mammiferi di grandi e medie dimensioni può essere riferito ad un ambiente preistorico di tipo silvicolo montano, con manto forestale più o meno sviluppato ed interrotto da spazi aperti eventualmente cespugliosi. La presenza di Capriolo e Istrice sembra escludere la possibilità di condizioni climatiche troppo rigide. Lo studio del deposito ha permesso di ottenere interessanti informazioni paleoecologiche relative a fasi del Pleistocene in cui sappiamo che parte del Piemonte cominciava ad essere frequentata da cacciatori paleolitici (GIACOBINI G., MALARODA R., BIANCOTTI A., JEANNET M., AROBBA D., *La breccia ossifera del Monte del Cros (Andonno, Cuneo)*, in "Studi di Archeologia dedicati a Pietro Barocelli", Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza Archeologica del Piemonte, Torino 1980).

Per quel che concerne la protostoria, nei pressi del centro abitato di Valdieri sono stati rinvenuti importanti corredi funerari riferibili ad una necropoli a cremazione dell'età del Ferro (VI secolo a.C.), costituiti da armille, fibule e vasellame in terracotta. La tipologia dei manufatti presume, soprattutto nella metallurgia, influenze di tipo transalpino, favorite con ogni probabilità da un miglioramento climatico che aveva reso praticabili a quel momento i valichi alpini d'alta quota. (GAMBARI F.M., *Gli insediamenti e la dinamica del popolamento nell'età del Bronzo e nell'età del Ferro*, in *Archeologia in Piemonte. La preistoria*, a cura di MERCANDO L. e VENTURINO GAMBARI M., Torino 1998, pp. 129-146, p. 135).

Relativamente al periodo romano, alle strette di Andonno è stata segnalata un'iscrizione in tre linee, l'ultima delle quali quasi del tutto abrasa, incisa su un lastrone spezzato in due ora perduto (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 6). Poco distante, in frazione Andonno, sono state rinvenute due tombe in lastre di pietra con resti di scheletro umano (CASALIS G., *Valdieri, Dizionario geografico, storico, statistico e commerciale degli stati del Re di Sardegna*, vol. XXIII, Torino 1846, p. 530), mentre presso la chiesa della frazione San Lorenzo sono state individuate quattro tombe di inumati a lastroni di pietra insieme con due monete attribuibili all'imperatore Antonino Pio (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7).

Per quel che riguarda il Medio Evo, in regione Marsia, presso la cappella di San Giuseppe, sono stati individuati resti di muri tardoantichi associati a resti di mura medievali, forse esito della cinta di un convento benedettino (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7).

Sulla base dell'interesse delle evidenze paleontologiche ed archeologiche attestata relativamente al periodo pre-protostorico, romano e medievale, l'areale limitrofo di Valdieri deve essere considerato a rischio archeologico e l'eventualità di ritrovamenti archeologici nelle aree interessate dai lavori non può essere esclusa.

Descrizione sintetica del contesto paesaggistico, dell'inserimento dell'intervento nel paesaggio e delle misure necessarie per ottimizzarlo

- Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte il sito indagato rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 2 (ambienti forestali): "Pendici montuose a faggete cedue, in genere ancora utilizzate; alternate localmente con aree prative non più sfalciate. Secondariamente castagno dove le condizioni climatiche lo permettono."
- Poiché la realizzazione dell'albergo posto presso il nuovo centro termale potrà influire sulla percezione del paesaggio, in relazione alla localizzazione dell'edificio in uno spazio aperto attualmente mantenuto a prato, dovranno essere adottati criteri architettonici e di inserimento nel contesto rurale frutto di accurati approfondimenti progettuali. In particolare l'edificio sarà realizzato avvalendosi della tecnologia tradizionale, in conformità con le tipologie locali al fini di garantire continuità con l'abitato di Valdieri e con le sue peculiarità urbanistiche e costruttive; in merito agli aspetti correlati al contesto rurale e seminaturale in cui si inserisce l'opera, dovrà essere attentamente valutata la scelta delle specie vegetali da utilizzare ai fini del recupero e del rinverdimento, anche di carattere ornamentale, con particolare riferimento ai percorsi verdi interni e all'area circostante deputata a parco, e delle pertinenze in genere. In relazione alle possibili interferenze con l'ambiente circostante in fase di esercizio, si segnala inoltre l'opportunità di optare, nella scelta dei materiali e delle modalità costruttive e di approvvigionamento energetico, per sistemi innovativi di tipo sostenibile.
- Considerata l'eventualità di ritrovamenti archeologici nelle aree interessate dai lavori, saranno necessari opportuni approfondimenti relativamente a tale aspetto nelle successive fasi progettuali e realizzative.

L'intervento è soggetto a:

procedure di verifica	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
procedure di valutazione	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
valutazione di incidenza	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
prescrizioni del D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	(art. 157, secondo D.P.C.M. 12.12.2005)
prescrizioni della L. 109/2005	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Copertura dell'investimento

La quota di investimento a carico del privato corrisponde alla totalità del costo di realizzazione dell'intervento fatta salva la possibilità per il privato di ottenere contributi pubblici per l'iniziativa, quali ad esempio quelli previsti dalla Legge 498/92, che però non rientrano tra quelli attinenti ai quadri finanziari del PISL.

Costi annui di gestione

Per quanto riguarda i costi della gestione annua della struttura alberghiera si rimanda a quelli riportati nel business-plan inserito nello Studio di fattibilità dell'intervento di partenariato concernente l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree (codice GE4). Il business-plan è predisposto in base ai dati forniti dalla Società che ha elaborato la proposta progettuale citata in questa scheda.

PROCEDURE

Idoneità degli immobili all'intervento e loro disponibilità

Gli immobili sono idonei alla realizzazione delle opere in progetto. Attualmente i terreni oggetto d'intervento non sono disponibili. Essi dovranno essere acquisiti ed urbanizzati dalla Comunità Montana (vedere l'intervento codice GE4) che li darà al privato, concessionario della costruzione/gestione del complesso termale - ricettivo, in diritto di superficie, a fronte della corresponsione di un canone d'affitto.

Adempimenti procedurali / autorizzativi e tempi necessari per la loro attuazione

La Comunità Montana, su delega del Comune di Valdieri, provvederà ad acquisire ed urbanizzare le aree destinate al nuovo centro termale-ricettivo agendo in partnership con FINGRANDA S.p.A. (intervento codice GE4). Successivamente verrà indetta una gara pubblica per l'affidamento della concessione di costruzione/gestione sia dello stabilimento termale sia dell'annessa struttura ricettiva. Il concessionario, vincitore dell'appalto, dovrà sottoscrivere con la Comunità Montana una convenzione per la realizzazione dell'intervento oggetto della presente scheda.

Ordine di priorità (vedere metodo di valutazione in "Relazione descrittiva" e in "Piano di fattibilità del programma")

L'intervento in oggetto, secondo la classificazione definita, appartiene alla Classe A1 ovvero quella relativa agli interventi che, oltre ad essere innovatori della proposta turistica locale, sono anche generatori di occupazione, diretta o indotta, oppure determinano effetti positivi e considerevoli sull'ambiente.

Cronoprogramma (come da schema S2 delle “Linee guida”)

FASI	ANNO E TRIMESTRI																				
	2006			2007			2008			2009			2010			2011			2012		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■	■	■															
Progetto Preliminare		■	■	■	■	■															
Definizione Accordo di Programma (1)		■	■	■	■	■															
Gara per Assegnazione aree						■	■	■													
Progetto Definitivo (2)								■	■	■											
Progetto Esecutivo											■	■									
Procedimenti Autorizzativi (*)									■	■	■										
Esecuzione lavori													■	■	■	■	■	■	■	■	■
Avvio esercizio																					■

- (1) contestualmente vengono messi a punto gli accordi per l’acquisizione delle aree da parte della Comunità Montana
- (2) contestualmente viene perfezionato l’acquisto delle aree

ALLEGATI

VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRECEDENTE SCHEDA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVO CENTRO TERMALE IN VALDIERI (intervento codice GE5)

Per l'individuazione della zona di intervento si fa rimando alla Tav. 2.

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: BV1

TITOLO: Riqualificazione urbana di ambiti del capoluogo di Roaschia

LOCALIZZAZIONE: Comune di Roaschia: capoluogo ed area Dragonera

SOGGETTO ATTUATORE: Comune di Roaschia

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione sintetica

Il progetto ha l'intento di riqualificare una parte del centro storico del capoluogo comunale e la vicina area Dragonera frequentata nel periodo estivo da turisti e villeggianti per la presenza dell'omonima sorgente assai rinomata.

Il progetto prevede la sostituzione del manto stradale in asfalto con una pavimentazione di autobloccanti in simil-porfido, di maggior pregio, di alcune strade nel concentrico e di parte di quella di accesso all'area suddetta.

Sinergie con altri interventi realizzati o in programma

L'intervento nel capoluogo rappresenta la continuazione di un processo di riqualificazione del centro abitato già in corso che ha portato al rifacimento della pavimentazione di ampi tratti delle vie del centro storico ed alla realizzazione della rotatoria d'accesso al paese.

L'intervento nell'area della sorgente della Dragonera fa parte, invece, delle opere volute dall'ente per valorizzare alcune parti del territorio comunale, già oggetto di interesse turistico, per consentirne una migliore fruibilità. Tra quelle concluse ricordiamo la realizzazione di un'area attrezzata per i camper in prossimità dell'area Dragonera. Tra quelle in progetto c'è la sistemazione del percorso di collegamento tra il concentrico di Roaschia e quello di Vernante attraverso la colla delle Goderie e la realizzazione di un percorso ciclabile che dal capoluogo di Roaschia raggiunga le grotte del Bandito.

Entrambi gli interventi sono inseriti nel PISL e consentiranno di congiungere i fondovalli Gesso e Vermenagna attraverso un itinerario percorribile in bicicletta, con scarso traffico veicolare, tra boschi e pascoli.

Risultati attesi

Miglioramento della qualità urbana del centro abitato e messa in sicurezza dell'accessibilità pedonale all'area della sorgente della Dragonera.

Modalità di gestione

Gli interventi previsti non necessitano, dopo la realizzazione delle opere, di una particolare gestione, fatta salva la manutenzione ordinaria delle stesse.

FATTIBILITA' TECNICA

Caratteristiche tecniche principali

L'intervento di sistemazione della pavimentazione del capoluogo non presenta particolarità tecniche di rilievo. Esso dovrà semplicemente garantire le pendenze per il deflusso delle acque meteoriche e le quote sui bordi in corrispondenza degli accessi alle abitazioni.

L'intervento di riqualificazione dell'area Dragonera prevede il consolidamento delle sponde del rio lungo cui si snoda la strada di accesso e la sistemazione della strada stessa con una nuova pavimentazione che distingua la zona riservata al transito dei pedoni da quella destinata al transito veicolare, nonché con la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica e di una barriera di protezione sul lato del rio lungo tutto il percorso.

Estremi catastali degli immobili interessati dagli interventi

Gli immobili sono così censiti dal catasto comunale di Roaschia.

Intervento di riqualificazione delle strade nel capoluogo:

- p.zza San Dalmazzo: foglio 15, viabilità comunale
- vicolo Galletti: foglio 15, viabilità comunale.

Intervento di riqualificazione della strada che conduce all'area Dragonera:

- strada comunale Virotta: foglio 14, viabilità comunale
- sentiero di accesso all'area della sorgente: foglio 14, mappali 390, 404, 392, 395, 399
- area della sorgente: foglio 14, mappale 97

Importo (quadro economico sintetico come da schema B delle "Linee guida")

Lavori a base d'asta	€	77.067,67	rifacimento pavimentazioni
Lavori a base d'asta	€	11.742,57	realizzazione area attrezzata
Lavori a base d'asta	€	4.188,60	lavori complementari
Totale lavori a base d'asta	€	90.208,87	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	2.789,97	
Totale importo appalto			€ 92.998,84
Somme a disposizione			
▪ arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	_____	
▪ acquisizione immobili	€	_____	
▪ spese tecniche	€	10.163,37	
▪ I.V.A. totale	€	11.837,79	
Totale somme a disposizione			€ 22.001,16
Importo totale			€ 115.000,00
Parametro di riferimento (unità di misura e quantità)	mq.	874 (*)	
Importo parametrico lavori a base d'asta	€/mq.	88,17	
Importo parametrico totale	€/mq.	131,57	
(*) superficie interessata dal rifacimento delle pavimentazioni			

Evidenziazione costi di acquisizione di immobili (già citati nel precedente quadro economico)

Non è necessario procedere all'acquisizione di immobili in quanto gli interventi in progetto sono previsti su aree di proprietà comunale.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico dell'ente (ad esempio: opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, ecc...)

Non sono previsti ulteriori oneri a carico dell'ente, collegati agli interventi, oltre a quelli quantificati nel quadro economico

Eventuali problemi cui porre attenzione in fase progettuale e loro possibile soluzione

Gli interventi non presentano particolari problemi cui prestare attenzione in fase progettuale

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Schema URB - Compatibilità urbanistica

Intervento (codice e titolo)

BV1 - Riqualificazione urbana di ambiti del capoluogo di Roaschia

Localizzazione

Comune di Roaschia: capoluogo ed area Dragonera

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 52-15451 del 08/09/1987

Eventuali varianti in corso e relativo stato di avanzamento, inerenti agli interventi in progetto

Variante di P.R.G.C. in corso di predisposizione

Denominazione della zona urbanistica in cui ricadono gli interventi (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

Zona R2.2 = insediamenti residenziali a carattere storico documentale (per le opere localizzate nel capoluogo)

Zone H1, H2 = aree agricole ed I2 aree inedificabili (per l'intervento localizzato nell'area Dragonera)

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui sono assoggettati gli interventi (vedere l'unito stralcio delle N.T.A.)

L'area della Dragonera è soggetta a prescrizioni di carattere geologico-tecnico di cui all'art. 25 ter delle N.T.A.

Non vi sono altre specifiche prescrizioni originate da Piani, Programmi e Regolamenti che incidono sugli interventi previsti.**Eventuali vincoli cui sono soggetti gli interventi (ad esempio: vincoli che comportano specifiche procedure autorizzative, usi civici, fasce di rispetto, reti infrastrutturali presenti o previste..ecc...)**

L'area è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 142 (in quanto ricade nella fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblici); art. 157 ("Galassini" recepiti dal D. Lgs. 29.10.1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12.12.2005. Le opere sono inoltre soggette al rispetto del R.D. 523/1904 e, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

Gli interventi sono conformi alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia**Descrizione sintetica del contesto ambientale, dell'impatto ambientale e delle misure compensative necessarie**

- L'intervento di riqualificazione del centro storico dell'abitato di Roaschia e dell'area Dragonera prevede la sistemazione di aree attualmente urbanizzate o comunque fortemente antropizzate poste all'interno o immediatamente a margine del concentrico.
- Il clima dell'area di intervento è di tipo temperato-fresco. La temperatura media annuale è pari a 8,1° C. Il regime pluviometrico è tendenzialmente sub oceanico poiché risente della vicinanza del mare, che influenza invece in modo relativo le temperature. Le precipitazioni si concentrano in primavera e in autunno, con due massimi e con valore totale di 1280,9 mm. In inverno sono frequenti le precipitazioni a carattere nevoso.
- Il territorio comunale si estende in sinistra e destra idrografica del vallone di Roaschia, tra 710 m e di 2.451 m slm di quota. Dal punto di vista morfologico presenta settori di fondovalle nei quali si individuano depositi alluvionali e morenici.

- Sotto il profilo pedologico l'area vasta presenta suoli di IV classe - unità di paesaggio n. 90 (Fascia pedemontana con prevalente copertura forestale, suoli superficiali, con forti limitazioni, con pendenze anche accentuate, suscettibili ad erosione idrica e smottamenti e con scarsa capacità di ritenuta idrica) e suoli di V classe - unità di paesaggio n. 97, alle quote più elevate (suoli con forti limitazioni dovute a pendenza, superficialità, pietrosità, clima) (Carta della Capacità d'Uso dei Suoli e delle Loro Limitazioni - IPLA). L'intervento ricade in un'area urbanizzata e le caratteristiche di composizione e di struttura dei suoli non verranno interferite.
- L'uso del suolo nel comune di Raschia (ISTAT, 2000) è di tipo estensivo con alternanza di superfici a prato e prato-pascolo e di vaste aree boschive (alle quote inferiori, soprattutto boschi di castagno e formazioni miste di latifoglie a struttura irregolare), complessivamente pari al 17,1% della superficie totale censita. All'interno della Superficie Agricola Utilizzata, ampia diffusione hanno i prati permanenti (92,5%), seguiti dai pascoli (6,1%) e dal castagneto da frutto.
- Dal punto di vista vegetazionale, 1.387 ettari, pari a circa il 58% della superficie comunale, sono occupati dai boschi, soprattutto faggete (932 ha) e secondariamente castagneti (135 ha), tra i quali si citano alcuni popolamenti a variante con betulla sui versanti aridi in sinistra orografica compresi tra il capoluogo e la frazione S. Bernardo. Gli acero - tiglio - frassineti invece colonizzano in forme diverse 132 ettari di praterie e i pascoli abbandonati di media valle. Si sottolinea inoltre come l'attività estrattiva sia esercitata in ben 84 ettari del territorio comunale, con un conseguente condizionamento della copertura vegetale. Dal momento che l'intervento in progetto riguarda la zona urbanizzata di Roaschia, non sussistono interferenze con la vegetazione osservata nell'area vasta.
- Per quanto riguarda la fauna nell'area vasta, tra le specie più significative si ricordano, oltre ai cinghiali e i caprioli che frequentano soprattutto i castagneti e le coltivazioni di fondovalle, falco pecchiaiolo, falco pellegrino, biancone, lodolaio, piro piro piccolo, succiacapre, torcicollo, averla piccola, zigolo nero, ortolano e strillozzo. In ogni caso non si evidenziano impatti nei confronti della fauna dal momento che l'intervento riguarda essenzialmente il centro abitato di Roaschia.
- La riqualificazione urbana di ambiti del capoluogo di Roaschia implica inevitabili interventi sul terreno. Un'analisi dell'impatto archeologico che tali interventi potrebbero avere sulle aree interessate dai lavori risulta necessaria. Data la limitata ampiezza delle aree in questione, si deve procedere ad un'indagine del loro contesto, ovvero dell'areale limitrofo. La presenza di evidenze archeologiche all'interno di tale ambito rende infatti probabile l'eventualità di rinvenimenti anche nelle aree più ristrette interessate dai lavori.
- Sia dal punto di vista paleontologico sia dal punto di vista archeologico, il sito più noto ed importante dell'area è la Grotta del Bandito. In località Tetto Bandito, presso il torrente Gesso, in cavità già segnalate alla fine del XIX secolo (SACCO F., La caverna ossifera del Bandito in Val Gesso, in "Bollettino C.A.I.", XXIII, Torino 1890) è stata rinvenuta nel corso degli anni "una grande quantità di ossa di animali, particolarmente di *Ursus spelaeus*, alcune rotte in punta da sfregamento di corpi duri" (Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 6). Più recentemente, i resti ossei di Orso delle caverne sono stati oggetto di interessanti studi che hanno permesso di ampliare ed aggiornare le informazioni note (SALA B. e AIMAR A., Le faune continentali quaternarie del Piemonte, in Archeologia in Piemonte. La preistoria, a cura di MERCANDO L. e VENTURINO GAMBARI M., Torino 1998, pp. 75-86, p. 79; ZUNINO M. e PAVIA G., L'*Ursus spelaeus* della Grotta del Bandito di Roaschia (Cuneo): datazione relativa e considerazioni tafonomiche, in "Giornate di Paleontologia 2003. Riassunti", Alessandria, 22-25 Maggio 2003).
- La Grotta del Bandito si struttura come cavità ad andamento approssimativamente est-ovest con tre ingressi principali di facile accesso. La sua genesi ed il suo riempimento sono riconducibili all'azione del torrente Gesso. Nell'autunno 2001 sono stati fatti tre sondaggi, di cui due hanno restituito depositi in situ ed uno depositi rimaneggiati. Tutti e tre i sondaggi hanno restituito denti e ossa di *Ursus spelaeus*. Lo studio morfologico sui premolari inferiori e superiori ha permesso di attribuire un'età relativa, presumendo che l'Orso delle caverne sia vissuto in Valle Gesso tra 66.000 e 30.000 anni fa, in una delle fasi interglaciali del Pleistocene superiore. Grazie all'analisi stratigrafica dei livelli riconosciuti ed allo studio tafonomico delle ossa, è stato possibile prevedere la deposizione di un livello argilloso con ossa di *Ursus spelaeus* più o meno trasportate al quale si sovrappongono discontinui livelli sabbiosi con abbondanti resti ossei, legati a successive e violente invasioni del Torrente Gesso.
- Nella Grotta del Bandito è stato inoltre fortuitamente ritrovato un coltello in bronzo a lama serpeggiante e codolo frammentato, con decorazione geometrica eseguita a tremolo. La forma della lama e la particolare decorazione consentono la datazione della lama nell'ambito dell'VIII secolo a.C. e la probabile attribuzione alla cerchia del Villanoviano bolognese. L'uso funzionale dell'oggetto, per lo più attestato in corredi tombali, doveva rientrare nell'ambito della sfera personale. Il reperto presume l'esistenza di un utilizzo protostorico, forse funerario, della Grotta del Bandito di Roaschia tra l'età del Bronzo finale e la prima età del Ferro, già indiziato da materiali inediti provenienti da recuperi occasionali e conservati al Museo Civico di Cuneo, confermando la penetrazione di oggetti di pregio nell'arco alpino occidentale attraverso la direttrice del Tanaro e dei suoi affluenti nel corso del VIII secolo a.C. (GAMBARI F.M., Sparsi per saxa. I Bagienni dalle origini alla Lex Iulia de civitate, in Dai Bagienni a Bredulum. Il pianoro di Breolungi tra archeologia e storia, a cura di VENTURINO GAMBARI M., Torino 2001, pp. 33-45, p. 38; Quaderni della Soprintendenza Archeologica del Piemonte, 15, Notiziario, Torino 1998, p. 220).
- L'area di Roaschia ospita quindi un importante sito con evidenze paleontologiche ed archeologiche protostoriche e non si può quindi escludere la probabilità di ritrovamenti archeologici anche nell'area urbana interessata dai lavori di riqualificazione.

Descrizione sintetica del contesto paesaggistico, dell'inserimento dell'intervento nel paesaggio e delle misure necessarie per ottimizzarlo

- Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte l'abitato di Roaschia rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 8 (ambienti forestali): "Mosaico di boschi cedui per versanti interni delle valli su pendii per lo più già erti, talora aspri e dirupati, con forti richiami ad aspetti dolomitici. Localmente prevale il castagno o il faggio, talvolta anche la rovere; localmente superstiti prati o relitti di antichi boschi a conifere."
- Le misure adottate ai fini di un adeguato inserimento dell'intervento nel paesaggio e volte a contenere l'impatto derivante dalle opere stesse e a consentirne un'adeguata mitigazione si avvarranno di tutti gli accorgimenti e i criteri necessari a non determinare interruzione di continuità del paesaggio stesso, definibili in seguito ad opportuni approfondimenti nell'ambito delle diverse fasi progettuali. Tali aspetti sono maggiormente significativi per quanto riguarda l'intervento nei pressi della sorgente Dragonera, dove si prevedono anche opere per il consolidamento spondale che dovranno essere realizzate secondo tecniche ecocompatibili, mentre risultano meno evidenti per ciò che concerne il concentrico vero e proprio. In ogni caso è previsto l'impiego di materiali ed elementi costruttivi tali da assicurare un'adeguato inserimento nell'ambiente circostante. In particolare il progetto comprende il rifacimento della pavimentazione in porfidbloc con bordonali in luserna, il rivestimento in pietra delle parti murali, mancorrenti in ferro lavorato e recinzione rustica in legno nei pressi della Dragonera.
- In relazione alla probabilità di ritrovamenti archeologici anche nell'area urbana interessata dai lavori di riqualificazione, dovranno essere previsti opportuni approfondimenti tecnici in fase progettuale ed eventuale assistenza archeologica in fase realizzativa.

L'intervento è soggetto a:

procedure di verifica	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
procedure di valutazione	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
valutazione di incidenza	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
prescrizioni del D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	(artt. 142, 157, secondo D.P.C.M. 12.12.2005)
prescrizioni del R. D. 523/1904	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
prescrizioni della L. 109/2005	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Copertura dell'investimento

La quota dell'investimento previsto a carico dell'ente è pari ad € 44.850,00.

L'ente intende impiegare l'avanzo economico da entrate correnti per far fronte alla propria quota di spesa.

Costi annui di gestione

Gli unici costi annui di gestione previsti, relativi alle manutenzioni, sono stimati nel 2% del costo di costruzione iniziale delle opere.

Non sono previste entrate annue da rientri tariffari.

Il costo residuo annuo a carico dell'ente è pertanto pari ad € 1800,00 circa.

Anche per le spese annue di gestione l'ente intende utilizzare l'avanzo economico da entrate correnti.

PROCEDURE

Idoneità degli immobili all'intervento e loro disponibilità

Gli immobili sono idonei alla realizzazione delle opere in progetto e nella piena disponibilità del soggetto attuatore dell'intervento

Adempimenti procedurali / autorizzativi e tempi necessari per la loro attuazione

Non sono previsti particolari adempimenti procedurali/autorizzativi oltre a quelli ordinariamente previsti dal D.P.R. 380/01 e dalla L. 109/94 per la realizzazione di un intervento edilizio, di iniziativa pubblica, ovvero:

- predisposizione progetto definitivo ed esecutivo
- richiesta atti edilizi abilitativi (*)
- affidamento lavori
- collaudo delle opere

(*) la deliberazione di approvazione del progetto dell'opera ha valenza di titolo abilitativo al fine della realizzazione dell'intervento previsto

A seguito dell'approvazione del progetto preliminare e previo l'accertamento dell'entità dei finanziamenti disponibili, si potrà procedere alla stesura del progetto definitivo da redigere con i necessari approfondimenti tecnici e sul quale verranno richiesti i pareri e le relative autorizzazioni.

Osservazioni e prescrizioni nel merito potranno essere successivamente recepite nella redazione della progettazione esecutiva.

Ordine di priorità (vedere metodo di valutazione in "Relazione descrittiva" e in "Piano di fattibilità del programma")

Gli interventi in oggetto, secondo la classificazione definita, appartengono alla CLASSE C, ovvero quella relativa agli interventi con priorità considerevole.

Sono considerati tali gli interventi che, pur non avendo effetti immediati sull'assetto occupazionale, contribuiscono a qualificare la proposta turistica locale.

Cronoprogramma (come da schema S2 delle "Linee guida")

FASI	ANNO E TRIMESTRI														
	2006			2007			2008			2009			2010		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■											
Progetto Preliminare	■														
Progetto Definitivo				■											
Progetto Esecutivo					■	■									
Procedimenti Autorizzativi					■	■									
Affidamento Lavori						■									
Esecuzione lavori							■	■							
Collaudo								■							
Avvio esercizio									■	■					

ALLEGATI

- tavola illustrativa delle opere complementari all'intervento
- estratti del P.R.G.C.
- estratto catastale
- documentazione fotografica

Per l'individuazione della zona di intervento si fa rimando alla Tav. 2.

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: BV2a e BV2b

TITOLO: Riqualificazione urbana di parti del centro storico di Robilante: lotto 1) piazza della Pace e lotto 2) struttura polifunzionale

LOCALIZZAZIONE: Comune di Robilante: capoluogo

SOGGETTO ATTUATORE: Comune di Robilante

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione sintetica

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura polivalente per attività culturali e la sistemazione di piazza della Pace.

La struttura polivalente ospiterà un punto di informazione turistica, la biblioteca comunale, un centro documentale, la ludoteca con annessi locali per attività didattiche e di incontro.

L'intervento di piazza della Pace prevede la sistemazione della viabilità, degli spazi di sosta e di parcheggio e delle aree verdi dell'area contigua a quella ove è prevista la realizzazione della struttura polivalente.

Sinergie con altri interventi realizzati o in programma

Le opere in progetto fanno parte di un articolato programma di interventi di riqualificazione del capoluogo promosso dal Comune negli ultimi anni.

Tali interventi hanno portato la rifunzionalizzazione di alcuni ambiti urbani, la localizzazione di nuove attività, l'abbellimento di spazi ed edifici pubblici e la ridefinizione di tratti della viabilità.

I comuni elementi caratterizzanti gli interventi realizzati sono:

il miglioramento della dotazione di strutture e servizi culturali e ricreativi, la valorizzazione di spazi e beni architettonici di pregio, la riqualificazione materiale e funzionale dei percorsi viabilistici, veicolari e pedonali.

Risultati attesi

L'ente si propone con la realizzazione degli interventi in progetto di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi culturali e ricreativi per gli utenti locali ed i turisti.

Questo dovrebbe garantire una migliore qualità della vita per i residenti ed una maggiore integrazione del Comune di Robilante nel contesto turistico locale.

Modalità di gestione

La struttura polifunzionale sarà gestita direttamente dall'ente pubblico che potrà valutare, eventualmente, di affidare specifiche funzioni localizzate nella struttura, ad altri soggetti.

Le aree di piazza della Pace destinate alla sosta veicolare saranno fruibili gratuitamente.

FATTIBILITA' TECNICA

Caratteristiche tecniche principali

La struttura polifunzionale

L'impronta planimetrica della struttura polifunzionale dettata dalle distanze di rispetto dai confinanti, è di forma rettangolare. La struttura è articolata su due piani fuori terra, con copertura monofalda in lamiera di rame ossidato. Il piano terreno, è occupato dal blocco servizi e scale localizzato al centro della struttura. Esso ospita da un lato gli spazi front desk per l'accoglienza e per le informazioni turistiche, la sala audio, video conferenza, dall'altro la biblioteca e la ludoteca.

Il piano superiore potrà ospitare diverse attività, quali: la sala didattica, il centro multimediale, la biblioteca ragazzi, l'area lettura, quotidiani, riviste, anche grazie all'uso di pareti mobili che consentono di modulare la partizione degli spazi.

Gli archivi ed il centro documentale sono stati localizzati al piano interrato.

Tutti i locali sono dimensionati nel rispetto dei coefficienti di aero-illuminazione interna, e sono raggiungibili e fruibili da persone con ridotte capacità motorie.

La scelta dei materiali impiegati è rivolta all'ottimizzazione energetica dell'involucro edilizio e del suo coinvolgimento attivo e passivo, nel conseguimento di migliori prestazioni sia a livello termico sia di apporto solare e luminoso all'interno degli spazi abitati (pannelli frangisole, legno, serramenti a taglio termico, accumulatori...).

Lo spazio verde (attorno al fabbricato) a destinazione collettiva sarà attrezzato con sedute, pedane, angoli relax e lettura.

La sistemazione di Piazza della Pace

Il progetto intende riqualificare lo spazio urbano compreso tra il lotto destinato ad ospitare la nuova struttura polivalente e l'ambito contiguo, anch'esso oggetto di recenti interventi di ristrutturazione urbana, che ospita numerosi edifici di pubblico interesse quali il museo della Fisarmonica, il Municipio e la sede della Comunità Montana, la Chiesa Parrocchiale di S. Donato e la Confraternita.

Il progetto prevede il riordino delle aree a parcheggio, dei percorsi pedonali, con particolare attenzione agli accessi regolamentati alle scuole e la sistemazione delle aree verdi.

La realizzazione delle opere citate dovrebbe consentire di destinare la piazzetta a nuovi utilizzi ad esempio come spazio aperto di sosta ed incontro, o per piccoli eventi e manifestazioni.

Estremi catastali degli immobili interessati dall'intervento

Gli immobili sono così censiti dal catasto comunale di Robilante:
- foglio n. 3, mappale n. 249

Importo (quadro economico sintetico come da schema B delle "Linee guida")

LOTTO 1 – Piazza della Pace			
Lavori a base d'asta	€	258.000,00	

Totale lavori a base d'asta	€	258.000,00	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	6.000,00	
Totale importo appalto			€ 264.000,00
Somme a disposizione			
▪ arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	20.000,00	
▪ acquisizione immobili	€	-----	
▪ spese tecniche	€	34.000,00	
▪ I.V.A. totale	€	60.416,00	
Totale somme a disposizione			€ 114.416,00
Importo totale			€ 378.416,00
		arrotondato a	€ 378.000,00
Parametro di riferimento (unità di misura e quantità)	mq.	1.810	
Importo parametrico lavori a base d'asta	€/mq.	142,54	
Importo parametrico totale	€/mq.	208,84	

Importo (quadro economico sintetico come da schema B delle "Linee guida")

LOTTO 2 – Struttura polifunzionale			
Lavori a base d'asta	€	450.000,00	

Totale lavori a base d'asta	€	450.000,00	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	13.500,00	
Totale importo appalto			€ 463.500,00
Somme a disposizione			
▪ arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	150.000,00	
▪ acquisizione immobili	€	_____	
▪ spese tecniche	€	65.000,00	
▪ I.V.A. totale	€	107.260,00	
Totale somme a disposizione			€ 322.260,00
Importo totale			€ 785.760,00
		arrotondato a	€ 786.000,00
Parametro di riferimento (unità di misura e quantità)	mc.	1.412,84	
Importo parametrico lavori a base d'asta	€/mc.	318,51	
Importo parametrico totale	€/mc.	556,33	

Evidenziazione costi di acquisizione di immobili (già citati nel precedente quadro economico)

Non è necessario procedere all'acquisizione di immobili in quanto gli interventi in progetto sono previsti su aree di proprietà comunale.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico dell'ente (ad esempio: opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, ecc...)

Non sono previsti ulteriori oneri a carico dell'Ente, collegati agli interventi, oltre a quelli quantificati nel quadro economico.

Eventuali problemi cui porre attenzione in fase progettuale e loro possibile soluzione

Gli interventi non presentano particolari problemi cui prestare attenzione in fase progettuale.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Schema URB - Compatibilità urbanistica

Intervento (codice e titolo)

BV2a e BV2b - Riqualificazione urbana di parti del centro storico di Robilante: lotto 1) piazza della Pace e lotto 2) struttura polifunzionale.

Localizzazione

Comune di Robilante: capoluogo

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 68-40016 del 20/12/1984

Eventuali varianti in corso: stato di avanzamento

E' stato approvato il progetto definitivo della variante parziale n. 3 / 2005 con D.C. n. 15 del 28/04/'06

Denominazione delle zone urbanistiche in cui ricadono gli interventi (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

Zona SP ovvero aree destinate a servizi pubblici.

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui sono assoggettati gli interventi (vedere estratti di P.R.G. uniti a questo schema)

Le aree sulle quali sono previste le opere in progetto sono destinate, dal vigente P.R.G., a servizi pubblici. La specifica destinazione è topograficamente individuata mediante apposito simbolo nel P.R.G..

In sede attuativa, tuttavia, le specifiche destinazioni previste possono essere cambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso (art. 25, comma 2 delle N.T.A.).

Prescrizioni derivanti dal regolamento edilizio e da altri regolamenti comunali

L'edificazione sulle aree oggetto di intervento deve rispettare la distanza dai confini di mt. 5 e di mt. 10 da eventuali superfici finestrate.

Eventuali vincoli cui è soggetto l'intervento (ad esempio: vincoli che comportano specifiche procedure autorizzative, usi civici, fasce di rispetto, reti infrastrutturali presenti o previste..ecc...)

Le opere sono soggette, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

Gli interventi sono conformi alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Descrizione sintetica del contesto ambientale, dell'impatto ambientale e delle misure compensative necessarie

- L'intervento in oggetto ricade nell'ambito del centro storico dell'abitato di Robilante e non interessa in alcun modo superfici libere.
- Il clima dell'area si colloca tra il tipo temperato-subcontinentale e il tipo temperato-fresco. La temperatura media annua è pari a 10,3° C. Il regime pluviometrico è tendenzialmente sub oceanico, poiché risente della vicinanza del mare, che influenza invece in modo relativo le temperature. Le precipitazioni si concentrano in primavera e in autunno, con due massimi e con valori totali di 1355,2 mm. In inverno sono frequenti le precipitazioni a carattere nevoso.
- Il territorio comunale di Robilante si estende in sinistra e destra idrografica del torrente Vermenagna. Il centro abitato è posto ad una quota altimetrica di 684 m s.l.m. ed insiste su suoli di III classe (con alcune limitazioni, sono suoli mediamente fertili, di profondità variabile, ricchi di scheletro) sebbene i versanti circostanti siano ascrivibili alla IV classe - unità di paesaggio n. 90 (Fascia pedemontana con prevalente copertura forestale, forti limitazioni, pendenze anche accentuate, suscettibili ad erosione idrica e smottamenti, caratterizzate da superficialità e scarsa capacità di ritenuta idrica) - "Carta della Capacità d'Uso dei Suoli e delle Loro Limitazioni" (IPLA). I suoli dell'area di intervento rientrano nel concentrico del Comune di Robilante, in zona urbanizzata, per cui le caratteristiche di composizione e di struttura degli stessi non verranno interferite.
- Dall'esame dei dati di superficie aziendale emerge come la S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) sia costituita per il 56,9% dai castagneti da frutto, per il 27,9% dai prati permanenti e per l'11,7% dai pascoli. I seminativi rappresentano solo il 3,1% S.A.U.. L'attività agricola è in sintesi a carattere mediamente intensivo, per quanto riguarda la zona di pianura ed il fondovalle, mentre si presenta decisamente estensiva nella fascia pedemontana.
- 1.883 ettari, pari a circa il 75% della superficie comunale, sono occupati da boschi tra i quali prevalgono i castagneti, con 1.097 ettari di cui 354 da frutto, seguiti, alle quote superiori, dalle faggete (600 ha) dove, a causa di errati interventi selvicolturali, è evidente un fenomeno di regressione di queste formazioni in particolare nei pressi di Madonna delle Piagge. Nell'area di fondovalle, lungo tutto la piana alluvionale, dominano i coltivi, rappresentati quasi unicamente da prati stabili e limitatamente da seminativi. Dal momento che l'intervento in progetto riguarda la zona urbanizzata, nel concentrico dell'abitato di Robilante, non sussistono interferenze con la vegetazione osservata.
- Per quanto riguarda la fauna nell'area vasta si possono citare, oltre ai cinghiali che frequentano soprattutto i castagneti e le coltivazioni di fondovalle, tra le specie più significative, falco pecchiaiolo, biancone, lodolaio, piro piro piccolo, succiacapre, torcicollo, averla piccola, zigolo nero e ortolano. In ogni caso non si evidenziano impatti nei confronti della fauna, in relazione alla localizzazione dell'intervento.
- La riqualificazione urbana di parte del centro storico di Robilante implica inevitabili interventi sul terreno. Un'analisi dell'impatto archeologico che tali interventi potrebbero avere sull'area interessata dai lavori risulta necessaria. Data la limitata ampiezza dell'area in questione, si deve procedere ad una indagine del suo contesto, ovvero dell'areale limitrofo. La presenza di evidenze archeologiche all'interno di tale ambito rende infatti probabile l'eventualità di rinvenimenti anche nell'area più ristretta interessata dai lavori.
Dal punto di vista archeologico, l'area di Robilante ha finora restituito evidenze archeologiche risalenti al periodo romano, mentre non sono attualmente attestati ritrovamenti afferenti alla preistoria od alla protostoria. Relativamente ai reperti mobili, una moneta imperiale attribuita all'imperatore Adriano (117-138 d.C.) è stata fortuitamente ritrovata all'inizio degli anni '60 in località Balme (FEA G., Il medagliere civico: un'occasione per un censimento numismatico del Cuneese, in "BSSAACn", VC, 1986, pp. 109-129, p. 128). Per quel che concerne invece le strutture, tracce di una probabile via secondaria romana tendente al colle di Tenda sono state segnalate in una località alla confluenza dei torrenti Leuhn e Vermenagna, mentre presso il ponte Nuovo tra Robilante e Vernante, secondo una tradizione locale, era attestata la presenza di una strada molto antica (Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves, a cura di Barocelli P., Conti C., Bracco E., Firenze 1939, p. 40). La presenza di tracce di pavimentazione stradale romana così come quella di monetazione imperiale sono da inquadrare nell'ambito della via che da Borgo San Dalmazzo (Pedona, antica statio della Quadragesima Galliarum) saliva al valico del colle di Tenda (antico Mons Cornius) per poi passare nell'area transalpina dell'Impero. L'area di Robilante s'inserisce quindi nel quadro di questa direttrice di passaggio e non si può escludere la probabilità di ritrovamenti archeologici anche nell'area urbana.

Descrizione sintetica del contesto paesaggistico, dell'inserimento dell'intervento nel paesaggio e delle misure necessarie per ottimizzarlo

- Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte il sito indagato rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 1 (ambienti prevalentemente forestali): "Fisionomie alternate a castagneto da frutto, curato dall'uomo e aree prative sulle giaciture migliori; frequenti passaggi laterali a cedui puri di castagno per lo più a struttura chiusa che risalgono versanti su varie pendenze ed esposizioni; nei pendii più freddi coprono aree anche rupestri o di detrito di falda; talora invasioni di conifere". Dal momento che gli interventi in progetto ricadono in area urbana non si prevedono interferenze alla scala della sovraunità.
- Le misure adottate ai fini di un adeguato inserimento del progetto nell'ambiente circostante comprendono tutti gli accorgimenti e i criteri necessari a non determinare interruzione di continuità del paesaggio urbano ospite. Nella realizzazione degli spazi verdi si darà priorità a specie arboree e arbustive autoctone, ricorrendo inoltre all'impiego di miscugli erbacei bilanciati a rapido attecchimento e resistenti al calpestamento umano.
- Poiché non si può escludere la probabilità di ritrovamenti archeologici nell'area urbana, dovranno essere previsti gli opportuni approfondimenti in fase progettuale e realizzativa.

L'intervento è soggetto a:

procedure di verifica	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
procedure di valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
valutazione di incidenza	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
prescrizioni della L. 109/2005	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Copertura dell'investimento

La quota dell'investimento previsto a carico dell'ente è pari ad € 454.122,00

L'ente intende far fronte alla propria quota di investimento attraverso un mutuo da contrarre presso la Cassa DD.PP..

Costi annui di gestione

I costi annui di gestione potranno essere quantificati non appena verranno definite le attività da svolgere nella struttura

Alcuni servizi al pubblico, erogati presso la struttura informativa, potranno essere forniti a pagamento. Al momento, però, non sono ancora state quantificate le tariffe corrispondenti.

L'ente intende far fronte ai costi di gestione annua di propria competenza attraverso l'ordinaria gestione di bilancio.

PROCEDURE

Idoneità degli immobili all'intervento e loro disponibilità

Gli immobili sono idonei alla realizzazione delle opere in progetto e nella piena disponibilità del soggetto attuatore dell'intervento.

Adempimenti procedurali / autorizzativi e tempi necessari per la loro attuazione

Non sono previsti particolari adempimenti procedurali/autorizzativi oltre a quelli ordinariamente previsti dal D.P.R. 380/01 e dalla L. 109/94 per la realizzazione di un intervento edilizio, di iniziativa pubblica, ovvero:

- predisposizione progetto definitivo ed esecutivo
- richiesta atti edilizi abilitativi (*)
- affidamento lavori
- collaudo delle opere

(*) la deliberazione di approvazione del progetto dell'opera ha valenza di titolo abilitativo al fine della realizzazione dell'intervento previsto

A seguito dell'approvazione del progetto preliminare e previo l'accertamento dell'entità dei finanziamenti disponibili, si potrà procedere alla stesura del progetto definitivo da redigere con i necessari approfondimenti tecnici e sul quale verranno richiesti i pareri e le relative autorizzazioni.

Osservazioni e prescrizioni nel merito potranno essere successivamente recepite nella redazione della progettazione esecutiva.

Ordine di priorità (vedere metodo di valutazione in "Relazione descrittiva" e in "Piano di fattibilità del programma")

Gli interventi in oggetto, secondo la classificazione definita, appartengono alla Classe C, ovvero quella relativa agli interventi con priorità considerevole.

Sono considerati tali gli interventi che, pur non avendo effetti immediati sull'assetto occupazionale, contribuiscono a qualificare la proposta turistica locale.

Cronoprogramma (come da schema S2 delle "Linee guida")

FASI	ANNO E TRIMESTRI														
	2006			2007			2008			2009			2010		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■											
Progetto Preliminare	■														
Progetto Definitivo					■	■									
Progetto Esecutivo						■	■	■							
Procedimenti Autorizzativi							■	■							
Affidamento Lavori								■							
Esecuzione lavori								■	■	■	■	■			
Collaudo													■		
Avvio esercizio														■	

ALLEGATI

- tavola illustrativa delle opere complementari all'intervento
- estratti del P.R.G.C.
- estratto catastale
- documentazione fotografica

Per l'individuazione della zona di intervento si fa rimando alla Tav. 2.

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: BV3

TITOLO: Riqualificazione urbana di ambiti del capoluogo di Roccavione

LOCALIZZAZIONE: Comune di Roccavione: capoluogo

SOGGETTO ATTUATORE: Comune di Roccavione

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione sintetica

Il progetto prevede la riqualificazione di piazza Don Chesta e di piazza Europa nel concentrico di Roccavione. Gli interventi in progetto per quanto simili nella tipologia delle opere da realizzare e nella scelta dei materiali impiegati si differenziano in relazione alle diverse funzioni che i due spazi pubblici ospitano nel contesto urbano.

Piazza Europa rappresenta un ambito strettamente connesso al tessuto residenziale, utilizzato prevalentemente dai residenti che in occasione di eventi e manifestazioni, grazie alla posizione centrale rispetto all'abitato, diviene un utile spazio di parcheggio.

Piazza Don Chesta è utilizzata invece per molteplici funzioni.

Innanzitutto essa rappresenta un'importante area a parcheggio per la circostante zona residenziale, in secondo luogo essa ospita il mercato settimanale, infine sulla piazza si affacciano la scuola materna, la scuola elementare, la scuola media, la palestra e la biblioteca comunali, pertanto, essa rappresenta uno spazio di incontro e socializzazione soprattutto per i più piccoli. E' quindi necessario disporre di spazi sicuri, protetti dal traffico veicolare, per l'accesso e la sosta dei pedoni.

Una volta all'anno la piazza ospita un'importante manifestazione pubblica che richiama moltissime persone e che merita di svolgersi in un contesto urbano più gradevole e qualificato.

L'intervento di sistemazione di piazza Don Chesta ha, inoltre, una connessione specifica con il progetto del percorso cicloturistico della valle Gesso, anch'esso inserito nel PISL.

Tale percorso inizia nelle vicinanze della piazza, offrendo così la possibilità, in futuro, di realizzare sulla stessa un punto di partenza attrezzato del percorso, costituito da una struttura per l'informazione turistica ed il noleggio delle biciclette.

Sinergie con altri interventi realizzati o in programma

I progetti di riqualificazione delle due piazze si collocano nel contesto di un programma pluriennale di interventi attuati dall'ente per riqualificare il tessuto urbano.

In particolare ricordiamo il rifacimento della pavimentazione della viabilità interna al concentrico con acciottolato, la realizzazione di due grandi aree verdi interne all'abitato, la realizzazione di percorsi pedonali protetti interni ed esterni al capoluogo, la posa in opera di elementi di arredo urbano e gli incentivi per la riqualificazione delle facciate delle abitazioni private prospicienti gli spazi pubblici.

L'ente ha, pertanto, ritenuto opportuno, proporre all'interno del PISL, che ha tra i propri obiettivi la riqualificazione dei centri di fondovalle, due interventi coerenti con tale filosofia.

Risultati attesi

La realizzazione delle opere in progetto, consentirà di riqualificare un nuovo ambito del capoluogo.

La riqualificazione dei centri di fondovalle rappresenta un elemento importante sia per la valorizzazione turistica delle valli Gesso e Vermenagna, in quanto essi rappresentano la porta di accesso per chi proviene dalla pianura, sia per il miglioramento della qualità della vita dei residenti che, soprattutto nei centri di fondovalle, sono, negli ultimi anni, in costante crescita.

Modalità di gestione

La gestione delle opere in progetto consisterà esclusivamente nella loro manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree a parcheggio presenti sulle due piazze saranno ad uso gratuito.

FATTIBILITA' TECNICA

Caratteristiche tecniche principali

I due interventi in progetto non presentano particolari elementi di difficoltà tecnica. Verrà prestata la massima cura agli aspetti della funzionalità e dell'esteriorità per garantire un'efficace integrazione delle diverse attività che si svolgono sulle piazze, nonché un'apprezzabile qualità architettonica.

Le caratteristiche tecniche degli interventi sono le seguenti:

Piazza Europa

La riqualificazione di piazza Europa comporta necessariamente anche l'intervento su via Marengo Olivero al fine di raccordare la pavimentazione esistente in piazza Biagioni con la pavimentazione in progetto.

L'ente durante gli ultimi interventi sulle strade laterali del centro storico ha utilizzato la pavimentazione in cubetti di calcestruzzo (tipo Pavemac) simili al cubetto in porfido per resistenza e colore, ma di costo assai più contenuto. Si prevede, pertanto, di utilizzare lo stesso materiale per l'intera pavimentazione di piazza Europa.

Al centro della piazza, in relazione ai parcheggi da ridefinire, si prevede uno spazio rettangolare "protetto", pavimentato con lastre in pietra di Luserna a spacco naturale, all'interno del quale situare una fontana pubblica con quattro fioriere e due panche in legno.

E' inoltre prevista la sostituzione della pubblica illuminazione esistente sulla piazza con quattro lampade su braccio e la posa di quattro lampade da incasso ai lati della fontana.

Piazza Don Chesta

Su piazza Don Chesta si è cercato di rendere sicuri gli spazi antistanti gli edifici scolastici rallentando il traffico in transito sull'asse viario di via XXV Aprile, via Repubblica. Il progetto ha pertanto previsto la realizzazione di due spazi protetti sopraelevati alla quota del marciapiede in corrispondenza degli accessi alle scuole.

Per quanto concerne le pavimentazioni si prevede il ripristino della pavimentazione in asfalto sull'asse viario, esistente e modificato, nonché sulle diramazioni laterali a monte e a valle. Sulla piazza è prevista la posa di una pavimentazione in cubetti di calcestruzzo in colore bruno, con la delimitazione centrale di quattro spazi, definiti con una cordolatura in pietra di Luserna a spacco. Sulle due aree antistanti le scuole, la pavimentazione in cubetti di calcestruzzo avrà colore più chiaro, così come sui marciapiedi, e sarà scandita da una serie di riquadri in pietra di Luserna a spacco naturale.

Nelle aiuole esistenti sono presenti venti piante di taglio attualmente in pessime condizioni. Il rifacimento delle aiuole prevede la realizzazione di un'aiuola delimitata, sui due lati a scivolo, con una lastra in pietra di Luserna e pavimentata all'interno con cubetti in calcestruzzo. Le piante esistenti verranno sostituite da altrettanti tigli per i quali è prevista la posa al piede delle apposite griglie in fusione di ghisa per il passaggio dell'acqua.

Complessivamente sulla piazza in luogo delle venti piante esistenti si avrà una presenza di trenta nuovi alberi che potranno anche essere scelti in funzione del colore della chioma e dei diversi tempi di fioritura.

Sulla parte centrale della piazza si interromperà la cortina dell'alberatura in progetto per fare spazio agli attraversamenti pedonali.

Sullo spazio antistante la scuola materna sarà posizionata una fontanella stilizzata costituita da un tubo di acciaio a sezione ellittica dell'altezza di un metro con antistante piastra di raccolta acque.

Sulle aiuole antistanti la piazza saranno posizionate quattro panchine in legno e metallo protette posteriormente da una cortina in ferro grigliato tipo "orsogrill" colorato al fine di limitare l'accesso dei bambini alla retrostante sede viaria. E' inoltre prevista la posa in opera, per lo spazio antistante la scuola materna, di quattro fioriere asportabili per la rimozione della neve nella stagione invernale.

Tutti i marciapiedi della piazza saranno raccordati alla sede viaria per il transito con carrozzella e sulla piazza a lato della recinzione delle scuole elementari e medie saranno individuati gli spazi per il parcheggio dello scuolabus e per i portatori di handicap.

Sulla piazza e sulla viabilità pubblica sarà sostituito l'impianto di pubblica illuminazione.

Estremi catastali degli immobili interessati dall'intervento

Gli immobili sono così censiti dal catasto comunale di Roccaione

Intervento di piazza Don Chesta: particella n. 541, foglio 7; particella n. 379, foglio 7; particella n. 542, foglio 7.

Intervento di piazza Europa: particella n. 121, foglio 8; particella n. 122, foglio 8; particella n. 950, foglio 8.

Importo (quadro economico sintetico come da schema B delle "Linee guida")

Lavori a base d'asta	€	422.000,00	

Totale lavori a base d'asta	€	422.000,00	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	15.000,00	
Totale importo appalto			€ 437.000,00
Somme a disposizione			
▪ arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	63.000,00	
▪ acquisizione immobili	€	-----	
▪ spese tecniche	€	55.000,00	
▪ I.V.A. totale	€	109.000,00	
Totale somme a disposizione			€ 227.000,00
Importo totale			€ 664.000,00
Parametro di riferimento (unità di misura e quantità)	mq.	5.402	
Importo parametrico lavori a base d'asta	€/mq.	78,11	
Importo parametrico totale	€/mq.	122,91	

Evidenziazione costi di acquisizione di immobili (già citati nel precedente quadro economico)

Per l'intervento in piazza Don Chesta è necessario procedere all'acquisizione di alcune aree. Si tratta di una cessione gratuita in quanto le aree che devono essere acquisite infatti sono gravate di servitù d'uso pubblico da più di 30 anni.

Esiste una scrittura privata con cui i proprietari si impegnano a cedere il terreno in oggetto al Comune.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico dell'ente (ad esempio: opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, ecc...)

Non sono previsti ulteriori oneri a carico dell'Ente, collegati agli interventi, oltre a quelli quantificati nel quadro economico.

Eventuali problemi cui porre attenzione in fase progettuale e loro possibile soluzione

Gli interventi non presentano particolari problematiche cui prestare attenzione in fase progettuale.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Schema URB - Compatibilità urbanistica

Intervento (codice e titolo)

BV3 - Riqualificazione urbana di ambiti del capoluogo di Roccavione.

Localizzazione

Comune di Roccavione: capoluogo

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 95-42383 del 21/03/1985

Eventuali varianti in corso: stato di avanzamento

Variante 2005 di adeguamento al P.A.I., il progetto preliminare non è ancora stato adottato, al momento è alla verifica degli uffici competenti (ARPA) ai fini della prevenzione del rischio sismico (L.R. 19/85)

Denominazione delle zone urbanistica in cui ricadono gli interventi (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

Gli interventi in progetto ricadono su spazi pubblici destinati alla sosta ed alla viabilità veicolare.

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui sono assoggettati gli interventi (vedere estratti di P.R.G. uniti a questo schema)

Gli immobili e le opere previste non sono assoggettati a specifiche prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Non vi sono altre specifiche prescrizioni originate da Piani, Programmi e Regolamenti che incidono sugli interventi in progetto.

Gli immobili e le opere previste non sono soggetti ad alcun vincolo.

Gli interventi sono conformi alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Descrizione sintetica del contesto ambientale, dell'impatto ambientale e delle misure compensative necessarie

- Gli interventi di riqualificazione urbana di piazza Don G.B. Chesta e piazza Europa ricadono nel concentrico del Comune di Roccavione, nell'ambito di superfici interamente urbanizzate per cui si esclude l'interessamento di aree non edificate o il coinvolgimento di superfici naturali.
- Il clima dell'area si colloca tra il tipo temperato-subcontinentale e il tipo temperato-fresco. La temperatura media annua è pari a 10,5° C. Il regime pluviometrico è tendenzialmente sub oceanico, poiché risente della vicinanza del mare, che influenza invece in modo relativo le temperature. Le precipitazioni si concentrano in primavera e in autunno, con due massimi e con 1127,3 mmm totali di pioggia. In inverno sono frequenti le precipitazioni a carattere nevoso.
- Il territorio comunale di Roccavione si estende in sinistra e destra idrografica del torrente Vermenagna ed in riva destra del torrente Gesso ed è compreso tra le quote di 607 m e di 1.451 m s.l.m. Dal punto di vista pedologico, i suoli sono bruni e acidi ed appartengono, secondo la "Carta della Capacità d'Uso dei Suoli e delle loro Limitazioni" - I.P.L.A., alla II, III, IV e V classe. I suoli su cui ricade l'intervento rientrano nel concentrico del Comune di Roccavione, in zona urbanizzata, pertanto le caratteristiche di composizione e di struttura degli stessi non saranno interferite.

- Per quanto attiene all'uso del suolo, nel territorio comunale si registra una consistente superficie non destinata all'attività agricola vera e propria, aspetto riconducibile alla morfologia del territorio più adatta alla selvicoltura. Infatti, i fondi investiti a castagneto da frutto ammontano al 46,8 % della S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzabile), i prati permanenti il 32,1% e i pascoli al 15,1%, mentre i seminativi rappresentano solo il 5,1%.
- Nel complesso, il Comune di Roccavione, è occupato per il 72% da boschi, prevalentemente castagneti (796 ha), tra i quali si segnala la presenza di cenosi a struttura irregolare con rovere sui versanti assoluti del Bric Berciassa, nella parte di territorio compresa tra le due cave di fondovalle in destra idrografica del Vermenagna, che vegetano su pendii asciutti, esposti a mezzogiorno caratterizzati da suoli superficiali. A quote superiori si trovano invece circa 290 ettari di faggete, in relazione alle quali si segnala un fenomeno di regressione, evidente soprattutto nella zona di Cologne, sugli alti versanti del monte Plunea e, a quote inferiori, sulla Costa di Montorino. Da ricordare infine la presenza, soprattutto lungo l'asta del torrente Gesso, dall'abitato di Roccavione fino alla località San Lorenzo, di superfici a saliceto arbustivo ripario, cenosi fortemente condizionata dal succedersi delle piene. Dal momento che l'intervento in oggetto riguarda il centro storico dell'abitato di Roccavione si escludono interferenze con le formazioni vegetali naturali e seminaturali.
- Per quanto riguarda la fauna nell'area vasta si possono citare, oltre ai cinghiali che frequentano soprattutto i castagneti e le coltivazioni di fondovalle, tra le specie più significative falco pecchiaiolo, biancone, lodolaio, piro piro piccolo, succiacapre, torcicollo, averla piccola, zigolo nero e ortolano. In ogni caso non si evidenziano impatti nei confronti della fauna dal momento che l'intervento è, come si è riferito, localizzato nel centro storico.
- La riqualificazione urbana di alcune aree del centro di Roccavione implica inevitabili interventi sul terreno. Un'analisi dell'impatto archeologico che tali interventi potrebbero avere sulle aree interessate dai lavori risulta necessaria. Data la limitata ampiezza delle aree in questione, si deve procedere ad un'indagine del loro contesto, ovvero dell'areale limitrofo. La presenza di evidenze archeologiche all'interno di tale ambito rende infatti probabile l'eventualità di rinvenimenti anche nelle aree più ristrette interessate dai lavori. L'area di Roccavione presenta importanti evidenze archeologiche relative sia al periodo protostorico ligure sia al periodo romano.

Per quel che concerne la protostoria, in località Bec Berciassa sono stati individuati resti di un castelliere dell'età del Ferro con annessi fondi di capanne, nonché avanzi di forni e numerose scorie di fusione legate al processo di riduzione dei minerali (Gianotti F., *L'attività mineraria pre-protostorica nell'arco alpino occidentale italiano*, in *Archeologia in Piemonte*. La preistoria, a cura di Mercando L. e Venturino Gambari M., pp. 267-280, p. 267). Nello stesso sito, il ritrovamento di un vasetto situliforme attribuibile alla Civiltà di Golasecca lascia supporre rapporti commerciali con il Piemonte orientale e la Lombardia (Rittatore F., *Nuovi scavi alla stazione all'aperto di Bec Berciassa*, in "BSSSAACn", XXXI, 1952, p. 49). Numerosi reperti provenienti da questo sito sono attualmente esposti nella sala della Preistoria del Museo Civico di Cuneo, tra cui resti di un focolare, vasi situliformi a decorazione incisa sotto il bordo (storicamente ricostruiti), numerosi frammenti ceramici, una macina ed un frammento di piano forato attribuibile ad un forno per la cottura della ceramica. In base alle evidenze archeologiche è quindi possibile accertare la presenza di un abitato ligure particolarmente articolato. Ad accrescere la certezza di una notevole frequentazione dell'area in periodo protostorico, in località Tetto Dulla è stata individuata una necropoli della II età del Ferro, databile al III secolo a.C. (Fedele F., *Stadi di popolamento nelle Alpi occidentali dal Neolitico all'età del Ferro*, in "Bull. Et. Prehist. Alpines", V, 1973)

Per quel che concerne il periodo romano, numerosi sono i ritrovamenti attestati. In località Bec Berciassa sono stati rinvenuti frammenti di tegoloni romani (Rittatore F., *Ricerche sull'età del Ferro nel cuneese*, in "Rivista di Studi Liguri", XVIII, nn. 1-2, 1952, p. 34) ad indicare una frequentazione storica dell'area già occupata in periodo protostorico. Sulla destra del torrente Gesso, vicino alla confluenza con il Vermenagna, sono stati segnalati considerevoli resti di costruzioni romane (Gabotto F., *I municipi delle Alpi occidentali alla morte di Teodosio II il Grande*, in "BSSS", XXXII, 1908, p. 289), mentre in località non precisate sono stati individuati tratti di strada romana (Casalis G., *Limone*, Dizionario geografico, storico, statistico e commerciale degli stati del Re di Sardegna, vol. IX, Torino 1846, p. 454), "una lapide, medaglie romane e altri vetusti documenti" (Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves, a cura di Barocelli P., Conti C., Bracco E., Firenze 1939, p. 41). Infine, altre segnalazioni alquanto datate, ma altrettanto degne di credito, concorrono ad arricchire il quadro del popolamento romano: al tetto Giordana fu ritrovato un deposito di mattoni presumibilmente romani, alcune monete ed "altri oggetti" (Rivista Subalpina, di F. Mazzoni, voll. VI, Cuneo 1874-1881, p. 207), mentre alla fine del XVIII secolo si segnalava che "nella pianura sotto Roccavione, ove sarebbe sorta l'antica Citteiva, si dissotterrarono medaglie ed altri vetusti monumenti" (Durandi J., *Il Piemonte Cispadano antico*, Torino 1774, p. 134). A conferma di quest'ultima segnalazione, nel corso degli anni '80 sono state fortuitamente ritrovate nello stesso sito una decina di monete romane (FEA G., *Il medagliere civico: un'occasione per un censimento numismatico del Cuneese*, in "BSSSAACn", VC, 1986, pp. 109-129, p. 128).

Per quel che concerne il Medioevo, all'estremità del cuneo presso il trivio tra le regioni Toggia e Catella, a poca distanza dal Vermenagna, sono stati individuati resti di due muri di notevole spessore ed una base di torre rettangolare attribuibile all'XI secolo d.C. (Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves, a cura di Barocelli P., Conti C., Bracco E., Firenze 1939, p. 41).

L'area di Roccavione presenta quindi numerose e significative evidenze archeologiche relative al periodo protostorico, romano e medievale e non si può quindi escludere la probabilità di ritrovamenti archeologici anche nell'area urbana interessata dai lavori di riqualificazione.

Descrizione sintetica del contesto paesaggistico, dell'inserimento dell'intervento nel paesaggio e delle misure necessarie per ottimizzarlo

- Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte il sito indagato rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 5 (ambienti prevalentemente agrari): "aree pianeggianti o a debole pendio per presenza di conoidi o terrazzamenti fluviali dall'imboccatura di valli largamente aperte sulla pianura; fitta frammentazione dei coltivi a seminativo, prato stabile, residui frutteti e colture di piccoli frutti. Diffuso sparso insediamento abitativo gravitante su agglomerati più antichi". Dal momento che gli interventi in progetto riguardano il centro abitato, non si prevedono interferenze alla scala della sovraunità.
- Le misure adottate ai fini di un adeguato inserimento dell'intervento nel paesaggio urbano sono volte a contenere di norma il potenziale impatto derivante dalle opere stesse, qui inesistente per effetto della stessa localizzazione del sito, e a consentirne un'idonea mitigazione. In ogni caso, durante la realizzazione delle opere si farà ricorso a tutti gli accorgimenti e i criteri necessari a non determinare interruzione di continuità del paesaggio e ad introdurre interventi di mitigazione opportuni. Tra questi si segnala in particolare la sostituzione dei venti esemplari di tiglio in piazza Don G. B. Chesta in prossimità della scuola. È inoltre prevista la posa di panchine per la sosta dei pedoni. In generale anche nella scelta dei materiali e degli elementi costruttivi si opererà in modo tale da assicurare un idoneo inserimento degli interventi nell'ambiente circostante. La pavimentazione di piazza Europa verrà realizzata con cubetti analoghi a quelli utilizzati dall'ente negli interventi a carico della viabilità in modo da garantire una certa continuità. Per la porzione centrale è previsto l'impiego di pietre a spacco naturale e il completamento con la realizzazione di una fontana, la posa di fioriere e panche in legno.
- Non potendo escludere la probabilità di ritrovamenti archeologici anche nell'area urbana interessata dai lavori di riqualificazione, dovranno essere previsti gli opportuni approfondimenti in fase progettuale e realizzativa.

L'intervento è soggetto a:

procedure di verifica	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
procedure di valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
valutazione di incidenza	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
prescrizioni del D.Lgs. 42/2004	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Copertura dell'investimento

La quota dell'investimento previsto a carico dell'ente è pari ad € 258.960,00

L'ente intende far fronte alla quota di propria competenza contraendo un mutuo presso la Cassa DD. PP.

Costi annui di gestione

I costi annui di gestione, limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle due piazze, sono quantificabili nel 2% circa dell'importo di costruzione iniziale degli interventi.

Non sono previste entrate tariffarie. L'uso dei parcheggi presenti sulle due piazze sarà gratuito.

Il costo residuo annuo a carico dell'ente è pertanto pari ad € 9.700,00

L'ente intende far fronte ai costi di gestione annua di propria competenza attraverso l'ordinaria gestione di bilancio..

PROCEDURE

Idoneità degli immobili all'intervento e loro disponibilità

Fatta salva l'acquisizione delle aree di proprietà privata, gli immobili oggetto di intervento sono idonei e nella piena disponibilità del soggetto attuatore dell'intervento.

Adempimenti procedurali / autorizzativi e tempi necessari per la loro attuazione

Non sono previsti particolari adempimenti procedurali/autorizzativi oltre a quelli ordinariamente previsti dal D.P.R. 380/01 e dalla L. 109/94 per la realizzazione di un intervento edilizio, di iniziativa pubblica, ovvero:

- predisposizione progetto definitivo ed esecutivo
- richiesta atti edilizi abilitativi (*)
- affidamento lavori
- collaudo delle opere

(*) la deliberazione di approvazione del progetto dell'opera ha valenza di titolo abilitativo al fine della realizzazione dell'intervento previsto

A seguito dell'approvazione del progetto preliminare e previo l'accertamento dell'entità dei finanziamenti disponibili, si potrà procedere alla stesura del progetto definitivo da redigere con i necessari approfondimenti tecnici e sul quale verranno richiesti i pareri e le relative autorizzazioni.

Osservazioni e prescrizioni nel merito potranno essere successivamente recepite nella redazione della progettazione esecutiva.

Ordine di priorità (vedere metodo di valutazione in "Relazione descrittiva" e in "Piano di fattibilità del programma")

Gli interventi in oggetto, secondo la classificazione definita, appartengono alla Classe C ovvero quella relativa agli interventi con priorità considerevole.

Sono considerati tali gli interventi che, pur non avendo effetti immediati sull'assetto occupazionale, contribuiscono a qualificare la proposta turistica locale.

Cronoprogramma (come da schema S2 delle "Linee guida")

FASI	ANNO E TRIMESTRI														
	2006			2007			2008			2009			2010		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■											
Progetto Preliminare	■														
Progetto Definitivo				■											
Progetto Esecutivo					■										
Procedimenti Autorizzativi					■										
Affidamento Lavori						■									
Esecuzione lavori							■								
Collaudo								■							
Avvio esercizio									■						

ALLEGATI

- tavola illustrativa delle opere complementari all'intervento
- estratti del P.R.G.C.
- estratto catastale
- documentazione fotografica

Per l'individuazione della zona di intervento si fa rimando alla Tav. 2.

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: AM2

TITOLO: Ideazione di pacchetti turistici

SOGGETTO ATTUATORE: intero ambito del Programma

LOCALIZZAZIONE: GAL Valli Gesso Vermenagna Pesio Leader S.r.l.

**L'intervento rientra tra le azioni immateriali del PISL.
La relativa scheda ha una impostazione descrittiva diversa - quindi -
da quella utilizzata per gli interventi strutturali che non è adatta
ad azioni immateriali.**

**SI ALLEGA LA COMUNICAZIONE DEL GAL CON LA QUALE
VIENE EVIDENZIATO L'INTERESSE A PARTECIPARE
ALL'ATTUAZIONE DEL PISL**

Il Gruppo di Azione Locale Valli Gesso Vermenagna Pesio Leader s.r.l., ai sensi del Programma di Iniziativa Comunitaria Leader Plus 2000 - 2006, del Complemento di Programmazione della Regione Piemonte e del proprio Piano di Sviluppo Locale (PSL) "Valli insieme: vitalità e suggestioni di un'economia sostenibile" approvato con Determinazione regionale n. 479 del 20/06/2002, promuove un'azione a bando di carattere immateriale, orientata alla valorizzazione delle occasioni di fruizione turistica del proprio territorio.

L'azione 5 ricade nella Misura 1 "Innovazione del sistema produttivo locale del PSL", ed è denominata "Interventi volti alla fruizione turistica integrata e sostenibile delle risorse locali - Organizzazione di Progetti Turistici Pilota".

La tematica affrontata dal GAL con questa iniziativa nasce dalle esigenze emerse dal Progetto di turismo sostenibile, intervento a regia predisposto nel corso del 2003 durante la prima fase attuativa del PSL. Tale fase fu indirizzata a definire le priorità e le modalità di intervento più opportune per dare attuazione ai contenuti del PSL stesso e per poter circoscrivere il contenuto dei bandi rivolti alle imprese, degli inviti a favore degli enti pubblici e le successive azioni a regia GAL.

Attraverso il bando, il GAL si rivolge alle microimprese, piccole e medie imprese operanti nei settori del turismo, dell'artigianato e dell'agricoltura operanti nei Comuni di Entracque, Valdieri, Roaschia, Roccavione, Robilante, Limone Piemonte, Vernante, Boves, Peveragno, Chiusa di Pesio, interessate alla realizzazione di interventi volti all'organizzazione di progetti turistici pilota. L'obiettivo che il GAL si pone è quello di superare la carenza organizzativa degli spazi di interesse turistico, dei momenti ricreativi e di animazione nei diversi luoghi di soggiorno.

Si tratta pertanto di dare, attraverso una forte integrazione e una coerente promozione dell'offerta, maggiore visibilità al territorio e agli interventi materiali già realizzati dagli enti e dalle imprese o in corso di realizzazione grazie al sostegno dei fondi LEADER e di altri strumenti di finanziamento. I nuovi progetti vengono realizzati dalle imprese singole, associate o collegate tra sulla base di Accordi di collaborazione, mediante interventi promo - pubblicitari finalizzati all'incoming che integrano tra loro le diverse opportunità e i singoli prodotti turistici offerti dal territorio.

Attraverso questa azione a bando, il GAL intende così promuovere la realizzazione di modelli integrati di carattere innovativo e dimostrativo per l'area che possano assumere una funzione espositivo del complesso delle risorse, con l'ulteriore scopo di favorire la realizzazione di forme di collaborazione tra le imprese locali e tra queste e gli enti, in un'ottica di filiera turistica.

Secondo gli obiettivi del GAL, gli interventi candidati a finanziamento nel bando devono essere tali da determinare nuove opportunità di offerta turistica integrata, garantendo

- l'integrazione tra i soggetti appartenenti ad un singolo settore e/o tra i diversi settori produttivi (turismo, artigianato, agricoltura);
- l'integrazione con le altre iniziative trasversali promosse in parallelo dal GAL e dagli enti operanti nel territorio (Comunità Montane, Comuni, Parchi, ATL), ritenute di supporto alla creazione e alla definizione di un prodotto turistico sostenibile.

Per la realizzazione degli interventi, il GAL, per l'intero territorio con il quale si relaziona, concede un contributo in conto capitale pari al 50% delle spese ammissibili nell'ambito di un investimento massimo di 10.000,00 € per ciascuna candidatura e con questa azione prevede un investimento complessivo massimo di 60.000,00 €.

Si prevede che, nei Comuni del GAL ricadenti nella Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna interessati dal PSL, possano essere realizzati investimenti per 30.000 €.

SCHEDA INTERVENTO

CODICE: AM3

TITOLO: Allestimento di strutture informative

SOGGETTO ATTUATORE: intero ambito del Programma

LOCALIZZAZIONE: GAL Valli Gesso Vermenagna Pesio Leader S.r.l.

**L'intervento rientra tra le azioni immateriali del PISL.
La relativa scheda ha una impostazione descrittiva diversa - quindi -
da quella utilizzata per gli interventi strutturali che non è adatta
ad azioni immateriali.**

**VEDERE LA COMUNICAZIONE DEL GAL ALLEGATA ALLA SCHEDA
PRECEDENTE (intervento codice AM2) CON LA QUALE
VIENE EVIDENZIATO L'INTERESSE A PARTECIPARE
ALL'ATTUAZIONE DEL PISL**

Il Gruppo di Azione Locale Valli Gesso Vermenagna Pesio Leader s.r.l., ai sensi del Programma di Iniziativa Comunitaria Leader Plus 2000 - 2006, del Complemento di Programmazione della Regione Piemonte e del proprio Piano di Sviluppo Locale (PSL) "Valli insieme: vitalità e suggestioni di un'economia sostenibile" approvato con Determinazione regionale n. 479 del 20/06/2002, promuove un'azione a invito rivolta ai Comuni e agli Enti di gestione dei Parchi Naturali Regionali, finalizzata all'attivazione o al potenziamento di punti informativi di supporto all'attività turistica, quale luogo di riferimento per raccogliere e rendere disponibili al pubblico informazioni e documentazione sulle risorse e sulle peculiarità dell'area GAL, premessa per una migliore fruizione turistica del territorio.

L'azione ricade nella Misura 1 "Innovazione del sistema produttivo locale del PSL", ed è denominata "Attivazione di punti informativi sulle risorse dell'area GAL"

I progetti, concordati con l'ATL Cuneese, devono essere correlati con il tema catalizzatore del Piano di Sviluppo Locale e in modo particolare con i contenuti

- del Progetto di turismo sostenibile predisposto dal GAL, che comprende specifiche azioni per favorire la fruizione integrata delle attrattive e delle risorse dell'area;
- del Progetto per la creazione di un sistema dei beni culturali dell'area GAL, realizzato a regia, che mira a valorizzare in modo particolare i musei e gli ecomusei del territorio, oltre che le manifestazioni culturali di eccellenza;
- delle altre iniziative promosse a favore delle imprese private finalizzate alla valorizzazione delle realtà economiche tipiche del territorio.

L'azione è di particolare rilievo poiché integra le altre iniziative di supporto alla creazione e alla definizione di un prodotto turistico integrato che coinvolga in modo diretto gli elementi più significativi legati all'ambiente, alla storia, all'architettura e, più in generale, alla cultura locale, nonché alle produzioni tipiche locali dell'agricoltura e dell'artigianato.

La realizzazione di tali interventi completa e integra quanto già attuato nel territorio del GAL con la precedente programmazione LEADER II o con quanto previsto con l'attivazione di altri strumenti di finanziamento.

L'investimento massimo complessivo realizzabile con questa azione ammonta a € 150.000,00 e il contributo in conto capitale concesso dal GAL a favore delle candidature ammesse è fissato nella percentuale del 50% del costo totale dell'investimento.

E' prevedibile che, nei Comuni del GAL ricadenti nella Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna interessati dal relativo PISL, possano essere realizzati investimenti per 100.000 €.