

PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO - II FASE



STUDIO DI FATTIBILITA' SINTETICO
"Soluzioni innovative per la mitigazione degli impatti
ambientali in Alta Valle Stura"
(TUT-3-P/P)

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

SCHEDA DI INTERVENTO

Codice intervento: TUT-3-P/P

Denominazione: Soluzioni innovative per la mitigazione degli impatti ambientali in alta Valle Stura

Linea progettuale di riferimento: PRIORITA' II – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA, SVILUPPO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI
II.6 – Conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale

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

Localizzazione: Alta Valle Stura

Intervento strategico: NO

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

Il presente intervento ricade nell'ambito della Valle Stura, che si estende con andamento Est-Ovest dai 636 m.s.l.m. di Borgo San Dalmazzo ai 1.996 m.s.l.m. del Colle della Maddalena; ad Ovest e a Sud confina con le Valli francesi dell'Ubayette e della Tinèe, divide inoltre un tratto con la Valle Gesso, mentre a Nord confina con le Valli Maira e Grana.

Nello specifico, il territorio su cui ricade l'intervento è quello dell'alta Valle, complessivamente interessato da fenomeni di forte spopolamento, soprattutto nei Comuni meno sviluppati turisticamente, posti nei valloni laterali e più difficilmente accessibili.

La struttura per età della popolazione rileva inoltre una forte presenza di anziani, che in alcuni Comuni rappresentano più del 30% della popolazione residente (Pietraporzio 44,4%, Argentera 30,9%).

La struttura produttiva risulta ancora arretrata, ad eccezione di alcuni siti dove sono significativamente sviluppati il turismo (Vinadio, Argentera e parzialmente Pietraporzio) e l'allevamento tradizionale della pecora sambucana, diffuso in tutta la Valle e da anni fortemente valorizzato.

La presente iniziativa individua precise località d'intervento a prevalente vocazione turistica, sia estiva che invernale, per la presenza di numerosi impianti di sci nordico, sci alpinismo e itinerari escursionistici di rilevante valore naturalistico:

- **Vinadio:** maggior centro dell'alta Valle Stura, secondo comune del Piemonte per estensione territoriale, è situato a 910 m.s.l.m; le sue antiche abitazioni sono racchiuse dalle mura del Forte Albertino, uno dei più significativi esempi di architettura militare dell'arco alpino, costruito tra 1834 e 1847 da Carlo Alberto di Savoia come baluardo contro le invasioni francesi. La frazione **Bagni di Vinadio**, situata a 1.305 m.s.l.m. alla confluenza del vallone del Corborant con quello dell'Ischiator, è nota per la presenza dello Stabilimento Termale, le cui acque erano già sfruttate al tempo dei Romani. Bagni di Vinadio ha saputo affermarsi anche come meta turistica per le sue piste di sci nordico; il Centro Fondo, dedicato all'Olimpionico originario del luogo Giulietto Gerardi, si trova presso la borgata alpina di Strepeis e dispone di 6 anelli di varie lunghezze per un totale di circa 20 km.
- **Pietraporzio:** il Comune è situato a 1.226 m.s.l.m. ed ospita 5 km di piste per lo sci di fondo. Presso la sovrastante frazione di **Pontebarnardo** si trova l'Ecomuseo della Pastorizia in cui si effettuano visite guidate alla scoperta della cultura locale legata alla tradizione dell'allevamento ovino, in particolare della pecora sambucana.
- **Argentera:** Comune più alto della Valle (1.684 m), la sua stazione sciistica si sviluppa su un dislivello di 1.000 metri (dai 1.600 m ai 2.600 m.) Sono in funzione una seggiovia, che trasporta gli sciatori da quota 1.650 ad oltre 2.300 metri, e cinque sciovie. Argentera è circondata da numerose frazioni; la più popolata è **Bersezio**, da cui partono gli impianti di risalita e dove si possono ammirare antiche abitazioni con tetti molto ripidi, un tempo ricoperte con paglia di segale. Presso la borgata Ferriere si trova inoltre La "Mizoun del Countrabandier" antica abitazione caratteristica, ristrutturata ed adibita a "casa del contrabbandiere" ovvero a percorso museale relativo all'antica e tradizionale pratica del contrabbando. Un museo voluto dalla Comunità Montana Valle Stura, dal Comune di Argentera e dall'Ecomuseo della Pastorizia per raccontare a quanti durante l'estate salgono fino a Ferriere una delle più tradizionali attività praticate dagli abitanti di questo borgo alpino.

L'iniziativa intende promuovere una serie di interventi tesi ad individuare ed attuare soluzioni innovative per la mitigazione degli impatti ambientali riferibili alle località sopracitate, nell'intento di tutelare e preservare il pregevole contesto ambientale e naturalistico dell'alta Valle Stura, riqualificando le aree ed i siti degradati e/o compromessi.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
 “Soluzioni innovative per la mitigazione degli impatti ambientali in alta Valle Stura”



I suddetti interventi si rivolgono all’utenza turistica e alla popolazione residente dell’alta Valle, la cui consistenza numerica si evince dalle seguenti tabelle:

Trend della popolazione residente per comune (2006-1981)

COMUNE	Abitanti				Variaz. % 2006-1981
	2006	2001	1991	1981	
ARGENTERA	94	101	97	97	-3,1
PIETRAPORZIO	90	115	132	167	-46,1
VINADIO	715	732	801	897	-20,3

Fonte: Agenzia Regionale per gli Insediamenti Montani

Presenze turistiche in Valle Stura 2001-2006

	Presenze turistiche					Arrivi Totali	Permanenza media
	Alberghiere	Extralberghiere	Italiani	Stranieri	Totali		
2001	28.901	34.479	56.353	7.027	63.380	18.975	3,3
2002	30.831	32.064	56.454	6.441	62.895	19.740	3,2
2203	27.381	34.607	55.789	6.199	61.988	21.167	2,9
2004	22.756	35.684	52.845	5.595	58.440	17.466	3,3
2005	43.396	32.602	67.752	8.246	75.998	22.733	3,3
2006	55.540	36.815	81.459	10.896	92.355	26.172	3,5

Fonte: Agenzia Regionale per gli Insediamenti Montani

La crescita turistica più intensa si rileva nel Comune di Vinadio, dove tra 2002 e 2006 le presenze sono quasi raddoppiate; il settore ha infatti subito negli ultimi anni un certo incremento, riscontrabile nel miglioramento quantitativo e qualitativo delle strutture ricettive professionali.

Posti letto per comune 2002 e 2006

COMUNE	N. letti alberghieri ed extra (2002)	N. letti alberghieri ed extra (2006)	Variaz. V.A. p. letto (2006-02)	Variaz. % p. letto (2006-02)	Popolaz. 2006	Indice di funzione turistica	Tipologia turismo
ARGENTERA	194	284	90	46,4	94	302,1	montano estivo
PIETRAPORZIO	323	359	36	11,1	90	398,9	montano estivo
VINADIO	1.369	1.340	-29	2,1	715	187,4	termale

Fonte: Agenzia Regionale per gli Insediamenti Montani

L'intervento descritto in queste pagine prevede:

- 1) La costruzione di garages sotterranei a Bagni ed a Vinadio;
- 2) Il completamento di una casa-appartamenti-vacanza CAV con costruzione di garages sotterranei a Castello di Pietraporzio. La parte sovrastante esterna sarà realizzata dal Comune e adibita ad area verde, area servizio e parcheggio a favore di tutta la collettività, residente e/o di passaggio;
- 3) La riqualificazione dell'area a servizio degli impianti sciistici e a destinazione parcheggio della stazione sciistica di Argentera, con smantellamento di prefabbricati e container esistenti per la realizzazione di una nuova struttura polifunzionale (biglietteria, bar, ristorante, noleggio sci, infermeria) con materiali maggiormente compatibili con l'ambiente alpino circostante;
- 4) Il recupero e la riqualificazione di un immobile sito a Bersezio per la realizzazione di un nuovo residence;
- 5) La realizzazione di nuova struttura ricettiva di qualità nel Comune di Argentera, a seguito del recupero di un immobile esistente.

Questi interventi sono stati selezionati in quanto accomunati dallo stesso obiettivo di mitigare l'impatto causato dalla creazione, in contesti montani, di nuovi parcheggi, e dalla necessità di lenire l'impatto visivo generato da immobili esistenti ed impattanti sul contesto circostante, che danneggiano evidentemente la percezione del contesto locale.

Gli obiettivi dell'intervento

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

- ✓ sostenere un recupero funzionale e compatibile con il contesto montano locale di alcuni edifici collocati in alta valle considerati detrattori locali;
- ✓ organizzare in maniera efficace e puntuale l’afflusso di automobili in alta Valle, limitando l’impatto sul contesto ambientale grazie alla realizzazione di garages interrati a Vinadio e Pietraporzio;
- ✓ riqualificare le aree degradate dell’alta Valle a servizio dell’impiantistica sportiva, in modo da renderle maggiormente funzionali e turisticamente attraenti nel rispetto delle componenti ambientali di pregio;
- ✓ qualificare e soprattutto potenziare il sistema dell’accoglienza in alta Valle;
- ✓ contribuire a mantenere ed a creare nuova occupazione in valle nell’ambito soprattutto del comparto turistico, garantendo in tal senso la permanenza dei residenti sul territorio;
- ✓ qualificare la stazione sciistica di Argentera migliorandone la visibilità in quanto porta di ingresso della confinante Francia.

I Soggetti coinvolti

I soggetti coinvolti nella realizzazione dell’intervento sono i Comuni di Vinadio, Pietraporzio, Argentera ed alcuni Soggetti Privati.

I Soggetti Privati proponenti sono:

- intervento al punto 1): dall’agosto 2006 ad oggi 26 privati hanno manifestato la propria disponibilità a sostenere con il Comune di Vinadio la realizzazione di garages sotterranei nella frazione Bagni (11 privati) e nel concentrico di Vinadio (15 privati) di cui si allegano le relative manifestazioni di interesse;
- intervento al punto 2): Anna Maria Baracchini, titolare dell’azienda l’Arpaouza sas e promotrice della realizzazione del nuovo CAV;
- intervento al punto 4): Mo Carlo Luigi, gestore di una attività di ristorazione nel Comune di Argentera;
- intervento al punto 5): Arnaldo Giavelli.

Le Sinergie espresse sul territorio e la compatibilità con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

L’iniziativa risulta coerente con l’idea guida del presente PTI in quanto mira a tutelare il contesto ambientale dell’alta Valle Stura, attuando progetti di riqualificazione attraverso

soluzioni innovative di basso impatto; inoltre si integra perfettamente con altri interventi del Piano che hanno come obiettivo la progettazione di trasformazioni urbane rivolte a infrastrutturazione, direzionalità e recupero; in particolare manifesta sinergie con le seguenti iniziative appartenenti al medesimo Asse strategico:

Valle Stura:

OPERE DI RECUPERO E DI VALORIZZAZIONE DEL FORTE DI VINADIO PER FAVORIRNE UNA MIGLIORE FRUIZIONE TURISTICA	TUT-5-P/P
DEFINIZIONE DI SOLUZIONI PROGETTUALI INNOVATIVE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ABITATIVO DELL'ALTA VALLE GRANA E STURA	TUT-1-P.AI

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

INTERVENTO DI RECUPERO URBANO PER LA CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO IN VALLE GRANA	TUT-2-P
---	---------

Il presente intervento risulta inoltre coerente con il **PTP** (Piano Territoriale Provinciale) in cui si sostiene che: *“il destino di questo vasto territorio alpino (così condizionato dalle determinanti ambientali e pure così vario nelle culture delle sue comunità) è associato in misura larghissima all’affermazione di forme di fruizione ambientale e turistica diffusa, che sappiano rimettere in gioco un vasto patrimonio di insediamenti”*.

Il Piano affronta quindi i temi di riqualificazione/reinfrastrutturazione, riabilitazione ecologica e potenziamento delle dotazioni dell’accoglienza nell’ottica dello sviluppo sostenibile delle politiche del turismo. Si evince inoltre un forte impulso al miglioramento dell’accessibilità, con puntuali riferimenti alle zone alpine ed in particolare sciistiche e termali che *“garantiscono itinerari ambientali e circuiti felicemente proponibili alla domanda fruitiva, che le inserisca in circuiti specialistici strettamente connessi alla valorizzazione turistico ambientale”*.

L’iniziativa risulta inoltre coerente con il Documento Programmatico del PTP (Piano Territoriale Regionale) che, relativamente all’Area strategica della tutela, auspica la realizzazione di un Piano Paesaggistico Ambientale per *“un’efficace integrazione della tutela e valorizzazione del paesaggio (e dell’ambiente) nella pianificazione territoriale. Non si tratta tanto o soltanto di far sì che gli obiettivi e le scelte di sviluppo siano “compatibili” con il rispetto del paesaggio e dell’ambiente, quanto piuttosto di “assicurare” che la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio ambientale possa tradursi in valorizzazione territoriale, aprendo percorsi nuovi e promettenti di sviluppo durevole. Questa è la prospettiva su cui la Convenzione Europea del Paesaggio e il Codice dei beni ambientali e del paesaggio invitano a lavorare, ed è anche la*

prospettiva implicita negli orientamenti di fondo espressi dal nuovo governo regionale.”

1.2 Individuazione delle alternative progettuali

Per le caratteristiche geografiche ed economiche dell’alta valle non sono state prese in considerazione altre ipotesi progettuali che non vertessero sulla necessità condivisa, sia dalla componente pubblica locale che privata, di implementare la dotazione ricettiva dell’area unitamente a una qualificazione del contesto sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

In tal senso nell’ambito di questa azione sono state considerate una serie di iniziative omogenee e distribuite sui tre comuni dell’alta valle coinvolgendo ben tre Amministrazioni locali e 29 soggetti privati.

Le migliori potenzialità insite in questo contesto sono infatti racchiuse nel comparto turistico e per potenziare lo sviluppo si intendono soddisfare le esigenze più pressanti rilevate.

- la carenza di posti letto entro strutture qualificate e flessibili in ragione delle attuali richieste dell’utenza
- la presenza di elementi edilizi detrattori in posizione altamente visibile che compromette evidentemente la componente paesaggistica locale
- la carenza di posti auto a disposizione sia della popolazione residente che dei turisti di passaggio
- l’esigenza di mitigare i principali impatti ambientali negativi esistenti sul contesto dell’alta valle ad elevata frequentazione turistica

1.3 Modalità di gestione dell’opera

Per quanto concerne le modalità di gestione delle opere in progetto si specifica:ù

- i garages sotterranei del comune di Vinadio saranno gestiti direttamente dall’ente proponente, lasciandone alcuni a disposizione gratuita della collettività e provvedendo a cederne una parte ai privati cofinanziatori.
- Il garage sotterraneo di Pietraporzio sarà a disposizione degli utenti del Cav attiguo mentre l’area superiore esterna sarà a disposizione del Comune e adibita ad area verde
- I nuovi locali realizzati a servizio della stazione sciistica saranno gestiti dal Comune di Argentera che provvederà ad affittare suddetti locali ai soggetti privati preposti alla fornitura dei servizi pertinenti

- Le nuove strutture ricettive saranno evidentemente gestite dai soggetti privati proponenti.

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche “di base” ed esplorazioni preprogettuali

L'intervento prevede la realizzazione di più progetti che insistono su diverse aree presenti nei Comuni di Argentera e Vinadio e Pontebernardo. I progetti sono i seguenti:

1. riqualificazione dell'area a servizio degli impianti sciistici di Argentera;
2. recupero e riqualificazione del residence Le Roi Soleil di Argentera;
3. realizzazione di una struttura ricettiva ad Argentera;
4. completamento CAV con costruzione dei garages sotterranei a Castello di Pontebernardo;
5. costruzione di garages sotterranei a Bagni e Vinadio.

1. L'edificio in progetto sarà localizzato su un'area pianeggiante di proprietà comunale in frazione Bersezio località impianti di risalita. Il terreno in oggetto si trova lungo la Strada Statale n.° 21 del Colle della Maddalena. L'edificio si rende necessario per la gestione della stazione sciistica di Argentera in cui gli impianti sono stati recentemente acquistati dal Comune ed adeguati alle normative tecniche in vigore per essere nuovamente messi in attività. L'area scelta per la realizzazione dell'opera è individuata su terreni di proprietà comunale nelle immediate vicinanze dei parcheggi e delle stazioni di partenza degli impianti sciistici. La superficie si presenta pianeggiante quindi senza pendenze o differenze di quota tra gli estremi del fabbricato che rendano necessari accorgimenti tecnici o sistemazioni particolari del terreno. L'intervento consiste nella realizzazione di un fabbricato da adibirsi a centro servizi impianti caratterizzato da: bar e self-service, biglietteria ed uffici società, infermeria, locazione sci, scuola di sci, alloggio custode, autorimesse e depositi, centrale termica e locali servizi forniture elettriche; l'edificio risulta essere in tutti i suoi servizi agibile da persone con ridotta capacità motoria. La tipologia architettonica riprende forme e materiali tradizionali del luogo, in particolare saranno previste alcune parti di muratura in pietra a vista, tamponature dei timpani in legno, sporti dei tetti e strutture in legno. La struttura è completata da superfici esterne, compresa la copertura della autorimessa, ad uso solarium, ristorante all'aperto, e spazi aperti polifunzionali (per spettacoli, premiazioni, ecc.), tutte accessibili anche da utenti disabili. L'edificio è composto da due corpi di fabbrica collegati con una tettoia che ha funzione anche di riparo per gli utenti della biglietteria. Al Piano terra della struttura trovano spazio tutti i locali

aperti al pubblico e di servizio, ad esclusione dell'alloggio per il custode e di una parte della sala ristorazione del self-service. Tutti i locali di servizio (scuola di sci, locazione sci, infermeria, bar ristorante) hanno ingresso sia sul lato di accesso delle auto al parcheggio sia dal lato delle piste di discesa e di fondo e sono autonomi per la dotazione di servizi igienici, spogliatoi ecc. Le strutture saranno realizzate in cls. armato, legno, legno lamellare, i tamponamenti in pietra e laterizi coibentati, i serramenti in legno con vetri di sicurezza; gli intonaci esterni ed interni riprenderanno tecniche e materiali tradizionali e così pure le colorazioni che saranno conformi alle tinte locali. La realizzazione partirà con gli scavi (massima cura dovrà essere posta alle interferenze dei servizi elettrici interrati presenti), si continuerà con la realizzazione delle strutture (fondazioni, strutture verticali, orizzontali e coperture) si proseguirà con i tamponamenti e le suddivisioni interne; seguiranno le opere impiantistiche ed in seguito la posa dei serramenti, dei sanitari e le opere di finitura. La superficie realizzata sarà di circa 300 mq.

2. Il recupero e la riqualificazione del complesso Le Roi Soleil consistono nel completamento di alcuni edifici iniziati e mai finiti, si tratta infatti di riprendere il residence in alcuni parti. Si è deciso di continuare il sistema solare passivo già presente e quindi realizzare delle facciate di vetro continuo che vanno a scaldare i pilastri in pietra posizionati dietro alle vetrate. Verranno realizzati dei monocalci, dei negozi e una passerella all'aperto che collega tutti gli edifici del complesso. Si continuerà anche con lo stesso tipo di rivestimento: pietra e scandole di legno. Sarà necessario anche rifare tutti gli impianti e rendere accessibili i fabbricati. Tutto l'intervento graverà su una superficie di 2500 mq per un totale di 52 mini-appartamenti.
3. L'intervento della struttura ricettiva di Argentera si inquadra quale ristrutturazione edilizia del fabbricato sito in Via Maestra della Frazione Bersezio in area ZR 2 di P.R.G. Si tratta della realizzazione di una CAV Casa Appartamenti Vacanze che conterrà 3 appartamenti con al piano seminterrato uno spazio comune, un appartamento al primo piano con tre camere da letto, due appartamenti al piano secondo che si estendono con delle camere anche negli spazi del sottotetto. Il fabbricato viene ristrutturato con l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali, ora il fabbricato è in pessime condizioni ed è stato messo in sicurezza a seguito di ordinanze comunali, pertanto i lavori costituiscono un miglioramento del contesto ambientale. Il fabbricato sarà ristrutturato seguendo le normative vigenti in materia sismica e di coibentazione termica ed acustica; le murature saranno, quindi, adeguatamente coibentate e saranno seguite tutte le normative connesse al contenimento sui consumi energetici compresa l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di

acqua calda sanitaria. Il tetto sarà realizzato con struttura in legno e manto di copertura in lamiera.

4. La Borgata Castello di Ponetebernardo è collocata su un pendio ben soleggiato, circa 150 m. sopra Pietraporzio, lungo il sentiero dell'ecomuseo che da Sambuco conduce a Pontebernardo. E' ancora abitata stabilmente da 2 famiglie, di cui una dedita alla pastorizia (allevamento della tipica pecora sambucana). Le altre case sono utilizzate saltuariamente da ex residenti o sono state recuperate ad uso turistico. L'ultimo intervento riguarda il recupero di una baita da tempo abbandonata, come Casa Appartamenti Vacanza (CAV), per 4 unità abitative. Castello presenta tipiche stradine a misura d'uomo e di animali che mal si adattano al transito di autoveicoli, inoltre la strada che si stacca dalla SS28 in prossimità di Pietraporzio conduce solo alla borgata. Di qui l'idea di fermare le auto all'ingresso dell'abitato con un idoneo parcheggio seminterrato da ricavarsi sul pendio a valle della strada, con soprastante piazzetta a quota strada. Posta all'ingresso del paese, in prossimità della chiesetta, la piazzetta d'uso pubblico diventerebbe il punto di aggregazione per l'intera borgata e volendo si utilizzerebbe come parcheggio. La volontà progettuale è quella di realizzare un manufatto perfettamente integrato con l'ambiente. La superficie adibita a parcheggio sarà di 270 mq per un totale di 9 posti auto.

5. L'ultimo intervento consiste nella realizzazione di due parcheggi sotterranei, uno in località Bagni di Vinadio e l'altro nel centro del paese di Vinadio. In entrambi i casi il parcheggio sarà collocato sotto una piazza e verrà sfruttato il dislivello naturale del terreno. Il sotterraneo di Bagni occupa una superficie di 815 mq per un totale di 16 posti auto, mentre quello di Vinadio una superficie di 1400 mq per un totale di 38 posti. Per realizzare i parcheggi sotterranei saranno necessarie delle indagini geotecniche e successivamente dopo aver realizzato lo scavo saranno realizzati dei muri cementizi controterra. Saranno alloggiati tutti gli impianti necessari, dall'illuminazione, all'antincendio a all'aerazione.

2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

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

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI		
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n.554 del 21/12/1999)		
a) Lavori a base d'asta		
a1) lavori ed opere	€	2.926.021,35
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso		
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€	73.150,53
a4) totale lavori a base d'asta	€	2.926.021,35
a5) totale importo appalto	€	2.999.171,88
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) lavori in economia	€	58.520,43
b1bis) arredi	€	100.000,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€	73.150,53
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	€	58.520,43
b4) imprevisti	€	29.260,21
b5) acquisizione aree o immobili		
b6) accantonamento di cui all'art.26		
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€	292.602,14
b7bis) fondo per incentivo ex art.18 L.109/94 s.m.i.		
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	€	29.260,21
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€	29.260,21
b11) collaudo	€	14.630,11
b12) IVA TOTALE	€	410.623,85
	<i>parziale</i> €	1.095.828,12
Totale costo realizzazione	€	4.095.000,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO			
parametro tecnico	mq	quantità	5486
COSTI PARAMETRICI			
costo di costruzione	546,70	costo di realizzazione	746,45

2.3 Planimetria e cartografia dell'area interessata

Per la localizzazione planimetrica si rimanda alla tavola progettuale.

2.4 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Sarà necessario condurre le opportune indagini prima di effettuare gli scavi per la realizzazione dei parcheggi sotterranei.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

Il documento debitamente firmato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico è allegato alla fine della documentazione.

Schema URB

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

Piano Regolatore Generale o Variante (1):
--

COMUNE DI ARGENTERA: Piano Regolatore Intercomunale di C. M. (approvato con D.G.R. n.31-1277 del 12/09/1995). Variante parziale n.1 (ai sensi 7 e 10 comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.) COMUNE DI PIETRAPORZIO: Piano Regolatore Intercomunale di C. M. (approvato con D.G.R. n.31-1277 del 12/09/1995). Variante 2003 di adeguamento al P.A.I. COMUNE DI VINADIO: Piano Regolatore Intercomunale di C. M. (approvato con D.G.R. n.61-31052 del 08/07/1980). Variante parziale n.1 (ai sensi 7 e 10 comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):

COMUNE DI ARGENTERA: _ZT2 "Zona speciale destinata ad attrezzature ed impianti di interesse turistica"; _ Zone residenziali urbanizzate o urbanizzande. COMUNE DI PIETRAPORZIO: _ZT2 "Zona speciale destinata ad attrezzature ed impianti di interesse turistica" COMUNE DI VINADIO: _ZR1 e ZR2 "Zona di recupero".

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
--

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
--

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :
--

	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
	parzialmente conforme	
	non conforme	

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

Data .../.../...

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico

.....

3.2 Descrizione sintetica dell' impatto ambientale dell'opera

COMPONENTI AMBIENTALI	STATO DI FATTO	IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA	MISURE COMPENSATIVE
NATURA E BIODIVERSITA'	<p>Il terreno in oggetto si trova lungo la Strada Statale n.° 21 del Colle della Maddalena su un'area pianeggiante di proprietà comunale in frazione Bersezio località impianti di risalita.</p> <p>La Borgata Castello di Ponatebernardo è collocata su un pendio ben soleggiato, circa 150 m. sopra Pietraporzio, lungo il sentiero dell'ecomuseo che da Sambuco conduce a Pontebernardo.</p> <p>La località di Bagni è caratterizzata dalla presenza delle Terme, mentre Vinadio dal complesso del Forte.</p>	<p>Il progetto segue i criteri della valorizzazione e della conservazione dell'esistente in quanto vengono utilizzati materiali della tradizione locale.</p>	<p>L'intervento tende a fornire una maggiore conoscenza e fruizione del territorio.</p>
ARIA	<p>La qualità dell'aria è molto buona e non risente degli effetti negativi del traffico veicolare.</p>	<p>Non sono previsti danni alla qualità dell'aria.</p>	
RISORSE IDRICHE	<p>Lo stato complessivo delle risorse idriche è buono.</p>	<p>Il progetto non comporta effetti negativi sulle acque del territorio.</p>	
SUOLO	<p>L'area risulta geologicamente idonea ad ospitare l'intervento.</p>	<p>Non si registrano effetti sulla qualità del suolo.</p>	<p>Verranno utilizzati materiali locali non inquinanti. Legno e pietra per gli edifici.</p>
GESTIONE RIFIUTI	<p>La raccolta dei rifiuti è ben gestita.</p>	<p>I rifiuti prodotti durante la fase di cantiere saranno smaltiti in modo adeguato.</p>	<p>Si intende limitare la produzione di rifiuti e preservare l'area.</p>
RUMORE	<p>L'area in questione è molto tranquilla essendo abitata solo in alcuni periodi dell'anno.</p>	<p>La fase più rumorosa sarà quella di cantiere. A operazione ultimata non ci saranno comunque problemi di inquinamento</p>	<p>L'aumento di turisti nell'area non comporterà un aumento dei livelli massimi di decibel consentiti.</p>

		acustico.	
--	--	-----------	--

3.3 Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico dell'intervento

COMPONENTI PAESAGGISTICHE	STATO DI FATTO	IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA	MISURE COMPENSATIVE
PAESAGGIO URBANO	Le località in esame, soprattutto Bersezio e Bagni ospitano abitanti maggiormente nei periodi invernali ed estivi.	L'intervento non danneggia il contesto in quanto l'ampliamento dell'edificio verrà fatto impiegando materiali tipici della tradizione locale.	Tale intervento contribuisce a fornire una maggiore sostenibilità della fruizione turistica mettendola in condizione di poter offrire un servizio utile al territorio ed attivo tutto l'anno.
PAESAGGIO NATURALE	<p>Il territorio del comune di Argentera è molto vasto ed è occupato da boschi di conifere, larice e pino montano, sui versanti che formano la valle, da pascoli ai piedi delle rocce ed infine da alte cime, tra le quali l'Oserot (metri 2860), l'Enchestraye (metri 2995) e la Rocca dei Tre Vescovi (metri 2867). Il toponimo deriva probabilmente dall'argento estratto dalle sue cave. Il capoluogo è sulla statale che conduce al Colle della Maddalena.</p> <p>La località di Bagni è caratterizzato oltre che dalla terme anche da alcuni valloni meta di escursionisti.</p>	L'intervento è finalizzato a migliorare il contesto locale.	Il progetto favorisce la manutenzione e la messa in sicurezza del territorio.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti

La definizione del bacino d'utenza delle opere previste dal presente intervento sono valutabili in relazione alle **presenze turistiche** rilevate in Valle Stura, indicate nelle tabelle riportate nel quadro conoscitivo generale della presente scheda. Nel 2006 le presenze sono state più di **92.000**, in larga parte di provenienza italiana e con una

prevalenza di soggiorni presso esercizi alberghieri; la permanenza media è stata di 3,5 giorni. Gli incrementi hanno interessato tutte le componenti della domanda, in particolare il comparto alberghiero e le provenienze straniere. Il centro che dimostra di avere la più ampia possibilità di sistemazione presso attrezzature alberghiere extralberghiere è Vinadio con 1.340 posti letto in 10 alberghi, 4 esercizi agrituristici, 1 Bed & Breakfast e 12 rifugi.



La stazione sciistica di Argentera è sicuramente tra i maggiori centri di attrazione turistica della Valle nel periodo che va da dicembre ad aprile, con le sue **31.000** presenze di provenienza principalmente italiana (Valle Stura, valli limitrofe e Liguria), ma anche straniere, soprattutto francesi, concentrate in particolare nel mese di

febbraio.

Numerosi sono i competitori per quanto riguarda il turismo invernale legato allo sci, settore largamente sviluppato in tutte le valli della Provincia di Cuneo, con la presenza di numerosi impianti di risalita (tra i principali: Crissolo – Pian della Regina – Valle Po, Artesina, Lurisia, Prato Nevoso, Frabosa Soprana, Garessio 2000, Limone Piemonte, Pontechianale). Tuttavia tale stazione presenta all’utenza minori costi di accesso, piste omologate dalla Fisi, una facile accessibilità dalla vicina Francia e minore affluenza durante i fine settimana, garantendosi in tal senso una propria nicchia di utenza privilegiata.

4.2 Stima di massima dei potenziali utenti

L’intervento in oggetto si propone di implementare la dotazione di posti letto dell’alta valle unitamente ai posti auto a disposizione della collettività presente, mitigando gli impatti locali dovuti alla presenza di elementi detrattori al contesto montano locale.

In considerazione di quanto riferito nel paragrafo precedente, la stima del bacino specifico di potenziali utenti delle opere in progetto è rappresentato da:

- ⇒ residenti nei Comuni oggetto d’intervento e nei Comuni ad esso limitrofi – la valle Stura -;
- ⇒ turisti presenti sul territorio della Valle Stura (per villeggiature, soggiorni, visite di un giorno, sciatori, ...);

⇒ persone in transito verso la Francia soprattutto in considerazione dei numerosi passaggi che si registrano durante i fine settimana.

I target di utenza sono rappresentati sostanzialmente dalle tipologie descritte di seguito, le stesse che rappresentano le caratteristiche della domanda di turismo invernale ed escursionistico su scala locale, regionale e provinciale, ed attraverso le quali è possibile dare conto del mercato turistico culturale di riferimento dell’opera in progetto.

Si tratta per lo più di un turismo di prossimità che coinvolgono spostamenti di un giorno o poco più e che prediligono generalmente sistemazioni di tipo extralberghiere, flessibili ed a costi vantaggiosi, per una utenza prevalentemente giovane e sportiva, in linea con l’offerta turistica dell’alta valle.

4.3 Piano finanziario dell’opera – analisi costi ricavi

Per quanto attiene la fase di gestione delle opere qui indicate, le singole iniziative saranno valutate singolarmente.

Per quanto attiene l’intervento destinato a realizzare i nuovi garages sotterranei di Vinadio, il Comune ha rilevato sull’area le manifestazioni di interesse di ben 26 soggetti privati che compartecipano alla realizzazione dell’iniziativa.

Dei 54 complessivi posti auto, il Comune ne cederà 26 ai soggetti privati che verseranno una quota media indicativa di circa 12.000,00 euro a posto auto.

Dei restanti 28 posti auto, il Comune li lascerà a disposizione della collettività in qualità di posteggio gratuito.

Le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del Comune e valutate in una media di 45,00 euro a posto auto, generando un costo medio annuo pari a 1.260,00 euro. Tale importo rientra nella regolare attività di programmazione dell’ente.

Per quanto attiene l’iniziativa volta a creare nuovi posti auto interrati nel comune di Pietraporzio a servizio del nuovo CAV, i posti auto saranno affidati al soggetto privato proponente che li lascerà evidentemente a disposizione della clientela della struttura.

La piazzetta soprastante sarà invece di competenza comunale: spetterà all’ente locale la copertura dei relativi costi di manutenzione, quantificati in circa 300,00 euro l’anno.

Per quanto attiene la nuova struttura ricettiva di Argentera destinata a CAV, si ipotizzano otto mesi di apertura per 36 settimane di disponibilità.

Considerando un costo medio al giorno a persona pari a 21,00 euro, per una media di 240 giorni di apertura, si valutano i seguenti ricavi calcolata su di una utenza media annua di circa 1900 persone, il 6% degli arrivi dell’anno passato.

Considerando che il 6% delle persone in visita possa soggiornare entro questa struttura, si ipotizza un ricavo pari a quasi 60.000,00 euro l'anno.

Tra le spese della nuova struttura si rilevano le seguenti voci di spesa: pulizia e sistemazione delle camere, utenze (riscaldamento ed elettricità), manutenzione ordinaria e straordinaria, spese del personale addetto, per un ammontare medio pari a 26.700,00 euro.

Il piano economico finanziario di seguito riportato rappresenta una accurata analisi relativa alla fase gestionale della struttura evidenziando la sostenibilità finanziaria dell'intervento e la redditività dell'investimento, considerando investimento e gestione in capo ad un unico soggetto privato.

Per quanto attiene le spese saranno valutate oltre ai costi di esercizio, i rientri tariffari e le spese di ammortamento.

Per quanto concerne l'intervento teso al recupero funzionale di un residence in località Bersezio, si individuano le seguenti considerazioni.

Considerando 240 giorni di apertura l'anno, e la disponibilità di una cinquantina di appartamenti, si stima che, in relazione alla vicinanza alle piste da sci, alla peculiare caratterizzazione della struttura (che impiega largamente pietra e legno locali), ed alla promozione di pacchetti di soggiorno con gruppi e scolaresche, si ipotizza che il 10% degli arrivi ad Argentera possa soggiornarvi (3.100 persone), unitamente ad una ventina di scolaresche provenienti dall'area cuneese (mediamente 500 ragazzi).

Tra le spese della struttura ricettiva si rilevano le seguenti voci di spesa: pulizia e sistemazione delle camere, utenze (riscaldamento ed elettricità), manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, spese del personale addetto.

Il secondo piano economico finanziario di seguito riportato rappresenta una accurata analisi relativa alla fase gestionale della struttura evidenziando la sostenibilità finanziaria dell'intervento e la redditività dell'investimento, considerando investimento e gestione in capo ad un unico soggetto privato.

Anche in questo caso, per quanto attiene le spese saranno valutate oltre ai costi di esercizio, i rientri tariffari e le spese di ammortamento.

L'intervento localizzato ad Argentera e finalizzato alla creazione dei nuovi spazi destinati ai servizi pertinenti alla stazione sciistica è promosso dall'Amministrazione locale. Gli stessi spazi saranno infatti affittati dall'ente ai diversi soggetti privati preposti alla fornitura dei servizi precedentemente indicati al costo medio indicativo di 50,00 euro il mq.

Il terzo piano economico finanziario di seguito riportato rappresenta una accurata analisi relativa alla fase gestionale della nuova struttura evidenziando la sostenibilità

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
 “Soluzioni innovative per la mitigazione degli impatti ambientali in alta Valle Stura”

finanziaria dell'intervento e la redditività dell'investimento, considerando investimento e gestione in capo ad un unico soggetto pubblico, individuato nel comune di Argentera.

Quadro economico di sintesi - CAV di Argentera					
	Tariffa	% presenze	pari a	Totale ricavi	Totale per categoria
Ricavo da utenze	21,00	100%	1.920	40.320	59.913
	0,00	0%	0	0	
	0,00	0%	0	0	
Ricavi da ingressi	0,00	0%	0	0	0
	0,00	0%	0	0	
	0,00	0%	0	0	
Ricavi da affitti					
Totale ricavi					59.913
		Costo unitario	U.m.	Q.tà	Totale
Dirigenti		0,00	Teste	0	0
Quadri		0,00	Teste	0	0
Impiegati		0,00	Teste	0	0
Operai		20.000,00	Teste	1	20.000
Collaboratori		0,00	Teste	0	0
Accantonamento TFR					2.201
Energia elettrica		1,40	MQ	300	420
Acqua		0,67	MQ	300	200
Riscaldamento		13,00	MQ	300	3.900
Servizi di pulizia		0,00	MQ	300	0
Manutenzione ordinaria		0,00	MQ	300	0
Pubblicità		0%	%	59.913	0
Materiale Vario		0%	%	59.913	0
Altri costi di gestione		0%	%	59.913	0
Totale costi monetari					26.721
MOL					33.192
Anmortamenti					13.500
Risultato operativo					19.692

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
 “Soluzioni innovative per la mitigazione degli impatti ambientali in alta Valle Stura”

RIQUALIFICAZIONE AREA A SERVIZIO IMPIANTI SCIISTICI					
	Tariffa	% presenze	pari a	Totale ricavi	Totale per categoria
Ricavi da utenze	0,00	0%	0	0	0
	0,00	0%	0	0	
	0,00	0%	0	0	
Ricavi da ingressi	0,00	0%	0	0	0
	0,00	0%	0	0	
	0,00	0%	0	0	
Ricavi da affitti					15.000
Totale ricavi					15.000
		Costo unitario	U.m.	Q.tà	Totale
Dirigenti		0,00	Teste	0	0
Quadri		0,00	Teste	0	0
Impiegati		0,00	Teste	0	0
Operai		0,00	Teste	0	0
Collaboratori		0,00	Teste	0	0
Accantonamento TFR					0
Energia elettrica		0,00	MQ	300	0
Acqua		0,00	MQ	300	0
Riscaldamento		0,00	MQ	300	0
Servizi di pulizia		0,00	MQ	300	0
Manutenzione ordinaria		0,00	MQ	300	0
Pubblicità		0%	%	15.000	0
Materiale Vario		0%	%	15.000	0
Altri costi di gestione		0%	%	15.000	0
Totale costi monetari					0
MOL					15.000
Anmortamenti					15.000
Risultato operativo					0

4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Dai dati e dalle valutazioni effettuate risulta in modo evidente la sostenibilità dei costi di gestione dei diversi interventi, siano essi a gestione privata che pubblica. Per quanto attiene invece la sostenibilità dei costi d’investimento dell’intervento complessivo la seguente tabella riporta le quote e le ipotesi di finanziamento del progetto.

STIMA COSTO SPESE DI INVESTIMENTO	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE				
		LOCALI			REGIONALI E NAZIONALI	
		Comunali	Provinciali	Altro	Regionali	Intesa Istituzionale
4.095.000,00	2.427.000,00	399.000,00			1.269.000,00	

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi “esterni o indiretti” per la collettività

La realizzazione dell’opera comporta il perseguimento di diversi benefici di carattere generale a favore della collettività, riconducibili ai seguenti:

- ◆ Riqualificazione dell’area di accesso e dei servizi pertinenti agli impianti di risalita di Argentera, migliorandone la competitività sul mercato turistico;
- ◆ Aumento dei posti letto in strutture ricettive professionali, implementando e differenziando l’attuale dotazione dell’alta valle;
- ◆ Incremento di prestigio del territorio a livello locale, regionale, extraregionale ed estero, soprattutto in considerazione del fatto che i Comuni dell’alta Valle Stura sono un’importante porta di ingresso dal versante francese delle Alpi Marittime verso il Piemonte;
- ◆ Creazione di nuova occupazione per la popolazione residente, soprattutto giovanile, garantendo la residenzialità in alta valle.;
- ◆ Qualificazione del contesto ambientale e paesaggistico dell’alta valle promuovendo iniziative di recupero del patrimonio esistente e la creazione di nuove attività produttive.

6. PROCEDURE

6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull’opera

L'area degli impianti sciistici risulta soggetta al vincolo di cui al D.Leg. 29 ottobre 1999, n°. 490.

6.2 Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

Tutte le autorizzazioni necessarie saranno disponibili trascorsi i 90 giorni.

6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

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

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

7.1 Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

In relazione alla tipologia delle iniziative oggetto di valutazione, dei differenti soggetti gestori implicati e della presenza di una unica variabile incidente in maniera significativa sui risultati della gestione inerente l'affluenza turistica, non si è ritenuto necessario procedere ad ulteriori approfondimenti. Per quanto riguarda la realizzazione dei garages sotterranei infatti la diffusa manifestazione di interesse da parte dei soggetti privati disposti ad accollarsi parte dei costi non lascia prevedere l'insorgenza di difficoltà né durante la fase di investimento che di successiva gestione.

Per quanto attiene la valutazione delle utenze delle strutture ricettive è utile sottolineare che sono stati considerati numeri contenuti, del tutto prudenziali, in grado di sostenere economicamente in maniera realistica le attività in questione.

7.2 Descrizione sintetica dei fattori di rischio

In ragione del fatto che già la possibile oscillazione delle presenze, variabile chiave di lettura per la sostenibilità degli interventi, non incide in modo consistente sui risultati finanziari ed economici dell'opera, non si segnalano altri scenari sfavorevoli potenzialmente in grado di influenzare in modo significativo le condizioni di fattibilità (nella fase di realizzazione che di esercizio dell'opera).

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione dell'intervento non si segnalano intoppi procedurali che possano interferire con le tempistiche previste nel cronoprogramma, le quali sono state prudenzialmente calcolate in ragione delle opere in progetto.

Anche gli impatti ambientali dell'opera sono stati ampiamente presi in considerazione ed analizzati al fine di prevedere misure in grado di compensarli, e pertanto non rappresentano fattori d'incertezza per il progetto.

Infine le voci di costo e di ricavo previste all'interno del piano economico-finanziario dell'opera sono state stimate prudenzialmente in base ai valori correnti dei servizi offerti senza tenere conto di alcun effetto inflativo. Pertanto anche i rendimenti possono considerarsi al riparo da ulteriori condizioni di incertezza.

Foto aerea



Estratto PRG

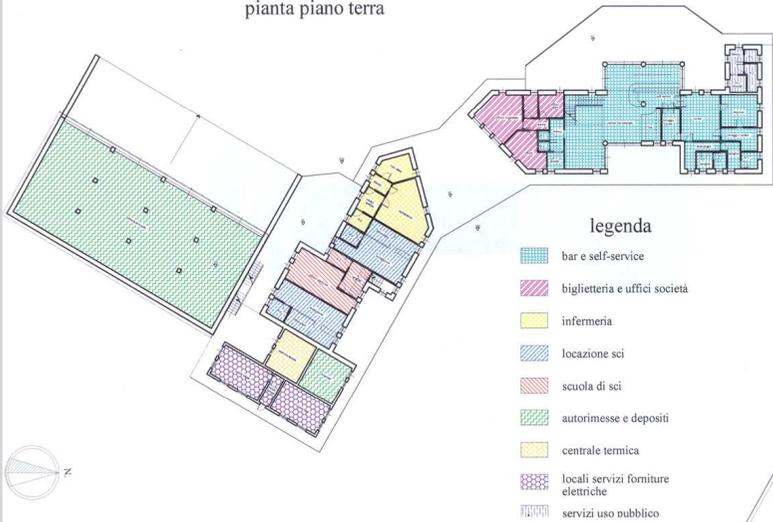


Documentazione fotografica



Progetto: servizi impianti sciistici

pianta piano terra



pianta piano primo

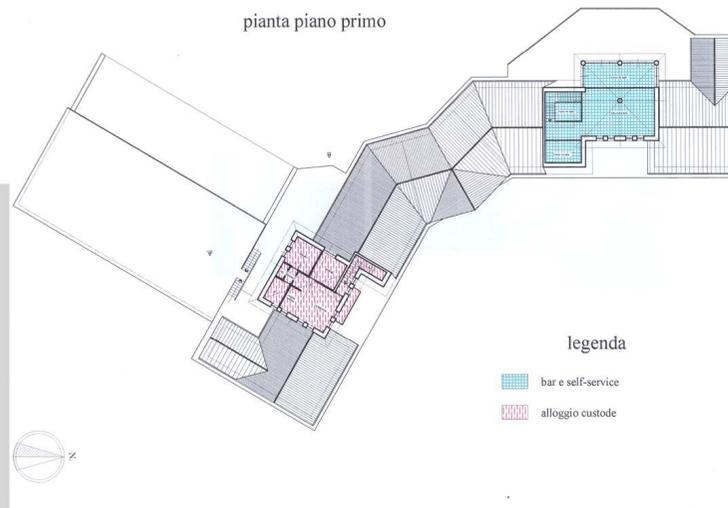
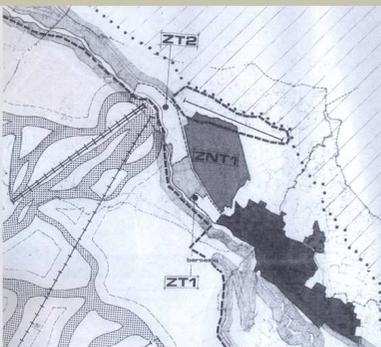


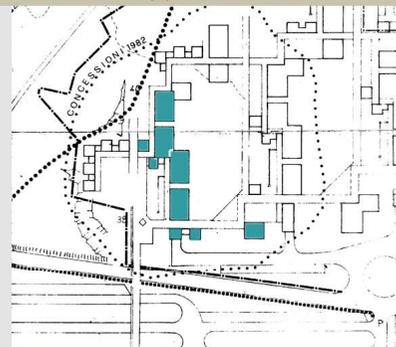
Foto aerea



Estratto PRG



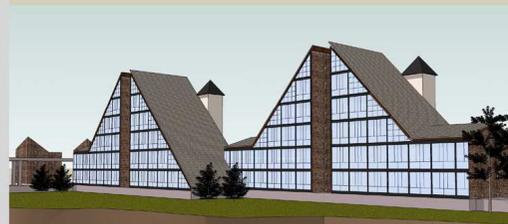
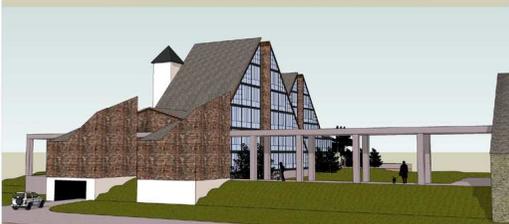
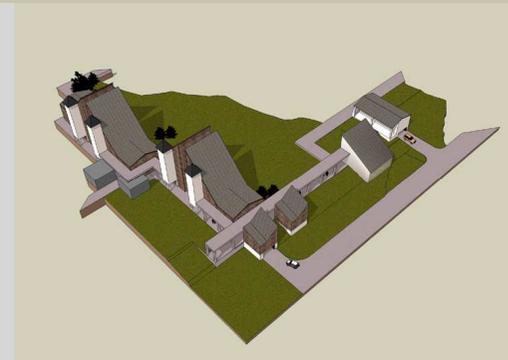
Estratto mappa catastale



Documentazione fotografica

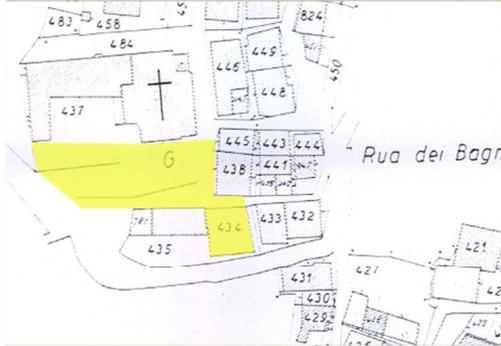


Progetto: Residence Le Roi Soleil



Comune di Argentera - Soluzioni innovative per la mitigazione degli impatti ambientali in Alta Valle Stura

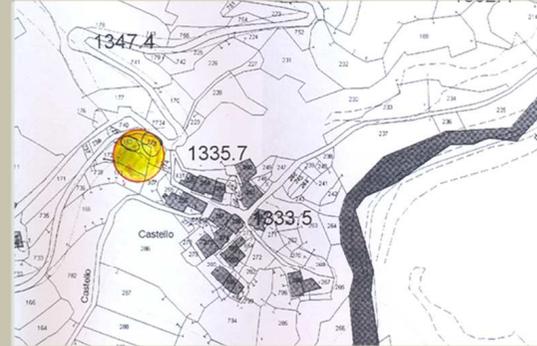
Estratto mappa catastale: loc. Bagni di Vinadio



Estratto mappa catastale: comune di Vinadio



Estratto mappa catastale: comune di Pietraporzio



Documentazione fotografica



Bagni di Vinadio - Vista della piazza



Vinadio - Vista della piazza



Vinadio - Porzione già oggetto di intervento



Pietraporzio - Loc. Pontebernardo

Ipotesi di progetto per realizzazione parcheggi interrati

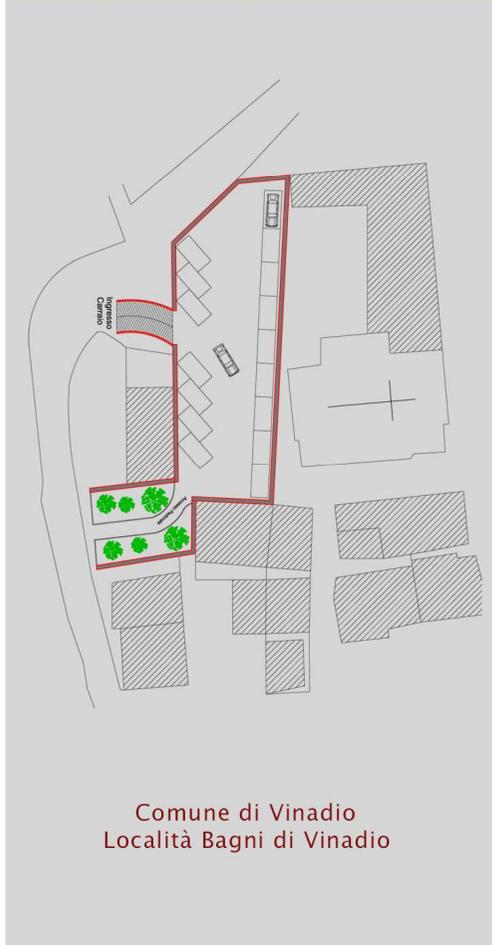


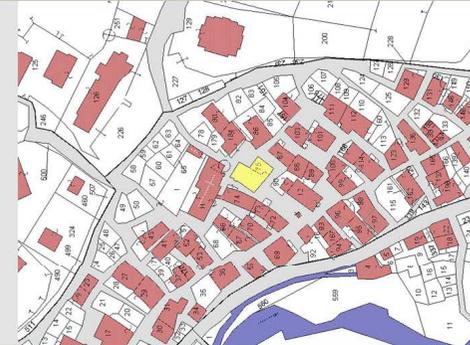
Foto aerea



Estratto PRG



Estratto mappa catastale

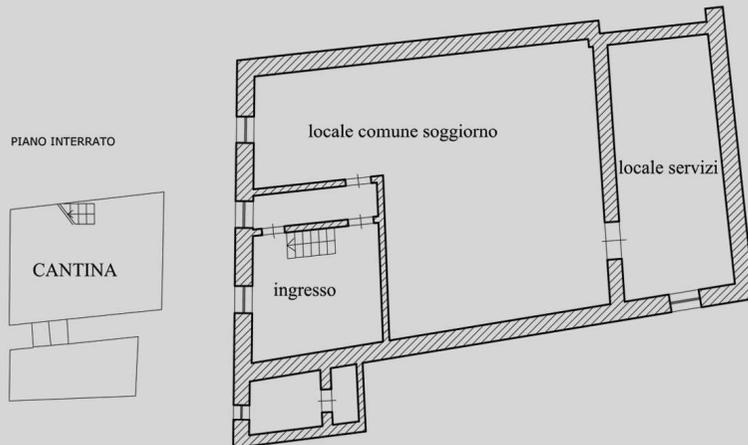


Documentazione fotografica

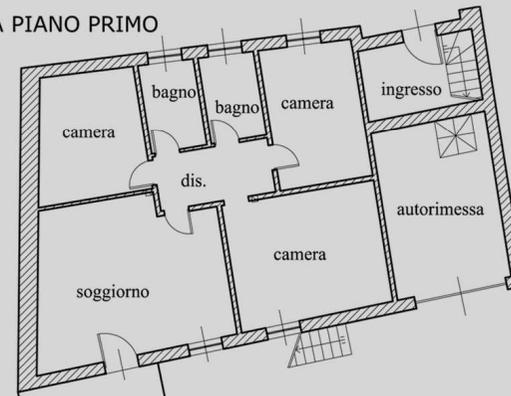


Progetto: Casa Appartamenti Vacanze Argentera

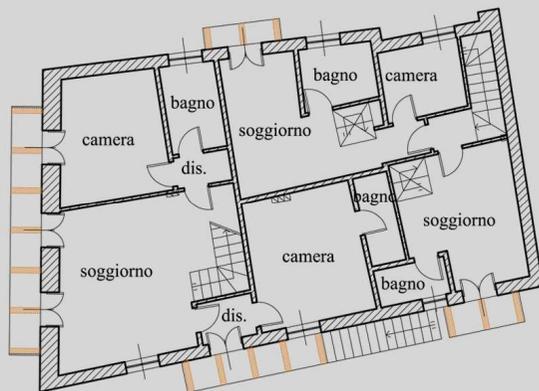
PIANO SEMINTERRATO



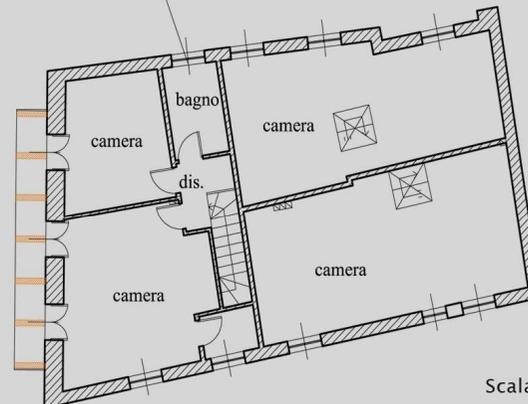
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Scala 1:200

