

Codice A1610B

D.D. 6 dicembre 2021, n. 782

**D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. CESANA T.SE (TO) -
Intervento: Progetto nuovo hotel Club Med in loc. San Sicario Alto (H28 - H29).
Autorizzazione paesaggistica.**



ATTO DD 782/A1610B/2021

DEL 06/12/2021

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
A1600A - AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO
A1610B - Territorio e paesaggio**

OGGETTO: D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. CESANA T.SE (TO) – Intervento: Progetto nuovo hotel Club Med in loc. San Sicario Alto (H28 – H29). Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza della M.G. IMMOBILIARE S.R.L. pervenuta dal Comune di Cesana T.se (TO) volta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento citato in oggetto;

premesso che il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), attribuisce l'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche allo Stato e alle Regioni, secondo le disposizioni di cui alla Parte terza del medesimo Codice;

visto l'articolo 146 del d.lgs 42/2004, che disciplina il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi da realizzare nelle aree o immobili soggetti a tutela paesaggistica disponendo che la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio sia esercitata dalla regione, fatta salva la possibilità di delegarne l'esercizio, con legge, ad altri soggetti;

vista la legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”), che individua, al comma 1 dell'articolo 3, le tipologie di opere ed interventi da realizzare in ambito soggetto a tutela paesaggistica per i quali le funzioni autorizzative sono di competenza della Regione;

considerato che ai sensi dell'articolo 3 della l.r. n. 32/2008 l'intervento oggetto della presente determinazione risulta di competenza regionale;

considerato che per l'intervento oggetto della presente determinazione il Settore scrivente ha predisposto una specifica relazione tecnica illustrativa con relativa proposta di provvedimento,

regolarmente inviata al Soprintendente, ai sensi del comma 7 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, per l'acquisizione del parere vincolante previsto al comma 5 del medesimo articolo, dando contestuale comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente;

verificato che, ai sensi del comma 8 dell'articolo 146 citato il Soprintendente ha reso il parere di competenza;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 1-4046 del 17/10/2016, come modificata dalla DGR 1-3361 del 14 giugno 2021

in conformità con gli indirizzi e i criteri disposti nella materia del presente provvedimento con deliberazioni della Giunta regionale n. 2/22503 del 22.9.97, n. 21-9251 del 05.05.2003 e n. 30-13616 del 22.03.2010;

vista l'istruttoria condotta dallo scrivente Settore regionale e la conseguente relazione tecnica predisposta in merito all'intervento in oggetto, che si intende recepita integralmente nella presente determinazione; (allegato 1)

visto il parere formulato dalla Soprintendenza in merito all'intervento in oggetto; (allegato 2)

tutto ciò premesso e considerato;

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il decreto legislativo 42/2004, Parte III;
- la legge regionale 32/2008;
- la legge regionale 23/2008, articolo 17, comma 3, lettera i) ;

determina

di autorizzare, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, l'intervento citato in oggetto per le motivazioni e secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione istruttoria predisposta dal Settore regionale Territorio e Paesaggio (allegato 1) e nel parere vincolante formulato dal Soprintendente relativamente agli aspetti paesaggistici (allegato 2), che si intendono qui integralmente recepiti e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il termine di efficacia della presente autorizzazione è stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del D. lgs 42/2004 e si espleta per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo, fatti salvi, per le opere pubbliche o di pubblica utilità, i disposti dell'art. 46 comma 2 del D.lgs. 8 giugno 2001 n.327.

Si precisa che l'autorizzazione è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, esclusivamente sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, senza altre verifiche di legittimità e non costituisce accertamento di conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune.

Spetta quindi all'Autorità Comunale, nell'ambito delle eventuali procedure autorizzative di

competenza, garantire che l'intervento sia conforme con gli strumenti di pianificazione territoriale e con le disposizioni urbanistiche ed edilizie localmente vigenti, con le disposizioni degli strumenti di programmazione, pianificazione e gestione richiamati dall'art. 3 delle norme di attuazione del Ppr.

Compete inoltre all'Autorità Comunale accertare, nel caso in cui sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento siano state rilasciate precedenti autorizzazioni che i relativi interventi siano stati realizzati correttamente, procedendo in caso contrario agli adempimenti richiesti dall'art. 16 (vigilanza e sanzioni) della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

Avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte secondo le modalità di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di avvenuta comunicazione o dalla piena conoscenza.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. 22/2010.

IL DIRIGENTE (A1610B - Territorio e paesaggio)
Firmato digitalmente da Giovanni Paludi

Allegato

Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Settore Territorio e Paesaggio

*valorizzazione.paesaggio@regione.piemonte.it
paesaggio.territorio@cert.regione.piemonte.it*

Classif. 11.100/GESP/4/2020C/A1600A

*Rif. n. 82358/A1610B del 14/07/2021
82363/A1610B del 14/07/2021
125937/A1610B del 4/11/2021
125809/A1610B del 4/11/2021
125826/A1610B del 4/11/2021
125818/A1610B del 4/11/2021
125801/A1610B del 4/11/2021*

RELAZIONE

Oggetto: D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.
recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146
Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 e s.m.i.
Comune: Cesana Torinese (TO)
Intervento: Progetto nuovo hotel Club Med in loc. San Sicario Alto (H28 - H29)
Istanza: M.G. IMMOBILIARE S.R.L.

Esaminata l'istanza, qui pervenuta dal Comune di Cesana Torinese in data 14/07/2021, con nota prot. n. 6951 del 14/07/2021, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica relativa all'intervento in oggetto, da realizzare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa in epigrafe,

preso atto che tale istanza, come dichiarato nella stessa nota sopra citata, annulla e sostituisce la precedente richiesta formulata dal Comune stesso con nota prot. 6918 del 21.08.2020,

vista la documentazione progettuale e la Relazione paesaggistica allegata all'istanza,

visti gli atti integrativi, contenenti le nuove elaborazioni progettuali, pervenuti dal Comune in data 04/11/2021, con nota prot. 10809 del 03/11/2021, a seguito della richiesta di integrazioni e approfondimenti formulata dal Settore scrivente in data 04/08/2021, con nota prot. 91908, che qui si richiama nei suoi contenuti generali.

Considerato che:

- l'istanza in oggetto riguarda il progetto definitivo del nuovo hotel Club Med in località San Sicario Alto che prevede la realizzazione di una struttura alberghiera di 400 camere per una capacità di 1.000 posti letto e 128 camere per lo staff, articolata su due corpi di fabbrica principali e indipendenti che generano un'area a giardino centrale;

- la realizzazione dell'hotel Club Med costituisce l'attuazione di parte del Piano particolareggiato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 7 – 13111 del 26 luglio 2004 "Approvazione del Piano particolareggiato "San Sicario Alto – 2006" e della contestuale variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente" rispetto al quale si era espresso con prescrizioni, l'allora Settore regionale Beni Ambientali competente in materia, avvalendosi del supporto tecnico della Commissione Regionale Beni Culturali e Ambientali ai sensi dell'art. 91 bis della l. r. 5 dicembre 1977, n. 56;

- il progetto presentato è stato elaborato sulla base di successivi invii documentali e confronti susseguiti a partire dalla trasmissione della documentazione progettuale propedeutica al perfezionamento della proposta progettuale trasmessa con nota prot.n. 6918 del 21/08/2020 dall'Amministrazione comunale; durante tali confronti, a cui hanno partecipato il Settore scrivente, il Comune di Cesana Torinese, i proponenti, i progettisti e la Soprintendenza, si è provveduto alla disamina dei contenuti progettuali al fine di valutare soluzioni piano volumetriche che consentissero un più adeguato inserimento delle nuove volumetrie nel contesto paesaggistico tutelato e di ricondurre il progetto allo schema compositivo del Piano particolareggiato in modo che, come di seguito meglio specificato, l'intervento potesse rispettare le prescrizioni dettate dalla succitata deliberazione di approvazione regionale;

- le opere in progetto ricadono in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 24/01/1953 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Cesana Torinese*" di cui alla Scheda A101 del Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte – Prima parte, del Piano paesaggistico regionale (Ppr), nonché, in parte, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c. "*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (...) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*" (rio Envers) di cui all'art. 14 "*Sistema idrografico*" delle NdA del Ppr e dell'art. 142, comma 1, lett. d "*montagne per la parte eccedente 1600 m slm*" di cui all'art. 13 "*Aree di montagna*" delle NdA del Ppr;

- l'area in esame è altresì interessata dalla presenza di alcune componenti paesaggistiche individuate dal Ppr, "Aree di montagna" (art. 13 NdA del Ppr), "Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna" (art. 26 delle NdA del Ppr) e la "morfologia insediativa m.i.4" (art. 36 delle NdA del Ppr);

- l'ambito nel quale si inserisce il complesso in esame è caratterizzato, allo stato attuale, dalla presenza di insediamenti residenziali, turistico-ricettivi e sportivi, che a partire dalla metà degli anni settanta e ottanta si sono sviluppati modificando in modo significativo l'originario aspetto paesaggistico e ambientale dei luoghi; in particolare l'area di intervento è situata in prossimità di edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva, alcuni dei quali in stato di abbandono e in condizioni di evidente degrado, ed è occupata dal sedime di alcuni campi sportivi, attualmente in disuso e in parte dalla pista sciistica di rientro e collegamento con la seggiovia Sellette – Ski Lodge e dall'area di arrivo della telecabina Cesana- San Sicario;

- il più ampio contesto montano è rappresentato dal versante ovest del Monte Fraiteve che, seppur segnato dalla presenza dell'insediamento turistico ricettivo di San Sicario Alto e dalle infrastrutture e impianti olimpici realizzati in occasione delle olimpiadi 2006, mantiene ancora un significativo valore paesaggistico caratterizzato in particolare dalla rilevanza degli elementi scenico-percettivi e di intervisibilità che compongono il paesaggio in questione costituiti dalle ampie visuali panoramiche sul Colle del Monginevro, i Monti della Luna e sul Monte Chaberton, così come riconosciuto anche nella motivazione all'origine del provvedimento di tutela paesaggistica con D.M. 24/01/1953 di "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Cesana Torinese*" sopra citato;

Ciò premesso:

verificato che ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 l'intervento in oggetto è ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione,

visto l'art. 146, comma 6 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.,

visto il Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e considerato che le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 e 46 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché le specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice stesso, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte", Prima parte, sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati,

verificato che l'intervento proposto è conforme con le prescrizioni contenute negli articoli 13, 14, 26 delle Norme di attuazione del sopraccitato Ppr,

accertato che l'intervento proposto, ricadente all'interno dell'area tutelata con provvedimento di dichiarazione d'interesse pubblico imposto con D.M. 24 gennaio 1953, avente per oggetto "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Cesana T.se*", appare compatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici riconosciuti nel provvedimento di tutela e non risulta in contrasto con le specifiche prescrizioni d'uso riportate nella scheda A101 del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, come peraltro illustrato e puntualmente motivato nella Relazione paesaggistica allegata al progetto (cfr. documento "*Relazione paesaggistica - verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento*"),

accertato altresì che l'intervento proposto appare compatibile con le finalità di tutela delle componenti fisico-naturalistiche dell'ambito tutelato ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c. "*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (...) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*" (una porzione settentrionale dell'area di intervento ricade nella fascia dei 150 metri del rio Envers) e comma 1, lett. d "*montagne per la parte eccedente 1600 m s.l.m.*" (le aree di intervento sono ubicate a quote medie intorno ai 1.730,00 metri s.l.m..) del D.Lgs 42/2004,

tenuto conto che :

- l'intervento ricade su un'area già antropizzata e infrastrutturata, che risulta aver subito significative modifiche morfologiche e di copertura dei suoli che hanno portato all'assetto attuale, caratterizzato da una morfologia con terrazzamenti in un ambito che nel complesso è contraddistinto dalla presenza di insediamenti residenziali, turistico-ricettivi e sportivi, che a partire dalla metà degli anni settanta e ottanta si sono sviluppati modificando in modo significativo l'originario aspetto del versante montano;

- la proposta progettuale definitiva in esame, esito di successive modifiche e revisioni, presenta significative variazioni sulla consistenza plano volumetrica del complesso alberghiero rispetto all'ipotesi originariamente formulata; tali variazioni, hanno comportato la diminuzione del numero delle camere, la conseguente riduzione delle altezze dei fabbricati e della volumetria complessiva, riarticolata in funzione degli andamenti degradanti dei vari piani rispetto ai terrazzamenti esistenti, determinando quindi un complessivo miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle opere in progetto (cfr. documento "*Cronistoria delle fasi di progetto e revisione*");

- la soluzione plano volumetrica definitiva richiama in generale l'ipotesi di impianto proposto nel Piano attuativo degli interventi del Piano particolareggiato per l'Ambito Clos de la Chapelle per il complesso alberghiero costituito dagli edifici H28 e H29 con articolazione planimetrica a cortina e corte interna;

- le scelte compositive e architettoniche proposte, come indicato nella Relazione paesaggistica (punto 5.4 "*Attenzioni progettuali per la compatibilità paesaggistica dell'intervento*"), riprendono nel complesso l'ipotesi attuativa oggetto di

prescrizioni formulate dal Settore Gestione Beni Ambientali, parte integrante della sopra citata Dgr n. 7 – 13111 del 26 luglio 2004, con particolare riferimento all'adozione delle seguenti scelte progettuali:

- *suddivisione dell'intervento in due fabbricati principali a monte ed a valle secondo lo schema adottato nel Piano Particolareggiato vigente, con la creazione di uno spazio giardino a verde nella parte centrale generata dagli stessi;*
- *adattamento dei fabbricati ai dislivelli del terreno esistenti per un migliore inserimento volumetrico;*
- *adozione della tipologia a tetti a falde longitudinali degradanti a «profilo montano»;*
- *articolazione dei corpi di fabbrica in porzioni di diverse altezze, secondo l'andamento del terreno;*
- *utilizzo dei materiali costruttivi tradizionali del luogo:*
 - *pietra grigia nei basamenti*
 - *schermature a listelli lignei*
 - *tavole in legno di larice nelle pareti centrali*
 - *pannelli ad effetto scandole grigie ai piani alti di copertura*
 - *intonaco colore grigio sabbia della tradizione locale*

- gli edifici previsti avranno in parte una copertura a tetti a falde longitudinali degradanti secondo la tipologia rappresentativa del luogo, mentre alcune parti con copertura orizzontale saranno caratterizzate da "tetti verdi" che contribuiscono a un migliore inserimento paesaggistico;

- la visibilità del complesso alberghiero risulta in parte mitigata sia dalla presenza di aree boschive esistenti adiacenti all'area di intervento, sia dalle previste integrazioni delle stesse superfici boscate con nuove componenti arboree autoctone a contorno ed all'interno dei nuovi fabbricati;

considerato quindi che le opere così come proposte non appaiono tali da recare pregiudizio alle caratteristiche paesaggistiche della località,

si esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., a condizione che:

- al fine di rendere maggiormente omogeneo il manto di copertura delle falde dei fabbricati, sia valutata la possibilità di estendere a tutta la copertura lo schema compositivo utilizzato per la falda fotovoltaica, previsto con pannelli a rombo ad effetto lose;
- la prevista realizzazione delle opere di mitigazione con vegetazione arborea sia eseguita con soggetti di accrescimento tale da garantire, in tempi rapidi, le funzioni mitigative ad essi attribuiti. Sia inoltre assicurato nel tempo, attraverso opportuni interventi di manutenzione programmata, lo sviluppo e il mantenimento delle componenti vegetali messe a dimora e di quelle esistenti.

Si riporta nel seguito l'elenco della documentazione oggetto del provvedimento:

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nomefile
1	<i>Letera trasmissione Comune di Cesana</i>	POSTA CERTIFICATA: Pratica Edilizia n° 28/2020 - richiesta parere ai sensi e per gli effetti dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)
2	<i>Elaborato grafico planimetria urbanistica -1</i>	CLUBMED-SANSICARIO-PDC-PLANIMETRIE-URBANISTICHE-1_pdf_p7m.pdf.p7m
3	<i>Elaborato grafico planimetria urbanistica - 2</i>	CLUBMED-SANSICARIO-PDC-PLANIMETRIE-URBANISTICHE-2_pdf_p7m.pdf.p7m
4	<i>Nota integrazione atti</i>	2020-02695lettera_generica.pdf.p7m
5	<i>Relazione Integrazioni Ambientali</i>	SANSICARIO-CLUBMED-RELAZIONE-INTEGRAZIONI-AMBIENTE-00A.pdf.p7m
6	<i>Relazione Paesaggistica</i>	SANSICARIO-CLUBMED-Relazione-Paesaggistica-Compatibilita-04.pdf.p7m
7	<i>Elaborato grafico - scavi</i>	SANSICARIO-CLUBMED-SCAVI-INTEGR-REGIONE-PDC-04.pdf.p7m
8	<i>Elaborato grafico - prospetti</i>	SANSICARIO-CLUBMED-PROSPETTI-INTEGR-REGIONE-PDC-04.pdf.p7m
9	<i>Elaborato grafico - aree verdi</i>	SANSICARIO-CLUBMED-PIANTE-AREE-VERDI-REGIONE-PDC-04.pdf.p7m
10	<i>Relazione relative alle integrazioni/modi fiche progettuali</i>	SANSICARIO-CLUBMED-ALLEGATI-INTEGRAZIONI-2021-14A.pdf.p7m
11	<i>Relazione sostenibilità socio - economica</i>	SANSICARIO-CLUBMED-PDC-RELAZIONE-SOSTENIBILITA-00.pdf.p7m
12	<i>Cronistoria progetto</i>	SANSICARIO-CLUBMED-RELAZIONE-CRONISTORIA-PROGETTO.pdf.p7m
13	<i>Elaborato grafico - piante</i>	SANSICARIO-CLUBMED-PIANTE-INTEGR-REGIONE-PDC-04.pdf.p7m
14	<i>Nota geologo</i>	Nota-Geolog-osservazioni-Settore-Ambiente.pdf.p7m
15	<i>Sezioni</i>	SANSICARIO-CLUBMED-SEZIONI-REGIONE-PDC-04AA.pdf.p7m
16	<i>Nuova strada di accesso</i>	SANSICARIO-CLUBMED-STRADA-INTEGR-REGIONE-PDC-04.pdf.p7m

I Funzionari Istruttori
Arch. Fabrizio Conte
Arch. Guido Baschenis

Il Dirigente del Settore
Arch. Giovanni Paludi

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

6/6



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Torino,

Alla Regione Piemonte
Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Territorio e Paesaggio
pec: paesaggio.territorio@cert.regione.piemonte.it

Prot. n.

AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica / Tutela archeologica
DESCRIZIONE: **Comune CESANA TORINESE Prov. TO**
Bene e oggetto dell'intervento: Progetto nuovo hotel Club Med in loc. San Sicario Alto (H28-H29)
Indirizzo: Frazione San Sicario Alto
DATA RICHIESTA: **Data di arrivo richiesta:** 19/11/2021 – vs. prot. 133107 del 19/11/2021
Protocollo entrata richiesta: n. 22309 del 19/11/2021
Data di arrivo richiesta: 19/11/2021 – vs. prot. 133108 del 19/11/2021
Protocollo entrata richiesta: n. 22316 del 19/11/2021
Data di arrivo richiesta: 19/11/2021 – vs. prot. 133109 del 19/11/2021
Protocollo entrata richiesta: n. 22317 del 19/11/2021
Data di arrivo richiesta: 19/11/2021 – vs. prot. 133110 del 19/11/2021
Protocollo entrata richiesta: n. 22319 del 19/11/2021
RICHIEDENTE: M.G. Immobiliare s.r.l. – Privato
PROCEDIMENTO: Autorizzazione paesaggistica ordinaria (Art. 146 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: Tipologia dell'atto: parere vincolante
Destinatario: Regione Piemonte - Pubblico

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto dalla Regione Piemonte Settore Territorio e Paesaggio per il progetto del nuovo hotel Club Med in loc. San Sicario Alto (H28-H29);

considerato che la località interessata dall'intervento ricade in area tutelata ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera d) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. in forza al D.M. 24/01/1953 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Cesana Torinese" e ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettere c) e d);

considerato che l'area in esame risulta essere interessata dalla presenza di alcune componenti paesaggistiche individuate dal Ppr: "Aree di montagna" (art. 13 delle NdA del Ppr); "Infrastrutture turistiche per la montagna" (art. 26 delle NdA del Ppr) e "Morfologie insediative - m.i. 4 - Tessuti discontinui urbani" (art. 36 delle NdA del Ppr);

considerato che l'ambito in cui si inserisce il nuovo hotel Club Med è caratterizzato dalla presenza consolidata di insediamenti residenziali, turistico-ricettivi e sportivi che si sono sviluppati a partire dalla metà degli anni settanta e ottanta, modificando l'originario aspetto paesaggistico dei luoghi;

considerato che il progetto presentato costituisce l'attuazione di parte del Piano Particolareggiato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 7 -13111 del 26/07/2004 "Approvazione del Piano Particolareggiato San Sicario Alto – 2006" e della contestuale variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente, rispetto al quale si era espresso con prescrizioni l'allora Settore Regionale Beni Ambientali competente in materia, avvalendosi del supporto tecnico della Commissione Regionale Beni Culturali e Ambientali ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56;

richiamati gli incontri del gruppo di lavoro attivato nel 2016, con la partecipazione di codesto Settore della Regione Piemonte e di questo Ufficio, per l'esame di un primo progetto per il nuovo hotel Club Med presso l'esistente pista da bob in località Pariol;

richiamati i successivi tavoli tecnici svolti, condotti dal 2019, sempre con la partecipazione di codesto Settore della Regione Piemonte e di questo Ufficio, per l'esame del nuovo progetto per l'hotel Club Med in località San Sicario Alto, nel corso dei quali sono stati espressamente richiesti una riduzione dei volumi, una corretta localizzazione degli stessi, una revisione dei prospetti e delle coperture e un approfondimento sulle misure di mitigazione previste;

viste le progressive modifiche apportate al progetto preliminare sviluppato a partire dal 2018, con riduzione della SUL di circa 3.500 mq, portandola da 27.000 mq a 23.531 mq, al di sotto del limite massimo consentito dal Piano Particolareggiato previsto per l'area H28 e H29, con conseguente riduzione delle volumetrie e delle altezze, così come riportato nel documento "Cronistoria delle fasi di progetto e revisione";

considerata la nuova configurazione volumetrica a seguito della riduzione delle superfici e delle altezze;

considerata l'ulteriore riduzione delle altezze apportata ai fabbricati in progetto a seguito di un nuovo accertamento tecnico svolto nei mesi di settembre e ottobre del 2021;

vista l'attenzione posta all'utilizzo di tipologie più consone all'intorno paesaggistico attraverso una maggiore articolazione dei corpi di fabbrica, l'adozione dei tetti a falda, l'utilizzo dei materiali costruttivi tradizionali del luogo;

visto il progetto di approfondimento delle misure di mitigazione previste, così come presentato nel documento



“Integrazioni documentali a seguito di richiesta Atti della Regione Piemonte prot. n. 7820 del 04/08/2021”, con la sistemazione delle aree a verde esterne e interne al complesso, con il mantenimento delle alberature esistenti in corrispondenza della nuova strada di accesso e con l’inserimento di alberature anche di prima grandezza lungo i fronti dei fabbricati, con particolare attenzione anche alle visuali dell’Edificio B verso le piste;

esaminata e attentamente considerata la relazione trasmessa dalla Regione Piemonte in adempimento all’art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., condividendone quanto espresso in relazione alla materia strettamente paesaggistica;

verificato che l’intervento, così come proposto, interviene in un’area già cospicuamente compromessa in relazione alla presenza di impianti sportivi ed alla contiguità con l’edificato esistente residenziale e ricettivo;

verificato inoltre che la percezione dell’insediamento, pur di notevole estensione, appare mitigata dalla particolare conformazione del sito, dal suo attuale assetto vegetazionale con presenza di lariceto naturale ad alto fusto e grazie alla attenta progettazione di ulteriori piantumazioni arboree;

valutato quindi che l’intervento, come da ultimo progettato in esito al confronto ed alle molte modifiche e riduzioni, non appare tale da recare pregiudizio alle attuali caratteristiche paesaggistiche dell’area,

questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi delle norme richiamate e delle altri vigenti, esprime **parere favorevole** all’intervento, così come modificato nel progetto definitivo proposto, facendo proprio il parere espresso dalla Regione Piemonte e nel rispetto delle seguenti vincolati prescrizioni:

- al fine di limitare gli impatti sul paesaggio già in fase di realizzazione, le attività di cantiere e la movimentazione terra siano circoscritte esclusivamente alle aree oggetto di intervento e si eviti l’occupazione, anche solo temporanea, di ulteriori superfici e ambiti;

- sia perseguita la massima limitazione nell’utilizzo di superfici impermeabilizzate, mediante adozione di sistemi di pavimentazione che favoriscano e mantengano la permeabilità del suolo in corrispondenza della viabilità pedonale e veicolare nonché delle aree esterne e delle coperture piane;

- sia previsto un ripristino integrale delle superfici e della cotica per tutte le aree esterne interessate dalle opere temporanee e dai movimenti di terra, anche con opportuni interventi di inerbimento, al fine di garantire la continuità delle aree interferite con gli ambiti circostanti;

- sia vagliata e perseguita in fase esecutiva la possibile implementazione delle aree destinate alla realizzazione di nuove superfici boscate e siano inseriti prioritariamente soggetti di prima e seconda grandezza, per il raggiungimento di una più efficace e celere mitigazione dei fronti dalle aree circostanti; siano inoltre garantiti, già nel crono-programma e nel piano di manutenzione, tempi rapidi per la realizzazione di tutte le opere di mitigazione previste e il controllo nel tempo dello stato di salute e dello sviluppo dei nuovi esemplari arborei e arbustivi piantumati;

- al fine di rendere maggiormente omogeneo il manto di copertura delle falde dei fabbricati, sia valutata la possibilità di estendere a tutta la copertura lo schema compositivo utilizzato per le falde fotovoltaiche, previste con pannelli a rombo ad effetto lose.

Considerato che la SUL proposta in progetto è stata ridotta ma che la SUL complessiva consentita dalle N.T.A. del PRGC per l’area H28-H29 rimane invariata, si precisa che, ritenuta soddisfatta ed esaurita con il presente progetto la previsione di nuova edificazione consentita dalle norme di tutela paesaggistica vigenti, ulteriori eventuali successive volumetrie o edificazioni nel comparto, pur consentite dal PRGC stesso, non saranno ritenute compatibili con le prescrizioni del Ppr.

Per quanto attiene la tutela archeologica, constatato che, esaminata la documentazione agli Atti di questa Soprintendenza, gli interventi a progetto non interessano aree soggette a vincolo archeologico né aree sulle quali siano in corso accertamenti e procedimenti di tutela ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., sebbene il territorio comunale sia noto per rinvenimenti sparsi che attestano una frequentazione dell’area fin da età pre-protostorica, e che in frazione Pariol sono state individuate strutture abitative e sepolture databili all’età tardoantica-altomedievale che confermano una occupazione più o meno sporadica dei versanti già in età tardo-romana, tenuto inoltre conto della notevole entità dei lavori di scavo, che tuttavia incidono su di un’area già oggetto di intervento e modifica dei suoli;

si esprime parere favorevole all’avvio dei lavori a progetto ma si raccomanda la massima cautela nella realizzazione delle opere di scavo. Si rappresenta sin da ora che qualora durante i lavori si verificassero rinvenimenti fortuiti di strutture, reperti o stratigrafie di interesse archeologico, quand’anche dubbi, sarà necessario, ai sensi dell’art.90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., sospendere i lavori e darne immediata comunicazione a questo Ufficio al fine di non incorrere nelle sanzioni per gli eventuali danneggiamenti o inadempienze ex artt. 161 e 175 comma b del succitato Decreto. I beni ritrovati dovranno essere possibilmente conservati nella loro giacitura originaria in attesa che questo Ufficio possa predisporre l’opportuno sopralluogo e impartire le adeguate disposizioni al fine della salvaguardia e conservazione dei beni eventualmente rinvenuti ai sensi della normativa vigente.

Si richiede che venga trasmesso alla scrivente Soprintendenza con congruo anticipo il crono-programma dei lavori al fine di poter programmare sopralluoghi in corso d’opera da parte del personale di quest’Ufficio.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del provvedimento autorizzativo.

IL SOPRINTENDENTE

Luisa Papotti

Documento firmato digitalmente

ai sensi dell’art. 20 e ss. del D.Lgs 82/2005 e s.m.i

I Responsabili dell’Istruttoria

arch. Aurora Argiroffi / dott.ssa Deborah Rocchietti / geom. Rosaria Demma

(aurora.argiroffi@beniculturali.it – deborah.rocchietti@beniculturali.it)



Palazzo Chiabrese: Piazza San Giovanni, 2 – 10122 Torino Tel. +39.011.5220411 Fax +39.011.4361484

email: sabap-to@beniculturali.it – PEC: mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it

sito web: <http://www.sabap-to.beniculturali.it/>