

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1

GENNAIO 2025

Progetto urbanistico
arch. Giovanni Alifredi

Responsabile del procedimento
ing. Francesco Cecchini

Il Sindaco

Studio geologico e idraulico
dott. geol. Eugenio Zanella
ing. Livio Martina

Aggiornamento studio geologico
dott. geol. Stefano Sartini

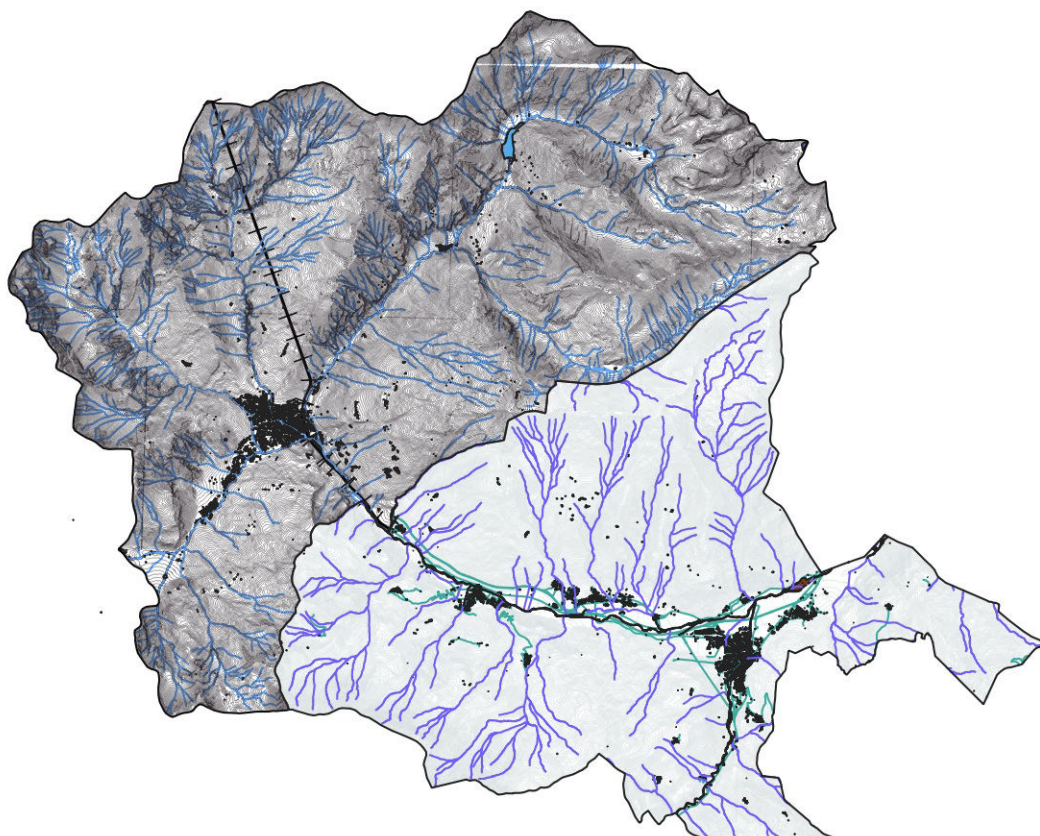
Il Segretario Comunale

PROPOSTA TECNICA DEL
PROGETTO PRELIMINARE
D.C.C. n. 2 del 22/04/2015

PROGETTO PRELIMINARE
D.C.C. n. 27 del 15/06/2021

PROPOSTA TECNICA DEL
PROGETTO DEFINITIVO
D.C.C. n. 30 del 21.12.2022

PROGETTO DEFINITIVO



COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

Sommario

1. PREMESSA	6
- UNA LUNGA FORMAZIONE	6
2. APPROFONDIMENTI E LETTURA STRUTTURALE DEL TERRITORIO	10
3. IL QUADRO SOCIO ECONOMICO E LE DINAMICHE IN CORSO (*)	20
- DINAMICA DEMOGRAFICA	20
- QUADRO SOCIO-ECONOMICO	24
- L'ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE SUL TERRITORIO DI BARDONECCHIA	27
DISTRIBUZIONE DEI RESIDENTI	28
PRESENZA DI PERSONE ANZIANE	30
DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE UNDER 10 ANNI	31
- LA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA E PARALBERGHIERA DI BARDONECCHIA	31
4. OBIETTIVI DEL PIANO E SCENARI DI SVILUPPO	34
- L'IMPORTANZA TERRITORIALE E SOCIO-GEOGRAFICA DI BARDONECCHIA	34
- AMBIENTE ALPINO E ATTIVITÀ MOTRICI URBANE	34
- POTENZIALITÀ DEL SISTEMA BARDONECCHIA	36
5. LE MUTATE CONDIZIONI ESTERNE E I RIFLESSI SULLE PROSPETTIVE DI SVILUPPO	43
- IL SISTEMA DEI VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	43
- PRGC VIGENTE E NUOVO PIANO	44
6. I PRINCIPALI TEMI PROGETTUALI	45
- I TEMI DI TRASFORMAZIONE URBANA	45
LA DORSALE VERDE	45
L'AREA CENTRALE	47
IL TERZO ACCESSO ALLA CITTÀ	52
AREA DELLO SVINCOLO - DA CORRIDOIO A PORTA	52
- I TEMI DI CONSOLIDAMENTO E VALORIZZAZIONE DEI SERVIZI DELLA CITTÀ ABITATA E TURISTICA	55
AREE SCIABILI (COMPENSORI SCIISTICI)	55
RIQUALIFICAZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI URBANI	56
ATTIVITÀ RICETTIVE	57

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

ATTIVITÀ RESIDENZIALI	58
- I TEMI DI VALORIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO NATURALE E STORICO CULTURALE DI BARDONECCHIA	61
DIVERSIFICAZIONE E STRUTTURAZIONE OFFERTA TURISTICA DI TIPO NATURALISTICO	61
VALORIZZAZIONE STRADE E MANUFATTI MILITARI	62
VALORIZZAZIONE PATRIMONIO ARCHITETTURE TRADIZIONALI	62
PATRIMONIO STORICO, ARCHITETTONICO, CULTURALE DIFFUSO	68
PERCORSI URBANI	72
- IL DISEGNO E LA FUNZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI	72
- AMBITI DI VALORIZZAZIONE URBANISTICA	76
<u>7. INDICAZIONE DELLE IPOTESI DI SVILUPPO</u>	<u>81</u>
- LA STRUTTURA DEL PIANO REGOLATORE	81
- DIMENSIONAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI	84
- RICETTIVITÀ ALBERGHIERA	88
- NECESSITÀ DI SPAZI PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI	94
<u>8. USI CIVICI - INDIVIDUAZIONE DELLE TERRE GRAVATE DAL VINCOLO DI USO CIVICO AI SENSI DELLA L. N. 1766 DEL 16 GIUGNO 1927.</u>	<u>95</u>
<u>9. AREE BOSCADE</u>	<u>98</u>
<u>10. VINCOLO IDROGEOLOGICO</u>	<u>98</u>
<u>11. ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE "SEVESO" AL PTC2</u>	<u>100</u>
<u>12. COERENZA DEL PRGC ALL'ART. 31 DELLE NTA DEL PTR – CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO</u>	<u>101</u>
<u>13. CRITERI E INDIRIZZI PER L'APPLICAZIONE NORMATIVA COMMERCIALE</u>	<u>102</u>
- CARATTERI SALIENTI DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. N. 28 DEL 12.11.99	102
- INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA: D.C.R. 563-13414 DEL 29/10/99 - D.C.R. N. 59/10831 DEL 24.03.06 - D.C.R. 191-43016 DEL 20/11/12	103
- ADEGUAMENTO DEL PRGC VIGENTE ALLA NORMATIVA COMMERCIALE	104
<u>14. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEGLI ENTI SOVRALOCALI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE</u>	<u>107</u>
OSSERVAZIONE E CONTRIBUTI DELLA REGIONE PIEMONTE (PROT /A1606A)	107
OSSERVAZIONE E CONTRIBUTI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO	109

<u>15. ANALISI DELLE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE</u>	<u>111</u>
- PRINCIPALI TEMATICHE AFFRONTATE	111
<u>16. MODIFICHE AL PRGC A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE</u>	<u>113</u>
<u>17. MODIFICHE AL PROGETTO DI PRGC IN SECONDA E TERZA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E INTEGRAZIONI DERIVANTI DAL PARERE MOTIVATO PER LA VAS DEL L'ORGANO TECNICO COMUNALE</u>	<u>116</u>

Introduzione alla Relazione illustrativa del Progetto Definitivo

In fase di seconda e terza Conferenza di Copianificazione alcune previsioni urbanistiche sono state stralciate, a seguito delle posizioni differenti degli enti e conseguente votazione in sede di conferenza in quanto ritenute non conformi al Piano Paesaggistico Regionale o non conformi con la legislazione e prassi urbanistica regionale.

In particolare, si fa riferimento allo stralcio delle aree alberghiere di nuovo impianto in località di Pian del Colle- San Sisto (ALBn001 e attività alberghiere interne alla ZT007), alla previsione di ricostruzione del nucleo storico di San Sisto AA004, all'area dell'ex UUI 25 in località Jafferau, alla possibilità coordinata con la l.r. 16/2018 di ampliamento degli edifici residenziali, all'individuazione di aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 12 della l.r.16/2018.

Alcune di queste previsioni, oltre che essere già contenute tra le previsioni del previgente PRGC del 1985, risultavano centrali per lo sviluppo di alcuni temi strategici del nuovo piano tra cui quello del potenziamento del comparto alberghiero, l'ambito turistico di Pian del Colle, la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare residenziale.

Anche per quanto attiene la definizione degli interventi volti alla riqualificazione degli edifici nei Centri Storici in sede di Conferenza di Copianificazione sono state dettate modifiche alle previsioni contenute nella PTPD introducendo la necessità di anticipare, per alcune casistiche, interventi urbanistici (ndr Piani di Recupero) rispetto agli interventi consequenziali edilizi.

Al fine di non stravolgere la lettura della relazione illustrativa, che ha la principale funzione di descrivere le strategie del disegno a cui sottende il nuovo piano regolatore (a cui queste previsioni erano funzionali), si è deciso di non eliminare i riferimenti e la trattazione relativa a tali elementi in questo elaborato, nonché in tutti gli altri elaborati di analisi, sottolineando tuttavia che tutte le previsioni conformative consequenziali a tali trattazioni sono da ritenersi per l'appunto non recepite nella documentazione di Piano regolatore nel Progetto Definitivo.

1. **Premessa**

- **Una lunga formazione**

Il Documento Programmatico a suo tempo approvato nel 2011 dal Consiglio Comunale (ultimo atto di una serie di deliberazioni di indirizzo susseguite negli ultimi anni) rispondeva alla volontà dell'Amministrazione di definire uno scenario strategico di medio-lungo periodo in grado di rappresentare il quadro di riferimento per le politiche di trasformazione e sviluppo della Città con particolare attenzione alle decisioni di carattere territoriale.

Quel documento ha di fatto rappresentato l'avvio e il consolidarsi di una strategia urbanistica già avviata precedentemente e che ha permesso di gestire in modo coerente non solo l'evento olimpico e i suoi effetti territoriali, ma anche una serie di interventi che hanno contribuito a migliorare la qualità del contesto sociale e ambientale.

Il proposito era, e tuttora è, quello di puntare alla progressiva costruzione di uno scenario di innovazione e di cambiamento, in grado di superare il binomio tipico di una tradizionale stazione turistica, generalmente rappresentabile come *seconde case-edilizia* e di puntare verso un modello di sviluppo non più centrato sulla costruzione di abitazioni secondarie ma orientato al consolidamento dei caratteri di centralità territoriale che - se opportunamente potenziati - fanno di Bardonecchia il vero polo urbano dell'Alta Valle di Susa. Basti pensare alle risorse presenti (l'ambiente alpino di qualità, le grandi infrastrutture di trasporto, la posizione di frontiera quale *Porta del Paese*, le attrezzature sciistiche, le aree urbane centrali sottoutilizzate, la dotazione di servizi di carattere non solo locale, la rete commerciale e più in generale le strutture rivolte alla fruizione turistica e alla relativa ricettività).

In sostanza lo scenario prefigurato presuppone un progressivo passaggio da semplice stazione sciistica e di villeggiatura a una vero e proprio polo di livello sovra-locale, perseguibile soltanto attraverso un'inversione dei tradizionali ruoli funzionali che avevano a suo tempo determinato sviluppo e benessere economico e che ora tendono a trasformarsi in altrettanti fattori di ripiegamento (e di possibile declino).

Uno dei caratteri principali del nuovo piano regolatore: conciliare i tempi brevi dell'attuazione con i tempi lunghi di nuove strategie territoriali orientate sulla valorizzazione del patrimonio territoriale, sociale, economico e ambientale.

In questo senso lo scenario di sviluppo e cambiamento che ha fatto da sfondo alle politiche degli ultimi anni ha permesso di gestire con successo e lungimiranza l'evento olimpico e al contempo:

- ha impedito un ulteriore sviluppo delle edilizia secondaria;
- aiutato anche dalla mutata situazione dei vincoli idrogeologici, ha di fatto attenuato la pressione dello sviluppo edilizio, rallentandone l'espansione;
- ha portato a un significativo incremento dell'offerta ricettiva temporanea;

- ha portato alla creazione di nuovi servizi alle famiglie e al turismo (per esempio la nuova casa medica);
- ha aiutato la realizzazione (per ora parziale) di un più funzionale svincolo autostradale, concepito come vera e propria Porta di accesso alla Città, al territorio e al Paese;
- ha promosso l'avvio della riqualificazione del grande comparto Stazione e aree finitime (per esempio la ristrutturazione della cosiddetta "Casa bianca", le parziali riqualificazioni degli accessi al territorio, ancora da completare).

Le prospettive di cambiamento si sono riflesse anche nei provvedimenti urbanistici adottati nel in questo periodo, consistenti nella cosiddetta Variante Alberghi nonché nell'adeguamento del piano vigente all'attuale disciplina commerciale in ottemperanza alla legge regionale 28/99, con particolare attenzione al controllo e alla limitazione delle grandi superfici.

I principali vantaggi territoriali competitivi di Bardonecchia consistono in una serie di fattori importanti, rappresentati:

- (i) dalla posizione geografica e dal contesto transfrontaliero europeo,
- (ii) dalle infrastrutture nel settore delle comunicazioni (rete autostradale e ferroviaria),
- (iii) dalle condizioni ambientali e paesaggistiche,
- (iv) dall'offerta turistica differenziata,
- (v) dal carattere urbano del Comune, con una buona dotazione di infrastrutture a rete,
- (vi) dalla presenza di numerose strutture di livello sovracomunale (quali la Casa Medica il Palazzo delle Feste, la Piscina Comunale, il Palazzo dello Sport),
- (vii) da una rete di moderni impianti di risalita,
- (viii) dall'esistenza di un patrimonio immobiliare, incentrato sull'area del ferro e dei suoi dintorni, in corso di dismissione, e dotato di grandi potenzialità trasformative.

La presenza di tali fattori rende tuttora realistici le finalità programmatiche che stanno alla base di questo piano di lunga formazione, e che l'Amministrazione riconferma quali traguardi da conseguire anche (ma non soltanto) attraverso gli strumenti urbanistici.

Questo nuovo Piano Regolatore ha dunque lo scopo (per quanto di competenza di un semplice strumento urbanistico) di contribuire allo sviluppo e all'attuazione di una serie di politiche territoriali (comunali e di area più vasta) riassumibili come segue:

sviluppo della ricettività alberghiera, anche attraverso una normativa che incentivi e incrementi la conversione di seconde case e individui aree particolarmente destinate allo sviluppo alberghiero ed extralberghiero, e che affianchi le iniziative già in atto a partire dalla fine degli anni '90 (quali la deliberazione consiliare n. 74 del 16 dicembre 1998, relativa a interventi di natura urbanistica e promozionale per incentivare la rinascita della cultura della ricettività alberghiera in Bardonecchia), successivamente rinforzate da un'apposita variante urbanistica a favore non solo della realizzazione di nuove strutture alberghiere, ma anche dell'ampliamento di quelle esistenti;

- potenziamento infrastrutturale e di attrezzature del comprensorio sciistico, con particolare riferimento al versante dello Jafferau e a Pian del Colle per lo sci nordico;
- diversificazione e strutturazione offerta turistica di tipo naturalistico;
- potenziamento dell'offerta di abitazioni per la prima casa;
- tutela e valorizzazione delle risorse naturali;
- tutela delle risorse antropiche, in particolare per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio storico;
- valorizzazione delle infrastrutture di comunicazione (completamento della riforma dello svincolo autostradale, riorganizzazione dello scalo ferroviario e riqualificazione dell'ambito circostante la ferrovia, recupero di volumi dismessi o in via di dismissione, miglioramento della viabilità locale);
- nuova offerta di spazi pubblici;
- valorizzazione, recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione di spazi urbani con particolare attenzione al verde e alla fruibilità pedonale del centro abitato;
- localizzazione in posizione congrua di attività che richiedono ampi spazi di parcheggio (quali per esempio sosta camper, discoteche, locali di pubblico spettacolo), da realizzarsi in armonia con le politiche di offerta di parcheggi di interscambio da realizzarsi ai margini dell'abitato e in corrispondenza degli impianti di risalita.

Il rafforzamento della capacità alberghiera, il rilancio del comprensorio sciistico attraverso un'accorta gestione dell'evento olimpico, il rallentamento dello sviluppo di seconde case, l'avvio di progetti di riqualificazione urbana, sono solo alcuni degli effetti di un'inversione di tendenza significativa, che l'Amministrazione ha saputo imporre nel corso degli ultimi anni (e progressivamente con sempre maggiore determinazione a partire dallo stesso evento olimpico). E' evidente che tutto questo non può essere considerato sufficiente per l'affermazione di un mutamento irreversibile di fenomeni che hanno la loro origine stratificata e consolidata nell'arco di circa mezzo secolo all'insegna dello sviluppo edilizio. E' altrettanto certo che il nuovo piano potrà contribuirvi in modo significativo.

La formazione di un nuovo piano regolatore (al di là degli obblighi di legge) è una buona occasione per la costruzione - in questo caso si tratta di un rafforzamento e di una conferma - di un progetto collettivo per la Città su cui aggregare consenso e definire strategie in grado di suscitare collaborazione e cooperazione di soggetti pubblici e operatori privati.

Come noto, sono più numerosi e più complicati i problemi cui un piano regolatore da solo non può far fronte rispetto a quelli affrontabili unicamente in sede urbanistica.

Scelte economiche, decisioni di livello sovracomunale, accesso a risorse, linee di finanziamento, sviluppo di attività, localizzazione di funzioni sono altrettanti aspetti che non dipendono di per sé dal piano.

Sarebbe illusorio pensarlo.

Tuttavia è altrettanto vero che la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale può rappresentare per l'Amministrazione Comunale l'occasione

opportuna per interagire con i soggetti più direttamente interessati su quegli aspetti, agendo non in maniera passiva (come in genere avviene nelle situazioni di routine), ma assumendo essa stessa l'iniziativa, sollecitando, proponendo, chiedendo, cercando alleanze, promuovendo accordi. Basti pensare a due temi aperti di importanza strategica per la località, quali gli interventi autostradali considerati nel loro rapporto con la Città e la trasformazione del comparto stazione, due ambiti che non a caso riguardano il futuro delle grandi infrastrutture e i loro effetti sulle dinamiche di sviluppo dell'intero contesto urbano.

2. Approfondimenti e lettura strutturale del territorio

Lo studio è stato organizzato al fine non solo di rappresentazione finale dello stato territoriale di Bardonecchia, ma in modo che fosse funzionale al processo di interpretazione - progetto e valutazione del Piano. Al tal fine si è predisposta una struttura analitico -valutativa in grado di sostenere l'iter di formazione del piano regolatore e soprattutto di compiere una verifica in corso dello sviluppo di iniziative di trasformazione (territoriale ma anche normativa) che l'Amministrazione intendeva verificare prima che sia stata compiuta l'intera procedura di approvazione del nuovo piano regolatore.

Questa idea si basa su un'impostazione articolata:

- su un approccio di sistema, in grado di mettere in relazione le singole iniziative con gli indirizzi generali di pianificazione e gestione delle risorse socio-territoriali, con gli obiettivi generali del piano e con i tempi di realizzazione degli investimenti, dentro una visione comprensiva delle trasformazioni, in corso e programmabili
- sulla flessibilità, in modo da poter applicare di volta in volta, e in modo mirato, gli indirizzi generali (possiamo chiamarli gli obiettivi strategici) alle singole situazioni di cambiamento

La Valutazione Ambientale di un Piano/Programma, così come previsto dalla normativa sulla VAS (già in questo anticipato dalla Legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40, art. 20), ha la finalità di verificare la coerenza dei nuovi strumenti di pianificazione con gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali. Come accennato si intende estendere questa analisi anche a quei provvedimenti che singolarmente non sarebbero oggetto di questa verifica, ma che in un quadro di revisione generale del Piano è opportuno affrontare anche per un controllo delle trasformazioni in coerenza con l'obiettivo primario promosso dall'Amministrazione di tutela e valorizzazione del territorio naturale del Comune.

Questi studi, in primo luogo con finalità conoscitiva (raccolta e organizzazione dati, analisi delle varie componenti dell'ambiente naturale e no, rilievi), di tipo rappresentativo e descrittivo e infine di tipo analitico- progettuale, rappresentano un'opportunità, colta dall'Amministrazione, che supera le finalità espresse dalla norma. Infatti oltre alla rispondenza ai requisiti di legge ci si pone almeno altri due risultati:

Banca dati ambientale: il grande lavoro di raccolta e organizzazione dati, di rilievi, di analisi, supportato da un sistema geografico informatizzato (GIS) che permette un'associazione diretta tra dati alfanumerici e elementi territorialmente definiti, diventa una banca dati ambientale aggiornata e costantemente aggiornabile su cui confluiscono tutti gli studi di settore o specifici che verranno compiuti sul territorio di Bardonecchia. In questo modo si acquisisce uno strumento conoscitivo che approfondirà la complessità del territorio, all'interno di un quadro generale di riferimento che manterrà una semplicità e velocità di utilizzo. Non solo, con questo strumento con poche risorse da impiegare per la trasposizione dei nuovi dati non si andranno a perdere tutte quelle informazioni, studi, rilievi, analisi che singoli i progetti

affrontano, ma che inevitabilmente, concluso il procedimento, rimangono sepolti all'interno delle pratiche. E si potranno evitare repliche di questi studi, con risparmio di risorse, che inevitabilmente avvengono senza una raccolta ed organizzazione di questi dati.

Strumento di programmazione e di verifica compatibilità ambientale: questi studi individuando criteri di valutazione e requisiti non generici, ma territorialmente definiti, che ogni intervento significativo di trasformazione dell'uso del suolo deve avere, diventano uno strumento strategico sia per la programmazione degli interventi - iniziative dell'ente locale, in quanto è possibile prima una verifica di compatibilità ambientale in tempi rapidi e senza uso di risorse, sia per la verifica ed il controllo di iniziative non promosse dal Comune.

Affinché tali analisi territoriali rispondano ai requisiti di flessibilità e semplicità di gestione necessari allo scopo di ottenere quegli obiettivi sopra enunciati, in primo luogo si è predisposto un modello conoscitivo che scomponesse i vari e diversificati aspetti che formano l'ambiente.

L'ambiente è suddiviso in cinque diverse componenti: 1. assetto fisico, 2. assetto naturale, 3. assetto socio-economico, 4. assetto insediativo, 5. assetto paesistico. Di ogni componente ambientale sono ricercati ed analizzati con particolare attenzione alla territorializzazione di tali fenomeni: a) gli elementi strutturanti, b) gli elementi caratterizzanti, c) gli elementi di pregio - qualificanti, d) le criticità del sistema; e) elementi particolari oggetto di approfondimenti; f) le scelte di Piano, sono messi in relazione con alle singole componenti e valutate le compatibilità.

Nella pagina seguente si allega una tabella che rappresenta la griglia delle componenti e dei fattori considerati, all'interno della quale sono descritti sinteticamente i principali elementi che formano in modo sistemico gli elementi strutturali del territorio di Bardonecchia.

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa

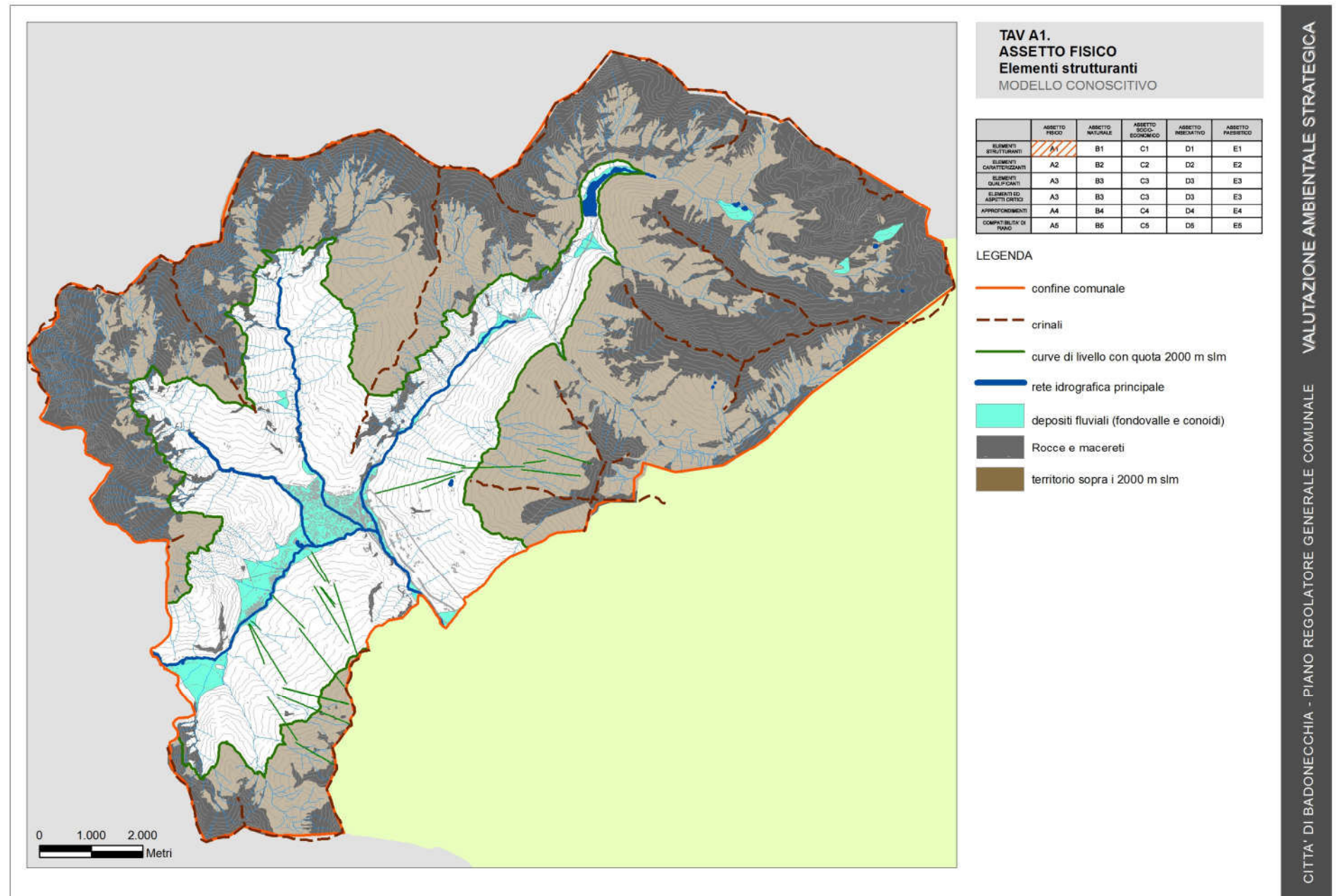
	ASSETTO FISICO	ASSETTO NATURALE	ASSETTO SOCIO-ECONOMICO	ASSETTO INSEDIATIVO	ASSETTO PAESISTICO
ELEMENTI STRUTTURANTI	Caratteri geomorfologici: • Substrato roccioso: Falda dei Calcescisti e Zona Brianzone • Confluenza quattro valli principali con relative aste torrentizie che formano il reticolo idrografico principale	• Ampie superfici impegnate da praterie alpine, pascoli e boschi nei territori a quote più elevate • I boschi di larice costituiscono le formazioni più diffuse, sovente misti a pino cembro e, in pochi settori più umidi, all'abete rosso. • Presenza di zone di regressione del bosco alla stato arbustivo misto a prato-pascolo.	• Patrimonio ambiente naturale • Grande accessibilità e connessione aree metropolitane • Offerta turistica sport invernali • Patrimonio immobiliare residenziale di seconde case	• Infrastrutture per la mobilità: s.s. n.335 • s.p. n. 216 verso il confine di valle Stretta • ferrovia Torino-Modane • autostrada del Frejus • Insediamento urbano di Bardonecchia, diffuso su conoide e con propaggine lineare verso la valle Stretta, attestato sulla ferrovia e sulla s.p. • Attestamenti degli impianti di risalita dello sci	• Geomorfologia: crinali, vette, valli, conoidi • Copertura: boschi, rocce, zone umide, urbano, pascoli • L'elemento strutturale del paesaggio è dato dalla forma a conca della zona di attestamento della valle; in questo ampio anfiteatro convergono a ventaglio le valli laterali e le principali propaggini di estensione longitudinale della conca. • Propaggini principali: • in dx la Valle Stretta, delimitata dalla dorsale del Colomion, • in sx la Valle di Rochemolles e la Valle Fredda, con l'emergenza del Monte Jafferau.
ELEMENTI CARATTERIZZANTI	• Rete idrografica minore molto ramificata • Estesi settori di conoide di deiezione • Presenza di movimenti gravitativi di grandi dimensioni (Millaures)	• Continuità ecologica del territorio • Notevoli presenze faunistiche: predatori (lupo, aquila reale, volpe) ed erbivori di media e grossa taglia (cervo, capriolo, camoscio, stambecco, cinghiale) oltre a lepre, marmotta e mustelidi • varietà e qualità coperture di suolo	• Asse commerciale di via Medail • Distribuzione residenza e seconde case - concentrico, frazioni, borgate • Servizi e attrezzature pubbliche • Strutture turistico ricettive	• Insediamento storico di Borgovecchio ai piedi del versante e centro di Borgonuovo di fine 800, prossimo alla ferrovia, ora saldati dall'espansione. L'insediamento è attraversato da corsi d'acqua • Nuclei storici minori ai piedi dei versanti e su conoide, estesi verso la piana, tendenti a saldatura in sponda sx • Centri storici minori di fondovalle di Les Arnaud e Melezet, il primo ora saldato a Bardonecchia • Borgate di versante sullo Jafferau in sx orografica e nei valloni laterali	• Tipologia delle coperture forestali • Elementi antropici (manufatti militari, invasi e dighe, impianti sciistici, edifici isolati, infrastrutture) • Diffusa presenza di piccoli insediamenti sul versante sx della valle principale, pressoché assenti nel versante dx.
ELEMENTI QUALIFICANTI	• Geositi riferibili alla dinamica di modellamento fluviale (forre, cascate) e alle deformazioni gravitative profonde di versante • Diffusa presenza di sorgenti captate per uso idropotabile	• Presenza di essenze vegetali rare e di pregio • Siti di importanza Comunitaria • Notevoli presenze faunistiche: predatori (lupo, aquila reale, volpe) ed erbivori di media e grossa taglia (cervo, capriolo, camoscio, stambecco, cinghiale) oltre a lepre, marmotta e mustelidi • varietà e qualità coperture di suolo	• Pregio ambientale con possibilità di offerta diversificata • Polo commercio • Attrezzature tempo libero e sport • Immagine di Bardonecchia quale storica località turistica	• Centro storico di Bardonecchia e struttura urbana di viali pianificata nella prima metà del 900 • Centri storici degli insediamenti minori • Borgate e baite di cultura occitana sui versanti e nei valloni, con adeguati interventi di recupero	• Edifici rilevanti e di pregio • Patrimonio storico architettonico e insediativo • ecosistemi specifici • skyline determinato da cime e crinali • rete strade panoramiche, militari

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa

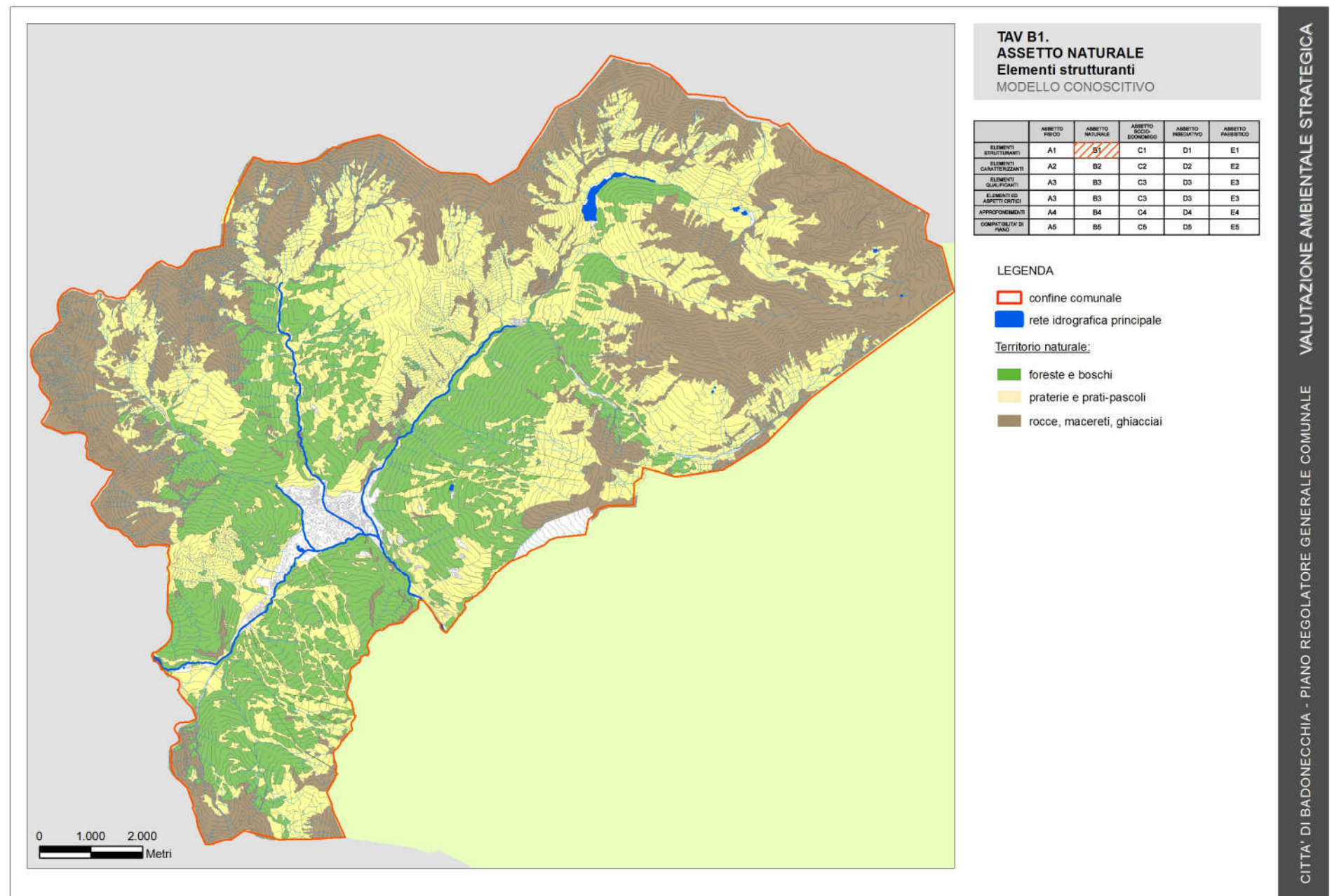
		• varietà di habitat naturali			
ELEMENTI ED ASPETTI CRITICI	• Area urbanizzata di Bardonecchia, soggetta ad allagamenti per piene gravose lungo il T.Rho e Frejus • Numerosi settori di conoide soggetti a violenta attività torrentizia • Interferenze con la dinamica gravitativa di versante in aree urbanizzate o con importanti infrastrutture viarie (zona Melezet) • Interferenze con la dinamica valanghiva	• Insediamenti urbani che occupano la conca di Bardonecchia • Infrastrutture lineari: ferrovia e viabilità principale, che interrompono continuità ecologica • Infrastrutture industriali per la produzione di energia elettrica (centrali idroelettriche)	• Territorio ad alta pericolosità geomorfologica che ne limita le possibilità trasformatrice • Un patrimonio immobiliare anni '60 - '70 da riqualificare • Scarsa dotazione posti letto alberghieri • Difficoltà imprenditoriale a convertire la tipologia di ricettività turistica	• Espansione turistica di Bardonecchia con diversità di tipologie edilizie e riduzione dello spazio interno a pineta • Espansione turistica diffusa negli insediamenti minori con alcune saldature degli antichi nuclei • Recupero non sempre adeguato delle tipologie storiche nei centri storici • Margini, verso gli spazi aperti, del nuovo costruito da riordinare. Ingressi urbani critici al centro di Bardonecchia • Accessi e uscite dall'autostrada • Prossimità dell'autostrada ad alcuni insediamenti e alle prime borgate su versante • Parcheggi legati ai fronti neve da sistemare	• Svincolo autostradale di Bardonecchia sul versante • Autostrada a mezza costa nel tratto terminale della valle di Beaulard - Bardonecchia. • Infrastrutture, impianti (sciistici, condotte forzate, elettrodotti) • Bordi urbani, in particolare fronte attestamenti comprensori sciistici • Aree dismesse • Area artigianale • Accessi alla città
COMPATIBILITA' DI PIANO	• Le previsioni urbanistiche, sia le aree di nuovo impianto che il tessuto consolidato, sono coerenti con lo stato dei dissesti analizzato e con i conseguenti vincoli di utilizzazione urbanistica. • Le nuove previsioni interessano ambiti di fondo valle • Le nuove previsioni non interferiscono con i caratteri fisici strutturali e morfologici del territorio. • Modifica previsioni urbanistiche in aree a rischio • Previsione opere di riassetto territoriale	• Le previsioni non interessano ne interferiscono con contesti naturali di pregio, • l'area alberghiera di S.Sisto	• Puntare sulla ricettività alberghiera • Favorire le riconversioni dell'edilizia residenziale • Valorizzare la localizzazione transfrontaliera e la vicinanza a infrastrutture importanti • Favorire le trasformazioni interne alla città	• Il piano valorizza e tutela le architetture tradizionali dei centri storici • Il piano favorisce la riqualificazione del patrimonio immobiliare residenziale • Le uniche aree di nuovo impianto in ambito isolato sono: l'area alberghiera di S.Sisto	• Le previsioni di Piano non interferiscono nei ambiti di pregio paesaggistico salvo per quanto riguarda il campo da golf • Il piano prevede azioni di mitigazione e salvaguardia degli elementi di pregio per la realizzazione del campo da golf • Devono essere poste molte attenzione negli interventi su tutto l'area AVU002 al fine di riqualificare da un punto di vista paesaggistico l'ambito urbano.

TAVOLE - GLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO

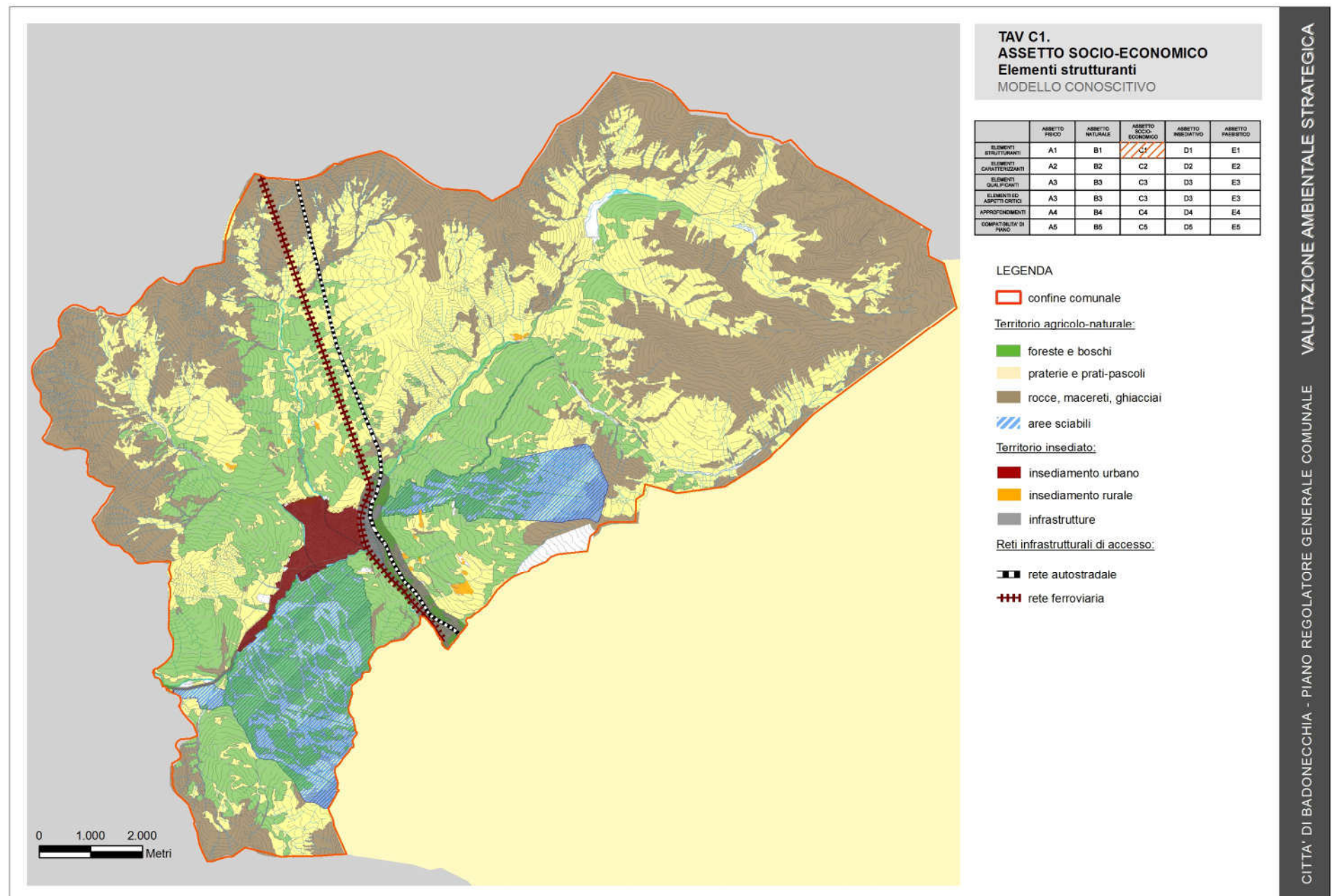
COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa



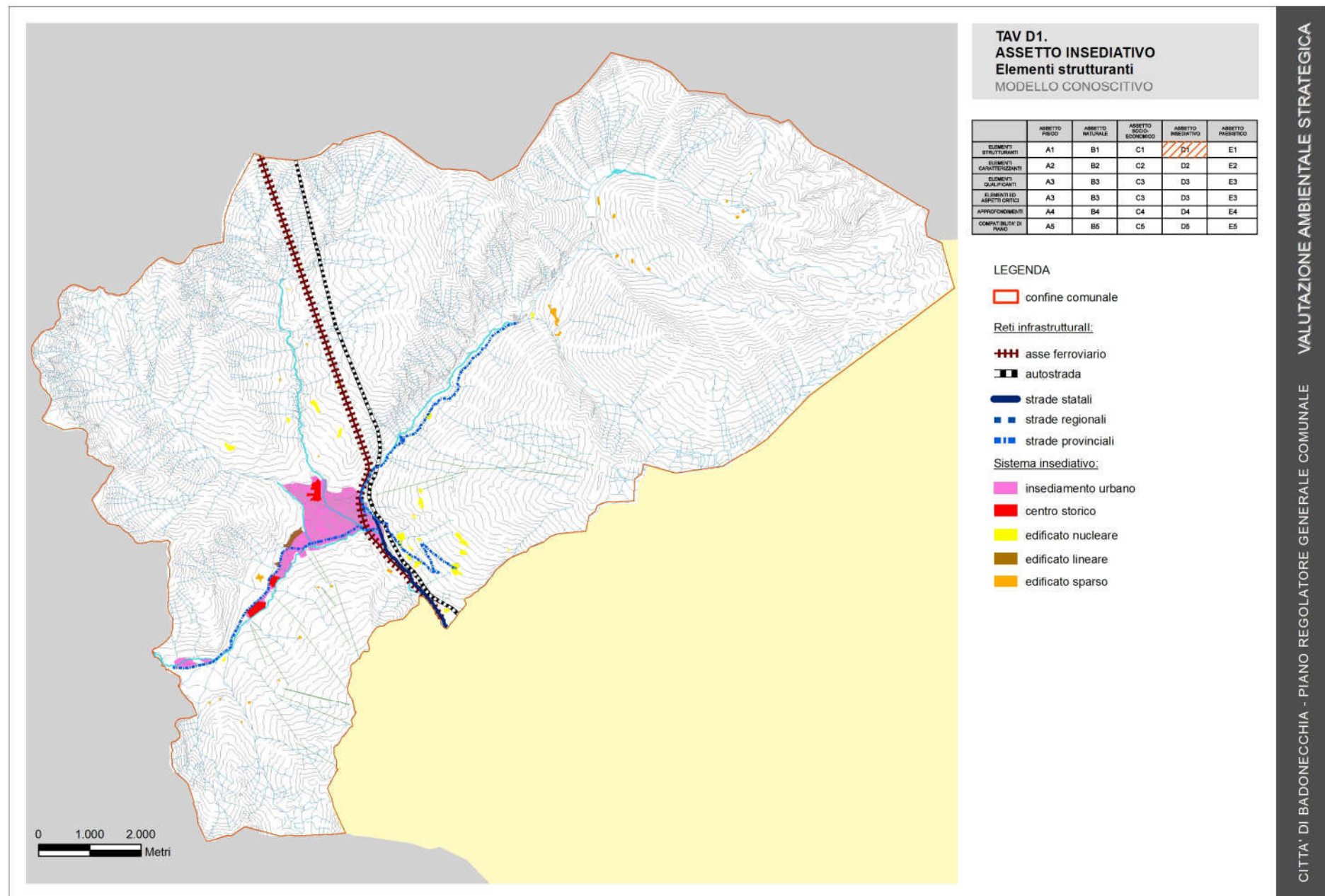
COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa



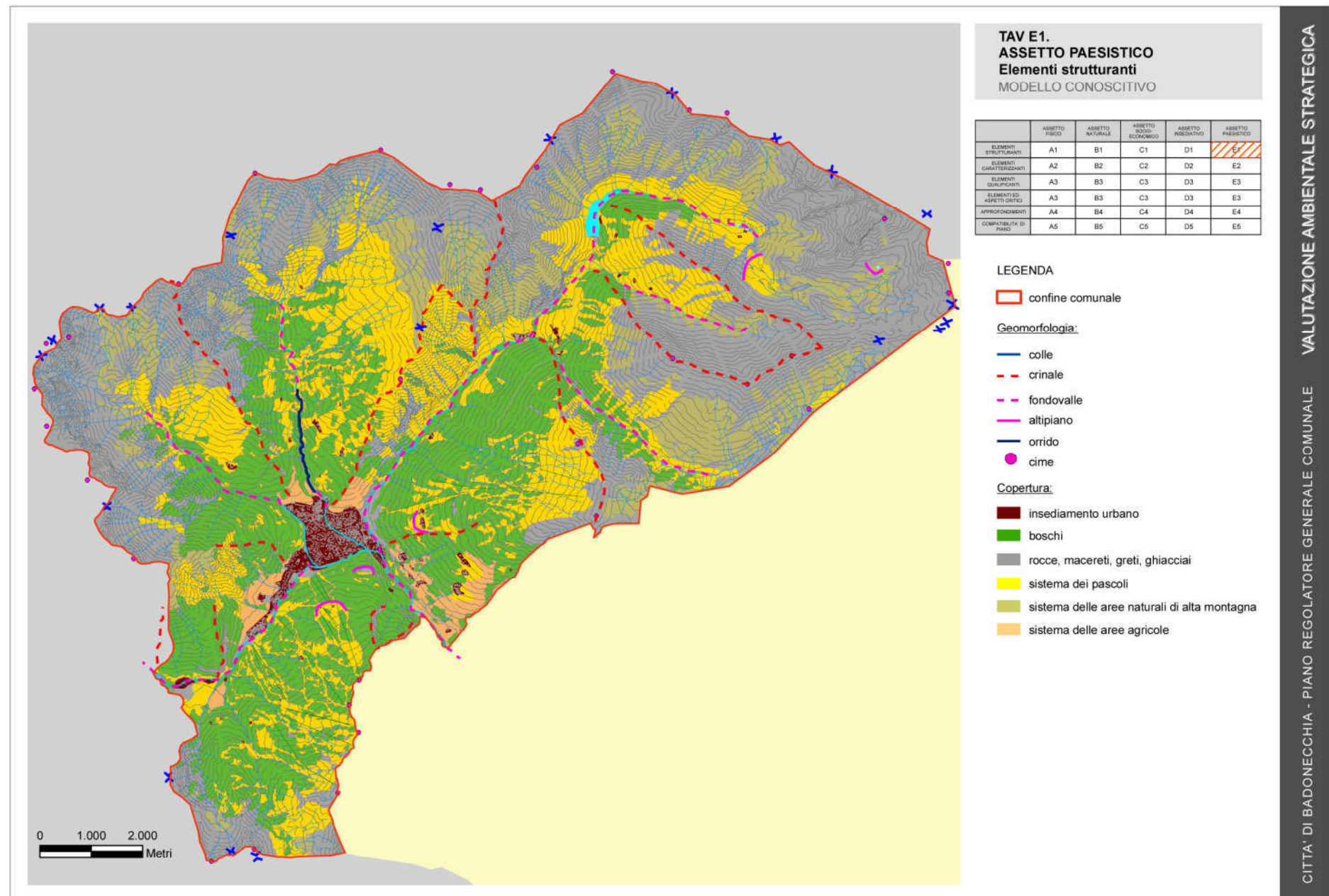
COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa



COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa



COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa



3. Il quadro socio economico e le dinamiche in corso (*1)

- Dinamica demografica

L'analisi socio economica è stata affrontata i due modalità di studio complementari. Da un lato sono stati presi i dati generali e confrontati sia con le dinamiche storiche degli ultimi decenni e sia con i territori omogenei all'interno della Valle di Susa e con i dati complessivi della provincia. Inoltre attraverso i dati demografici riguardanti la popolazione residente sono stati integrati con il SIT comunale e sono stati attribuiti alle unità minime che formano il territorio urbanizzato, le unità fondiari. In questo modo è possibile analizzare la distribuzione e qualificare geograficamente i fenomeni sociali.

La dinamica demografica di lungo periodo (1861 - 2011) ci indica una sostanziale conferma del numero di abitanti di 150 fa, ma con un forte calo nel periodo delle due guerre, recuperato negli anni della grande crescita italiana. Interessante notare anche un discreto calo degli abitanti negli ultimi due decenni del secolo scorso (fenomeno contrario all'incremento dei nuovi vani) e un incremento nel primo decennio del 2000 superiore al 5% che si è assestato nel secondo decennio (abitanti 3.159 al 31/12/2019)



Censimento			Popolazione residente	Var %
num.	anno	data rilevamento		
1°	1861	31 dicembre	3.076	-
2°	1871	31 dicembre	3.208	+4,3%
3°	1881	31 dicembre	2.800	-12,7%
4°	1901	10 febbraio	3.048	+8,9%
5°	1911	10 giugno	3.122	+2,4%
6°	1921	1 dicembre	2.808	-10,1%
7°	1931	21 aprile	2.840	+1,1%
8°	1936	21 aprile	2.409	-15,2%
9°	1951	4 novembre	2.429	+0,8%
10°	1961	15 ottobre	2.667	+9,8%
11°	1971	24 ottobre	3.081	+15,5%
12°	1981	25 ottobre	3.308	+7,4%
13°	1991	20 ottobre	3.186	-3,7%
14°	2001	21 ottobre	3.038	-4,6%
15°	2011	9 ottobre	3.212	+5,7%

Nel breve periodo, ultimo decennio, possiamo

* 1 Ancora attuale per le visioni prospettiche descritte su questi temi, è lo Studio (Bardonecchia Scenari di sviluppo socio-economico territoriale), realizzato nel 1997 da G. Dematteis e F. Ferlino.

- Dati e grafici estrapolati dalla banca dati di Tuttitalia (www.tuttitalia.it)

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

leggere una fluttuazione minima che mantiene il valore pressoché costante intorno ai 3.200 abitanti.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI BARDONECCHIA (TO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	3.043	-	-	-	-
2002	31 dicembre	3.037	-6	-0,20%	-	-
2003	31 dicembre	2.987	-50	-1,65%	1.469	2,02
2004	31 dicembre	3.015	+28	+0,94%	1.492	2,01
2005	31 dicembre	3.056	+41	+1,36%	1.539	1,98
2006	31 dicembre	3.063	+7	+0,23%	1.556	1,96
2007	31 dicembre	3.117	+54	+1,76%	1.599	1,94
2008	31 dicembre	3.195	+78	+2,50%	1.658	1,92
2009	31 dicembre	3.243	+48	+1,50%	1.707	1,89
2010	31 dicembre	3.273	+30	+0,93%	1.724	1,89
2011 (*)	8 ottobre	3.310	+37	+1,13%	1.755	1,88
2011 (*)	9 ottobre	3.212	-98	-2,96%	-	-
2011 (*)	31 dicembre	3.221	-52	-1,59%	1.755	1,83
2012	31 dicembre	3.226	+5	+0,16%	1.753	1,83
2013	31 dicembre	3.248	+22	+0,68%	1.737	1,86
2014	31 dicembre	3.232	-16	-0,49%	1.738	1,85
2015	31 dicembre	3.215	-17	-0,53%	1.742	1,83
2016	31 dicembre	3.173	-42	-1,31%	1.727	1,82
2017	31 dicembre	3.155	-18	-0,57%	1.718	1,81
2018	31 dicembre	3.149	-6	-0,19%	1.730	1,80
2019	31 dicembre	3.159	+10	+0,32%	1.727	1,81

(*) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(*) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(*) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

Per analizzare la struttura della popolazione e ricavare ipotesi concernenti le leve per lo sviluppo locale, risultano utili anche alcuni indicatori demografici sulla struttura per età dei residenti.

La popolazione è sostanzialmente equilibrata nelle quote di maschi e femmine (49% - 51%) e rispecchia le percentuali medie dell'intero territorio vallivo. Anche per quanto riguarda gli altrui indicatori della struttura demografica della popolazione di Bardonecchia non si riscontrano particolari differenze rispetto alla media di Valle, confermando Bardonecchia un centro sufficientemente grande dove non si riscontrano anomalie tipiche dei comuni piccoli di alta valle. Si riscontra comunque un indice lievemente inferiore di minori (0 - 17 anni) e una quota di adulti in età lavorativa superiore alla media.

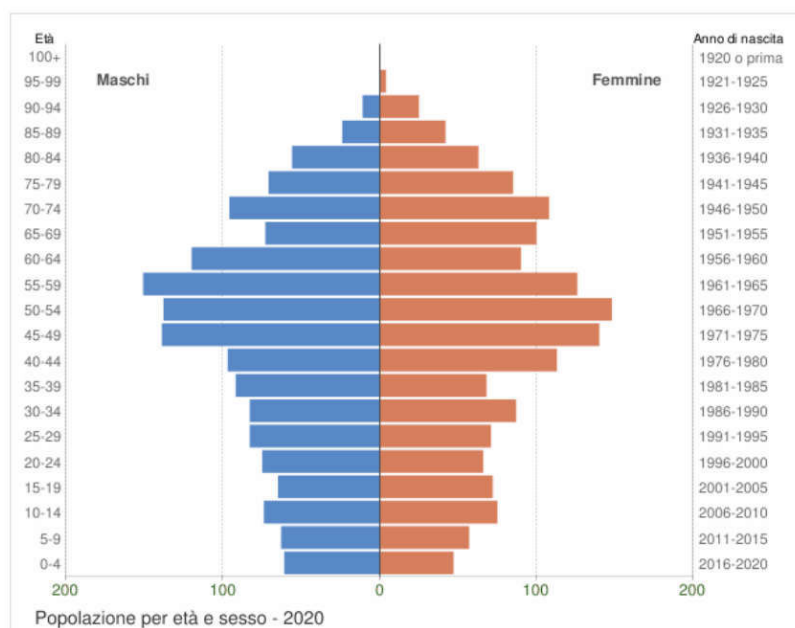
Comuni	Popolazione totale	Maschi	%	Femmine	%	Minori	%	Adulti	%	Anziani	%	Anziani	%
						0-17		18-64		65-74		75 e oltre	
Bardonecchia	3.243	1.586	48,91%	1.657	51,09%	482	14,86%	2.083	64,23%	381	11,75%	297	9,16%
Cesana Torinese	1.052	549	52,19%	503	47,81%	156	14,83%	720	68,44%	89	8,46%	87	8,27%
Claviere	199	100	50,25%	99	49,75%	40	20,10%	132	66,33%	21	10,55%	6	3,02%
Oulx	3.194	1.607	50,31%	1.587	49,69%	453	14,18%	2.176	68,13%	314	9,83%	251	7,86%
Salbertrand	550	300	54,55%	250	45,45%	101	18,36%	340	61,82%	54	9,82%	55	10,00%
Sauze di Cesana	250	135	54,00%	115	46,00%	20	8,00%	193	77,20%	24	9,60%	13	5,20%
Sauze d'Oulx	1.180	613	51,95%	567	48,05%	185	15,68%	826	70,00%	99	8,39%	70	5,93%
Totale Area 1	9.668	4.890	50,58%	4.778	49,42%	1.437	14,86%	6.470	66,92%	982	10,16%	779	8,06%
Totale Area 2 - Susa	24.164	11.737	48,57%	12.427	51,43%	3.645	15,08%	14.590	60,38%	2.971	12,30%	2.958	12,24%
Totale Area 3 - Borgone di Susa	19.315	9.511	49,24%	9.804	50,76%	3.039	15,73%	12.074	62,51%	2.168	11,17%	2.044	10,58%
Totale Area 4 - Avigliana	38.242	18.862	49,32%	19.380	50,68%	6.527	17,07%	24.320	63,60%	4.064	10,63%	3.331	8,71%
Totale CON.I.S.A.	91.389	45.000	49,24%	46.389	50,76%	14.648	16,03%	57.454	62,87%	10.175	11,13%	9.112	9,97%

a - dati estrapolati da Rapporto Con.I.S.A. 2011

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

Distribuzione della popolazione 2020 - Bardonecchia

Età	Maschi	Femmine	Totale	
				%
0-4	61 56,5%	47 43,5%	108	3,4%
5-9	63 52,5%	57 47,5%	120	3,8%
10-14	74 49,7%	75 50,3%	149	4,7%
15-19	65 47,4%	72 52,6%	137	4,2%
20-24	75 53,2%	66 46,8%	141	4,5%
25-29	83 53,9%	71 46,1%	154	4,9%
30-34	83 48,8%	87 51,2%	170	5,4%
35-39	92 57,5%	68 42,5%	160	5,1%
40-44	97 46,2%	113 53,8%	210	6,6%
45-49	139 49,8%	140 50,2%	279	8,8%
50-54	138 48,3%	148 51,7%	286	9,1%
55-59	151 54,5%	126 45,5%	277	8,8%
60-64	120 57,1%	90 42,9%	210	6,6%
65-69	73 42,2%	100 57,8%	173	5,5%
70-74	96 47,1%	108 52,9%	204	6,5%
75-79	71 45,5%	85 54,5%	156	4,9%
80-84	56 47,1%	63 52,9%	119	3,8%
85-89	24 36,4%	42 63,6%	66	2,1%
90-94	11 30,6%	25 69,4%	36	1,1%
95-99	0 0,0%	4 100,0%	4	0,1%
100+	0 0,0%	0 0,0%	0	0,0%
Totale	1.572 49,8%	1.587 50,2%	3.159	100,0%



- **Quadro socio-economico**

La collocazione geografica di Bardonecchia ha segnato la storia e l'evoluzione sociale ed economica della località, con uno sviluppo urbanistico e infrastrutturale che, in particolare dal secondo dopoguerra, è andato progressivamente caratterizzandosi sull'offerta di seconde case e il consolidarsi di una località turistica e centro di villeggiatura molto dipendente dall'economia dell'area metropolitana torinese.

Bardonecchia fa parte di una delle quattro aree geografiche omogenee per caratteristiche morfologiche, economiche e geografiche che compongono il territorio della Valle di Susa con i suoi 37 Comuni.

Come si può constatare a partire sia dai dati sopra illustrati sia dallo Studio citato in precedenza, la struttura socio-economica, territoriale e insediativa di Bardonecchia riflette la pluridecennale evoluzione di una società locale che si è andata strutturando in modo sempre più consolidato attorno una base economica dominata da specifiche funzioni turistiche.

Rispetto alle analoghe stazioni turistiche alpine bi-stagionali, specializzate nello sci alpino invernale e nelle attività ricreative e di villeggiatura estive, quella di Bardonecchia presenta la peculiarità di essere accessibile in giornata da un grande bacino d'utenza urbana. Bardonecchia, soprattutto nei confronti dell'area torinese, si configura come un insediamento tendenzialmente suburbano, specializzato, grazie alla sua localizzazione alpina, in funzioni ricreative, sportive, di villeggiatura, e potenzialmente anche di cura.

Queste caratteristiche spiegano sia la precocità del suo sviluppo turistico, già nei primi anni del secolo scorso, sia la notevole dimensione insediativa raggiunta negli ultimi decenni, sia ancora i conseguenti caratteri di maturità dello sviluppo raggiunto.

E' un carattere che può essere considerato allo stesso tempo fattore di forza e fattore di debolezza.

La struttura urbana dell'insediamento, con le sue dotazioni di servizi e di infrastrutture, che fa di Bardonecchia un caso atipico di stazione invernale, è certamente un elemento di forza, soprattutto in una prospettiva di riqualificazione e conversione funzionale della località.

Tuttavia, in assenza di interventi correttivi, questo patrimonio urbano rischia di consolidarsi come un enorme contenitore vuoto, e dunque come un fattore di debolezza, produttore di costi privati e pubblici, destinato a un possibile tendenziale degrado.

Le analisi di diversa natura condotte sui caratteri economici e sociali della località inquadrano Bardonecchia come una stazione dove la specializzazione funzionale e l'equilibrio tra domanda e offerta hanno raggiunto un livello maturo e in qualche modo stazionario, interno a un sistema sub territoriale locale tuttora in evoluzione. Ciò significa che il modello di sviluppo seguito fino alla fine degli anni '90, che ha assicurato alla comunità locale benessere e sicurezza, non è automaticamente garantito per il futuro. Anzi, c'è il rischio concreto che la monoculturalità turistica, che ha improntato lo sviluppo del passato, possa costituire un fattore di progressiva perdita di competitività non solo sul mercato dell'offerta turistica legata allo sci invernale, ma più in generale nel panorama di valle e di comunità, con il conseguente aprirsi di una preoccupante fase di declino generale, socio-economico, urbanistico, territoriale.

Esistono cause molteplici della situazione che si era creata.

In primo luogo il tipo di offerta ricettiva, dominato dal mercato delle seconde case, rivolto al bacino di utenza dell'area urbana torinese lega inevitabilmente Bardonecchia all'andamento fluttuante non solo dello sviluppo della città capoluogo ma anche al più generale andamento del settore turistico. E ciò rappresenta comunque un fattore di grande debolezza.

In secondo luogo era aumentata, non sempre a favore di Bardonecchia, la competitività con il territorio di Comunità (con Sestriere-Via Lattea per quanto riguarda l'offerta di attrezzature sciistiche e con Oulx per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni urbane e dei servizi territoriali). In entrambi i casi Bardonecchia aveva debolezze rispetto alle sue concorrenti.

A questa situazione si aggiungevano due ulteriori fattori di debolezza storici di Bardonecchia: (i) la debolezza del settore alberghiero rispetto alla forza delle seconde case; (ii) la poca specializzazione e la scarsa competitività rispetto alle altre stazioni dei singoli settori di offerta. Sebbene Bardonecchia avesse una buona dotazione di piste rimaneva una certa condizione di subordine rispetto al complesso della Via Lattea, sia per l'offerta alberghiera non competitiva con Sestriere o Sauze d'Oulx, sia nel settore dei campeggi nel confronto con la specializzazione di Oulx.

Questi fattori di debolezza avevano a loro volta un effetto limitante sul settore degli impianti sciistici, in quanto senza un incremento nella ricettività a rotazione è difficile ipotizzare un maggiore utilizzo degli impianti di risalita, in particolare durante la settimana, e viceversa. A questa carenza, solo in parte possono supplire gli utenti di seconde case e i flussi pendolari giornalieri, in quanto questi tendono a concentrarsi essenzialmente nei fine settimana e nei pochi giorni infrasettimanali delle grandi vacanze invernali e primaverili, con ripercussioni nella quantità e nella qualità degli investimenti sugli impianti di risalita. Questi infatti, per quanto non trascurabili nell'ultimo periodo, anche grazie all'evento olimpico, si erano a lungo tenuti su livelli medi al di sotto dello sviluppo quantitativo e qualitativo che avrebbero potuto raggiungere se avessero potuto disporre di flussi di utenza più regolari nel corso della stagione. A ciò si aggiungeva anche il fatto che la dimensione spaziale, tecnica e finanziaria degli impianti più direttamente concorrenti - quelli della - Via Lattea - era ormai tale da relegare quelli di Bardonecchia in una posizione subordinata, in cui essi si limitavano a sfruttare una propria nicchia ancora profittevole ma circoscritta. Mentre il rapporto tra ricettività in rotazione e impianti di risalita è circolare (più ricettività, più clienti e più investimenti negli impianti, più attrattività della stazione sciistica, più domanda di ricettività), quello tra le seconde case e gli impianti è assai più debole e asimmetrico in quanto gli investimenti si rivolgono a un'utenza importante soprattutto nei fine settimana, mentre le strutture continuano a essere poco utilizzate negli altri giorni, con una sensibile riduzione di redditività.

E' fin troppo chiaro che l'affermarsi di uno scenario di stagnazione se non di declino aprirebbe una fase di preoccupante involuzione socio-economica e territoriale per la comunità, in grado di mettere in ombra i fattori di forza e le potenzialità di sviluppo che invece esistono, e che sono stati messi in luce con molta chiarezza dagli studi geografici e territoriali a suo tempo commissionati dall'Amministrazione (v. Dematteis op.cit).

In definitiva si può concludere che il modo secondo cui Bardonecchia si era sviluppata e i caratteri del suo contesto socio-territoriale abbiano contribuito a determinare una situazione molto dipendente dai fattori esterni, poco in grado di valorizzare i fattori positivi interni (che come abbiamo visto esistono), incapace di creare di per sé nuova domanda.

Era in sostanza richiesto un vero e proprio cambiamento di prospettive e di intendimenti locali, in grado di rovesciare il ruolo della località nell'ambito del contesto locale e di richiamare attori esterni con forti capacità di investimento. E così è stato.

E' infatti apparso chiaro all'Amministrazione, all'inizio degli anni 2000, che per poter modificare, necessariamente nel medio-lungo periodo, la tendenza fin qui descritta, avrebbe potuto contribuire una serie di interventi nei vari campi sopraccennati, non ultimo quello della pianificazione urbanistica, che presupponessero una forte volontà da parte dell'intera collettività di Bardonecchia e soprattutto della sua guida politica.

Un progetto di cambiamento urbano non può che essere un progetto collettivo di una comunità e di tutte le sue parti più vitali e dinamiche. Senza partecipazione e consenso, qualsiasi ipotesi di trasformazione e di perseguimento di scenari nuovi è vanificata prima ancora di nascere: è per questa ragione che il progetto di cambiamento ha senso ed efficacia soltanto se sostenuto dalla partecipazione e dall'accettazione attiva dei soggetti più interessati.

Uno scenario di innovazione presuppone volontà individuali e collettive rivolte a una graduale ma profonda modifica dei modi dello sviluppo economico fin qui perseguito, e raggiunto.

Di fronte a questa situazione, così come veniva prospettata all'inizio del secolo attuale, l'Amministrazione, seppure in assenza del nuovo strumento urbanistico, ma con opportune politiche urbanistiche, ha saputo avviare l'auspicata inversione di tendenza, la quale ora va assecondata e sostenuta, anche con i contenuti del nuovo piano regolatore, per quanto concerne le politiche di uso e di trasformazione del suolo. E' stata rafforzata la dotazione alberghiera e paraalberghiera, è stato sensibilmente rallentato lo sviluppo di nuova edilizia secondaria, sono stati creati nuovi servizi alle persone, gli impianti sciistici sono stati potenziati e diversificati, l'infrastruttura di trasporto è in corso di miglioramento.

Le Olimpiadi hanno certamente giocato a favore, in termini di mobilitazione di risorse pubbliche e private, di opportunità di intervento migliorativo e di potenziamento dell'offerta, di rinnovo dell'immagine interna ed esterna della località soprattutto nei confronti della domanda esistente e potenziale.

Un'accorta gestione dell'evento e soprattutto della fase successiva, ha permesso all'Amministrazione di impostare politiche e interventi orientati verso quello scenario di cambiamento e soprattutto di conversione socio economica auspicato già all'inizio degli anni 2000.

Il nuovo piano potrà fornire il necessario supporto di regolazione di uso dei suoli, in armonia non solo con gli indirizzi strategici ma anche con gli interventi di trasformazione in via di realizzazione.

- **L'analisi della distribuzione della popolazione sul territorio di Bardonecchia**

Al fine di comprendere la reale distribuzione della popolazione residente e di studiare anche qualitativamente i fenomeni demografici del territorio, si è integrato il SIT geografico comunale che sostiene i PRGC con il database dell'anagrafe.

I dati della popolazione, ovviamente senza il riferimento ai nomi (privacy), sono distribuiti sul territorio in base alle unità fondiarie, che costituiscono la cellula base contenente le informazioni territoriali.



Esempio di suddivisione del territorio urbano in unità fondiarie

Tale strumento risulta molto importante in particolare per una località quale Bardonecchia, contraddistinta da una capacità abitativa di dieci volte superiore al numero dei residenti. Comprendere la distribuzione degli abitanti residenti, verificare se vi sono zone edificate ma che rimangono vuote in molta parte dell'anno, comprendere qual è la presenza all'interno delle vecchi nuclei, sono aspetti fondamentali per la gestione del territorio, per la progettazione del sistema dei servizi, per la comprensione delle criticità urbane.

Inoltre al fine di una veloce e chiara lettura dei dati abbiamo elaborato alcuni di questi indicatori e trasferito i risultati sulla piattaforma virtuale di Google Earth, che permette una elaborazione tridimensionale dei fenomeni facilitandone la lettura².

² L'indicatore è espresso attraverso l'estrusione delle unità fondiarie in modo proporzionale al dato numerico.

Distribuzione dei residenti

Le analisi descrivono una popolazione residente omogeneamente distribuita all'interno dell'abitato di Bardonecchia, sia nei nuclei di antica formazione, sia nelle parti di più recente insediamento.

A parte la frazione di Rochemmolles, con soli 13 abitanti, e poche unità che vivono soli in edifici isolati e poco serviti da urbanizzazioni e servizi, non si rilevano situazioni di criticità dovuti a localizzazioni isolate e lontane da urbanizzazioni e servizi.



- distribuzione dei residenti - centro abitato di Bardonecchia



- distribuzione dei residenti - frazione di Melezet

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa



- distribuzione dei residenti - frazione di Les Arnauds



- distribuzione dei residenti - Borgo Vecchio



- distribuzione dei residenti - concentrico

Presenza di persone anziane

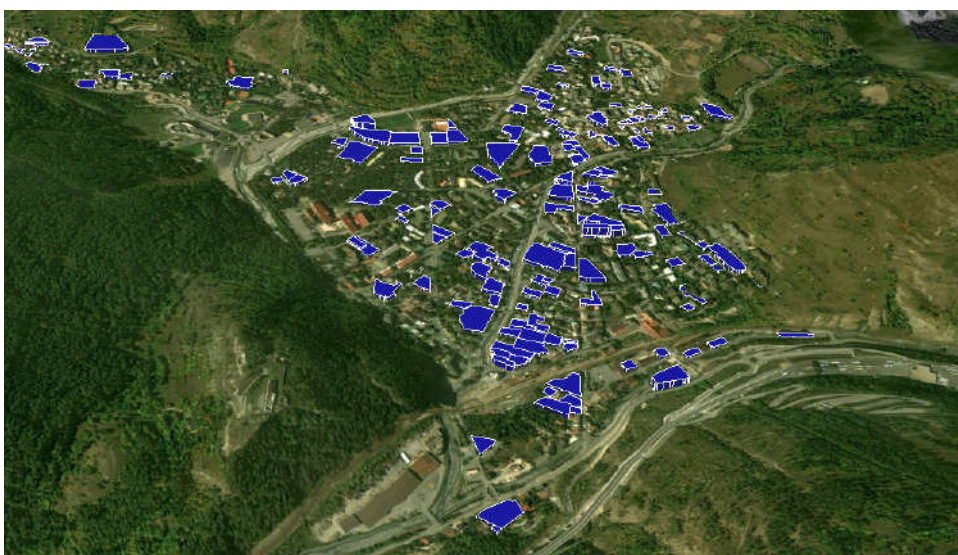
Anche per quanto riguarda le persone over 70 anni, si riscontra una discreta distribuzione sul territorio urbanizzato, con una presenza significativa nei principali borghi antichi, Borgo Vecchio, Melezet, Les Arnauds, e alcune presenze nelle borgate di Millaures.

L'analisi della presenza di persone anziane (over 70) non mette in evidenza particolari criticità anche se in alcuni casi si trovano situazioni di lontananza delle persone anziane dalle zone attrezzate, dai servizi pubblici, dai negozi.

In Bardonecchia sono presenti, alla data di rilievo (2019), 585 persone over 70 di cui circa il 50% vive da sola.



- distribuzione popolazione over 70



- distribuzione popolazione over 70 che vive da sola

Distribuzione della popolazione under 10 anni

La popolazione under 10 anni è dislocata prevalentemente nel concentrico di Bardonecchia, con alcune presenze nelle frazioni di Les Arnauds e Melezet.



- distribuzione popolazione under 10

- La struttura ricettiva alberghiera e paralberghiera di Bardonecchia

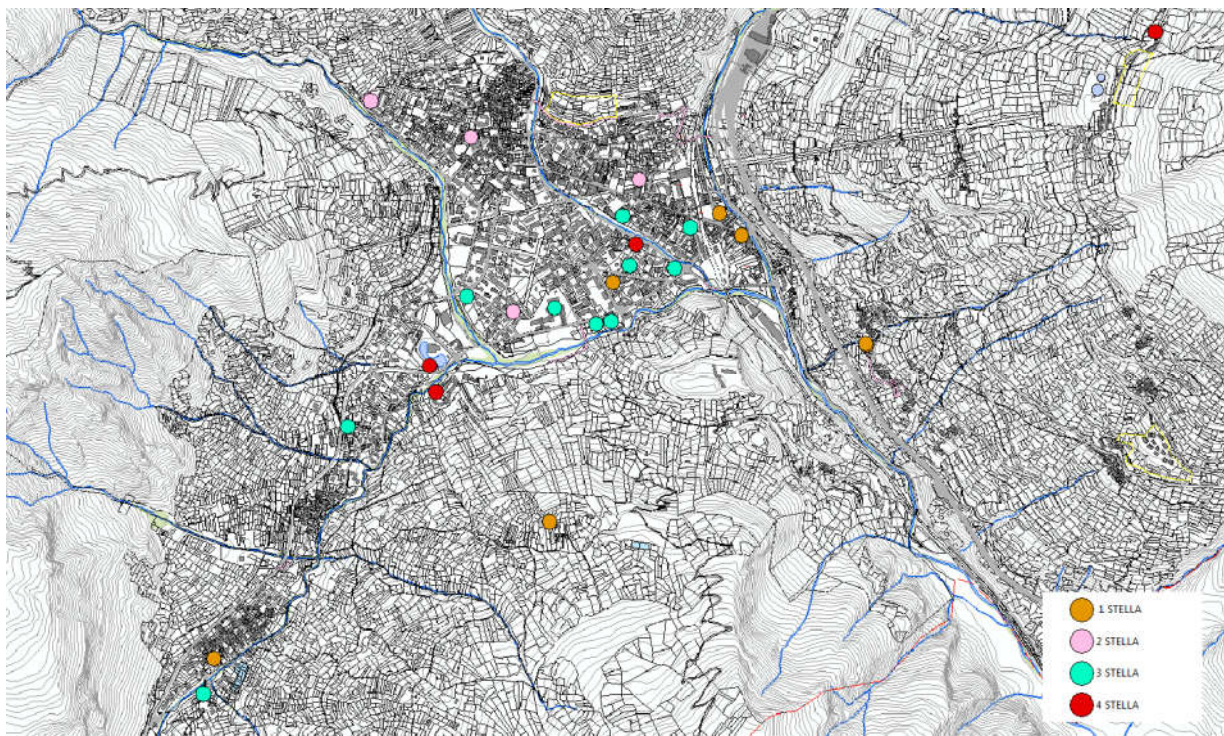
La capacità ricettiva è una delle debolezze del sistema turistico di Bardonecchia. Debolezza sia per la scarsa dotazione di posti letto, sia per la qualità, intesa come differenziazione, distribuzione, organicità dell'offerta.

Sono insediate 25 attività alberghiere per un totale 2.500 posti letto, di cui quasi 1.000 nella struttura del Villaggio Olimpico:

- 4 strutture con quattro stelle, per un totale di 700 posti letto;
- 10 strutture con tre stelle, per un totale di 1.500 posti letto, di cui circa mille nel Villaggio Olimpico e la restante parte divisa in 9 alberghi con meno di 100 posti letto di cui 3 solo sopra i 50 posti letto;
- 4 strutture con due stelle, per un totale di 220 posti letto;
- 7 strutture con una stella, per un totale di 220 posti letto.

Attualmente (2020) alcune strutture sono chiuse o in corso di ristrutturazione, ma stati considerati comunque ai fini di verifica degli standard e dell'analisi per il piano regolatore sono

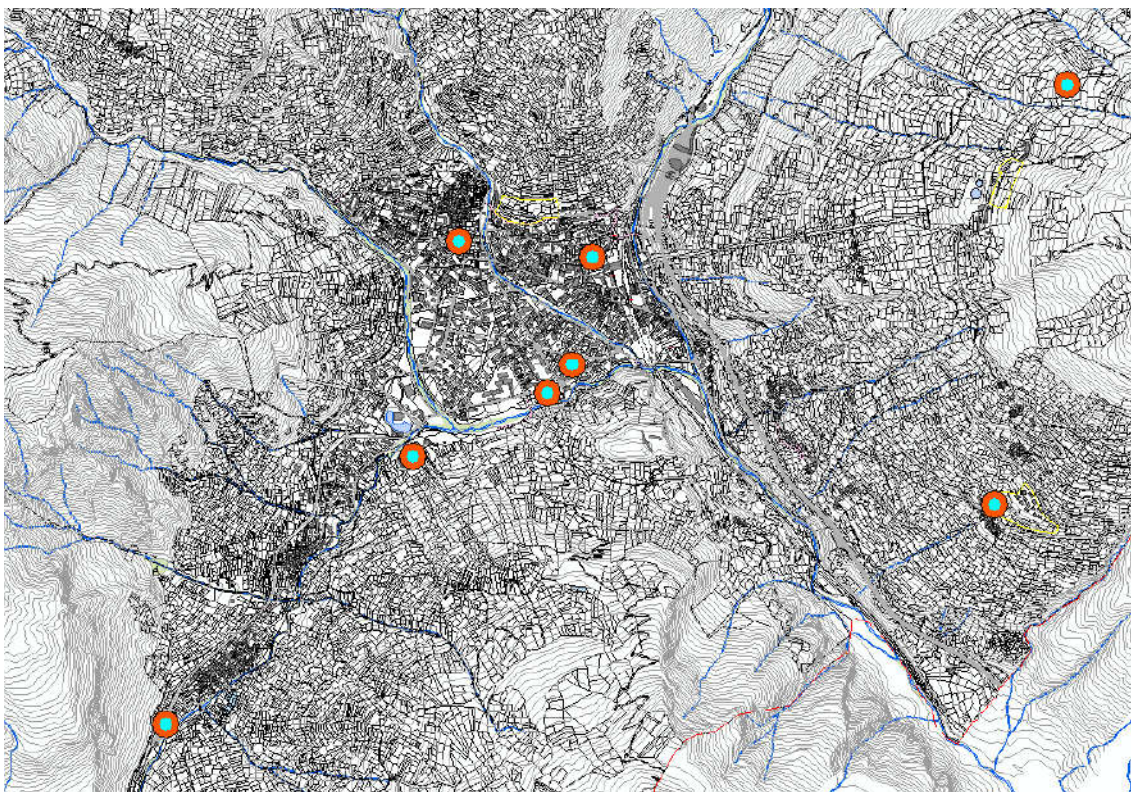
Tali strutture, in particolare gli alberghi con una classe più alta, sono concentrate nel comparto sud dell'abitato di Bardonecchia, nella fascia urbana che segue Viale della Vittoria dalla stazione a Campo Smith. Altre strutture sono poi localizzate nei pressi o all'interno dei comprensori sciistici.



Si rivela una criticità nella bassa dinamicità nel settore con poche iniziative di un certo rilievo (se si esclude l'episodio del Villaggio Olimpico) e una tendenza alla trasformazione delle strutture alberghiere in Residenze Turistiche Alberghiere. Attualmente ci sono 9 strutture RTA (due sono chiuse) che confermano la vocazione dell'asse Viale della Vittoria.

Risulta particolarmente povero di strutture ricettive, anche in considerazione delle potenzialità esistenti per quanto riguarda i servizi e le attrazioni, il comparto urbano di Les Arnaud e Melezet, dove sono attive solo due Piccole strutture alberghiere, mentre la struttura RTA a monte di Melezet è attualmente chiusa per motivi di sicurezza idrogeologica.

Sono inoltre presenti due campeggi il località Pian del Colle, mentre viene sottolineata l'assenza di spazi di sosta attrezzati per camper.



b - localizzazione strutture R.T.A.

4. Obiettivi del Piano e scenari di sviluppo

- L'importanza territoriale e socio-geografica di Bardonecchia

Un nuovo scenario di innovazione e di cambiamento appare possibile e realistico, anche se non immediato né automatico: Bardonecchia quale polo dell'Alta Valle di Susa e Porta di ingresso al Paese.

E' però un'immagine la cui capacità di presa passa in primo luogo all'interno della località, un'immagine nuova condivisa dalla cittadinanza e dai suoi interessi, prima di essere veicolata all'esterno. Al centro di questa immagine non ci sono solo più i tradizionali fattori che hanno determinato la crescita del passato, ma nuove realtà, nuove potenzialità innovative, quelle che lo sviluppo precedente ha consentito di creare e consolidare e che oggi possono rappresentare un capitale di risorse su cui puntare per un rinnovo dello sviluppo.

Nel caso di Bardonecchia ciò che va messo in primo piano è la sua natura di città nel cuore delle Alpi e la possibilità di farne un *polo di servizi territoriali*, quale luogo di centralità a livello sovralocale e transfrontaliero. Questa è la premessa per passare gradualmente da un modello di sviluppo come quello prima descritto a uno nuovo, che del vecchio conservi le componenti modificandone tuttavia il ruolo. Il binomio seconde case edilizia cede la sua posizione centrale ad attività terziarie specializzate che diventano il nuovo motore dello sviluppo e che utilizzano fattori preesistenti quali l'ambiente alpino, le infrastrutture di trasporto, la posizione di frontiera, le attrezzature sciistiche, il patrimonio edilizio e infrastrutturale, la dotazione di servizi e la capacità ricettiva, con effetti di ritorno positivi su di essi e di induzione sulle attività connesse.

Il passaggio da semplice stazione sciistica e di villeggiatura a *città* (polo di servizi territoriali) comporta dunque un'inversione dei ruoli funzionali: quando il modello sarà a regime, in un futuro ipotizzato, non sarà più solo lo sviluppo turistico a trascinare gli altri settori; ma un complesso di funzioni terziarie urbane.

Bardonecchia si sposterebbe dall'attuale poco promettente competizione con le altre stazioni sciistiche concorrenti, all'arena della competizione urbana, dove la sua posizione alpina offre ciò che altre città non hanno. Questo scenario mette in evidenza il fatto che il comparto turistico con le attività connesse, che oggi ha poche probabilità di svilupparsi ulteriormente come motore del sistema locale, potrà invece avere un ulteriore sviluppo come indotto di un complesso di nuove attività motrici urbane, che esso stesso può contribuire a far decollare. Nello stesso tempo gli altri impianti sciistici dell'alta Valle, oggi visti come concorrenti, diventerebbero esternalità a livello comprensoriale, capaci di contribuire per la loro vicinanza alla nuova fase di sviluppo economico di Bardonecchia.

- Ambiente alpino e attività motrici urbane

I punti critici e qualificanti di questo modello sono essenzialmente due: la natura delle nuove funzioni urbane motrici e la sostenibilità dello sviluppo in un ambiente molto specifico come quello di un'alta valle alpina. Queste due

istanze possono essere utilmente combinate in una formulazione che vede Bardonecchia come un centro urbano alpino dotato di servizi di livello sovra-locale e specializzato in attività non solo compatibili con l'ambiente alpino, ma funzionali alla sua valorizzazione-fruizione- conservazione.

Tali funzioni possono essere individuate in un campo promettente di attività innovative appartenente ai settori della ricerca, della formazione fino a livello universitario e post-universitario, della salute, delle tecnologie ambientali e insediative, dell'editoria multimediale, delle manifestazioni fieristiche, congressuali e culturali. Si tratta essenzialmente di attività terziarie, ma con un contorno di applicazioni e di sperimentazioni pratiche capaci di indurre anche lo sviluppo di piccole e medie imprese operanti in settori a tecnologia avanzata, quali la conservazione dei suoli e delle acque, le tecnologie edilizie e impiantistiche montane, le attrezzature sportive ecc.

In questo ampio ventaglio di possibili attività le scelte dovranno ispirarsi a due criteri fondamentali:

(a) la connessione a rete con attività complementari e servizi specializzati già presenti nei sistemi metropolitani dell'area vasta frontaliera facenti capo a Milano, Torino, Lione, Grenoble, Ginevra;

(b) la formazione di un nucleo di funzioni e attività con forti connessioni reciproche, capaci cioè di fare massa per sinergia e di avviare processi autocumulativi locali. Si tratta soprattutto di attrarre e di connettere attività di ricerca, formazione, sperimentazione, applicazioni tecnologiche, congressi e manifestazioni culturali ecc. appartenenti a una stessa "filiera" tematica e merceologica e a sue eventuali ramificazioni, come per esempio l'edilizia alpina, la conservazione e il ripristino del paesaggio alpino, le terapie associate al soggiorno alpino, il telelavoro ecc.

Ovviamente le fasi iniziali comporteranno l'avvio di più iniziative anche molto diverse tra loro, tra le quali l'evoluzione successiva selezionerà le più adatte.

La realizzazione di questo scenario comporta un forte impegno organizzativo e finanziario da parte della pubblica amministrazione e della società civile locale, che potrà promuovere un progetto di potenziamento della funzione urbana di Bardonecchia come progetto di portata regionale e di interesse europeo, onde raccogliere il massimo appoggio politico e di finanziamento pubblico. Va infatti tenuto conto che Bardonecchia, pur possedendo indubbi vantaggi ambientali, si trova in concorrenza con altri centri alpini. Perciò occorrerà in una prima fase valorizzare al massimo la vicinanza e i forti collegamenti già esistenti con la metropoli torinese (e anche con quella parigina), vantaggi di cui non godono in egual misura altri concorrenti.

Per contro va osservato che questo modello ha il vantaggio della gradualità e della flessibilità. Infatti in questo scenario il sistema locale può continuare in una prima fase a funzionare col modello precedente, arricchendosi progressivamente di componenti del nuovo modello.

Per quanto riguarda la sostenibilità, il nuovo modello di sviluppo contiene alcuni elementi intrinseci positivi. In particolare:

(a) l'orientamento delle nuove funzioni verso la ricerca e la formazione ambientale con ovvie ricadute locali positive;

(b) il fatto ormai largamente riconosciuto che la qualità ambientale è un fattore determinante per lo sviluppo di attività terziarie e innovative, in quanto capace di attrarre investimenti e personale qualificato (quindi migliore sarà la qualità ambientale di Bardonecchia e maggiori saranno le probabilità di realizzare questo scenario di sviluppo);

(c) l'assorbimento graduale di una parte delle residenze secondarie nello stock abitativo urbano, con riduzione quindi delle fluttuazioni demografiche stagionali.

Ovviamente queste tendenze non assicureranno da sole la sostenibilità dello sviluppo, che dovrà essere garantita da una politica locale e regionale di gestione oculata del capitale naturale, paesaggistico e storico-culturale.

Ciò è tanto più importante in quanto la ripresa di un nuovo ciclo di sviluppo come quello qui delineato potrà portare nel lungo periodo anche ad un consistente aumento della popolazione residente attuale anche senza un aumento proporzionale delle abitazioni, in quanto l'incremento della domanda di residenze potrà essere soddisfatto anche attraverso forme di recupero e di riuso dell'edilizia esistente. Un processo analogo di ricupero di grandi contenitori, già in parte in atto, può essere ipotizzato per le sedi di nuove attività terziarie e a tecnologia avanzata.

L'incremento del **settore commerciale** e dei servizi paracommerciali sarà invece più che proporzionale rispetto a quello della popolazione residente, in quanto ad essa e alla popolazione fluttuante turistica verranno ad aggiungersi i visitatori per affari e per congressi, i partecipanti a corsi, stages ecc. Si realizzeranno così soglie di domanda locale capaci di sostenere una gamma di offerta sempre più qualificata e varia, con un rafforzamento della gravitazione esterna su Bardonecchia. In particolare si potranno superare le soglie di domanda minime per rendere profittevole la gestione di servizi importanti per elevare gli standard della vita urbana, servizi che ora sono carenti o del tutto assenti, come ad esempio i servizi sanitari di livello intermedio e i locali di divertimento e spettacolo.

Un discorso analogo può essere fatto per il **settore alberghiero e para-alberghiero** che, in previsione di un aumento della domanda di visitatori esterni, potrebbe essere rivitalizzato con un nuovo impegno finanziario e imprenditoriale degli operatori locali e, in loro assenza, anche dall'intervento di società specializzate già presenti sul mercato nazionale e internazionale.

- **Potenzialità del sistema Bardonecchia**

I principali vantaggi competitivi di Bardonecchia, ovvero i punti di forza su cui può far leva per uscire dalla situazione di ristagno attuale, sono i seguenti:

Posizione geografica nel contesto transfrontaliero europeo.

Qui si sommano due effetti. Il primo più generale, deriva dal processo di unificazione ed integrazione europea, in cui la regione alpina da margine-barriera diventa cuore cerniera del sistema geopolitico Europa centrale - Mediterraneo. Il secondo è la posizione di Bardonecchia lungo uno dei maggiori assi infrastrutturali N-S di questo sistema continentale, posizione baricentrica tra gli avamposti fortemente urbanizzati dei due versanti alpini.

Infrastrutture nel settore delle comunicazioni. La compresenza delle due reti di trasporto, su rotaia e su gomma, è un fattore di estrema importanza in grado moltiplicare le potenzialità degli altri punti di forza con dei riflessi diretti su a) dimensione territorio di riferimento del bacino di utenza; b) aumentare la capacità di accesso a Bardonecchia e da Bardonecchia anche ad attività diverse da quelle turistiche.

L'eccellenza del contesto territoriale dell'Alta Val Susa, sia per quanto riguarda le condizioni ambientali e paesaggistiche, sia per l'offerta turistica, assai differenziata, anche se principalmente incentrata sullo sci da discesa.

Il carattere urbano del Comune, espresso in diverse forme e aspetti:

- a) l'eredità di un passato che non è mai stato soltanto rurale;
- b) la dimensione demografica residenziale e la capacità abitativa potenziale, nettamente superiore a quelle degli altri centri dell'alta valle;
- c) la conseguente dotazione quantitativa e qualitativa di servizi alle famiglie e paracommerciali che ne hanno fatto un centro di attrazione per l'intero comprensorio transfrontaliero;
- d) la presenza di servizi specializzati e delle relative strutture (palazzo delle feste, Forte Bramafam, Tur d'Amun, centri sportivi, ...);
- e) la composizione socio economica e il livello di istruzione dei residenti;
- f) la ormai secolare integrazione con la metropoli torinese, grazie alla quale Bardonecchia anticipa molte tendenze che investono successivamente il territorio dell'alta valle, ponendosi quindi localmente come "cinghia di trasmissione" delle innovazioni metropolitane;

Quanto alla posizione geografica nel contesto transfrontaliero, va sottolineato il fatto che esiste l'opportunità di aprire alla domanda esterna (attività economiche e produttive) un'offerta insediativa locale. I fattori localizzativi presenti in Bardonecchia possono essere valorizzati per andare incontro alle strategie localizzative di investimenti esteri.

Esistono poi fattori di opportunità urbanistica, aspetti spaziali e occasioni contingenti importanti che possono giocare un ruolo significativo.

I **fattori di opportunità urbanistica** sono rappresentati in primo luogo da un piano da formare (che è anche, soprattutto in questa fase, un'occasione per discutere, per ricercare, per creare e diffondere un'immagine nuova della città).

La fase formativa del piano è la più favorevole perché le scelte di cambiamento possano essere meglio delineate e collocate in un quadro di possibile sviluppo futuro.

La fase formativa del piano è infatti quella in cui le opzioni di cambiamento possono (e devono) esprimersi in maniera più libera e più proiettata verso il futuro.

Si tratta del momento in cui vanno incoraggiate le iniziative e le manifestazioni di interesse ad agire da parte dei diversi soggetti (già presenti sul mercato e/o in grado di essere attratti dentro le politiche di sviluppo locale e i relativi propositi, programmi, progetti di intervento).

Nella discussione e nel confronto fra interessi, la componente progettuale e trasformativa del piano acquista peso e visibilità rispetto agli aspetti più specificatamente regolativi e sottolinea la proiezione verso il futuro della comunità. Un esempio di tali possibili proiezioni al futuro è dato dalle possibili

azioni di messa in valore dell'area centrale, quella che gravita intorno al demanio ferroviarie e ad aree limitrofe, e che oggi si trova in condizioni di sotto utilizzo, per attività non congrue alla centralità dei luoghi e in stridente contrasto con l'immagine che la città potrebbe dare di sé anche in questa parte di territorio segnata da un accesso articolato e multimodale alla località. Questa è la fase in cui si producono le condizioni più favorevoli affinché i percorsi e le dinamiche dello sviluppo locale possano guardare al piano come strumento per agevolare e veicolare la definizione dei progetti di trasformazione.

La fase formativa è importante per diverse ragioni.

Perché suscita nuove idee di cambiamento e allo stesso tempo ne richiama e fa rivivere di vecchie ancora attuali. Le idee tendono a confrontarsi. I soggetti che ne sono portatori sono indotti a interagire, in cooperazione, in competizione o in conflitto fra loro. Anche gli interessi che in genere sono restii a palesarsi esplicitamente sono in qualche modo costretti a posizionarsi e a manifestarsi. Le disponibilità ad agire si misurano reciprocamente e si collocano sulla scena urbana. Il nuovo Piano garantisce strumenti per facilitare l'apertura di tavoli di concertazione tra i vari soggetti interessati (per lo più pubblici o atti a fornire servizi pubblici) e essere di spunto per trasformazioni di questi ambiti che potrebbero avere valenze sovralocali.

A tale fine sono stati individuati Ambiti di Valorizzazione Urbana attuabili attraverso varie forme di processi previsti dall'attuale normativa quali ad esempio:

- programmi integrati di intervento ai sensi della L.R. 18/96;
- programmi di riqualificazione urbana ai sensi della L. 179/92, del D.M. 21.12.1994;
- programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile ai sensi del D.M. 8.10.1998;
- programmi di recupero urbano ai sensi della L. 493/93;

~~Rispetto a quanto previsto nella proposta tecnica del progetto preliminare si introducono le opportunità date dalla legge regionale 16/2018 e in particolare dall'art. 12 (interventi per la rigenerazione urbana): gli Ambiti di Valorizzazione Urbana sono individuati come programmi di rigenerazione urbana e sono attuabili dove non coerenti con le previsioni conformative del PRGC con le procedure di cui all'art. 17bis, comma 5 della L.r. 56/1977. In questo modo il piano regolatore esplicita un programma di riqualificazione e ammette una modifica alle sue regole quando gli interventi non fossero coerenti con esse, ma integrati con gli indirizzi e obiettivi del piano stesso.~~

~~Tale modalità attuativa rappresenta un'innovativa strada procedurale che permette di semplificare l'adattamento del piano regolatore, troppo rigido nelle procedure di variante ex art. 17 della LUR, quanto gli interventi previsti sono nel solco della programmazione dell'Amministrazione.~~

~~D'altronde non è verosimile che in fase di progetto di un nuovo strumento urbanistico generale sia definibile ogni intervento di trasformazione urbana, che hanno come motore una serie di fattori esterni alla pianificazione urbanistica e sono sempre più slegati dall'"offerta urbanistica".³~~

Le opportunità **spaziali** che possono giocare un ruolo determinante sono rappresentate sia da aspetti **infrastrutturali** sia da un **patrimonio immobiliare** (aree e edifici) che è suscettibile o che necessita di essere trasformato.

³ Tale previsione è stata stralciata a seguito dell'accoglimento di un'osservazione degli uffici regionali in sede di II Conferenza di Copianificazione

Gli aspetti **infrastrutturali** comprendono le principali reti di collegamento della località, vale a dire l'autostrada (per quanto concerne la sistemazione dell'ultimo tratto, le vie di ingresso e soprattutto la possibile realizzazione di un terzo accesso), la ferrovia (per quanto riguarda il miglioramento del nodo ivi compresa la stazione), e la stessa statale per quanto riguarda l'accesso sicuro alla località (tenendo conto dei vincoli e delle criticità idrogeologiche oggi esistenti).

Quanto al **patrimonio immobiliare**, essendo oggi il complesso edilizio costituente l'ex-colonia-Medail felicemente convertito in funzioni alberghiere e attività complementari, esistono due principali configurazioni che presentano opportunità di intervento trasformativo, una puntuale e una molto distribuita sul territorio.

La prima è data dal demanio immobiliare facente parte del complesso delle aree che gravitano sull'asse ferroviario e che comprende una serie di edifici e di spazi di sedime.

La seconda è data dal patrimonio distribuito rappresentato da una parte non indifferente, ma di dimensione ancora da definire, dello stock residenziale delle seconde case, soprattutto la parte che sta giungendo a una fase critica del proprio ciclo di vita (per necessità di rinnovo, di manutenzioni straordinarie, di interventi impiantistici, di adeguamento alla nuova normativa, ecc...).

Si tratta di una serie di occasioni di trasformazione ormai mature (come è stato nel caso dell'ex Colonia) che possono costituire un buon avvio di politiche urbanistiche di rinnovo a supporto dello scenario delineato in precedenza.

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa

INDIRIZZI STRATEGICI DEL PIANO	OBIETTIVI	AZIONI
1. QUALITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - TUTELA DEL TERRITORIO	a) Valorizzare la componente ecologica del territorio	Valutare il valore delle funzioni ecosistemiche del territorio
		Inserire la compensazione ambientale nella pratica urbanistica e di trasformazione del territorio
		Porre particolare attenzione alla componente paesaggistica
	b) Valorizzazione del territorio anche finalizzata ad un turismo dolce	Valorizzare gli interventi infrastrutturali leggeri (quali sentieri, piste, posti tappa, percorsi tematici, ecc...) atti a favorire lo sviluppo e l'integrazione dei circuiti escursionistici, ciclistici, podistici, equitabili e di sci nordico e di altre pratiche sportive all'aperto
		Potenziare la ricettività ed i servizi al turismo escursionistico
		Potenziare le infrastrutture finalizzate ad una mobilità non veicolare
	c) Tutela e valorizzazione delle risorse naturali	Favorire interventi di manutenzione del territorio e di tutela dai rischi idrogeologici
		Favorire interventi di monitoraggio dell'ambiente nelle sue varie componenti
		Favorire le attività silvo pastorali
		Definire i comprensori sciistici e regolamentarne le attività e gli interventi
	d) Tutela e valorizzazione patrimonio storico - architettonico, rurale, militare	Valorizzare le strade ed i manufatti militari ed individuare la rete da tutelare ai sensi della LR 45/89
		Valorizzare e recuperare gli edifici tradizionali isolati
		Valorizzare gli edifici e manufatti religiosi
		Valorizzare i nuclei storici
		Valorizzare gli elementi del territorio e delle attività agricole e silvo -pastorali
2. LA BARDONECCHIA COSTRUITA: QUALITÀ URBANA DIFFUSA E VALORIZZAZIONE DELLE POTENZIALITÀ INTERNE	a) Potenziamento dell'offerta delle abitazioni della prima casa	Individuare aree / immobili da destinare a prima casa
		Individuare gli strumenti attuativi idonei al contesto ed incentivanti la conversione fra seconda e prima casa
	b) Patrimonio edilizio esistente: valorizzazione, recupero e riconversione	Trasformare aree e fabbricati industriali e direzionali della centrale idroelettrica dell'Enel e della rete delle Ferrovie dello Stato, poste in un ambito fortemente urbanizzato e di rilievo turistico - ricettivo, pertanto estranei al contesto
		Consentire lo sviluppo di lotti liberi situati in ambiti già urbanizzati, con azioni di completamento e ristrutturazione urbanistica
		Ottimizzare il patrimonio edilizio esistente valorizzandolo, recuperandolo e riconvertendolo
		Valorizzare e regolamentare l'uso e la trasformazione dei centri storici, dei nuclei rurali di antica formazione e delle borgate alpine

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa

		Tutelare del verde pubblico e privato che caratterizza fortemente l'abitato di Bardonecchia rendendolo per certi versi unico rispetto altre realtà turistiche
	c) Nuova offerta di spazi pubblici e riqualificazione spazi urbani	Riqualificare lo spazio e sedime pubblico dell'ambito urbano attorno la stazione ferroviaria, che comprende piazza Europa, via Stazione, via Medail
		Intervenire sulla ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della via Torino e dell'area compresa fra questa direttrice e via Medail.
		Riqualificare lo spazio e sedime pubblico dell'ambito urbano attorno la piazza Statuto, sede del mercato, e le vie Medail e Sommeiller, fino all'imbocco del traforo ferroviario del Frejus.
		Riorganizzare e potenziare il sistema dei parcheggi, anche attraverso lo sfruttamento dei sottosuoli e la riqualificazione dei soprasuoli, determinando contestualmente una maggiore fruibilità sociale ed integrazione urbano - paesaggistica di questi ultimi
	d) Individuazione aree a specifica destinazione artigianale e riqualificazione di quelle esistenti	Verificare l'effettiva domanda di lotti o immobili da destinare ad attività di carattere artigianale per configurare un'offerta adeguata
		Incentivare la riqualificazione architettonico - ambientale delle aree e degli immobili attualmente adibiti ad attività artigianale
3. VOCAZIONE TURISTICA DELLA CITTÀ	a) Sviluppo della ricettività alberghiera	Favorire le forme di ricettività che maggiormente si adattano al sistema Bardonecchia e che hanno migliori iterazioni con la città
		Incentivare la conversione fisica e funzionale di aree e immobili esistenti e finora utilizzati per altri scopi nonché il miglioramento qualitativo delle attività ricettive esistenti
	b) Diversificazione e strutturazione dell'offerta turistica di tipo naturalistico e degli sport all'aperto	Verificare l'opportunità di reperire aree libere da destinare esclusivamente alla ricettività alberghiera e para alberghiera
		Ottimizzare ed implementare i percorsi naturalistici e la possibilità di fruizione delle aree naturali da parte di cittadini e turisti nel rispetto e salvaguardia ambientale
	C) Potenziamento dei comprensori sciistici	Incrementare gli spazi per lo sport all'aperto, integrando le strutture sportive con l'ambiente naturale e valorizzando territori e località attualmente abbandonate anche con riferimento all'attività agricola, integrandone la fruizione estiva con quella invernale (es. loc. Pian del Colle)
		Potenziare e integrare i collegamenti delle due stazioni (Jafferau - Colomion) reciprocamente e con la città
		Potenziare le infrastrutture del domaine skiable implementandone anche i servizi di indotto

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale -
Relazione illustrativa

		Migliorare la qualità e l'inserimento ambientale degli impianti sia attraverso azioni di mitigazione che di compensazione
4. LE INFRASTRUTTURE E LA MOBILITA'	a) Valorizzazione delle infrastrutture di comunicazione	Intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della via Torino e della via Susa
		Definire e programmare un nuovo accesso alla città alta con viadotto di collegamento alla rete autostradale e trasformazione delle aree delle Ferrovie dello Stato / ENEL che risolva le criticità attuali di collegamento fra l'abitato e le direttrici stradali, valutandone attentamente gli aspetti ed impatti paesaggistici ed urbanistici.
		Riqualificazione ambientale degli argini e delle aree ripariali dei torrenti Rochemolles e Frejus
		Attrezzare asse delle ex condotte forzate (es .parcheggi sotterranei, percorsi pedonali,...) per limitare le soluzioni di continuità fra il centro amministrativo e commerciale del paese (P.za de gasperi / Via Medail) con le aree delle Ferrovie dello Stato / ENEL prossime alla stazione ferroviaria
		Intervenire infrastrutturalmente al fine di ripristinare una connessione funzionale e commerciale dei due tratti di via Medail, interrotti dall'asse ferroviario.
		Ottimizzare, compatibilmente con l'edificazione esistente, dei percorsi pubblici e collettivi nei centri e nei nuclei storici
		Definire dei cortocircuiti veicolari finalizzati a sgravare dal traffico tratti di strada maggiormente isolati e decentrati (es. v. P. Micca, v. Montello, v. Genova)
		Individuare dei percorsi pedonali riservati di collegamento dei luoghi significativi valorizzando quelli esistenti
		Migliorare il collegamento stradale della città con le frazioni a monte di Millaures, Gleise e le diverse borgate, attualmente caratterizzato dalla criticità di una strettoia al centro dell'abitato di Millaures
		Recuperare e integrare i percorsi urbani non veicolari (percorsi verdi e percorsi pedonali su sedime) che svolgano funzioni di collegamento alternativo, non veicolare, fra le principali strutture e poli di attrazione urbani, gli impianti sciistici e di connessione con la rete dei percorsi extra urbani

5. *Le mutate condizioni esterne e i riflessi sulle prospettive di sviluppo*

- Il sistema dei vincoli di natura idrogeologica

Il quadro dei dissesti oggi condiviso con gli enti competenti a seguito dell'adeguamento del piano vigente al Piano di Assetto Idrogeologico conferma un sistema di vincoli di maggiore cautela e determina di fatto una forte diminuzione delle aree libere e disponibili per insediare attività urbane.

La tabella riporta la situazione definita dalla variante di adeguamento al PAI, rispetto alle superfici territoriali e alle capacità insediative previste dal piano vigente.

U.U.I.	SUP. TERR. Piano vigente	CAP. INSEDIATIVA Piano vigente	SUP. EDIFICABILI Variante PAI	SUP. NON EDIFICABILI Variante PAI	CAP. INSEDIATIVA Variante PAI
N°	MQ	MC	MQ	MQ	MC
1-C	56.800	30.800	0	56.800	0
2-C	23.100	12.700	0	23.100	0
3-C	45.000	24.500	0	45.000	0
4-A1	9.800	14.400	9.800*	0	14.400*
6b	26.016	26.016	13.224	12.792	13.224
8-A1	3.700	6.100	3.525	175	5.250
12-A1	7.300	10.900	7.300	0	10.900
13-A1	4.000	5.900	4.000	0	5.900
15-A1	4.400	6.100	4.400	0	6.100
18-A1	3.400	4.200	0	3.400	0
19-A1	11.200	16.700	0	11.200	0
20-C	34.500	15.100	34.500		15.100
21-C	18.200	8.640	0	18.200	0
24-ZIST	70.800	70.800	70.675	125	70.675
25-C	21.600	9.700	21.600		9.700
26-A1	3.200	4.900	0	3.200	0
TOTALI	343.016	267.456	169024	177192	151249
	aree a edificazione non attuabile				
	aree a edificazione ridotta				
	aree non soggette a vincoli di natura idrologica				
	aree interne alle zone perimetrate ai sensi della L. 267/1998				

* A seguito degli studi relativi alla realizzazione del paramassi, la carta dei dissesti condivisi è stata modificata e conseguentemente anche le classi di vincolo idrogeologico rispetto alla situazione della variante PAI del 2010: la zona UUI4 risulta con la nuova carta di sintesi quasi totalmente in classe IIIA e di conseguenza inedificabile

- **PRGC vigente e nuovo Piano**

La tabella illustrata nel paragrafo precedente mette in luce una situazione oggettiva radicalmente diversa su cui il nuovo piano deve appoggiarsi.

- (i) Circa mq 160.000 di superfici territoriali destinate a ospitare capacità insediative prevalentemente residenziali sono interne a ambiti fortemente compromessi dallo stato di dissesto idrogeologico. Il nuovo piano ovviamente recepisce tale indicazione ed elimina le previsioni urbanistiche che comporterebbero nuove capacità insediative. Inoltre viene valutato poco sostenibile il mantenimento di previsioni urbanistiche che considerino le parti minoritarie esterne ai vincoli idrogeologici in quanto generalmente sono esterne al centro abitato e con forme e assetti poco funzionali a ospitare nuovi insediamenti.
- (ii) Circa mq 56.000 di superfici territoriali, libere da vincoli idrogeologici, sono da considerarsi in corso di attuazione in quanto soggette a strumenti urbanistici esecutivi approvati o con iter di approvazione in corso.
- (iii) Circa mq 26.000 di superfici territoriali, solo limitatamente interessate da vincoli idrogeologici, che però non compromettono l'utilizzabilità urbanistica, sono interessati da Piani Particolareggiati in corso di formazione. Tali strumenti urbanistici esecutivi sono momentaneamente in standby per verifiche di tipo idrogeologico (approfondimenti idraulici) e urbanistico (nuova valenza del comparto di Pian del Colle), ma sono confermati dal piano in quanto coerenti con gli obiettivi e le strategie di sviluppo.
- (iv) La previsione dell'area di Horres (mq 71.000), con destinazione turistico ricettiva del piano previgente, viene stralciata in quanto non coerente con gli obiettivi urbanistici del Piano, con gli obiettivi di salvaguardia ambientale e paesaggistica, con il modello di sviluppo turistico che si intende perseguire. Per altro una capacità insediativa così importante in un'area lontana da qualsiasi urbanizzazione (lo stesso nuovo impianto di risalita non prende in considerazione una stazione intermedia) risulta estranea agli indirizzi ed alle politiche di valorizzazione turistica dell'arco alpino. L'area prevalentemente di proprietà comunale viene trasformata in area a verde pubblico e mantenuta la capacità insediativa da trasferire in zone edificabili del PRGC.
- (v) Rimangono circa mq 20.000 che, sebbene interessati da vincoli idrogeologici (le aree in zona via S. Giorgio in quanto soggette alle perimetrazioni della L. 267/1998 in fase di ripermetrazione contestuale all'approvazione del presente Piano e subordinate all'attuazione di opere di riassetto territoriali), possono diventare idonee all'utilizzazione urbanistica e sono riconsiderate dal Piano anche in funzione dell'incremento della quota per la prima casa e dalla dotazione di spazi ed attrezzature di interesse collettivo.

6. *I principali temi progettuali*

I principali temi progettuali del nuovo Piano possono essere raggruppati in tre linee di lavoro:

- 1) i temi di trasformazione urbana, principali strumenti per rafforzare la struttura della città
- 2) i temi di consolidamento e valorizzazione dei servizi della città abitata e turistica
- 3) i temi di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio naturale e storico culturale della città.

- **I temi di trasformazione urbana**

I temi di trasformazione urbana sono rappresentati dalle iniziative volte a consolidare la struttura di Bardonecchia, attraverso cambiamenti rivolti agli spazi della città costruita. Dato che per una serie di ragioni note (in primo luogo l'assetto idrogeologico) non è più possibile concepire sviluppi edilizi posti all'esterno del territorio urbano consolidato, è quanto mai necessario che il *sistema città* (servizi, infrastrutture, nuovi luoghi del lavoro, ecc..) sia



rinforzato accettando come vincolo stringente quello di operare sostanzialmente sulla trama edilizia esistente. Puntare allo sviluppo di Bardonecchia come polo di servizi e opportunità di carattere sovra locale significa infatti dotare la città di nuovi spazi di qualità urbana, di infrastrutture e di nuove attività economiche. Molte di queste iniziative

interessano soprattutto, ma non solo, il concentrico, vale a dire quella parte di Bardonecchia dove è possibile intervenire con iniziative che abbiano carattere strutturante con riflessi sull'intera area urbana.

La dorsale verde

Il primo intervento, che volutamente introduce queste tematiche per il valore di ri-strutturazione del sistema degli spazi pubblici e della mobilità, è la Dorsale Verde. Il piano individua un sistema continuo di spazi pubblici che formano un asse di connessione tra le principali funzioni urbane e contemporaneamente mettono a sistema, collegano gli spazi verdi e i percorsi non veicolari. Con questo intervento si uniscono i nodi di sistema di percorsi che può diventare rete e può trasformare la fruibilità e conseguentemente il

modo di utilizzare gli spazi pubblici e il modo di spostarvi, favorendo una mobilità pedonale e ciclabile.



L'opera consiste nella trasformazione di una serie di spazi di demanio pubblico attualmente con funzioni diversificate e nell'adattarli per la realizzazione di una vera e propria dorsale verde di connessione: un nuovo percorso urbano non veicolare (o comunque con spazi ad esclusivo uso pedonale), ma anche un'area pubblica attrezzata in grado di sostenere una nuova strutturazione dell'intera area centrale della città e di aggregare una rete di aree verdi oggi sotto utilizzate. E' una proposta di trasformazione urbana coerente con la politica di sviluppo sostenibile fin qui intrapresa e di forte richiamo come opportunità di riqualificazione dell'ambiente urbano. L'idea è la connessione e di strutturazione di tutto il concentrico lungo un asse che interessa una gran parte delle attività pubbliche e private della città: un asse che unisce l'area centrale, la stazione, via Medail, il municipio, le scuole con i comprensori sciistici di Campo Smith e con l'ambito dove sono concentrati principali impianti sportivi.

E' una nuova infrastruttura verde (realizzabile con interventi parziali e anche poco impegnativi come risorse e opere - sedimi e verde, completamente in aree di proprietà pubblica) che unisce e struttura la maggior parte dell'offerta turistica presente sul territorio comunale: le grandi attrezzature sportive, le più importanti aree verdi, l'offerta ricettiva alberghiera (compreso l'edificio dell'ex-Colonia) nonché ampi spazi di parcheggio.

Il progetto si inserisce nel più generale quadro strategico di trasformazione dell'area urbana centrale di Bardonecchia, coerente con gli indirizzi di sviluppo sostenibile già definiti attraverso la revisione della zonazione e l'adeguamento alle condizioni idrogeologiche del territorio.

Il progetto di dorsale verde ha carattere strutturante rispetto all'ambiente urbano del concentrico ed è coerente con lo scenario strategico di sviluppo e di riqualificazione di Bardonecchia in linea con i criteri di sviluppo sostenibile che stanno alla base di questo nuovo piano regolatore. Gli effetti attesi riguardano il possibile riordino e potenziamento delle attività urbane esistenti, a cavallo di

un nuovo asse funzionale in grado di migliorare l'assetto dell'offerta turistica bi-stagionale e soprattutto un modo nuovo di vivere il centro abitato, non solo come tessuto urbano da attraversare, ma anche da fruire.



L'area centrale

La seconda iniziativa vede l'area della stazione come fulcro di una più ampia trasformazione che può riguardare: lo svincolo autostradale e le porte di accesso alla città, l'area della centrale elettrica e intorno ai sedimi ferroviari, l'area di corso Torino.

L'area centrale urbana, situata a cavallo del demanio ferroviario (stazione, scalo, edifici di pertinenza, sede dell'ex passaggio a livello, sottopassaggi, presenza di fabbricati già destinati all'industria idroelettrica e dismissioni di relativi immobili ormai abbandonati o in procinto di esserlo, edifici già usati come residenza temporanea) è individuabile dal piano come un'area di possibile grande trasformazione, soprattutto per i principali caratteri che la contraddistinguono:

- massima accessibilità su ferro e gomma
- possibilità di realizzare il terzo accesso
- posizione centrale e appetibile per il mercato immobiliare
- presenza di edifici obsoleti o poco utilizzati
- sedimi trascurati, disordinati o male organizzati, trasformabili e destinabili ad attività diverse soprattutto di interesse generale per la Città
- presenza di grandi proprietà di enti pubblici (FS, ENEL, Demanio, Comune)
- possibilità di connessione a fune con il comprensorio sciistico di Jafferau.

L'obiettivo degli interventi di trasformazione è molteplice: recuperare spazi e contenitori oggi sottoutilizzati, affrontare il problema della separatezza fisica e funzionale prodotta dalla sede della ferrovia, migliorare l'impianto di stazione passeggeri (edilizio, di connessione con la Città, di integrazione con il trasporto locale), riconnettere alla Città e riqualificare l'ambito urbano situato oltre ferrovia.

L'area è riconoscibile come possibile strumento di promozione del rilancio urbanistico di Bardonecchia che si poggia su due aspetti: (i) la volontà di ripensare la struttura urbanistica del Comune senza dover mettere mano a un'ulteriore compromissione di aree, oggi libere, che fanno parte del patrimonio ambientale locale (alcune con gravi condizionamenti di tipo idrogeologico) e (ii) la contemporanea necessità di puntare verso un nuovo ruolo territoriale che dia a Bardonecchia valore e ruolo effettivi di città. Tutto ciò, si sostiene - è innegabile - anche e soprattutto sulle grandi capacità e potenzialità del comparto in questione: sono capacità importanti per l'entità delle volumetrie e delle superfici non utilizzate esistenti, sono potenzialità strategiche per la localizzazione di nuove attività di traino economico proprio nel cuore vitale del centro urbano, per la prossimità alla stazione, e per i caratteri di accessibilità multimodale (esistente e migliorabile).

Potrebbe avere ancora un senso l'immagine di Bardonecchia come città di frontiera, maggiore centro urbano di Alta Valle, erogatore di servizi di livello intercomunale e sovralocale senza che venga colta l'opportunità di creare un nuovo polo di grande attrattività, infrastrutturato e ottimamente accessibile, dotato di spazi e attività in grado di elevare Bardonecchia a rango di città? Certo, tutto ciò non è sufficiente a innescare un tale processo, ma ne rappresenta un passaggio necessario.

D'altra parte riconoscere nelle potenzialità trasformative di questo cruciale e strategico comparto urbano come uno dei più importanti motori di rilancio e di sviluppo, significherebbe in sostanza agire in modo coerente con la storia dei luoghi, oltretutto con le politiche fin qui auspiccate. Infatti, così come nella seconda metà dell'ottocento quest'area ha rappresentato l'avvio dello sviluppo industriale della località, cui ha poi fatto seguito la grande crescita turistica del novecento, così oggi, venuti meno molti dei presupposti di quel tipo di crescita, questa stessa area può ritornare a svolgere un ruolo di rilancio per gli sviluppi che la Città auspica per il XXI secolo.

Tali temi, che necessitano di una visione unitaria, sono affrontati attraverso strumenti che rendono l'attuazione più semplificata: iniziative che possono avvenire per parti e con tempi diversi a seconda delle opportunità e della disponibilità di risorse. Le unità di intervento sono definite e regolate in base a un'attenta analisi fisica e patrimoniale che ha individuato il grado di trasformabilità delle aree, i caratteri e le condizioni di conservazione degli edifici nonché le potenzialità di sviluppo.

Il Programma dell'area centrale riguarda i temi urbanistici seguenti:

- la rivitalizzazione dell'area oltre la ferrovia che non può avvenire senza un intervento che ripristini la continuità fisica e funzionale con la parte alta di via Medail;
- la trasformazione dell'area ex centrale idroelettrica con l'insediamento di attività economiche e servizi, allo scopo di creare un nuovo centro vitale sfruttando la centralità di tale vuoto urbano e la sua contiguità con la stazione;

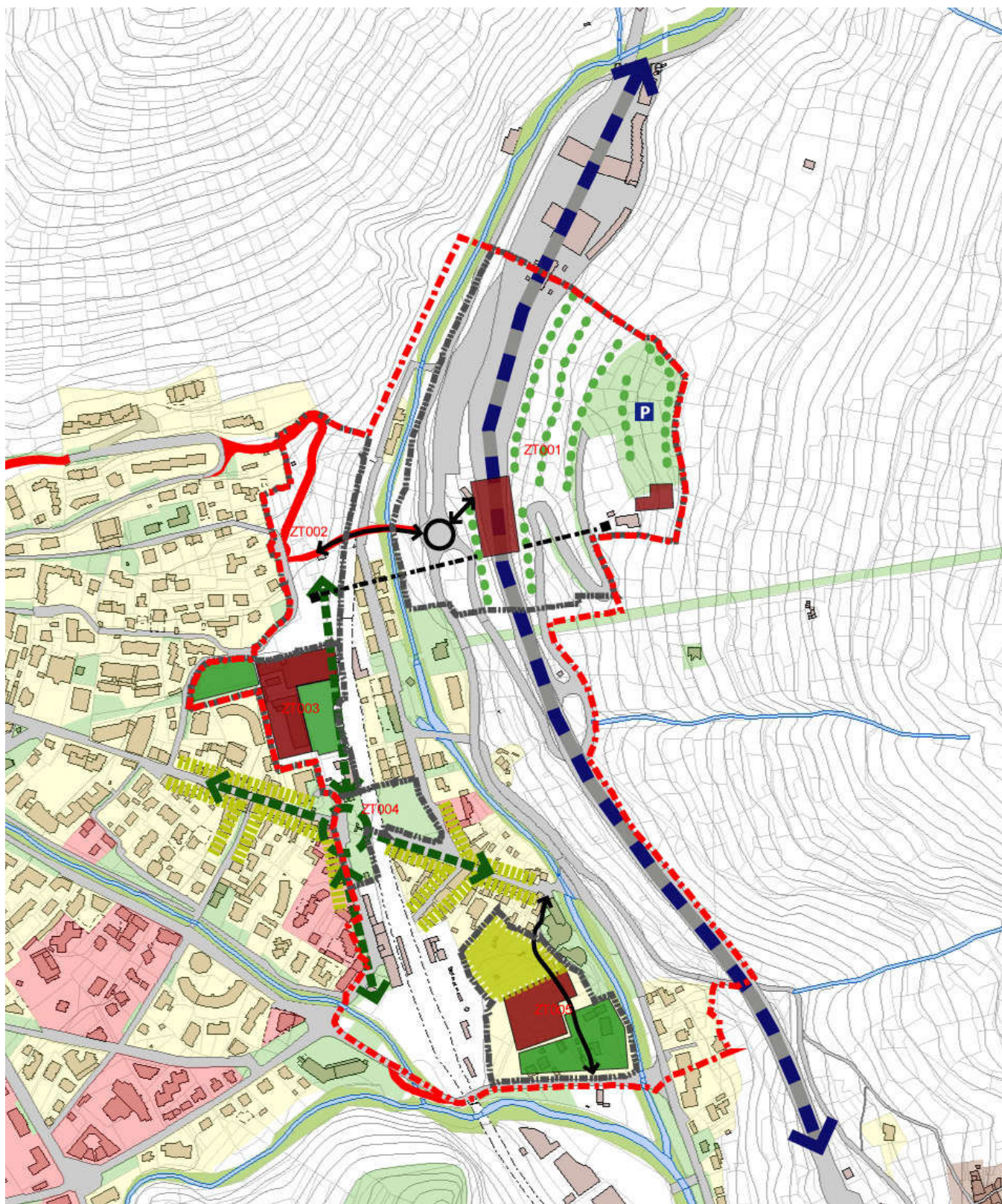
- la riqualificazione urbana dell'intera area con interventi di qualità sugli spazi e sedimi pubblici indispensabile per l'immagine di Bardonecchia e per la fruibilità del suo centro;
- una nuova accessibilità e un sistema dei parcheggi in modo che le nuove attività non interferiscano, anzi potenzino la funzione di area pedonale e centro commerciale naturale.

Per attuare tale programma sono proposte le azioni seguenti.

1. Riqualificazione dello spazio e sedime pubblico dell'ambito urbano nell'intorno della stazione ferroviaria che comprende piazza Europa, via della stazione, via Medail. Quest'area rappresenta il centro vitale di Bardonecchia dove sono concentrati gli esercizi commerciali, la stazione, gli esercizi pubblici. E' necessario un attento studio di riqualificazione dei sedimi pubblici e degli arredi urbani, anche in coerenza con la limitazione del traffico durante i periodi di maggior affluenza turistica, allo scopo di creare un tessuto connettivo che valorizzi le varie attività esistenti e previste.
2. *Intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della via Torino.* L'obiettivo è di trasformare l'intera area compresa tra la ferrovia, il torrente Rochemolles, via Medail e Via Torino che attualmente non solo rappresenta un vuoto urbano con caratteri di scarso utilizzo, ma fornisce una pessima immagine per la città di Bardonecchia essendo posta sull'accesso principale. Interventi volti riqualificare l'area attraverso l'insediamento di attività economiche e residenziali (prima casa) che possano contribuire alla rivitalizzazione di tutto il comparto urbano posto oltre la ferrovia.
3. Trasformazione aree e fabbricati industriali della ex centrale idroelettrica dell'Enel e dell'alimentazione elettrica della rete delle Ferrovie dello Stato. I volumi e le aree libere e quelli sottoutilizzati, presenti nel comparto della stazione rappresentano oggi un'opportunità urbana fondamentale localizzazione e dimensione. Potrebbero essere il vero motore della trasformazione urbana. Anche in tale ambito le potenzialità di trasformazione dovranno confrontarsi e possibilmente reindirizzare gli interventi, attualmente interessanti tale comparto, per quanto attiene alla realizzazione delle infrastrutture di servizio all'Acquedotto di Valle.
4. Riqualificazione dello spazio e sedime pubblico dell'ambito urbano nell'intorno della piazza Statuto sede del mercato e delle vie Medail e via Sommeiller fino all'imbocco del traforo ferroviario del Frejus. La rivitalizzazione dell'area oltre ferrovia parte anche da una riqualificazione dei sedimi pubblici e in particolare della piazza Statuto che potrebbe diventare il nodo di aggregazione delle attività di quest'area.
5. Interventi infrastrutturali finalizzati *a ripristinare una connessione funzionale e commerciale dei due tratti di via Medail, a monte e valle dell'asse ferroviario.* L'idea potrebbe essere di ripristinare la continuità fisica e funzionale tra le due parti di via Medail con la

realizzazione di un fabbricato/infrastruttura a ponte che diventi anche sede di attività, percorso attrezzato, elemento di ridisegno della piazza Statuto e della piazza Medail.

6. Nuovo accesso alla città alta con viadotto di collegamento alla rete autostradale e trasformazione delle aree delle Ferrovie dello Stato (ex stazioni di pompaggio aria compressa). Il nuovo accesso stradale, previsto dal vigente piano regolatore, permette un alleggerimento della viabilità della parte nord della città, importante con la limitazione al traffico di via Medail.
7. Riqualificazione ambientale degli argini e delle aree relative ai torrenti Rochemolles e Frejus (Mardouvine). Tali interventi hanno l'obiettivo di una riqualificazione ambientale degli argini per contribuire alla riqualificazione dell'accesso alla città.



Il terzo accesso alla città

Come dianzi anticipato, uno dei temi, da un punto di vista infrastrutturale e funzionale, è il sistema degli accessi alla città. La linea ferroviaria Torino - Modane e il torrente Rochemolles risultano essere due elementi lineari che separano in maniera importante l'urbanizzato di Bardonecchia dalle due principali vie di comunicazione: l'autostrada e la strada statale. La connessione tra città e viabilità extraurbana è garantita da due vie che presentano alcune problematiche di difficile soluzione (sezioni geometriche minime di un sottopasso, sensibilità agli eventi idrogeologici dell'accesso principale) e non garantiscono la piena funzionalità della mobilità locale.

Affrontare il tema del terzo accesso per il nuovo piano regolatore è necessario benché delicato per la complessità del contesto. Si tratta infatti di agire su un fronte urbanizzato e compromesso, di superare vincoli determinati da elementi dell'ambiente naturale e da elementi dell'ambiente urbano, di programmare la realizzazione di infrastrutture che comporteranno inevitabilmente un significativo impatto sul paesaggio.

Il tema è correlato all'idea di sviluppo del comparto centrale e in particolare con l'esigenza delle nuove attività di un'accessibilità che non interferisca con la rete stradale del centro cittadino. Infatti, la proposta di potenziare e riqualificare il ruolo di centro urbano di tutto il comparto gravitante intorno alla stazione, a una gran parte del demanio ferroviario e alle diverse infrastrutture esistenti (in parte abbandonate o in corso di dismissione), si basa anche sulla possibilità di realizzare un nuovo accesso diretto dall'autostrada senza interessare la viabilità esistente, già oggi problematica.

Il terzo accesso è da considerarsi parte importante di tre ordini di strategie di trasformazione urbana:

- dotare la città di un ulteriore accesso veicolare privo delle criticità degli accessi esistenti
- connettere direttamente la parte alta della città con le principali vie di comunicazione extraurbane
- dotare la trasformazione del comparto stazione (e relative infrastrutture) di una buona accessibilità a supporto delle nuove attività insediabili.

Area dello svincolo - da corridoio a porta

L'asse autostradale Italia-Francia (che equivale a dire Italia-Europa) nel territorio di Bardonecchia è stata oggetto recentemente di importanti interventi di miglioramento infrastrutturale (realizzazione della quarta corsia e del nuovo svincolo, per altro ancora da completare) e ulteriori importanti investimenti sono previsti (completamento svincolo, seconda canna di sicurezza del tunnel).

Il rapporto tra città e infrastruttura è stato fino ad oggi di conflittualità, per le ferite impresse all'ambiente (viadotti, alti muri di contenimento), per l'intenso traffico di passaggio, per la scarsa permeabilità e interscambio tra i due sistemi. L'autostrada è un corridoio di traffico di cui solo una piccola parte è originata o destinata a Bardonecchia.

I nuovi investimenti devono anche affrontare tale tema e riconoscere le potenzialità e le opportunità per il territorio: cogliere l'occasione per realizzare una completa, anche se progressiva, riforma dell'ingresso automobilistico in Italia dall'Europa nordoccidentale, trasformandolo in una vera e propria "Porta d'Italia". Gli obiettivi sono: (i) migliorare l'immagine e valorizzare l'offerta (non solo turistica) di Bardonecchia, (ii) rinfunzionalizzare un nodo infrastrutturale integrando una serie di opere connesse e complementari, (iii) migliorare la qualità ambientale con interventi di mitigazione del rumore, dell'inquinamento, degli impatti sul paesaggio, (iv) migliorare la connessione con il comprensorio sciistico.

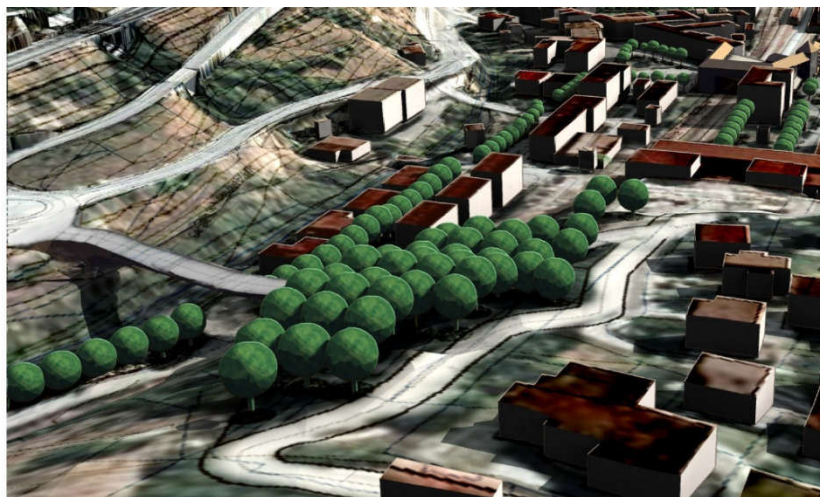
Gli interventi relativi allo svincolo autostradale possono diventare la linea guida delle trasformazioni infrastrutturali, non solo viabilistiche (ma su ferro e su fune) in corso e programmate.

Si tratta infatti di pensare al punto singolare che interessa il fascio infrastrutturale (ferro e gomma) in corrispondenza di Bardonecchia in modo innovativo e vantaggioso, non solo per la località, ma per l'intera Alta Valle.

Nel caso di Bardonecchia, l'autostrada ha finora svolto una semplice funzione di transito, senza alcuna mediazione rispetto ai luoghi attraversati, senza fornire a chi transita nessun messaggio utile a trasmettere anche soltanto una superficiale conoscenza dei luoghi. Finora l'autostrada ha rappresentato per Bardonecchia un mero corridoio, dagli effetti non sempre desiderabili, di forte impatto sui caratteri dell'ambiente naturale (atmosfera, acqua, suolo) e costruito (paesaggio, centri abitati, viabilità locale).

L'ambito stradale di cerniera fra il Traforo e la A32, se adeguatamente completato, riorganizzato e arricchito di nuove funzioni, potrebbe diventare una vera e propria porta di accesso, non solo agli stessi eventi (alla città e alla Valle di Susa), ma alla Regione e al Paese.

L'ambito interessato è un luogo finora trattato come una zona di banale transito, alla stregua di altri canali autostradali, e che invece potrebbe costituire un vero elemento di attrazione transfrontaliera in grado di valorizzare le sinergie costituite da uno dei più importanti valichi alpini per consistenza di transiti e dal maggiore polo urbano dell'Alta Valle Susa.





Attrezzare il punto di accesso

L'idea è di attrezzare questo luogo di accesso in modo da esporre all'ospite che lo attraversi un primo spaccato dell'offerta che la località è oggi in grado di proporre a chi intenda visitarla.

È un'offerta fatta di una numerosità di componenti: l'ambiente naturale, la storia e le tecniche delle opere infrastrutturali, il turismo e il tempo libero, lo sport, il divertimento.

L'ambiente naturale è dato dal paesaggio montano, dalle sue risorse e dal particolare panorama offerto.

La storia si intreccia con lo sviluppo delle tecniche del trasporto, di cui l'autostrada e il traforo sono un emblema, ed è fatta sia dalle vestigia tuttora presenti (alcune create in secoli passati) sia dagli impianti in funzione e in corso di costruzione, a testimonianza di almeno tre fasi dello sviluppo di moderne infrastrutture (dall'ingegneria ferroviaria di metà ottocento, e alla connessa produzione idroelettrica con le infrastrutture di servizio e di trasporto, al primo tunnel, al traforo autostradale, alla nuova canna di sicurezza), che comprendono sia installazioni del passato ancora presenti (come gli impianti connessi con la produzione di energia elettrica, o le opere di difesa militare della ferrovia) sia le più recenti opere per la sicurezza dell'autostrada, l'impiantistica a fune, le strade di montagna.

Il turismo è legato agli sport invernali, all'escursionismo estivo, ai servizi complementari che già oggi integrano e valorizzano l'offerta complessiva e ancora di più in un futuro assai prossimo. Turismo, sport, tempo libero e divertimento rappresentano un intreccio di fattori già oggi presenti nell'offerta di Bardonecchia, in grado di essere potenziati e valorizzati non solo nei confronti della domanda locale e di prossimità, ma con una nuova attenzione ai bacini di domanda europei e intercontinentali.

E' quindi necessario che il nodo rappresentato dallo svincolo sia attrezzato con spazi per la sosta, con servizi a favore dell'utenza autostradale che potrà essere indotta a una sosta nella località, con una vetrina delle offerte del territorio vallivo e con una possibilità di facile interscambio con il sistema viario locale.

- **I temi di consolidamento e valorizzazione dei servizi della città abitata e turistica**

L'altro ambito di azione del Piano, strettamente collegato al precedente, è rivolto al consolidamento del carattere turistico di Bardonecchia e dei servizi ai residenti. L'obiettivo generale è la qualità della vita attraverso la qualità dell'ambiente urbano e la dotazione di servizi al cittadino: il potenziamento della dotazione di alloggi rivolti ai residenti, il consolidamento dell'area commerciale centrale, gli interventi sulla qualità ambientale urbana, la revisione della dotazione dei servizi, il potenziamento dell'offerta ricettiva e dei servizi e infrastrutture rivolte al turismo. Di seguito si approfondiscono alcuni dei principali temi che il piano affronta.

Aree Sciabili (Comprensori sciistici)

I comprensori sciistici (sostanzialmente due) sono considerati dal piano una risorsa primaria ed essenziale per lo sviluppo economico e sociale della Città. L'intenzione è di dare la possibilità di trasformazione dei luoghi legate alle necessità di sviluppo e potenziamento dell'offerta, compatibilmente con le esigenze di tutela ambientale, affinché gli ambiti possano svilupparsi e ove necessario essere potenziati.

Attualmente la cartografia di Piano non individua nessuno dei due comparti del domaine skiable, né per quanto riguarda le strutture al loro servizio, né per le aree utilizzate come piste di discesa, né per le attività correlate e di supporto. Tali aree appartengono al territorio agricolo e come tali sono normate.

La prima semplice operazione, in linea con le attuali normative di settore, è consistita nel circoscrivere il territorio in cui si svolgono tali attività, censire e localizzare le strutture esistenti, perimetrare e regolare le zone dove possono insediarsi le attività di servizio (bar, tavole calde, scuole sci,...). In tale modo si può intervenire sia per razionalizzare e potenziare, sia per regolare e controllare l'impatto e la compatibilità con il territorio naturale circostante.

Il Piano si confronta con le seguenti tematiche:

- potenziare e integrare i collegamenti fra i due comprensori e con la città;
- potenziare l'accessibilità alle due stazioni
- potenziare le infrastrutture del comprensorio sciistico nel suo complesso anche in vista di una possibile futura interconnessione.

Strumenti di attuazione

Ogni intervento di trasformazione sulle aree sciabili ha ripercussioni sull'intero sistema territoriale comunale, e produce effetti urbanistici rilevanti, specie per quanto riguarda la mobilità interna e di accesso, la viabilità, il trasporto urbano, la sosta.

E' per queste ragioni che ai fini di un migliore coordinamento e integrazione delle possibili trasformazioni, e nel solo caso di opere di una certa consistenza che eccedano la manutenzione e la conservazione migliorativa della situazione esistente andando in ogni caso ad intervenire sull'assetto urbanistico, gli interventi relativi allo sviluppo impiantistico e alle attrezzature tecniche complementari dovranno essere compresi all'interno di un programma pluriennale degli interventi che interessi l'intero comprensorio.

Questa impostazione, che si riflette anche a livello normativo, è giustificata dal fatto che un programma complessivo ed esteso a tutto il comprensorio

rappresenta per l'Amministrazione lo strumento per meglio valutare le necessità reali, la portata e la successione temporale degli interventi, la qualità e la quantità degli effetti ambientali. Nello stesso tempo, il fatto che il programma sia sempre aggiornabile e modificabile (potremmo considerarlo una sorta di *calendario scorrevole* degli interventi programmati) unisce alla possibilità di controllo pubblico della trasformazione una grande flessibilità gestionale, in grado di affrontare con tempestività e immediatezza necessità contingenti senza trascurare obiettivi strategici e scenari di più lungo periodo.

Il programma pluriennale degli interventi permette la cooperazione fra i soggetti direttamente interessati e l'Amministrazione Comunale e la migliore integrazione fra gli interventi relativi al comprensorio e le conseguenti e necessarie misure di accompagnamento sull'assetto urbanistico locale.

Per le zone urbanistiche connesse e al servizio dei comprensori sciistici, Le *Zone integrate di sviluppo turistico* (Zist) presenti nel piano vigente, il nuovo piano indica le modalità di riordino e di completamento degli interventi già attuati, ne conferma le previsioni per quanto attiene le aree compatibili dal punto di vista idrogeologico (es. zona S. Sisto⁴), ne rivaluta la compatibilità con riferimento ad alcune zone di evidente valore paesaggistico e storico, valutando anche gli elementi e le problematiche di natura infrastrutturale conseguenti alla loro attuazione.

Riqualficazione e ottimizzazione degli spazi e dei percorsi urbani

Un aspetto importante per la riaffermazione di un'immagine di prestigio è la qualità degli spazi urbani. I luoghi di accesso alla città (stazione, svincolo autostradale, statale, accessi), i luoghi centrali o strategici (area fronte stazione, via Medail, piazzale fronteggiante il Palazzo delle Feste), le aree e attrezzature per il tempo libero e lo sport (area fronte ex-colonia, area polisportiva lungo il torrente Rho), i percorsi pedonali e ciclabili urbani, rappresentano nel loro insieme un sistema importante e vitale della città. E' necessario che tali infrastrutture siano valorizzate e potenziate attraverso progetti di sistemazione, di arredo urbano, di riqualficazione e recupero di aree (e annessi fabbricati) dismesse, in parte sotto utilizzate, in parte in stato di degrado.

Tale percorso di riqualficazione dell'ambiente urbano è in corso da alcuni anni e grazie ai contenuti del nuovo piano può proseguire in modo pervasivo in tutti gli ambiti della città con i seguenti obiettivi: costruire un tessuto connettivo, fisico (attraverso percorsi di collegamento non solo veicolare, nuovi attraversamenti pedonali dei corsi d'acqua) e di immagine (attraverso disegno unitario degli elementi architettonici e di arredo, utilizzo degli stessi materiali, rappresentazione iconografica unitaria dei percorsi e dei luoghi, ecc.) che renda la città nel complesso maggiormente fruibile e vivibile.

Il piano individua i percorsi pedonali riservati ai collegamenti con i luoghi significativi, e valorizza quelli esistenti o potenziali (per esempio viale Roma, viale Capuccio, via Papa Giovanni XXIII, percorso lungo la sponda sx del torrente Frejus, via Ceresa ...), indica quali percorsi necessitano di una riprogettazione e rifunzionalizzazione a favore della pedonabilità (esempio Via Medail, viale S. Francesco, discenderie e collegamenti fra le parti alte della città e via Medail ...).

⁴ In fase di III conferenza di copianificazione la zona AA004 è stata stralciata

Pur auspicando e puntando verso una politica di trasporto che veda l'auto come mezzo sempre meno utilizzato per la mobilità cittadina, è stata compiuta un'attenta analisi delle esigenze in ordine alla capacità di parcheggio degli autoveicoli soprattutto in corrispondenza delle aree di attestamento degli impianti di risalita, dei centri storici, individuando, ove ancora possibile, soluzioni di ottimizzazione degli spazi pubblici esistenti (piazze, parcheggi).

Tutti i progetti che in qualche modo interessano spazi pubblici, aree di libero accesso, aperte e chiuse, sono formulati secondo criteri omogenei: (i) disegno unitario degli elementi di arredo urbano; (ii) attenzione all'accessibilità pedonale; (iii) attenzione all'accessibilità ciclabile; (iv) attenzione all'accessibilità di persone portatrici di handicap; (v) funzionalità anche in presenza di neve; (vi) attenzione agli spazi di aggregazione sociale; (vii) facilità di collegamento e accessibilità.

Attività ricettive

Il settore della ricettività turistica alberghiera e para-alberghiera è uno degli aspetti delicati dell'offerta turistica e allo stesso tempo uno dei punti deboli di Bardonecchia in un campo dove la costruzione di seconde case ha sempre prevalso e in parte oscurato le potenzialità di altre forme di ricettività turistica. In questi anni vi è stato un cambio di tendenza con un aumento dei posti letto disponibili in strutture ricettive (fondamentalmente ottenuto con la struttura di Colonia Medail); è necessario consolidare tale dinamica con più strumenti. Anche a seguito dell'esperienza maturata in questi anni dal settore, vanno favorite le forme di ricettività che maggiormente si adattano al sistema Bardonecchia e che hanno migliori interazioni con la città.

L'intenzione del piano è di agire su due strade: da una parte verificare la possibilità di reperire aree libere da destinare esclusivamente alla ricettività alberghiera, dall'altra incentivare la conversione fisica e funzionale di aree e immobili esistenti e finora utilizzati per altri scopi.



Le agevolazioni attuate sinora sono sicuramente uno strumento che può favorire l'insediamento di nuove attività ricettive, ma non rappresentano la condizione sufficiente e probabilmente adeguata, con particolare riferimento alla capacità di programmazione urbanistico-edilizia ed ubicazione degli insediamenti. Si è rivelato pertanto necessario compiere una verifica degli aspetti normativi sinora utilizzati anche al fine di coordinarne l'attuazione in coerenza con altre forme di incentivo (fiscale, finanziario, creditizio, fondiario, contributivo in termini di oneri urbanizzativi, ecc...).

A tal fine il piano individua le aree a più forte vocazione turistica e attribuisce in tali zone (ALBc) e solo per le attività alberghiere densità edilizie maggiori che nel resto del territorio urbano. In questi ambiti inoltre favorisce la trasformazione di attività residenziali e l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti attraverso premi di cubatura.

Attività residenziali

Dagli scenari descritti risulta che il quadro di sviluppo di Bardonecchia difficilmente potrà puntare su un ulteriore aumento della capacità insediativa residenziale (che sarebbe destinata inevitabilmente a fornire seconde case). Il Piano si pone l'obiettivo di ottimizzare il patrimonio immobiliare esistente. Questo aspetto è anche condizionato dalla carenza di aree libere con caratteristiche idonee all'edificabilità e non vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. Il piano intende infatti opportuno preservare le poche risorse

territoriali esistenti dotate di tali caratteri per future attività e funzioni strategiche.

Per quanto riguarda la capacità insediativa residenziale, il piano propone la valorizzazione, il recupero e la riconversione del patrimonio immobiliare esistente, consentendo lo sviluppo di lotti liberi situati in ambiti già compromessi, con azioni di completamento e di ristrutturazione urbanistica.

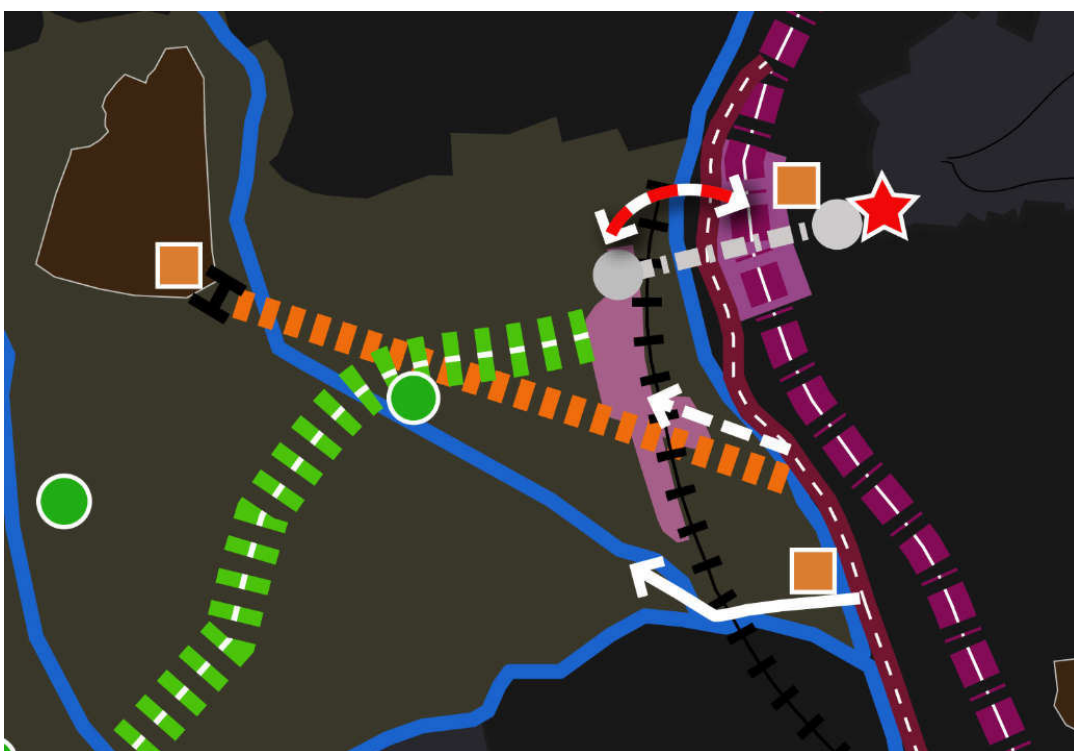
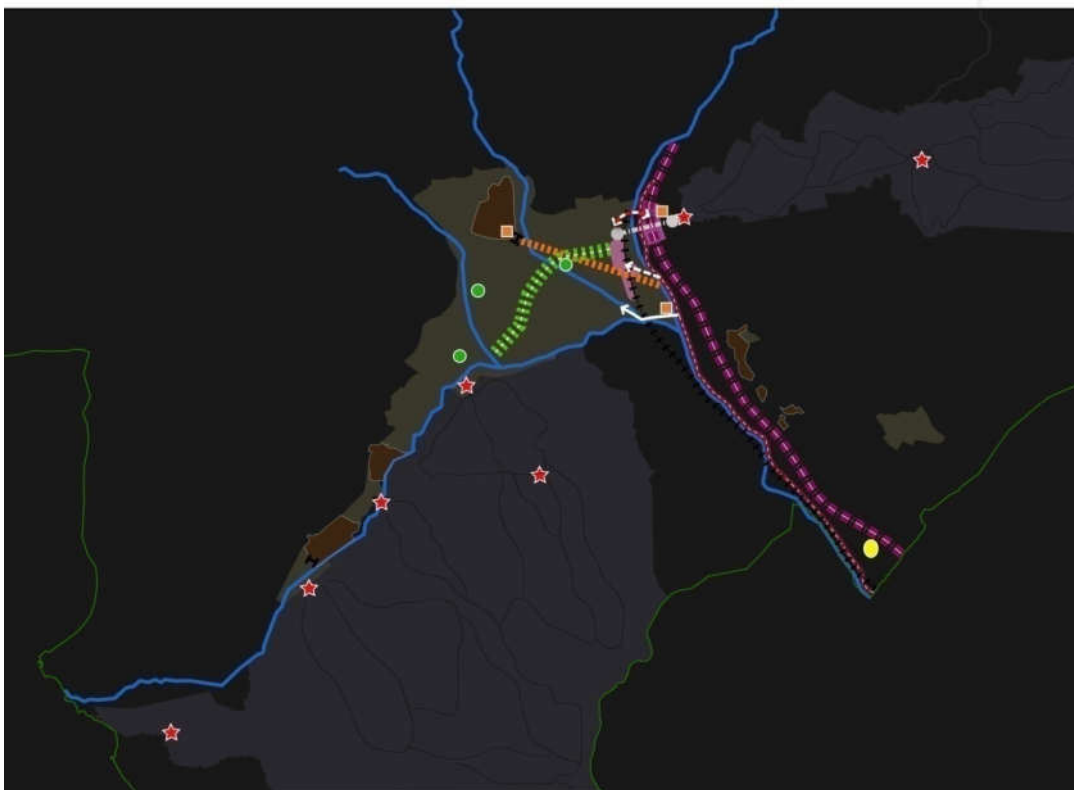
Investire maggiori risorse sull'esistente e quindi indirizzare il mercato immobiliare nei settori urbani consolidati oltre che promuovere il riuso di immobili oggi in parte obsoleti, ha ricadute positive anche sulla riqualificazione urbana di alcune parti di città.

Le operazioni compiute sono state:

- analisi e verifica della capacità insediativa residua (analisi delle singole aree normative per comprendere la capacità insediativa teorica e quella effettivamente recuperabile; analisi dei piani esecutivi, sia già approvati e non attuati, sia non ancora approvati);
- confronto con la possibilità di uso del territorio dettata dai vincoli idrogeologici;
- allestimento di nuova normativa che faciliti l'utilizzazione della capacità insediativa residua (mediante la formulazione di norme che concorrano alla ottimizzazione degli spazi interni all'edificato urbano, sia in funzione di una nuova edificazione sia per agevolare una maggiore dotazione di servizi), e che sia in grado di superare le difficoltà attuative causate dalla complessità (e a volte equivocità) normativa relativamente ad alcune zone urbanistiche comunali (vedasi per esempio le unità di completamento inserite nella area del vigente Piano Particolareggiato delle zone B del capoluogo);
- per l'utilizzo e la trasformazione di spazi edificati che consentano di addivenire alla realizzazione di edifici conformi alle più recenti disposizioni legislative di settore (es. prescrizioni strutturali, energetiche), viene recepito lo spirito delle nuove legislazioni nazionali e regionali volte al rinnovo del patrimonio immobiliare esistente (per esempio il Piano Casa che sul territorio di Bardonecchia non è entrato in vigore in virtù del vincolo paesaggistico). Ciò significa contestualizzare alla struttura insediativa di Bardonecchia gli incentivi, sia quelli proposti dalla legge sia altri, e renderli vigenti in modo stabile all'interno dell'apparato normativo del nuovo piano.

Un discorso a parte deve essere dedicato all'esigenza di realizzare abitazioni destinate alla prima casa. Il mercato immobiliare dominato dalla forte richiesta di alloggi per turisti ha creato un'offerta che poco si adatta alla domanda di alloggi destinati alla residenza sociale, sia a causa dei tipi di alloggi realizzati, sia a causa dei prezzi eccessivamente elevati.

E' stata pertanto valutata la domanda potenziale di alloggi per la prima casa, e d'altra parte il piano preserva aree in misura sufficiente perché possano essere assegnate in modo esclusivo a questa tipologia residenziale, cercando insieme di trovare strumenti che ne facilitino l'attuazione. La scelta, contenuta nel PRGC vigente, di legare la realizzazione di residenze vincolate con quelle di libero mercato è stata opportunamente rivalutata e convertita. La proposta individua possibili soluzioni finalizzate a localizzare e incentivare la realizzazione di residenza abitativa primaria (prima casa) in modo che sia subordinata ad una effettiva domanda e a modalità attuative che impediscano un uso strumentale delle capacità insediative.



- **I temi di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio naturale e storico culturale di Bardonecchia**

La salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale è conseguenza di due aspetti fondamentali. Da una parte c'è la necessità di preservare, e dove possibile intervenire in maniera migliorativa, l'assetto idrogeologico di particolare delicatezza del territorio. D'altra parte l'ambiente naturale in cui è inserita Bardonecchia rappresenta la risorsa principale e qualificativa della città, e non solo per le attività turistiche. A questi aspetti di carattere particolare si aggiungono poi le motivazioni generali che spingono la salvaguardia dell'ambiente naturale come bene non sostituibile né ricostituibile e da conservare per le generazioni future. E' sottinteso che in via preliminare sono assunte le risultanze delle indagini di **carattere ambientale**, che accompagnano il percorso di Valutazione ambientale Strategica (VAS), rivolte ad accertare lo stato idrogeologico e geomorfologico dei suoli, la distribuzione e i caratteri delle aree in cui sussistono rischi di varia natura, l'esistenza di condizionamenti particolari, la qualità ambientale e paesistica dei luoghi, nonché l'esistenza di vincoli preordinati di varia natura.

Tali risultanze saranno considerate non solo come vincoli ma anche come strumento per ideare le migliori soluzioni per non penalizzare le esigenze dell'economia locale nel rispetto delle condizioni ambientali.

Le stesse analisi saranno utili per stabilire le condizioni di ammissibilità di determinati usi del suolo soprattutto nel territorio non urbano e montano, specie nel caso dei comprensori sciistici, e delle aree in cui si stanno sviluppando progetti di valorizzazione escursionistica, nonché di aree urbane particolarmente sensibili.

Un altro strumento che può essere messo in campo con la VAS, e che è direttamente conseguente al quadro strategico ambientale proposto, è *La Carta degli interventi ambientali*. Cioè un programma di opere di miglioramento dei caratteri naturali, dove possono trovare luogo le opere di compensazione ambientale dovute alle trasformazioni del territorio che hanno interferenze con l'ambiente naturale.

Diversificazione e strutturazione offerta turistica di tipo naturalistico

Considerata l'importante posizione di Bardonecchia nel contesto transfrontaliero, vanno valorizzati gli interventi infrastrutturali leggeri (quali sentieri, piste, posti tappa, percorsi tematici, ecc...) atti a favorire lo sviluppo e l'integrazione dei circuiti escursionistici, ciclistici, podistici, equitabili e di sci nordico. Il piano regolatore potrà pertanto integrare e ricomprendere le opere già programmate e in corso di attuazione che l'Amministrazione sta perseguendo, anche in accordo con le comunità finitime al di qua e al di là della frontiera, nell'ambito di programmi di cooperazione presenti e futuri. Il Piano integra e amplia la rete di strade di interesse paesaggistico proposte dal PTPR in base ad una precisa conoscenza dei luoghi e delle infrastrutture, che in taluni casi non hanno solo un valore quali principali punti percettivi del paesaggio circostante, ma sono elemento di valore intrinseco quali opere di ingegneria militare o di infrastrutturazione storica del territorio rurale montano.

Valorizzazione strade e manufatti militari

All'interno del patrimonio edilizio in disuso e sparso nel vasto territorio comunale, le opere di architettura ed ingegneria militare sono un elemento significativo che merita di essere riscoperto e valorizzato, sia attribuendo nuove funzioni, sia per il valore storico testimoniale. Il Piano individua e tutela tali elementi sparsi per il territorio

Valorizzazione patrimonio architetture tradizionali

La redazione del piano opera il censimento delle principali risorse di carattere architettonico, storico e culturale presenti nel territorio comunale, e la loro valorizzazione anche attraverso una adatta regolamentazione d'uso e trasformazione. In particolare l'attenzione è rivolta ai centri storici, con un lavoro specifico su ogni edificio (classificazione e norme di recupero) e ai nuclei rurali di antica formazione. Inoltre il Piano pone attenzione al riconoscimento delle numerose borgate alpine al fine di valorizzare tale patrimonio storico architettonico, facilitandone un riutilizzo per funzioni attuali che non porti alla perdita dei valori storico, culturali, architettonici caratterizzanti tali insediamenti.

Ricostruzione del nucleo storico di San Sisto⁵

All'interno di questa volontà di recuperare e valorizzare il patrimonio storico e culturale alpino, il Piano conferma la previsione che riguarda la ricostruzione del vecchio nucleo storico di San Sisto localizzato in posizione elevata all'ingresso del pianoro di Pian del Colle.

La ricostruzione del nucleo, che oggi è costituito prevalentemente da ruderi, persegue i seguenti obiettivi:

- mantenere la testimonianza dell'importante presenza insediativa del nucleo;
- valorizzare la cappella di San Sisto costruita nel XV secolo e i suoi pregevoli affreschi
- Valorizzare l'intero ambito di Pian del Colle, rafforzando e differenziando le funzioni turistiche, sfruttando le porzioni già insediate e senza un intervento che produce consumo di suolo per attività residenziali.

⁵ In fase di III conferenza di copianificazione la zona AA004 è stata stralciata



Le prime notizie di insediamento risalgono proprio alla Cappella che fu costruita nel XV secolo e affrescata in diversi cicli tra il 1475 e il 1490 e nella metà del secolo XVI (l'affresco rappresentante una Crocifissione è datato il 1546).

La carta topografica in misura degli anni 1764 - 1772 rappresenta già il borgo di San Sisto praticamente nella forma isediativa attuale.



Anche il catasto Rabbini (1863) riporta il borgo di San Sisto .



Una fotografia storica degli inizi dell’Novecento raffigura la Cappella di Sa Sisto ripresa dal basso con di fianco un edificio ancora integro.

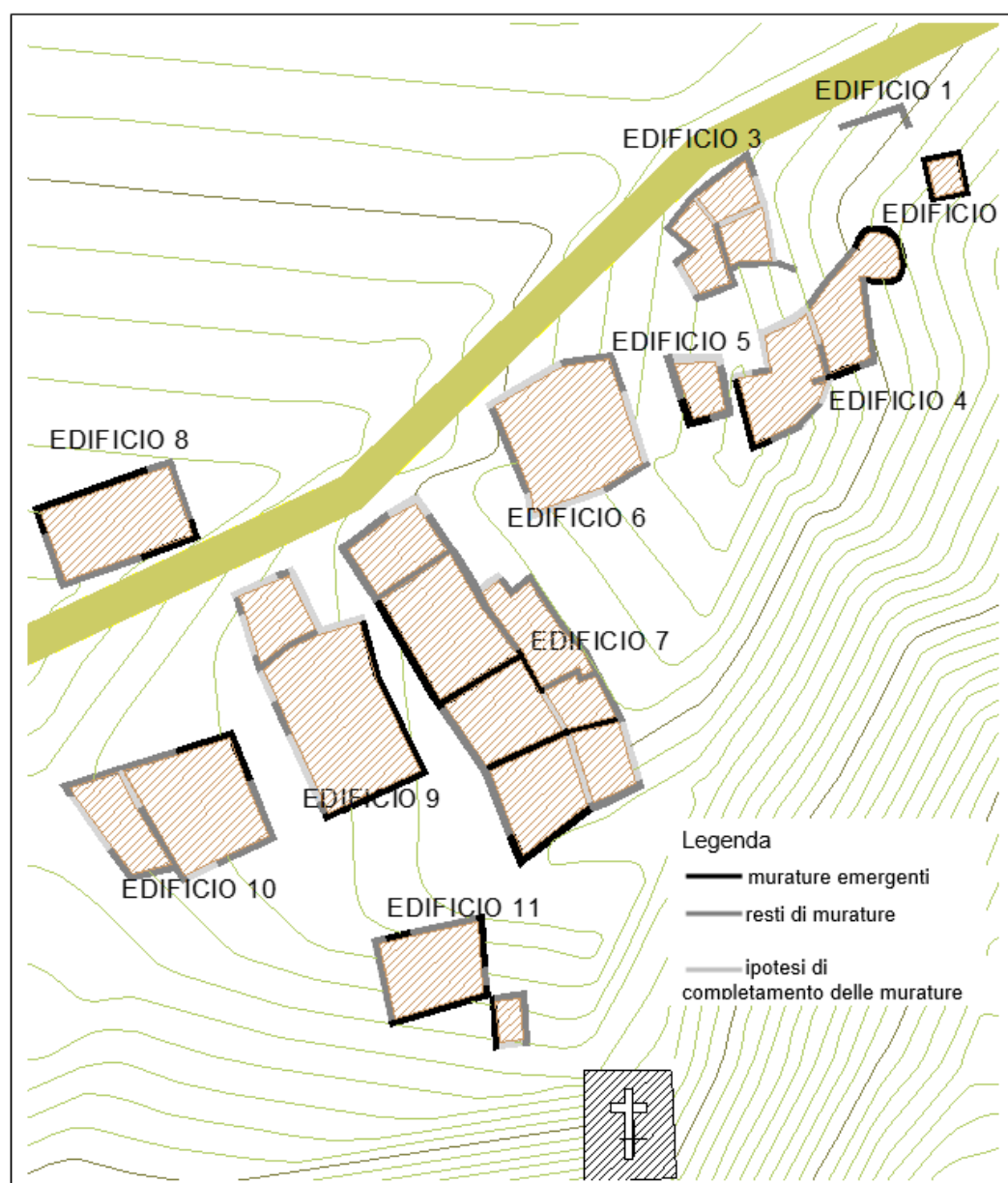


Tale immagine è importante in quanto permette di comprendere le tipologie architettoniche dell’insediamento rurale. Non si tratta infatti delle tipologie presenti nelle frazioni storiche di Bardonecchia, poste a quote inferiori o nei versanti meridionali delle valli, ma edifici di dimensioni minori a due livelli fuori terra.

Nella successiva foto dall’alto sono percepibili le sagome planimetriche degli edifici e la loro corrispondenza con le carte storiche.



Nel 2005 è stato eseguito un rilievo topografico che ha individuato i setti murari ancora individuabili e ha provveduto anche attraverso il confronto con la cartografia storica alla ricostruzione delle sagome planimetriche.



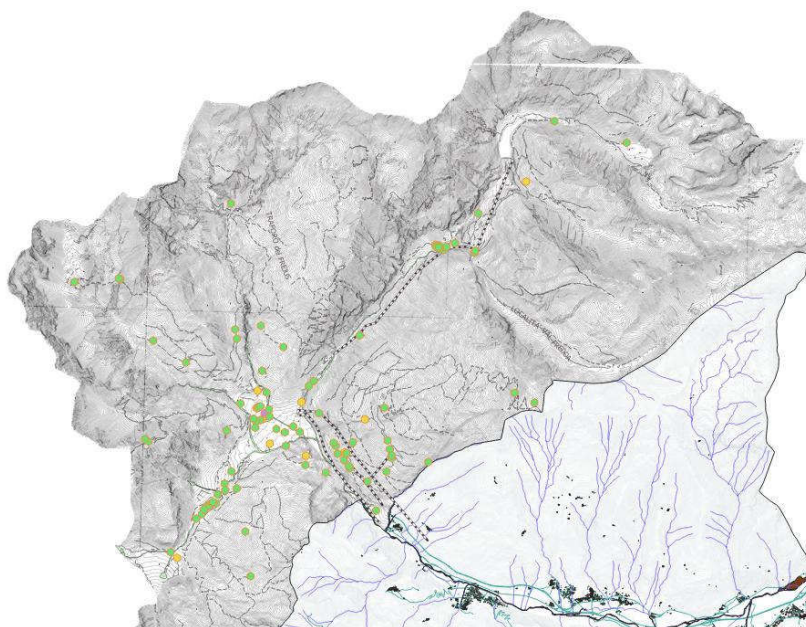


Esempio di scheda di rilievo delle murature

Da tali ricostruzioni storiche e da un rilievo topografico delle murature ancora presenti che hanno permesso di ricostruire l'impianto a terra del nucleo, sono state defunte le ipotesi di consistenza volutrica poste come massimo volume ricostruibile.

Patrimonio storico, architettonico, culturale diffuso

Il territorio di Bardonecchia è caratterizzato da un vasto e diffuso patrimonio di beni della cultura tradizionale locale, quali chiese, cappelle, edicole votive, fontane, forni. A tali elementi si aggiungono architetture del '900, in particolare edifici destinati alla villeggiatura, che per rappresentatività di un periodo e per qualità e importanza degli autori sono beni che il piano riconosce valevoli di attenzione e valorizzazione. Parte di questo patrimonio è già oggetto di vincolo ai sensi della parte II del Codice dei Beni. Il Piano individua gli altri ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77. In fase di stesura del progetto definitivo e a seguito di un'osservazione della Regione Piemonte, è stato fatto un ulteriore ricognizione che ha portato a un elenco superiore a cento beni, che sono rappresentati nella tavola 3F.



BENE INDIVIDUATO	DISPOSIZIONE DEL VINCOLO	Coordinata x	Coordinata y
Castello di Borgo Vecchio e Tur d'Amunt	art. 13 D. Lgs 42/2004	318758,6208	4994825,056
Imbocco del Traforo del Frejus	art. 13 D. Lgs 42/2004	319718,3639	4994580,28
Chiesa Parrocchiale dei SS. Ippolito e Giorgio	art. 13 D. Lgs 42/2004	318737,3439	4994441,937
Ex Colonia Medail	art. 13 D. Lgs 42/2004	319023,9773	4993669,841
Cappella di S.Sisto	art. 13 D. Lgs 42/2004	316995,3061	4991173,474
Ex Forte di Bramafam	art. 13 D. Lgs 42/2004	319814,7452	4993403,71
Cappella di S.Andrea con affreschi	art. 13 D. Lgs 42/2004	320660,8846	4993478,813
Cappella di S. Andrea e Giacomo di Horres con affreschi	art. 13 D. Lgs 42/2004	321109,0581	4994201,054
Chiesa Parrocchiale di S. Pietro	art. 13 D. Lgs 42/2004	322649,9869	4998011,614

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

Cascata della Rognosa	art. 136 comma 1 lett a) del D. Lgs 42/2004	327383,6744	4999670,279
Villa Amalia	art. 10 D. Lgs 42/2004	318863,0386	4994197,711
Chiesa di Sant'Antonio Abate	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317677,5739	4992332,354
Campanile romanico e chiesa di san Lorenzo Martire	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318031,4455	4992798,309
edificio A	art. 24 LR 56/1977	317837,8585	4992365,031
Chiesa Santa Maria del Carmine	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317609,3538	4992265,459
Cappella di San Sebastiano	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317532,7506	4992129,565
edificio A	art. 24 LR 56/1977	320468,9231	4993622,555
Cappella S. Giuseppe	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	320510,455	4993448,743
edificio A	art. 24 LR 56/1977	320645,4107	4993310,42
edificio A	art. 24 LR 56/1977	320779,4855	4993131,242
edificio A	art. 24 LR 56/1977	320845,5826	4993698,311
Cappella di S. Eldrado	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321578,6866	4993059,481
edificio A	art. 24 LR 56/1977	322672,8776	4997996,18
edificio A	art. 24 LR 56/1977	322710,1033	4997999,851
edificio A	art. 24 LR 56/1977	322695,6464	4997958,772
edificio A	art. 24 LR 56/1977	322772,015	4997950,243
edificio A	art. 24 LR 56/1977	322805,7117	4997933,138
edificio A	art. 24 LR 56/1977	322816,0009	4997899,745
Albero monumentale di piazza Suspice	albero monumentale	318907,2514	4994334,791
Cappella Sacro Cuore	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317412,5992	4992033,141
Cappella di San Rocco	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	320705,2056	4993454,892
Cappella San Sebastiano	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321697,087	4993357,425
Cappella Sant' Ubaldo	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318182,6967	4993061,811
Cappella Maria Ausiliatrice	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318051,0221	4992651,743
Cappella del Coignet	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318298,6824	4992690,646
Cappella S. Andrea	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319804,4971	4993201,662
Cappella Madonna della Neve	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321655,1942	4993549,89
Cappella di San Rocco	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	323079,5087	4998051,758
Cappella di San Bartolomeo	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319321,9189	4995782,05
Cappella di San Benedetto	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321352,863	4992205,711
Cappella di San Rocco	art. 10 D. Lgs 42/2004,	318381,7111	4994547,679

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

	art. 24 LR 56/1977		
fortificazioni	art. 24 LR 56/1977	319877,0817	4994928,182
fortificazioni	art. 24 LR 56/1977	324388,4707	4994781,645
fortificazioni	art. 24 LR 56/1977	314738,951	4997204,662
fortificazioni	art. 24 LR 56/1977	320102,6639	4994334,707
cappella di San Francesco e Santa Chiara	art. 24 LR 56/1977	320250,8329	4993034,814
galleria strada Rho	art. 24 LR 56/1977	315751,8044	4997266,755
ponte strada RHO	art. 24 LR 56/1977	315714,0973	4997281,585
edificio per il culto	art. 24 LR 56/1977	317880,6887	4992559,348
masso erratico presso cappella Pralavia	art. 136 comma 1 lett a) del D. Lgs 42/2004	323503,3746	4998652,195
Ville di Pregio	art. 24 LR 56/1977	318818,2641	4994187,415
Villa Ceresa Nuova	art. 24 LR 56/1977	318725,0739	4994148,865
Ville di Pregio	art. 24 LR 56/1977	319168,2304	4993990,643
Ville di Pregio	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319354,2757	4993918,236
cappella S. Luigi	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	320992,9212	4996034,621
ex Casermetta LX	art. 13 D. Lgs 42/2004	324638,3541	4999399,177
Casa Linot	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319018,612	4994257,802
Villa San Sisto	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318668,0049	4994213,858
Palazzo delle feste	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318703,4436	4994017,291
fontana con lavatoio e tettoia	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317581,275	4992232,771
fontana storica	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317704	4992310
fontana con lavatoio e tettoia	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317762	4992371
cappella S. Rocco	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317777	4992393
fontana Giolitti	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319375,2064	4993621,45
vecchia casa custode diga paradiso	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318080	4993955
fortificazioni	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	316363	4993718
cappella Madonna Mont Serrat	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	316470	4995921
cappella San Sebastiano e Santa Margherita	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	317189	4995447
pilone votivo di Santa Barbara	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318265	4996168
cappella San Giacomo	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318302	4995964
cava del marmo verde	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318171	4998922
cappella S. Maria Maddalena	art. 10 D. Lgs 42/2004,	318828	4996248

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

	art. 24 LR 56/1977		
pilone votivo S. Benedetto	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318855	4995263
fontana - lavatoio storica con tettoia	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	322768	4997938
fontana storica pianta esagonale	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	322664	4997979
fontana storica pianta esagonale con lavatoio	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	322769	4997983
Fontana storica pianta rettangolare con lavatoio	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	322899	4997978
Vecchio municipio	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	322725	4997959
cappella Madonna della Neve	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	323506	4997841
pilone votivo Digné	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	323523	4997886
pilone votivo Pra Lavin	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	323591	4998702
cappella Madonna degli Angeli	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	326843	5000248
cappella S. Luigi	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977		
monumento ai caduti	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	325262	5000719
cappella S. Antonio	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321603	4993738
cappella Sacro Cuore	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321535	4994458
cappella S. Sebastiano	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321692	4993414
cappella Maria Ausiliatrice	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	322497	4993267
pilone votivo	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	321167	4992842
vecchio forno	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	320754	4993179
fontana con tettoia	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	320421	4993686
cappella San Francesco e Santa Chiara	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977		
Chiesa Maria Ausiliatrice	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319539	4994048
pilone Santa Barbara	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319681	4993928
Cappella Madonnaa delle Grazie	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318955	4994786
Museo civico	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318765	4994478
fontana storica pianta esagonale	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318770	4994454

fontane storiche (2)	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318818	4994488
pilone votivo	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	316851	4991297
fortificazioni	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	316290	4993768
pilone votivo	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318489	4991748
difensiva - fortificazioni	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319986	4995038
pilone votivo	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	318601	4990771
fortificazioni	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	324823	4994567
cappella di S. Benedetto	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977		
parco rimebranze - monumento caduti	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	320703	4993461
parco rimebranze - monumento caduti	art. 10 D. Lgs 42/2004, art. 24 LR 56/1977	319009	4994419

Percorsi urbani

Fra le cosiddette risorse antropiche va considerata anche la rete (da completare, potenziare e valorizzare) dei percorsi urbani non veicolari, che il Piano considererà con attenzione, distinguendo fra percorsi verdi (anche di supporto e valorizzazione delle vie d'acqua) e percorsi pedonali su sedime. Entrambi questi tipi di percorsi interni alla città svolgono funzioni di collegamento alternativo non veicolare fra le principali strutture e poli di attrazione urbani e di connessione con la rete dei percorsi extra urbani (transfrontalieri, tematici, escursionistici, ecc....).

- Il disegno e la funzione dei servizi pubblici

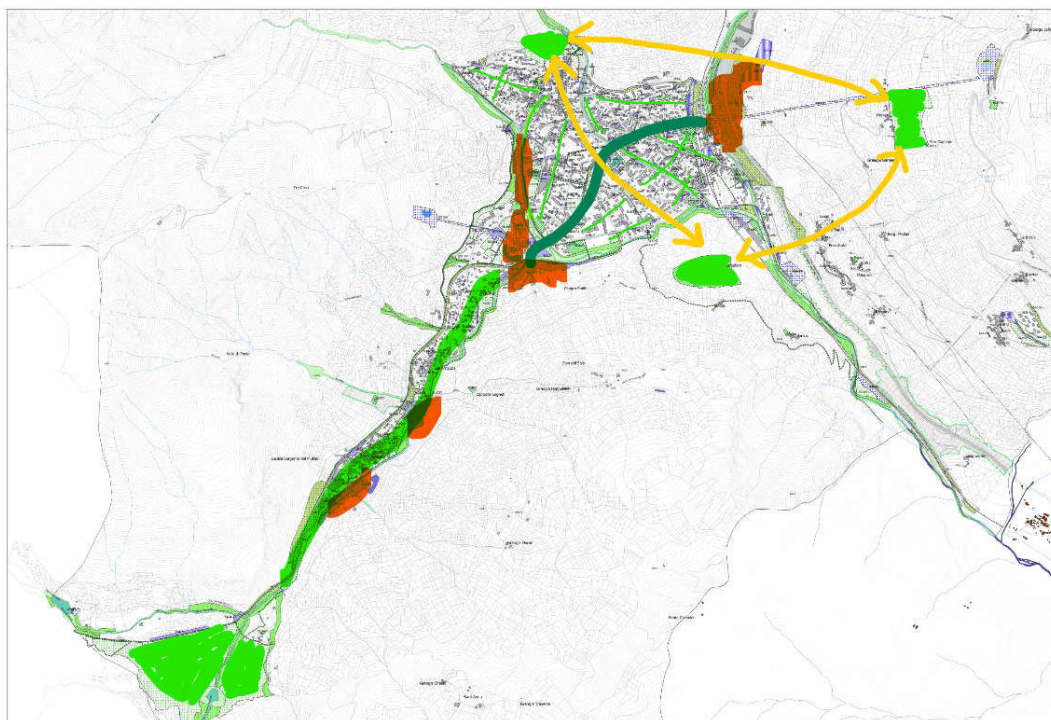
Il disegno degli spazi pubblici diventa la struttura del tessuto insediativo esistente. Il Piano compie un'accurata disamina degli spazi pubblici esistenti e cerca di implementare o ottimizzare dove possibile seguendo tre linee di progetto. Il lavoro del piano è di mettere in rete la buona disponibilità delle aree a servizio pubblico, farle diventare un tessuto connettivo per le altre funzioni:

- Il tema delle aree verde urbano e dei percorsi per la mobilità non veicolare. La qualità dello spazio urbano, ancora prima che dalla qualità del costruito, dipende dalla percezione degli spazi aperti pubblici, dal loro utilizzo e dall'occasione di socialità che permettono. In una località turistica come Bardonecchia la mobilità sostenibile prima che essere una modalità per limitare

gli inquinanti del traffico veicolare, è lo strumento per rivitalizzare e riqualificare le aree urbane. Il piano individua una rete di percorsi, molti già esistenti, volti a far diventare la mobilità non veicolare la modalità principale per spostarsi all'interno dei centri urbani e tra i vari nuclei di Bardonecchia. Ovviamente in questa visione la dorsale verde, già descritta, rappresenta l'elemento strutturante.

- Il tema del potenziamento dei servizi al turismo. Il piano individua dei poli di servizi al turismo che dovrebbero vedere uno sviluppo contestuale delle attività private supportate dalle attrezzature pubbliche. I principali poli sono individuati negli attestamenti degli impianti, nel comparto della stazione, nel comparto dello svincolo, nell'attuale polo sportivo e congressuale e a Pian del Colle.

- Il tema della valorizzazione e salvaguardia del patrimonio identitario di Bardonecchia. Il piano intende marcare tre emergenze che si distribuiscono in un ideale triangolo intorno al centro abitato di Bardonecchia: Tur d'Amun, la borgata Horres, il forte Bramafam. Queste tre emergenze sono contemporaneamente elementi unici e simbolo di tre aspetti fortemente caratteristici di Bardonecchia: Tur d'Amon, come emblema delle origini di Bardonecchia, la borgata Horres come simbolo del vasto patrimonio di cultura materiale e storico culturale alpina, il forte Bramafam elemento più importante del patrimonio e della storia militare dell'alta valle.



In questa visione le aree a servizio destinate al verde ricreativo assumono ovviamente anche il valore di valorizzazione del patrimonio storico culturale locale. In un territorio di grande pregio ambientale e paesaggistico quale quello di Bardonecchia la necessità delle aree a verde non può solo ritenersi soddisfatta nell'ottemperanza degli standard previsti per legge, ma nella pianificazione del sistema delle attrezzature pubbliche è necessario considerare la funzione turistica della località. Ciò significa pianificare il

sistema del servizio pubblico in termini quantitativi e qualitativi. Quantitativi prevedendo attrezzature espressamente rivolte ai turisti, non solo gli utenti delle strutture ricettive o della residenza di villeggiatura, ma anche del turismo giornaliero, del turismo che pernotta in altre località di alta valle, del turismo escursionistico che transita sul il territorio di Bardonecchia attraverso la rete dei sentieri transfrontalieri.

In termini qualitativi andando a definire attrezzature che rispondono alle esigenze di incrementare l'attrattività di Bardonecchia differenziando l'offerta e valorizzando gli elementi di forza del territorio.

Per Bardonecchia si è ritenuto importante estendere l'offerta anche verso l'esterno del territorio urbanizzato, al fine di polarizzare i centri di interesse e valorizzare i luoghi più emblematici. Su questo sistema di valorizzazione della cultura locale è anche possibile costruire un'offerta formativa per il turismo scolastico interessante per le potenzialità rispetto all'estensione della stagione turistica.

In tale disegno di polarizzazione del sistema di servizi si esplica quindi una duplice valenza di queste tre aree: la valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesaggistico e ambientale e contemporaneamente la sua salvaguardia.

L'area intorno a Tur d'Amon, che conferma la previsione del piano vigente, comprende parte dell'area libera prativa di elevato valore paesaggistico indicata dal PPR. La tutela volta a mantenere una fascia di inedificabilità e di rispetto all'edificio medioevale e all'area di interesse archeologico, assume anche il ruolo di valorizzazione del bene e servizio pubblico. L'area SLc041 è fascia di salvaguardia e valorizzazione dell'edificio storico, con una cornice che mantiene la morfologie e l'uso del suolo esistenti.

La località Horres è un nodo della sentieristica regionale e transfrontaliera come di mostra lo stralcio planimetrico riportato a seguire (fig. a).

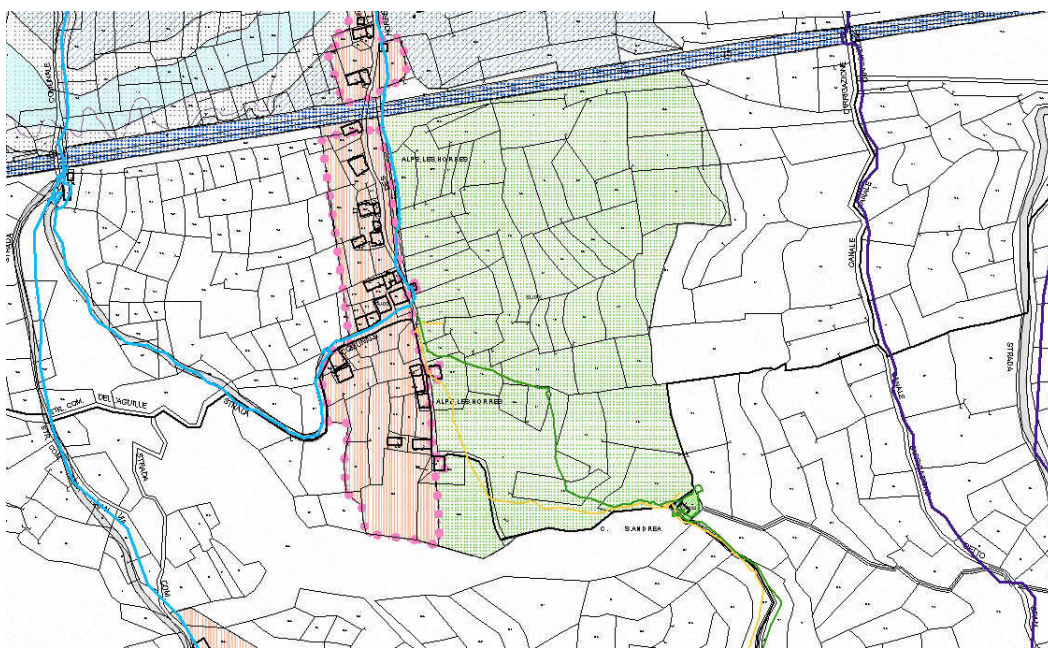


Fig. a – sentieri interessanti la Slc 060 (cod. regionale 751-752 / 742D, 723, 752)

La borgata rappresenta un esempio di insediamento rurale stagionale di grande valore documentale, posta su un terrazzamento naturale esposto a sud, unico dal punto di vista paesaggistico. L'area SLc060 ha la funzione di valorizzare e tutelare la borgata e il suo contesto paesaggistico, in particolare i pascoli posti a monte dell'insediamento, di segnare il territorio con attrezzature compatibili al contesto paesaggistico rivolte al turismo che percorre la rete sentieristica, di rimarcare il valore delle attività agricole tradizionali. Inoltre l'area mette in connessione l'insediamento rurale con la cappella di S. Giacomo posta a monte, edificio di particolare pregio vincolato ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali.

La perimetrazione estesa dell'area è dipesa da due aspetti: il piano vigente individuava quest'area con funzioni turistico ricettive con un indice territoriale pari a 1,2 mc/mq. Tale previsione volta all'incremento della ricettività è in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia illustrati e la sua realizzazione avrebbe certamente compromesso la riconoscibilità storica dei luoghi. Tale previsione ha determinato il passaggio di molti lotti, attraverso atti di permuta, al patrimonio comunale. La volontà di programmatoria di riunificazione dell'intero ambito al patrimonio comunale proprio in considerazione del pregio ambientale e paesaggistico, è il secondo aspetto. Con l'individuazione di un'area a standard per servizi pubblici che mantengono le stesse capacità insediative di tipo perequativo e allocabili in altre zone del piano, l'Amministrazione comunale ha l'occasione di acquisire a titolo gratuito anche le parti dell'area non ancora in suo possesso.

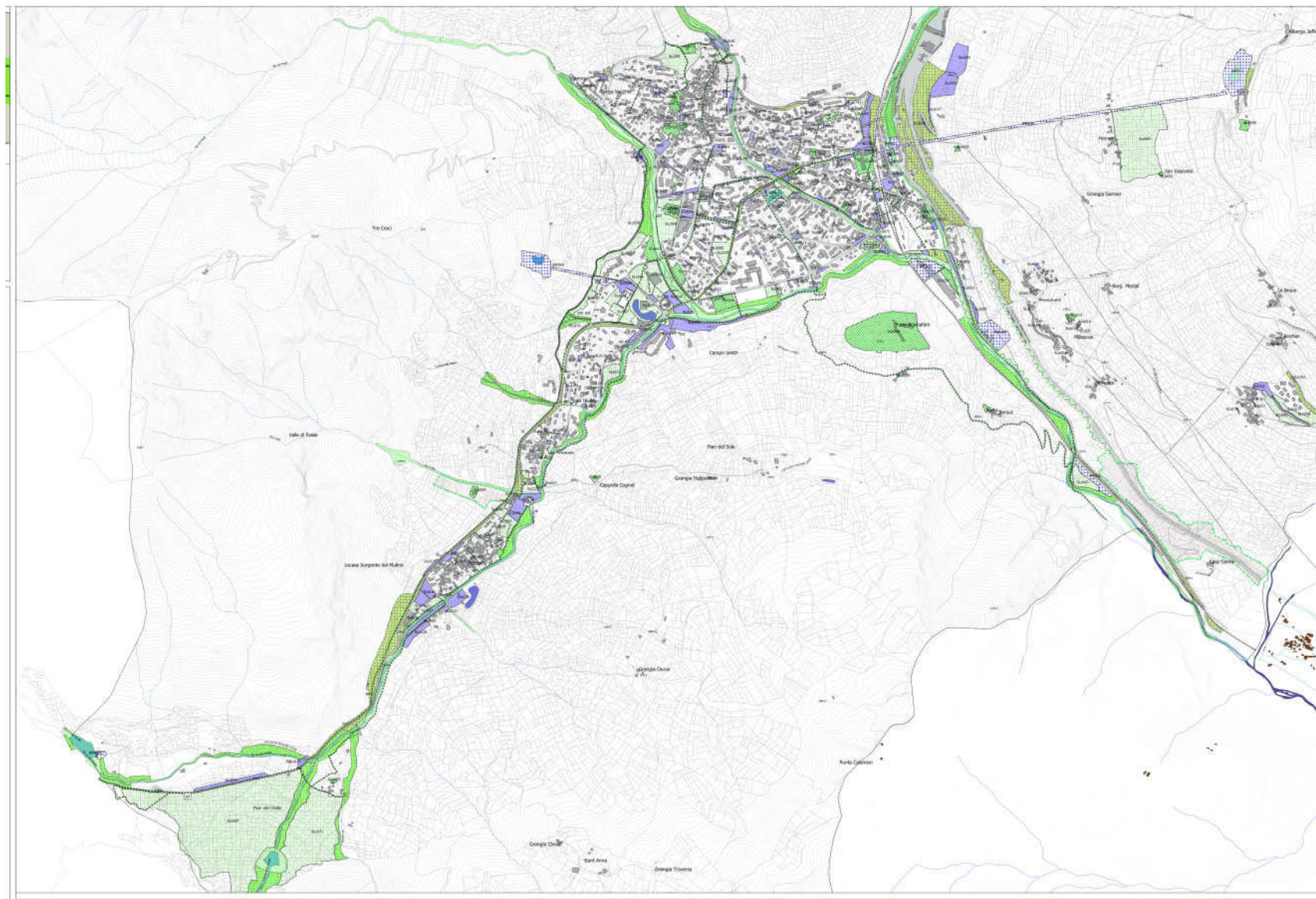
Il forte Bramafan è il complesso di architettura militare più rappresentativo del territorio di Bardonecchia. Il piano nel sistema dei servizi volti alla valorizzazione del patrimonio storico, culturale, conferma l'area a servizi di interesse comune già prevista dal piano vigente. Tale area comprende tutti in manufatti militare e le aree circostanti, gli accessi dalla strada e dai sentieri, riconoscendo un valore di unitarietà non solo all'edificio ma anche al rapporto di questo con il contesto. Sono invece stralciate le aree previste a verde pubblico che si estendevano a valle dell'ambito fino al limite del versante chiuso dal torrente Dora. Si è infatti ritenuto che tali aree fossero troppo estese ed essendo prevalentemente boscate già sufficientemente di salvaguardia per il forte.

In conclusione, il nuovo piano pur senza stravolgere l'impianto dei servizi previsto dal piano vigente cerca di dare un nuovo disegno unitario volto alle varie funzioni che possono avere i servizi pubblici locali in una località quale Bardonecchia, incrementando il ruolo di valorizzazione e salvaguardia di quelli che sono gli elementi di maggiore valore e caratterizzanti il territorio.

- **Ambiti di Valorizzazione urbanistica**

In conclusione di questa parte si riportano le schede progettuali e di indirizzo che rappresentano le principali ambiti di trasformazione e valorizzazione del territorio e che contengono le proposte progettuali illustrate negli obiettivi dal presente capitolo.

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa



COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale Relazione illustrativa



Pian del Colle è un luogo di grande pregio per Bardonecchia in termini di qualità ambientale, paesaggistica, accessibilità e localizzazione, al confine con la Francia e all'imbocco della Valle Stretta. L'intero ambito rappresenta un'occasione per migliorare la qualità delle attrezzature turistiche e l'offerta ricettiva, per aumentare l'attrattività e la competitività su scala internazionale. Le potenzialità sono rappresentate da un patrimonio ambientale e paesaggistico di grande pregio del territorio che spazia tra Italia e Francia, dalla localizzazione nei pressi del colle della Scala con il suo flusso turistico transfrontaliero, dai servizi e attrezzature per il turismo, esistenti e in progetto. Il potenziamento dell'offerta ricettiva di



qualità è essenziale per lo sviluppo in tali termini del comparto.

OBIETTIVI GENERALI

- Potenziare ricettività complessiva di Bardonecchia e in particolare del comparto Pian del Colle, sia in termini quantitativi sia qualitativi
- Aumentare offerta turistica complementare allo sci invernale.
- Valorizzare tutto il comprensorio di Pian del Colle al fine di creare un vero e proprio polo di attrezzature al servizio del turismo, invernale e estivo, che sia complementare alle attività dello sci alpino. Sfruttare i valori di pregio ambientale presenti, senza compromettere la qualità complessiva dell'ambiente naturale e del paesaggio, per rendere Pian del Colle un centro di eccellenza turistica.
- Attrezzare Pian del Colle al fine di attrarre il flusso turistico del Colle della Scala

STRATEGIE

- Structurare l'offerta di ricettività, anche legandole alle principali attrazioni (golf, pista da fondo, attività sportive alpine), con nuove attività alberghiere [previsione stralciata in III conferenza di copianificazione] e con il potenziamento e riqualificazione dei servizi per i campeggi.
- Realizzare un campo da golf, da mettere in rete con le altre strutture dell'alta Val Susa al fine di creare un vero e proprio circuito di alta valle.
- Potenziare la pista da fondo.
- Riqualificare ed attrezzare la strada provinciale e i parcheggi.
- Mettere in sicurezza l'accesso all'area di S.Sisto
- Recuperare l'antico nucleo di S.Sisto [previsione stralciata in III conferenza di copianificazione]

INDICAZIONI PROGETTUALI - PRESCRIZIONI

- E' necessario accertare usi civici gravanti su alcuni lotti e prevedere procedure di alienazione qualora non fossero coerenti con trasformazioni previste.
- Ogni intervento che prevede una trasformazione del suolo deve minimizzare la perdita di permeabilità dei terreni. Parcheggi, zona camper, percorsi non veicolari devono essere realizzati con superfici il più possibile permeabili.
- Le alberature presenti devono essere salvaguardate per quanto possibile. I progetti di trasformazione dell'uso dei suoli devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione dei terreni e del verde a opera di tecnico abilitato.
- Le modifiche alla morfologia dei terreni devono essere limitate al massimo.
- Le attrezzature necessarie allo svolgimento o gestione delle attività turistiche - sportive (golf, sci di fondo), quali a titolo esemplificativo, reti e strumenti di protezione, impianti di innevamento, impianti di irrigazione, devono essere realizzati in modo da determinare il minimo

impatto sul paesaggio.

- Il nuovo campo da golf deve essere integrato con il paesaggio di pregio, in modo da limitare al massimo le modifiche morfologiche del terreno, il taglio delle alberature esistenti, la modifica della copertura del suolo, l'uso di essenze vegetali non autoctone, l'uso di prodotti chimici per la gestione del "green".
- Gli interventi di potenziamento della pista da fondo devono essere integrati con il paesaggio di pregio, in modo da limitare al massimo le modifiche morfologiche del terreno, il taglio delle alberature esistenti, la modifica della copertura del suolo.

PRESCRIZIONI DI TIPO IDROGEOLOGICO

Titolo V NTA

COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Pian del Colle costituisce un ambito paesaggistico ed ambientale di pregio. Due elementi all'interno di quest'area sono attualmente non in coerenza con il resto dell'ambito: i campeggi esistenti, non tanto per l'attività ricettiva all'aperto che potrebbe inserirsi in modo coerente, ma per la tipologia e il numero delle strutture fisse presenti; le aree a parcheggio, realizzate per gli eventi olimpici 2006, che oggi risultano male inserite nel contesto paesaggistico. Il piano, con l'obiettivo di valorizzare l'intero comparto, intende promuovere azioni che mitigano tali incoerenze esistenti e potenziare le attività al servizio del turismo: potenziamento campo da golf (oggi solo campo prova), potenziamento pista da fondo, connessioni e percorsi pedonali e ciclabili. E' evidente che tali attività, in particolare il previsto campo da golf, non sono esenti da rischi di tipo ambientale, sia per quanto riguarda le trasformazioni paesaggistiche, sia per eventuali pressioni sugli elementi naturali di pregio o comunque caratteristici dell'ambito (ad esempio presenza di Prunus Brigantiana). Il piano individua una serie di criteri progettuali finalizzati ad eliminare o attenuare le possibili interferenze con le componenti ambientali: protezione delle alberature ed in particolare del Prunus Brigantiana; favorire il mantenimento del pascolo esistente; mantenimento degli elementi di caratterizzazione paesaggistica; mantenimento della morfologia del terreno, limitazione dell'utilizzo di prodotti chimici per la gestione della struttura; limitazione delle infrastrutture (reti, recinzioni, sistemi di irrigazione, sistemi per l'innervamento artificiale) necessarie alle attività; per le attività necessarie alla gestione non sono ammessi nuovi edifici all'interno delle aree adibite a campo da golf, ma è previsto l'utilizzo delle strutture esistenti o la realizzazione all'interno dell'area alberghiera.

Gli interventi per il potenziamento delle attrezzature sportive devono essere integrati con il paesaggio di pregio, in modo da limitare al massimo le modifiche morfologiche del terreno, il taglio delle alberature esistenti, la modifica della copertura del suolo, l'uso di essenze vegetali non autoctone, l'uso di prodotti chimici per la gestione del "green". Le attrezzature per la sicurezza delle attività sportive devono essere preferibilmente removibili.

Le superfici equivalenti di impatto (SEI) che gli interventi di nuova costruzione determinano è calcolata applicando l'indice di 1,15 alla superficie impermeabilizzata. L'indice di permeabilità fondiario minimo (IPF) è di 0,5, salvo diverse indica-

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale

Relazione illustrativa



L'area centrale urbana, situata a cavallo del demanio ferroviario (stazione, scalo, edifici di pertinenza, ...) ed estendibile fino oltre l'infrastruttura autostradale a comprendere le aree di attestamento del comprensorio sciistico dello Jafferau, è individuata dal piano come un'area di possibile grande trasformazione. L'obiettivo degli interventi di trasformazione è molteplice: recuperare spazi e contenitori oggi sottoutilizzati, affrontare il problema della separazione fisica e funzionale prodotta dalla sede della ferrovia, migliorare l'impianto di stazione passeggeri (edilizio, di connessione con la Città, di integrazione con il trasporto locale), riconnettere alla Città e riqualificare l'ambito urbano situato oltre ferrovia.



L'area è riconoscibile come possibile strumento di promozione del rilancio urbanistico di Bardonecchia che si poggia su due aspetti: (i) la volontà di ripensare la struttura urbanistica del Comune senza dover mettere mano a un'ulteriore compromissione di aree, oggi libere, che fanno parte del patrimonio ambientale locale (alcune con gravi condizionamenti di tipo idrogeologico) e (ii) la contemporanea necessità di puntare verso un nuovo ruolo territoriale che dia a Bardonecchia valore e ruolo effettivi di centro urbano transfrontaliero.

OGGETTIVI GENERALI

- Riqualificare l'accesso al territorio nazionale.
- Valorizzare la localizzazione strategica di Bardonecchia, quale località transfrontaliera.
- Valorizzare il corridoio autostradale in funzione locale.
- Aumentare l'interconnessione tra autostrada e Bardonecchia migliorandone l'accessibilità.
- Valorizzare il nodo ferroviario.
- Potenziare il ruolo di centralità urbana dell'ambito.

STRATEGIE

- trasformare la zona dello svincolo autostradale e dell'area di servizio nella Porta d'Italia: centro polifunzionale di servizi al turismo di vetrina della valle e della Regione;
- realizzare nell'area sottostante l'area di servizio un parcheggio con accesso diretto viabilità locale;
- potenziare i servizi e le attrezzature al turismo alla partenza del comprensorio sciistico dello Jafferau;
- prevedere una connessione di trasporto pubblico di tipo funiviario, che unisca direttamente la città con lo Jafferau;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica di tutte le aree pertinenti all'autostrada;
- realizzare il terzo accesso veicolare a Bardonecchia;
- realizzare un'operazione di trasformazione di tutta l'area centrale a cavallo dell'infrastruttura ferroviaria volta alla creazione di un centro nevralgico, cuore della città e polo di servizi, attrezzature, attività ricettive e attività terziarie. A tal fine è necessario una valorizzazione degli spazi e degli immobili ad oggi destinati a servizi ed impianti, ma fortemente sotto utilizzati;
- favorire le dismissioni e trasformazioni delle attività non funzionali alla realizzazione del nuovo centro;
- realizzazione sistema di parcheggi a corona del centro per non interessare questa parte sensibile da traffico veicolare;
- favorire interventi di riqualificazione dei fronti strada;
- potenziare le capacità insediative per attività funzionali al nuovo centro;
- mantenere e potenziare le aree verdi e alberate; in particolare realizzare la partenza e il primo tratto del percorso pedonale attrezzato "la dorsale verde", in modo connesso con il progetto dell'intera AVU;
- ripristinare connettività pedonale tra le due parti di via Medail, attraverso edificio a ponte con annessa attività e servizi;
- valorizzare quartiere oltre ferrovia con nuova connessione riqualificando e proseguendo il sottopassaggio di accesso ai binari fino a via Battisti;
- riqualificare e potenziare piazza Statuto;

- via Torino: nuovo polo urbano connesso a via Medail che rafforzi tutto il quartiere oltre ferrovia e preveda un mix funzionale e una riqualificazione ambientale;
- riqualificazione ambientale dell'accesso a Bardonecchia di via Torino.

INDICAZIONI PROGETTUALI - PRESCRIZIONI

- Il collegamento funiviario con i piazzali dello Jafferau deve essere realizzato contestualmente al terzo accesso e ai parcheggi di attestamento.
- Gli interventi della zona ZT001 sono condizionati dagli obiettivi e previsioni funzionali contenute nel documento "Fréjus - Jafferau", il nuovo svincolo di Bardonecchia della A32: da problema a opportunità". In particolare per quanto riguarda il completamento dello svincolo con la nuova uscita per chi arriva da Torino, la realizzazione di parcheggi sotterranei con accesso diretto sia dall'autostrada che dalla viabilità locale.
- Gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, funzionali alle attività esistenti non coerenti con il progetto generale definito nella presente scheda AVU002 e negli altri elaborati di PRGC, non devono compromettere maggiormente l'attuabilità delle presenti previsioni
- Realizzazione di un percorso pedonale che colleghi la zona della Stazione con la zona ZT002;
- Promuovere trasferimento trasformatori alta tensione
- Il terzo accesso deve essere progettato con sistemi di mitigazione acustica verso la zona urbana
- L'elemento del terzo accesso deve essere occasione di riqualificazione paesaggistica e non ulteriore compromissione di un comparto dove la qualità del paesaggio urbano è condizionata da infrastrutture e trasformazioni poco omogenee.

PRESCRIZIONI DI TIPO IDROGEOLOGICO

Titolo V NTA

COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

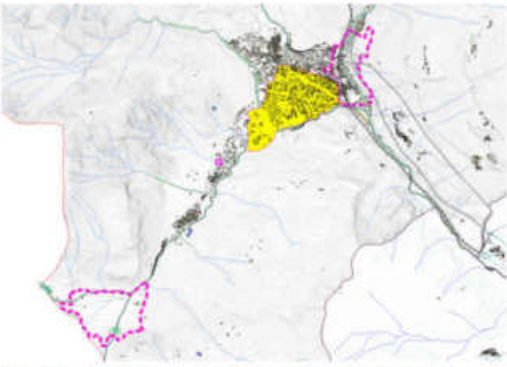
L'area è caratterizzata dalla presenza dell'autostrada e delle infrastrutture connesse: piazzale, svincolo, casello. Tale elemento artificiale è posto sul versante sopra l'abitato di Bardonecchia, in un incrocio di altre infrastrutture, stradali (provinciale per Rochemmolles, provinciale per Millaures, accesso ai piazzali della partenza impianti Jafferau) e di altro tipo (elettrificato, condotta forzata, impianti sciistici): il complesso di questi manufatti determinano un contrasto negativo con il versante del monte Jafferau creando un impatto paesaggistico percepibile dall'abitato di Bardonecchia. Il Piano individua queste aree come aree di criticità paesaggistica e favorisce la riqualificazione attraverso interventi di compensazione ambientale.

In questa complessa struttura insediativa il piano prevede la realizzazione di due nuove infrastrutture di connessione: il terzo accesso viabilistico alla città e il collegamento via aerea (probabilmente si tratterà il proseguimento a valle della telecabina dello Jafferau) tra i piazzali di parcheggi esistenti e l'area a monte dell'area ex centrale Enel. Al fine che tali interventi, importanti dal punto di vista percettivo, diventino un elemento di riqualificazione e non un ulteriore aggravio è fondamentale un'attenta progettazione in tutte le fasi. A tal fine già in fase di stesura del piano sono stati fatti approfondimenti per la valutazione d'impatto

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale Relazione illustrativa

 Comune di Bardonecchia	P.R.G.C.	Piano Regolatore Generale Comunale	Ambito di Valorizzazione Urbana n.	3
---	-------------------	---	--	------------

L'ambito AVU3 è finalizzato ai temi di riqualificazione e rigenerazione della città, al consolidamento del carattere turistico di Bardonecchia e dei servizi ai residenti. L'obiettivo generale è la qualità della vita attraverso la qualità dell'ambiente urbano e la dotazione di servizi al cittadino: il consolidamento dell'area commerciale centrale, gli interventi sulla qualità ambientale urbana, la revisione della dotazione dei servizi, il potenziamento dell'offerta ricettiva e dei servizi e infrastrutture rivolte al turismo. Tale parte di città diventa il tessuto connettivo dei poli strategici: la stazione, l'area commerciale, le attrezzature sportive, l'area



sciabile di Campo Smith.

In particolare sono previste azioni di potenziamento delle attività alberghiere, la realizzazione di una dorsale verde di connessione dei percorsi non veicolari e delle aree verdi del concentrico, la valorizzazione dell'asse commerciale di via Medail.

OBIETTIVI GENERALI

- Potenziare sistema ricettivo locale
- Riqualificazione ambiente urbano
- Realizzazione continuità rete percorsi non veicolari
- Mantenimento e valorizzazione della pineta
- Potenziamento dei servizi al turismo e allo sport
- Potenziare il comparto di Campo Smith.
- Favorire il rinnovamento e sostituzione degli edifici

STRATEGIE

- potenziare i servizi e le attrezzature al turismo all'attestamento del comprensorio sciistico a Campo Smith con possibilità di sviluppo delle attività esistenti;
- favorire interventi di riqualificazione dei fronti strada e degli spazi pubblici di via Medail e viale della Vittoria;
- potenziare le capacità insediative per attività funzionali alla ricettività e ai servizi al turismo;
- mantenere e potenziare le aree verdi e alberate anche attraverso opere di compensazione ambientale prodotte dall'attuazione del piano regolatore;
- realizzare il percorso pedonale attrezzato "la dorsale verde", in modo connesso con il progetto dell'intera AVU e degli altri percorsi non veicolari esistenti e in progetto;
- riqualificare piazza Suspice, quale nodo tra il Borgo vecchio e l'asse di via Medail, con un progetto di spazi pubblici di aggregazione e un parcheggio interrato;
- realizzazione di un nuovo tratto stradale che colleghi Viale della Vittoria direttamente ai parcheggi di Campo Smith al fine di decongestionare il ponte di accesso al comprensorio sciistico e permettere di migliorare l'accessibilità non veicolare.
- Prevedere la possibilità di interventi di sostituzione edilizia in tutte le schede delle sottozone, volti a migliorare la qualità edilizia e del paesaggio urbano, anche intervenendo in applicazione dell'art. 12 della LR 16/2018 e s.m.i.

INDICAZIONI PROGETTUALI - PRESCRIZIONI

- la dorsale verde rappresenta il nuovo asse strutturante la mobilità non veicolare di Bardonecchia; è opportuno che sia progettata al fine di mantenere una continuità di percorsi pedonali, di verde urbano di qualità e di attrezzature per il gioco e l'intrattenimento in particolare per le fasce più giovani; anche da un punto di vista percettivo questo asse deve presentare caratteri di qualità e continuità tali da riqualificare l'intero ambito urbano che attraversa.
- All'interno della AVU3 è possibile ampliare e realizzare nuove strutture alberghiere attraverso il trasferimento di volumetrie da aree a servizi e in particolare dalla zona SLc076 di Horres.
- All'interno della zona di campo Smith e in particolare nella sottozona ZSA5011 Sono ammessi interventi di rigenerazione urbana anche con nuove superfici SL,

alla condizione che non siano diminuiti gli spazi a parcheggio e la funzionalità dell'area sciabile.

PRESCRIZIONI DI TIPO IDROGEOLOGICO
Titolo V NTA

COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

L'area AVU3 è un'area urbana dove la qualità ambientale è rappresentata dalle aree verdi private e pubbliche che mantengono una presenza di pineta diffusa, per quanto notevolmente compromessa dal punto di vista ecosistemico. Il valore di tale elemento caratteristico di Bardonecchia è di tipo paesaggistico, per quanto abbia comunque effetti in termini di microclima locale e qualità dell'aria. Il piano prevede quindi misure di salvaguardia delle alberature e di compensazione nel caso di abbattimenti di alberi dovuti a trasformazioni edilizie.

7. Indicazione delle ipotesi di sviluppo

Gli argomenti fin qui trattati, e in particolare le ipotesi di scenario in tema socio-economico illustrate nei capitoli precedenti, mettono in evidenza come Bardonecchia, quanto al governo del proprio territorio, si trovi oggi di fronte a un bivio. Da una parte c'è il modello del passato, basato sullo sviluppo edilizio, in prevalenza orientato al soddisfacimento della domanda di seconde case, e sulla produzione di un'offerta turistica rivolta a una domanda di corto raggio situata sostanzialmente nell'area metropolitana torinese, e di breve periodo. Dall'altra c'è un'idea di sviluppo basato sull'investimento economico rivolto alla città esistente e alla sua struttura urbanistica, e sulla valorizzazione delle potenzialità interne, presenti nel territorio urbano (ambiente di qualità e patrimoni infrastrutturali trasformabili). Dunque un modo nuovo di pensare alla trasformazione urbanistica, molto orientato al potenziale di sviluppo interno, alla riqualificazione dell'ambiente urbano e alla conservazione del patrimonio naturale e paesaggistico, che si contrapponga alle pratiche di espansione insediativa del passato, basate sull'incremento del consumo di suolo e sull'allargamento dell'impronta urbana.

La drastica riduzione della capacità insediativa, peraltro dovuta in gran parte ai vincoli territoriali imposti dall'assetto idrogeologico locale, è uno dei caratteri significativi del nuovo Piano, che predispone condizioni di uso del suolo molto orientate al mercato della trasformazione urbanistica ed edilizia della trama interna, anziché produrre aree di espansione esterna all'ambito urbano, se non in risposta a esigenze funzionali molto circoscritte, legate all'attuazione di specifici scenari strategici di sviluppo.

Fondamentalmente il Piano individua infatti due tipi di attività che pur con un'attenzione all'ambiente e al paesaggio, e con un dimensionamento limitato agli effettivi programmi di sviluppo relativi all'arco temporale considerato (10 anni), possano essere insediate in aree oggi libere ed esterne all'ambito urbano:

- Attività di ricettività alberghiera e di servizio del turismo
- Servizi, attrezzature e infrastrutture di pubblica utilità.

Non va inoltre trascurata l'esigenza di poter disporre di alloggi da destinare alla prima casa, a prezzi calmierati, in modo da supplire a una domanda di abitazione principale che altrimenti non sarebbe in grado di essere soddisfatta dal mercato locale, molto teso e basato su prezzi assai elevati.

In questo capitolo si descrive come è strutturato il piano e le sue regole in risposta agli obiettivi e scenari di sviluppo descritti. Di seguito vengono analizzate le specifiche motivazioni delle scelte che determinano il dimensionamento del Piano, rimandando la trattazione degli aspetti di verifica degli standard ai sensi dell'art. 21 della l.r. 56/77 al documento 1A-Capacità insediative e verifica standard urbanistici.

- La struttura del Piano Regolatore

Possiamo leggere tre livelli di regole trasformative che pure in un quadro normativo coerente agiscono con due approcci diversi.

I primi due livelli si basano sulle tecniche urbanistiche improntate sullo zoning così come diretto dalla legislazione urbanistica italiana e piemontese.

Pur nel tentativo di superare alcune rigidità dello schema di regole di governo del territorio determinato dalla suddivisione in zone, per coerenza con i dettami della legge e per semplificazione applicativa delle regole il piano ripropone la suddivisione del territorio per zone omogenee che riflettono le funzioni/destinazioni d'uso esistenti e in previsione.

Questi due livelli sono fondamentali per dare l'impianto conformativo del piano e permettere un più agevole governo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche autonome da ulteriori politiche e programmazioni comunali. Il piano del 1985 nella sua struttura normativa non era più in grado di adeguarsi alle esigenze di riqualificazione edilizia e ai dettami delle norme nazionali e regionali nel frattempo approvate.

Il primo livello riguarda il tessuto urbano e frazionale consolidato. Il piano agisce con una semplificazione nell'individuazione delle diverse tipologie di zone omogenee, cercando di unificare secondo le funzioni urbane prevalenti, anche sulla base delle zone omogenee del d.m. 1444/1968, definendo regole generali uniche e agendo con schede normative di sottozona per definire le diverse peculiarità.

Le aree residenziali sono raggruppate in un'unica tipologia di zona:

- Zone residenziali di conferma (RSc). Diversamente dal Piano regolatore previgente che specificava molte tipologie di zone residenziali questo piano individua solo le aree residenziali di conferma. In queste aree si riconosce generalmente lo stato di fatto e salvo specifici casi non sono ammesse nuove capacità insediative, considerando le densità esistenti già sufficientemente elevate. Dove è possibile ancora la nuova costruzione il piano attribuisce nuove capacità insediative in tre modi: attribuendo indici di densità fondiaria (SL) a tutta la zona, individuando lotti liberi edificabili, trasferendo capacità insediative da aree destinate a servizi.

Il tessuto storico è riconosciuto con due tipologie di zone:

- i Centri Storici (A) in cui sono inclusi i nuclei frazionali di Borgo Vecchio, Les Arnauds, Melezet, Rochemmolles, Millaures.
- i Nuclei Storici (AA) in cui sono incluse tutte le borgate sparse.

Queste due zone normative si differenziano anche per la dotazione delle urbanizzazioni. Mentre nei centri storici il livello urbanizzativo è consolidato e paragonabile alle altre zone urbane, i nuclei storici sono caratterizzati da un minore sistema urbanizzativo.

Da un punto di vista normativo la trasformazione degli edifici nelle zone di centro storico è regolata da una norma generale e da una scheda specifica dell'edificio, mentre i nuclei storici sono regolati solo dalle NTA.

- Le zone che hanno una vocazione prevalente alberghiera sono individuate come Zone Alberghiere di Conferma. Per quanto molte di queste aree non sono specializzate come funzioni né come tipologie edilizie, il piano attribuisce densità fondiarie maggiori che alle aree residenziali di conferma, al fine di favorire il consolidamento delle attività, permetterne il potenziamento.

- L'area artigianale presente all'accesso di Bardonecchia è distinta in una zona artigianale di conferma (ARTc).

- Alla base dei comprensori sciistici e nelle aree dove sono presenti attività al servizio del turismo (commercio, bar e ristoranti) sono individuate aree multifunzione denominate Zone di Servizio alle Aree Sciabili (ZSAS). Tali zone sono regolate da specifiche schede normative di sottozona.

Il secondo livello è composto dalle nuove zone di sviluppo urbanistico. Il piano individua due tipologie di aree di nuovo impianto in base alla funzione prevalente: le zone residenziali di nuovo impianto (RSn) e le zone alberghiere di nuovo impianto (ALBn)⁶. A parte una piccola area residenziale destinata alla prima casa, tutte queste aree sono una conferma del piano precedente. Le aree residenziali sono interne alla perimetrazione del centro abitato mentre le aree alberghiere sono esterne, in località Pian del Colle.

Trasversale a questi due livelli è il sistema della città pubblica. Fondamentalmente sono le aree individuate ai sensi dell'art. 21 della l.r. 56/1977. A tali aree si aggiungono poche aree di servizi generali dove sono presenti caserme delle forze dell'ordine e le attività di impianti e infrastrutture tecnologiche (IMP). Il piano segue la distinzione dei servizi secondo l'art. 21 della LUR, facendo una importante ricognizione di quelli attuati al fine di integrare il sistema esistente con previsioni utili al fabbisogno pregresso e ai nuovi sviluppi. In alcuni casi di aree per servizi non attuate il piano attribuisce capacità insediative che possono essere trasferite in altre zone del piano, con regole perequative molto semplici e regolate dalle schede delle zone di atterraggio.

Il terzo livello di azioni del piano regolatore ha un approccio diverso: attraverso la definizione di un quadro programmatico di ambito, sono individuati strumenti attuativi diversi per raggiungere quegli obiettivi di sviluppo e qualità posti in premessa. Poiché la complessità delle azioni di rigenerazione è difficilmente rinchiudibile nelle strette norme dello zoning (i primi due livelli) e non ritenendo opportuno allargare troppo le maglie di queste regole, con il rischio di non riuscire ad indirizzare le trasformazioni verso gli obiettivi proposti, il piano individua tre ambiti di valorizzazione urbana (AVU) su cui disegna le linee strategiche di indirizzo, che sono la traduzione locale degli obiettivi posti alla base del piano regolatore.

In questo modo si vogliono favorire tutte le trasformazioni e gli sviluppi coerenti con le strategie locali e generali, che in questo momento possono essere solo individuati come possibilità future ma di cui è difficile delimitare esattamente quantità e funzioni. Tali trasformazioni potrebbero anche non necessariamente essere coerenti con il sistema conformativo dello zoning, ma se supportati da una riflessione e programmazione già matura e condivisa, possono adeguare lo strumento urbanistico attraverso procedure semplificate previste per legge, senza rischiare di alterare il quadro generale disegnato dal piano. In questo modo il Piano, con il terzo livello, assicura una adattabilità e elasticità maggiore, atta ad accogliere opportunità che si presentano (oggi non definibili) mantenendo il controllo e il governo delle trasformazioni importanza territoriale.

Questo sistema funziona anche grazie a due condizioni che il piano propone:

- un serbatoio di capacità insediativa di un certo rilievo, attribuito alle aree a servizi non attuate, a cui le trasformazioni possono attingere. Tale capacità insediativa è già stata considerata all'interno delle verifiche degli standard urbanistici e quindi il suo utilizzo anche in variante al piano non rischia di alterare l'equilibrio con il sistema dei servizi e attrezzature pubbliche;
- un quadro ambientale strategico fornito dal Rapporto ambientale che garantisce la possibilità di compensazione di eventuali effetti negativi in un sistema di atterraggio di opere di riqualificazione che è predeterminato e coerente con il resto del piano.

⁶ In fase di III conferenza di copianificazione la zona ALBn001 è stata stralciata, non sono presenti altre zone ALBn

- Dimensionamento delle aree residenziali

In coerenza con l'approccio sopra richiamato va sottolineato come il dimensionamento della capacità insediativa residenziale del Piano non sia da valutarsi in base ai possibili sviluppi demografici ipotizzabili nell'arco temporale di riferimento del Piano (10 anni). Infatti anche immaginando che si produca un peraltro auspicabile incremento demografico, quale possibile effetto di una nuova vitalità economica urbana, va detto che questo incremento sarebbe da ritenersi comunque poco significativo, in termini di domanda, rispetto all'entità del patrimonio immobiliare esistente. Questo infatti, anche solo da un punto di vista meramente dimensionale, sarebbe in grado di assorbire tranquillamente aumenti di popolazione residente di entità ben superiore. Va ricordato infatti che il numero delle stanze esistenti è di quasi dieci volte superiore al numero degli abitanti residenti.

Al fine di una valutazione del dimensionamento teorico del Piano, possiamo realisticamente ipotizzare che, grazie anche alle politiche messe in atto dallo stesso Piano, la quota dei nuovi possibili sviluppi residenziali da adibire ad abitazione principale possa far registrare un leggero incremento: oggi tale quota è di poco superiore al 10%, mentre nel dimensionamento del Piano, a titolo precauzionale, la quota considerata è pari al 20% (fatte salve alcune situazioni particolari, dove la residenzialità è favorita).

Quanto alla valutazione della capacità insediativa ai fini della cosiddetta verifica degli standard urbanistici (ex art. 21 della LR 56/77) i termini di riferimento sono a titolo precauzionale attribuiti al 50%.

La motivazione delle previsioni di nuovo impianto per le attività residenziali va quindi trovata nella specificità delle singole aree e nelle funzioni urbane che possono rappresentare. Altro aspetto importante è la considerazione che a parte una piccola area destinata abitazioni per prima casa (RSn004) le altre aree di nuovo impianto residenziale sono aree che mantengono la previsione del PRGC previgente.

SIGLA	zona	numero	If	ift	It	Sup_zona	SL ammissibile	SL trasferibile	SL ESISTENTI (70%)	SL nuova
ZONE RESIDENZIALI									0	0
RSc002	RSc	002	0,3	0,2		491	147,3	98,2	0	245,5
RSc004	RSc	004	0,3	0,2		1108	332,4	221,6	66,5	487,5
RSc005	RSc	005	0,3	0,2		779	233,7	155,8		389,5
RSc020	RSc	020	0,3	0,2		29296	8788,8	5859,2	6930	7718
RSc021	RSc	021	0,3	0,2		11647	3494,1	2329,4	1820	4003,5
RSc022	RSc	022	0,3	0,2		6274	1882,2	1254,8	1178,8	1958,2
RSc028	RSc	028	0,5			2905	1452,5	0	369,6	1082,9
RSc047	RSc	047	0,3	0,3		2460	738	738	132,3	1343,7
RSc056	RSc	056	0,3	0,2		905	271,5	181	0	452,5
RSc059	RSc	059	0,3	0,2		871	261,3	174,2		435,5
RSc068	RSc	068	0,3			4791	1437,3	0	252,7	1184,6
RSc079	RSc	079				17795	300	0	0	300
RSc071	RSc	071	0,3	0,2		1134	340,2	226,8	0	567
RSc077	RSc	077								0
RSc081	RSc	081								0
RSc123	RSc	123	0,5		0,2	25258	5051,6		1786,4	3265,2
RSc125	RSc	125	0,5			1104	552		0	552
TOTALE								11239	12536,3	23985,6
RSn001	RSn	001	0,5		0,3	7121	2136,3		0	2136,3
RSn002	RSn	002	0,5		0,3	3942	1182,6		0	1182,6
RSn004	RSn	004	0,5		0,3	5845	1753,5		0	1753,5
TOTALE										5072,4
TOTALE ATTIVITA' RESIDENZIALI										29058

Zone residenziali di nuovo impianto (RSn)⁷

Le aree libere che vengono individuate dal Piano per scopi residenziali sono finalizzate a problematiche specifiche e rispondono comunque complessivamente alla volontà di evitare le dinamiche di consumo di suolo che caratterizzavano il Piano previgente. Il Piano individua due tipi di zone residenziali di nuovo impianto (RSn):

- Zone residenziali destinate alla prima casa e vincolate alla realizzazione di edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata (RSn004).
- Zone residenziali di edilizia libera che rispondono ad esigenze di carattere urbanistico (completamenti di dotazione servizi e attrezzature pubbliche, completamenti insediativi, riqualificazione ambiti, ..); sono tutte aree interne all'ambito urbano e già destinate dal piano previgente a insediamenti residenziali. Presumibilmente, in considerazione dei valori immobiliari, tali volumi verranno in grande parte assorbiti dal mercato delle seconde case (RSn001, RSn002, RSn003). Per tali ragioni, per le due aree localizzate nel centro urbano del capoluogo, è prevista una quota di edilizia riservata alla prima case pari al 20% delle SL.

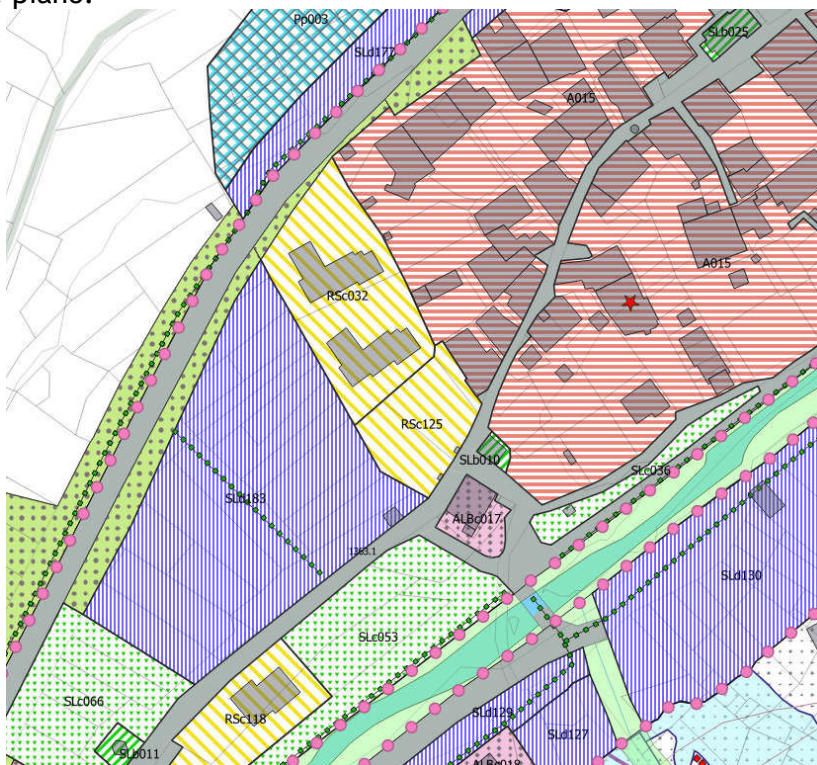
Complessivamente le zone RSn interessano una superficie territoriale di 13.725 mq. E una capacità insediativa pari a 5624 mq di SL. Ciò significa complessivamente un aumento teorico di circa 187 abitanti. Il piano regola tali aree in modo da assicurare una quota di circa 20% destinata ad abitanti residenti. Questo significa una dotazione complessiva tra i 15 - 25 unità abitative realizzate in edilizia convenzionata (o con altre forme di agevolazione) nell'arco dei dieci anni di riferimento del Piano. L'entità in gioco è modesta, ma importante per la realtà di Bardonecchia (a cui si devono aggiungere le quote previste nelle aree residenziali di conferma). I dati citati confermano il carattere del Piano e rispecchiano pienamente gli obiettivi di sostenibilità economica e ambientale perseguiti dall'Amministrazione.

Zone RSn001 e RSn002

La scelta di confermare le due zone residenziali interne al centro urbano e vicine il centro storico di Bordo Vecchio deve essere considerata nell'insieme di degli obiettivi di completamento insediativo e tutela del centro storico, che il piano attribuisce a tale comparto. Il piano previgente prevedeva lo sviluppo di queste due aree e di un ulteriore zona posta a confine del centro storico. La scelta di salvaguardare il centro storico limitandone l'edificazione ai bordi in modo da non rischiare di compromettere ulteriormente la percezione dell'insediamento storico ha portato a trasformare tale aree in area a servizi (SLc072 e SLc073), mantenendone le capacità insediative (anche se ridotte rispetto al piano previgente) che possono svilupparsi all'interno delle due zone RSn001 e RSn002 attraverso uno strumento esecutivo congiunto.

⁷ In fase di II conferenza di copianificazione la zona RSn003 è stata rinominata RSc125 in quanto non assoggettata a S.U.E., mantenendo comunque gli stessi parametri urbanistici ed edilizi

La zona RSc125 è localizzata all'ingresso da monte della borgata Melezet. Tale lotto nel PRGC previgente era interno ad un'unità di intervento di maggiori dimensioni su cui era previsto un Piano Particolareggiato che aveva l'obiettivo di riqualificazione e organizzazione dell'accesso alla Borgata Melezet. Tale area è stata però bloccata dall'evento di crollo avvenuto del 2010 e stralciata dal presente piano.



Zona RSn004

Questa zona è destinata alla residenza stabile. La localizzazione è in continuità con un intervento simile attuato negli anni novanta (zona RSc014). L'obiettivo è di incrementare la dotazione di alloggi destinati alla prima casa con costi calmierati rispetto al mercato turistico della seconda casa.

Zone residenziali di conferma (RSc)

Il Piano individua e raggruppa gli insediamenti residenziali esistenti in un'unica zona urbanistica omogenea, a differenza del Piano precedente in cui le zone normative erano comprese in diverse tipologie di aree con regole trasformative differenti. Quanto alla capacità insediativa ascrivibile alle trasformazioni ammesse, valgono le specifiche contenute in ogni singola scheda di sottozona.

Il Piano opera in due modi: a seguito di approfondite analisi sui caratteri insediativi delle singole sottozone valuta l'opportunità di attribuire indici di utilizzazione fondiaria o di individuare specifici lotti liberi dove sia ancora possibile operare con interventi di completamento.

A fronte di circa 950.000 mq di superficie delle zone residenziali di conferma, il Piano attribuisce nuova capacità insediativa teorica aggiuntiva di mq 12.933. Pur in un mercato immobiliare maggiormente dinamico di altre zone della regione e fortemente condizionato dalle attività turistiche è da ritenersi altamente probabile che solo una minima parte di tale capacità insediativa venga realmente attuata.

A tali capacità insediative è da aggiungere la capacità insediativa attribuite alle aree a servizi pubblici che possono essere trasferite nelle zone residenziali e alberghiere in aggiunta alle capacità delle zone, prevalentemente per attività ricettive.

Capacità insediativa attribuita alle zone destinate a servizi e attrezzature pubbliche (SLd)

Il piano regolatore attribuisce delle capacità insediative ad alcune aree destinate a servizi pubblici non ancora attuati. Tali capacità possono essere trasferite in aree destinate ad attività alberghiere o in alcuni casi anche ad attività residenziali, dove è previsto dalle schede normative di sottozona delle zone di atterraggio.

Tale sistema perequativo nasce con l'obiettivo di facilitare l'attuazione delle aree a servizi.

Caso a parte è l'area SLc060 che corrisponde alla vecchia zona di trasformazione alberghiera localizzata a Horres, che ha una capacità residua di 22.286 mq.

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

Standard	attuato	Funzione	lf_tr	sup	SL trasferibile
SLc046	no	verde pubblico	0,10	1344	134
SLc047	no	verde pubblico	0,10	2352	235
SLc048	no	verde pubblico	0,10	475	48
SLc051	no	verde pubblico, zona attrezzata per camper	0,10	3396	340
SLc054	no	verde pubblico	0,30	3327	998
SLc055	no	verde pubblico	0,10	2949	295
SLc056	no	verde pubblico	0,10	2395	240
SLc057	no	verde pubblico	0,10	1223	122
SLc060	no	verde pubblico	0,30	74287	22286
SLc061	no	verde pubblico	0,45	1646	741
SLc065	no	verde pubblico, area attrezzata a gioco bimbi	0,10	1991	199
SLc066	no	verde pubblico	0,10	2121	212
SLc072	no	verde pubblico	0,30	2594	778
SLc073	no	verde pubblico	0,30	1548	464
SLd104	no	parcheggio pubblico	0,20	371	74
SLd112	no	parcheggio pubblico	0,20	1315	263
SLd117	no	parcheggio pubblico	0,20	420	84
SLd167	no	parcheggio pubblico, giardino gioco bimbi	0,20	789	158
SLd168	no	parcheggio pubblico	0,20	1347	269
SLd171	no	parcheggio pubblico	0,20	756	151
SLd175	no	parcheggio pubblico	0,30	2014	604
SLd177	no	parcheggio pubblico	0,20	1655	331
SLd178	no	parcheggio pubblico	0,20	344	69
SLd182	no	parcheggio pubblico	0,20	688	138
SLd183	no	Parcheggio Pubblico	0,30	6914	2074
SLd184	no	parcheggio pubblico	0,20	452	90
TOTALE					31398

Recupero patrimonio edilizio esistente

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio storico e la possibilità di recupero del medesimo, al fine del calcolo del fabbisogno di aree a servizi per i possibili nuovi abitanti teorici insediabili è stata fatta la seguente semplificazione: partendo dalle superfici lorde esistenti stimate all'interno dei centri storici, è stato computato una superficie del 15 % quale possibilità di recupero. Tale percentuale deriva dall'approfondimento fatto per la borgata di Millaures per la valutazione del modesto carico antropico (vedi relazione geologica). Tale analisi effettuata edificio per edificio, analizzando le superfici non utilizzate a fini abitativi, ha messo in evidenza una possibilità media di nuove SL all'interno dei volumi esistenti di circa il 12%. A titolo precauzionale per il computo degli standard è stata utilizzata una percentuale del 15%, che si traduce in 24.400 mq di SL.

- Ricettività alberghiera

Il piano persegue l'obiettivo di incrementare la capacità ricettiva complessiva sia attraverso l'individuazione di aree di nuovo impianto sia con il potenziamento di aree consolidate e particolarmente adatte all'uso alberghiero. Attualmente le strutture alberghiere esistenti hanno una dotazione di circa 2.500 posti letto (comprendendo anche le strutture momentaneamente chiuse e in corso di riqualificazione). Lo sviluppo di Bardonecchia verso gli obiettivi prefigurati, quale stazione turistica di livello sovra-regionale, dovrebbe essere sostenuto da un significativo aumento della ricettività alberghiera esistente.

Il primo obiettivo proposto dal Piano è quello del raddoppio dell'attuale dotazione e raggiungere una quota di 5.000 posti letto, numero che sarebbe ottimale nella gestione delle potenzialità dei comprensori sciistici. Tale

dotazione significa una capacità insediativa per le attività alberghiere compresa tra i 40.000 e i 50.000 mq di SL. Il raggiungimento effettivo di tali valori potrà essere realizzato anche attraverso politiche che si avvalgano di più strumenti, dalla realizzazione di nuove strutture, alla possibilità di ampliamento delle esistenti, alla trasformazione di complessi edilizi residenziali in strutture alberghiere o para alberghiere e ad altre forme diverse di ricettività turistica.

E' comunque importante che il Piano disponga una dotazione di aree libere finalizzata alla realizzazione di nuove strutture localizzate in aree strategiche, anche allo scopo di meglio valorizzare ambiti di pregio esistenti nel territorio comunale.

Zone alberghiere di nuovo impianto (ALBn)⁸

Il Piano individua nuovi insediamenti turistico-ricettivi per circa mq 26.000 di superficie territoriale, con una capacità complessiva di mq 6500 di SL.

La zona ALBn001, facente parte della ZT006, risulta in contiguità alla zona AA004, nucleo storico di S. Sisto, e parzialmente già urbanizzata dalla presenza di due edifici residenziali e dei lotti di pertinenza recintati che occupano una buona parte della zona. E' in una posizione non dominante, come descritto nell'analisi visiva sotto riportata. Risulta quindi conforme alla prescrizione prevista dalla scheda A096 del PPR che prescrive che le previsioni di nuova edificazione devono essere poste in contiguità con i nuclei minori esistenti. Per altro l'area è classificata come nuovo impianto in quanto il piano prevede attività alberghiere che non sono presenti nella zona ed è soggetta alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, ma l'area è già compromessa dalla presenza di due edifici residenziali e non è integra e neanche totalmente libera.

Inoltre l'area è contigua anche alle zone destinate a campeggio esistenti da cui è separata solo dalla strada provinciale e dal torrente.



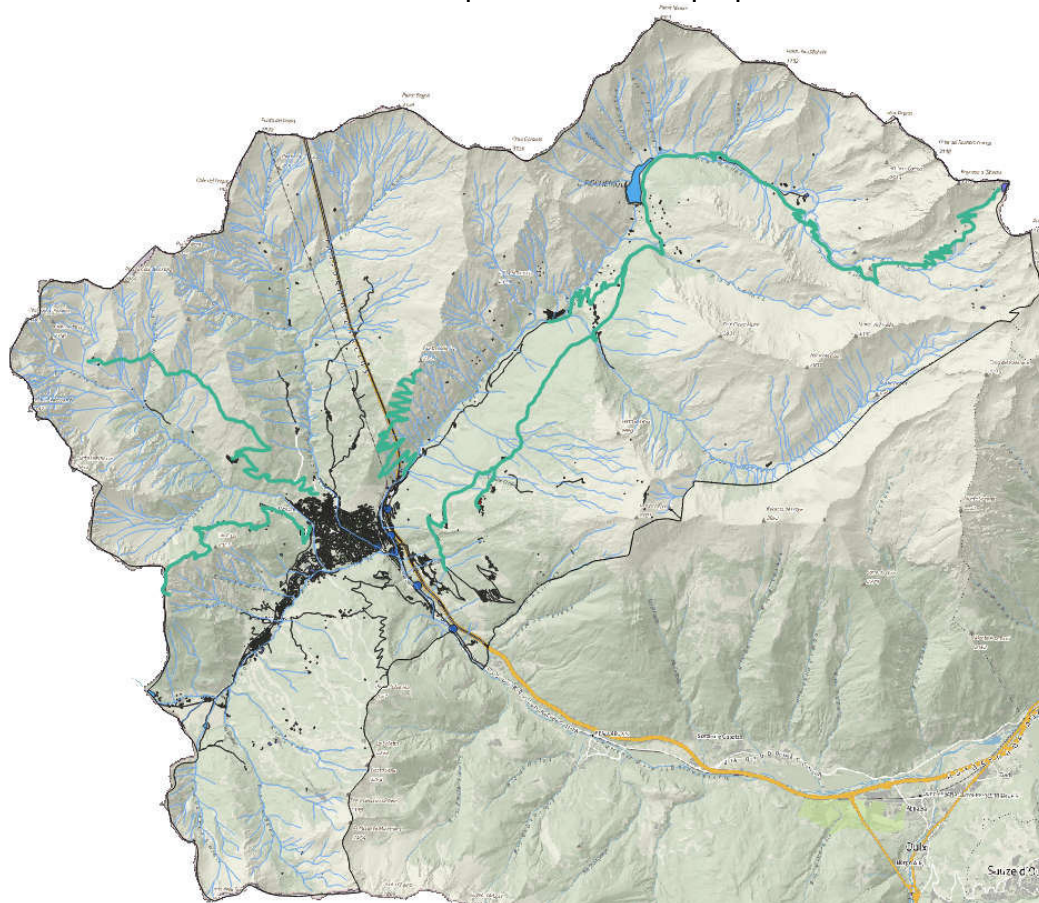
La localizzazione è strategica in quanto, come evidenziato negli elaborati di piano, connessa e funzionale alla previsione di implementazione del limitrofo impianto per la pratica del golf, a cui si sovrappone, nel periodo invernale, la pista di sci nordico (unica esistente sul territorio oltre alla direttrice ex pista decauville nella zona Millaures-Rochemolles). Lo sviluppo turistico dell'ambito Piano del Colle (AVU1), tema strategico per l'Amministrazione comunale, è anche dipendente dalla possibilità di sviluppo alberghiero in loco.

⁸ In fase di III conferenza di copianificazione la zona ALBn001 è stata stralciata

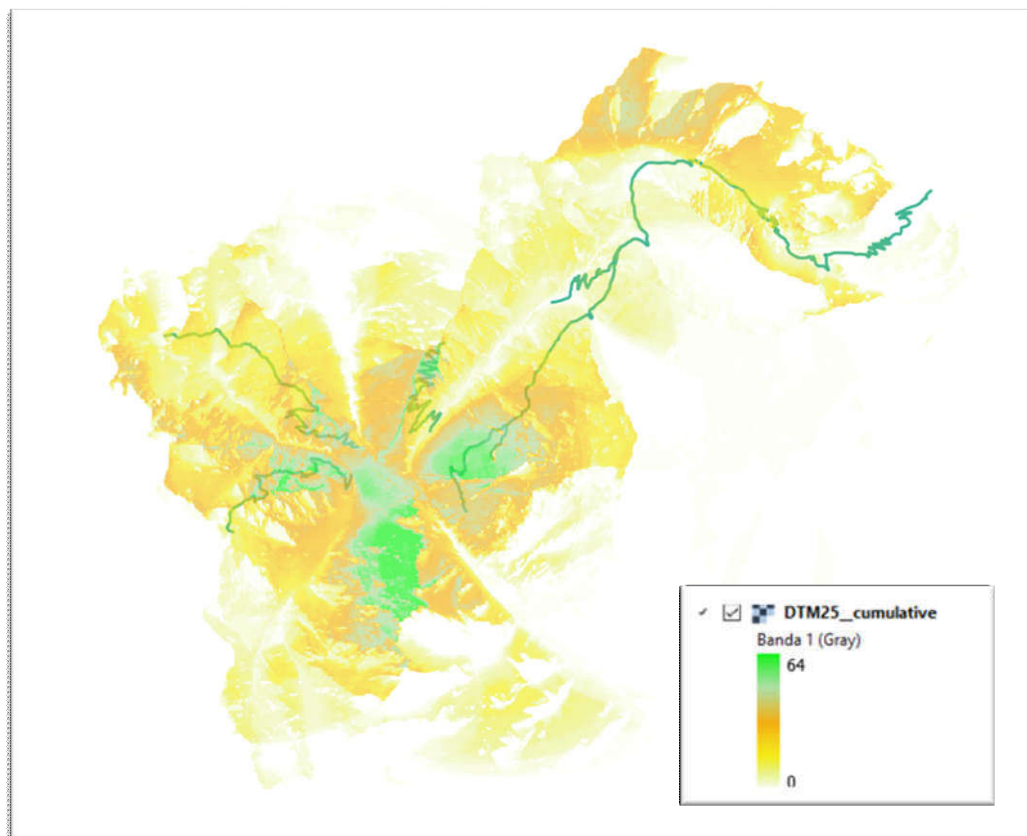
Per questo motivo il piano conferma questa previsione già contenuta nel piano vigente, con modifiche volte al migliore inserimento paesaggistico quali lo stralcio delle fasce alberate lungo i corsi d'acqua e relativa diminuzione delle capacità insediative e superfici territoriali; previsioni di opere di compensazione ambientale, previsioni di prescrizioni di carattere mitigativo sugli interventi.

Si rileva infine che la previsione è localizzata in un'area poco visibile, protetta dalle fasce alberate lungo i torrenti, coperta dalla scarpata a monte.

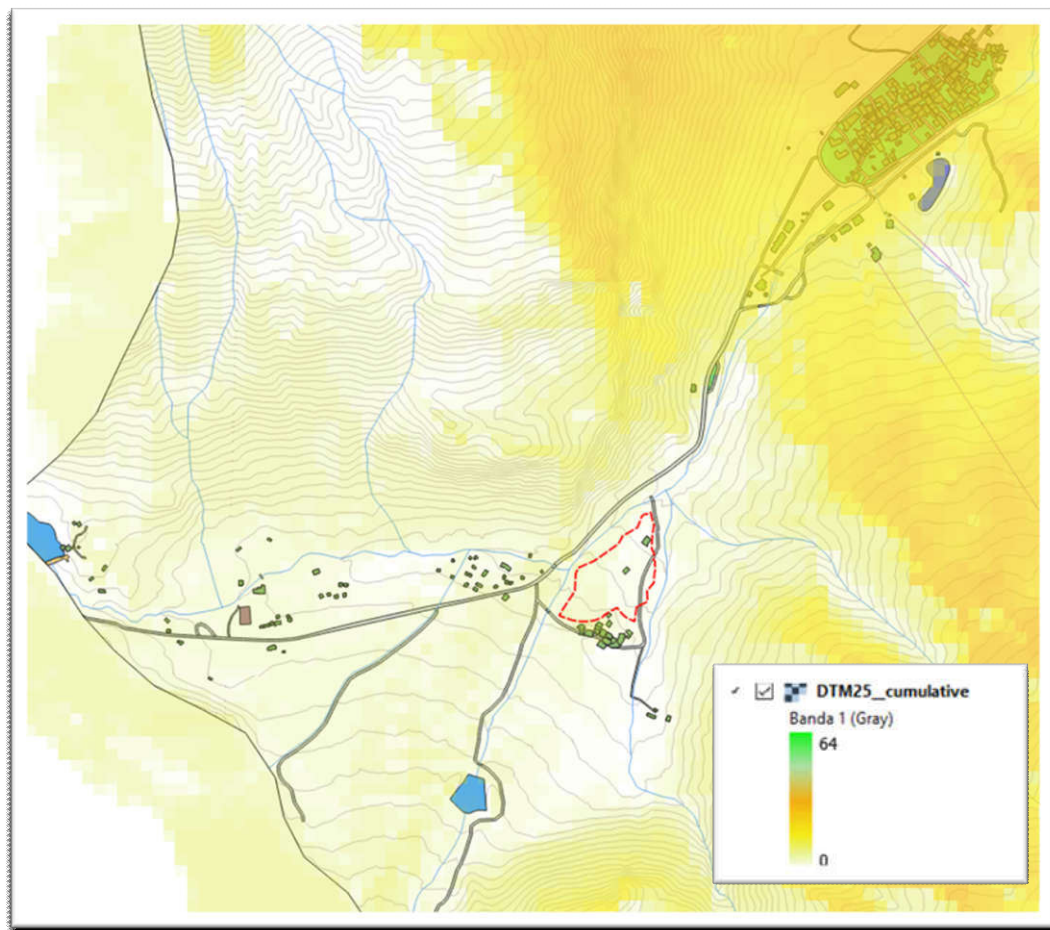
In considerazione che l'analisi di visibilità cumulativa per la realizzazione della Carta della sensibilità visiva del territorio regionale, a partire dai 162 punti di "belvedere" individuati dal Ppr, non è significativa per il territorio di Bardonecchia non essendo presenti tali belvedere nel comune, è stata fatta un'analisi di visibilità cumulativa considerando i percorsi panoramici di Bardonecchia individuati dal PPR e implementati dalla proposta di Piano.



Tale analisi di visibilità cumulativa, che si basa sul DTM25, individua le porzioni di territorio maggiormente percepibili dai punti di vista di maggiore valore (strade panoramiche), da una scala che parte dal bianco/trasparente (per i punti meno visibili al verde per i punti visibili).



Osservando la zona di San Sisto e l'area della zona ALBn001 (in tratteggio rosso nell'immagine sottostante) si può rilevare come tutto l'ambito di Pian Del Colle sia poco visibile a causa della conformazione morfologica della valle che presenta una strettoia prima di aprirsi, con il costone del versante alla sinistra orografica che incombe sulla valle. In particolare l'area ALBn001 incassata tra i due torrenti, risulta tra le aree meno visibili.



Le foto sotto riportate confermano quanto descritto dalla modellazione virtuale. La prima immagine, ripresa dalla strada verso il Colle della Scala, illustra come da monte l'area della zona alberghiera sia nascosta dalla scarpata e dalla fascia alberata. La seconda foto è ripresa dal versante opposto, versante poco accessibile, da cui comunque la zona è mascherata dall'alta e fitta cortina costituita dalla zona alberata lungo il torrente, fascia esterna all'ambito edificabile.





L'area inoltre si trova in posizione limitrofa al contesto urbanizzato rappresentato dalla strada SP 216 e dalle strutture del Campeggio Pian del Colle, confermando la contiguità con le zone edificate esistenti.

Zone alberghiere di conferma (ALBc)

Il Piano individua all'interno delle aree urbane di Bardonecchia le zone a maggiore presenza di strutture ricettive. In tali aree (ALBc) sono ammesse densità fondiariae (solo per destinazione alberghiera) superiori a quelle fissate per le zone residenziali. Le superfici complessive di tali zone sono di circa mq 36.000 e una capacità insediativa aggiuntiva teorica di circa mq 8.400. E' evidente che per la conformazione delle aree e per le condizioni preesistenti, per la prevalenza di edifici residenziali, è realistico pensare che nel periodo di validità del piano la realizzazione di queste capacità insediative non superi la percentuale del 30%.

A tali superfici è necessario aggiungere le strutture paralberghiere e le trasformazioni degli edifici esistenti. In particolare riveste importanza l'area alberghiera ALBc006, che attualmente ospita una ricettività speciale (strutture del demanio militare) e che con il piano potrebbe trasformarsi in un nuovo polo alberghiero di notevole importanza, anche in considerazione delle dimensioni e della localizzazione strategica.

- **Necessità di spazi per attività artigianali**

Le attività artigianali esistenti sono concentrate nell'area presente all'ingresso di Bardonecchia sulla riva opposta della Dora. Mentre nella proposta tecnica del progetto preliminare era prevista una nuova area artigianale in località Geney, tale previsione è stralciata nel preliminare e tale scelta non ha avuto osservazioni da parte dei privati. L'area esistente può essere oggetto di una riqualificazione che migliori gli impatti paesaggistici e renda più funzionali le aree ancora libere.

8. USI CIVICI - Individuazione delle terre gravate dal vincolo di uso civico ai sensi della L. n. 1766 del 16 giugno 1927.

Per quanto attiene all'individuazione delle terre gravate da uso civico, si è proceduto con un attento lavoro di ricostruzione partendo dagli elenchi dei decreti originari.

La fonte primaria è costituita dagli elenchi riportati delle relazioni peritali redatte a seguito dei Decreti Commissariali per la Liquidazione degli usi civici e precisamente:

Gli elenchi commissariali allegati al decreto commissariale (sig. Garitta) del 15.09.1932 riguardanti il Comune censuario di Rochemolles);

Gli elenchi allegati alla relazione peritale a firma del geom. Grosso del 29.03.1940 riguardanti tutti i comuni censuari di Bardonecchia (Bardonecchia, Melezet, Millaures, Rochemolles);

Gli elenchi allegati alla relazione peritale a firma del dott. Billia 18.01.1984 riguardante il solo Capoluogo (Comune censuario di Bardonecchia).

Da una prima verifica con la situazione catastale odierna, è stato possibile definire per alcuni mappali l'assenza di corrispondenza con quelli originari, caratterizzata dalle seguenti casistiche:

Mappali soppressi, non più individuati al catasto terreni e quindi sostituiti nel corso del tempo a seguito di frazionamenti ed accorpamenti;

Mappali che, pur se attualmente ancora esistenti, non risultano più avere corrispondenza in termini di superficie catastale con quelli originari.

Partendo da queste ultime incongruenze si è proceduto nella ricostruzione storica, per quanto possibile, delle porzioni di territorio gravate attraverso:
la consultazione delle informazioni di storico da impianto meccanografico;
la consultazione delle mappe catastali originarie.

E' stato quindi elaborato il database catastale comunale delle particelle gravate andando a ricostruire i frazionamenti e quindi individuando le particelle originate dal vecchio mappale.

Tale database indica anche quali particelle sono da considerarsi solo parzialmente gravate in quanto solo parte di esse costituiscono il mappale originario. In questi casi si rimanda all'attuazione del piano o di interventi di trasformazione la ricostruire il perimetro originale per definire la parte non gravata e quella gravata dal vincolo.

Per quanto attiene ai provvedimenti regionali riguardanti l'autorizzazione di permuta o sdemanializzazioni, sono stati presi in considerazione, in quanto disponibili, i seguenti:

-Provvedimento di cui alla D.G.R. 26-43138 del 18.04.1985 (Fg. 25 di bardonecchia) di autorizzazione alla sdemanializzazione

-Provvedimento regionale n. 461 del 13.06.2011 (F. 15 di Melezet) di autorizzazione alla sdemanializzazione

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

-Provvedimento regionale di cui alla DET. DIR. . n. 449 del 26.04.2000 (F. 13 di Millaures) di autorizzazione alla permuta.

Per quanto attiene agli elenchi commissariali originari, non è stato possibile trovare alcuna traccia dei seguenti mappali all'ora gravati:

A-Bardonecchia

F. 26 n. 53 (probabile errore nell'elenco commissariale)

C- Millaures

F. 31 nn. 286 e, 78a, E, 202a, 202e, 47a (probabile errore nell'elenco commissariale, non risultando alcun foglio 31 a Millaures)

Parte di molte particelle sono inoltre confluite sotto la categoria di acque pubbliche o strade a seguito di revisioni ed accertamenti catastali, mentre alcune particelle del Comune censuario di Melezet, rispetto agli elenchi del 1940, risultano oggi di minore metratura catastale in forza dell'annessione post bellica al territorio francese di parte o tutto il mappale.

Con esclusione di quelle parti di mappale confluite nelle categorie dianzi citate, non è stato possibile ricostruire totalmente i seguenti mappali, con uno scarto percentuale complessivo (superficie non più individuata rispetto la superficie totale originariamente gravata) inferiore al 10%:

Comune Censuario	Foglio	Mappale originario
Bardonecchia	1	116
	11	17
	25	658
	25	E
	26	482
	30	132
	37	1
Millaures	7	205
	7	211
	7	139(f)
	7	220
	7	169
	13	688
Rochemolles	6	382
	6	399
	6	367
	7	247
	20	6
	20	1

Su di una superficie catastale comunale complessiva di c.a. 130 km², risulterebbe gravata una superficie complessiva di c.a. 98 km², pari quindi a circa il 75% del totale.

Per le motivazioni dianzi esposte, la presenza reale del vincolo ex Legge 1766 /1927 deve comunque essere verificata in fase di trasformazioni territoriali - urbanistiche - edilizie:

sugli attuali i mappali identificati come "gravati parzialmente", sulla base dell'originaria estensione della particella gravata;

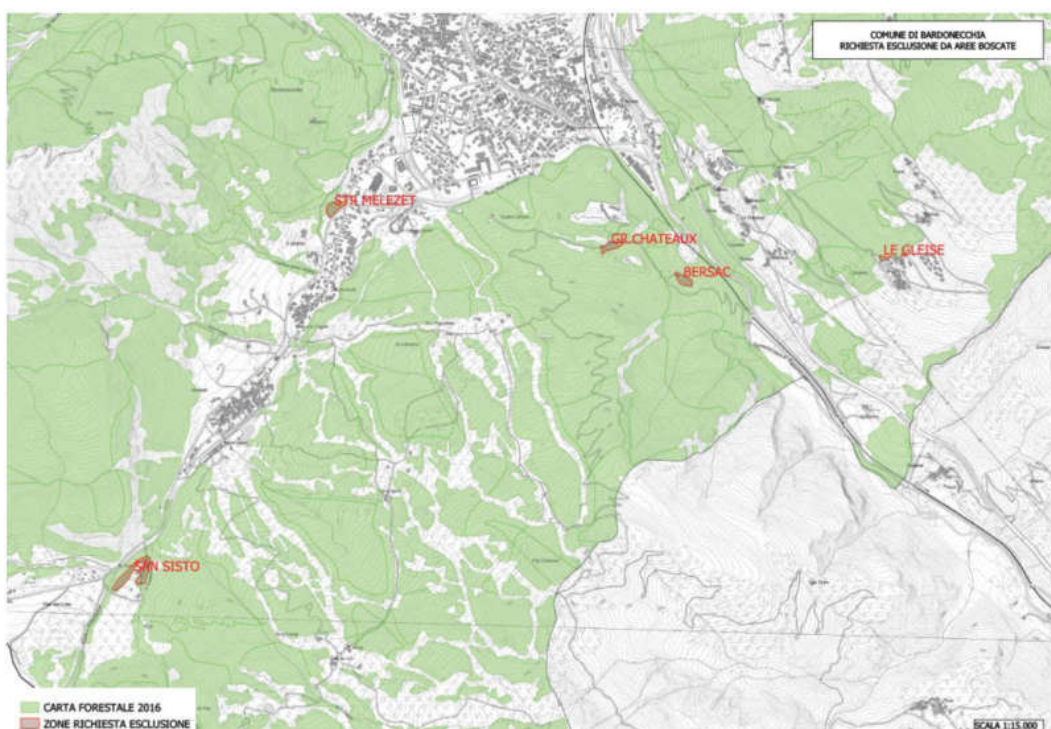
su tutti i mappali identificati come gravati completamente, verificando la sussistenza di eventuali provvedimenti emanati da parte dell'organo competente aventi ad oggetto, sdemanializzazioni o permuta del vincolo medesimo, oltre ai provvedimenti già presi in esame e precedentemente elencati.

9. Aree boscate

Con il Progetto Preliminare si sono attivate le procedure per la revisione delle aree boscate di Bardonecchia. Il lavoro seguito dal Consorzio Forestale Alta Val Susa è stato predisposto ai sensi dell'art. 3 della LR 4/2009 al fine di richiedere l'esclusione di alcune aree di interesse urbanistico, dalla perimetrazione regionale delle aree boscate per il Comune di Bardonecchia.

Si tratta di n. 5 aree, identificate come:

- ZONA BERSAC
- ZONA STRADA PER MELEZET
- ZONA GR. CHATEAUX
- ZONA LE GLEISE
- ZONA SAN SISTO



In fase di II Conferenza di Copianificazione, a seguito di un'osservazione della Regione Piemonte, di recepimento del nuovo regolamento regionale sulle procedure relative a tali aspetto si concorda di eliminare questa revisione del procedimento del PRGC. Gli elaborati GEO18 e GEO19 della proposta tecnica del progetto preliminare non sono più parte del progetto definitivo.

10. Vincolo idrogeologico

Ai sensi dell'art. 30 della LR 56/77 e s.m.i. il vincolo per scopi idrogeologici di cui al regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267, può essere modificato dallo strumento urbanistico sulla base di adeguate e approfondite indagini idrogeologiche e ambientali.

Dal 1923 la perimetrazione delle aree soggette a vincolo non ha subito variazioni di sorta, mentre l'uso del suolo ha subito variazioni anche

significative, soprattutto a causa dell'abbandono della montagna in seguito al processo di industrializzazione del Paese durante il secondo dopoguerra. Pertanto nel corso degli anni si è assistito alla progressiva avanzata delle superfici boscate, mentre a partire dagli anni '50 del secolo scorso vi è stato un notevole incremento degli interventi di riassetto idrogeologico a carico delle aste torrentizie e dei versanti. Tali interventi sono stati realizzati inizialmente dal Corpo Forestale dello Stato e dal genio Civile e successivamente, per quanto riguarda l'alta Valle di Susa, dal Consorzio Forestale Alta Valle Susa. Per queste ragioni si ritiene necessario, nell'ambito della Variante Generale al Piano Regolatore Comunale, il riordino e la ridefinizione delle aree soggette a vincolo idrogeologico.

Il Comune ha dato incarico al Consorzio Forestale di valle il compito di aggiornare i perimetri del vincolo. La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare contiene i documenti di approfondimento idrogeologico e ambientale e la descrizione del metodo utilizzato per la definizione dei nuovi perimetri (elaborati GEO7 e GEO8). Nelle Tavole 3G vengono individuati perimetri delle aree soggette a vincolo idrogeologico.

11. *Adeguamento alla variante “Seveso” al PTC2*

Il PTC2 richiede che i piani regolatori siano adeguati alla variante “Seveso”, che impone alcune salvaguardie alle attività a rischio “rilevante”.

In considerazione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio di Bardonecchia, sanciti anche dal vincolo paesaggistico ex DL 42/2004 e dalle due ZSC, si ritiene che tutto il territorio comunale risulti classificato ad altissima vulnerabilità ambientale e come tali considerate aree di esclusione (art. 9 della Variante Seveso al PTC2).

12. *Coerenza del PRGC all'art. 31 delle NTA del PTR*
- Contenimento del consumo di suolo

Il PTR promuove politiche volte alla riduzione del consumo di suolo e inserisce il limite di nuovo consumo di suolo del 3% della superficie urbanizzata esistente ogni cinque anni. Come illustrato nei documenti di piano il piano regolatore non solo non prevede espansioni superiori al 3% (6% se consideriamo la durata teorica di legge dei PRGC), ma riduce notevolmente le previsioni di nuovi sviluppi rispetto al piano vigente. Le uniche aree di nuovo impianto esterne al centro abitato sono destinate ad attività alberghiere che per il comune di Bardonecchia sono strategiche. Inoltre tutte le aree di nuovo impianto sono aree che il PRGC vigente prevedeva come edificabili, ad eccezione della zona RSn004 di 5.845 mq che corrisponde allo 0,3% del suolo urbanizzato esistente (CSU di Bardonecchia = 196 ha, secondo i dati del Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte - anno 2015)

13. Criteri e indirizzi per l'applicazione normativa commerciale

- Caratteri salienti del D.Lgs. 114/98 e della L.R. n. 28 del 12.11.99

Il D. Lgs. 114/98 di riforma del settore distributivo si basa sull'assunto per il quale l'attività commerciale si fonda sul principio della libertà di concorrenza e di iniziativa economica subordinato unicamente alla salvaguardia dell'impatto sul territorio e delle caratteristiche dell'ambito in cui intende localizzarsi.

Partendo da questo presupposto, modifica quindi significativamente i meccanismi di ingresso nel settore, eliminando molte barriere burocratiche all'entrata, fissa le norme per l'esercizio dell'attività così come i criteri generali di programmazione della rete distributiva in un'ottica di grande attenzione allo sviluppo territoriale complessivo ed alla salvaguardia di una pluralità di tipologie di offerta per il consumatore, nonché disciplina il regime degli orari di apertura e di chiusura degli esercizi e detta nuove condizioni per lo svolgimento dell'attività commerciale in sede fissa e su area pubblica, nell'ottica di favorire la concorrenza ed il servizio per i cittadini.

Le modifiche introdotte al Titolo V della Costituzione ed il d. lgs. 114/98 riformulano inoltre le competenze ed il ruolo delle Regioni e dei Comuni in materia: le prime acquistano autonomia legislativa, di indirizzo programmatico e decisionale; mentre i secondi sono chiamati, attraverso le scelte di pianificazione territoriale locale, a favorire lo sviluppo di una articolata e competitiva rete distributiva locale tenendo conto delle specifiche caratteristiche socioeconomiche dell'area.

Le Regioni e i Comuni, nell'esercizio delle competenze loro attribuite, devono fare comunque riferimento agli indirizzi e gli obiettivi generali fissati dallo Stato, con particolare attenzione alle norme di salvaguardia della concorrenza.

Le Regioni, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 114/98, hanno provveduto a definire gli indirizzi generali per lo sviluppo locale, le forme di sostegno e di incentivazione delle attività commerciali

+, i provvedimenti di salvaguardia dei livelli occupazionali ed inoltre i criteri di programmazione per l'orientamento dell'attività di intervento e di pianificazione dei Comuni in materia di urbanistica commerciale.

Con la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999, e con una serie di successive D.C.R., la Regione Piemonte ha provveduto a dare attuazione al d. lgs. 114/98, stabilendo le norme che riguardano:

gli indirizzi generali per l'insediamento commerciale ed i relativi criteri e disposizioni urbanistiche; in particolare, viene stabilito che i comuni, sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni riferite alla medie strutture di vendita nel rispetto dei principi e delle fissati dallo Stato e dalla Regione.

L'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi individua:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

- d) i vincoli di natura urbanistica con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;
- e) la correlazione tra gli atti autorizzatori commerciali e la concessione o autorizzazione edilizia.

Dalla legge viene quindi attribuito al Piano Regolatore Generale Comunale il ruolo di strumento principale per la programmazione e il controllo dello sviluppo del commercio in sede locale;

gli orari di vendita; vengono definiti gli orientamenti da seguire per collegare le indicazioni relative alla apertura e chiusura degli esercizi ai piani comunali di regolamentazione degli orari, in modo da uniformare gli orari in ambiti territoriali omogenei;

il commercio su area pubblica; la legge regionale stabilisce le politiche di valorizzazione dei mercati ambulanti e le regole per il rilascio di autorizzazioni; *le vendite straordinarie (liquidazione e fine stagione)*; si fissano le regole generali relative alle modalità di svolgimento, alla pubblicità e alla durata;

i centri di assistenza tecnica; si definiscono natura e ruolo di tali enti con l'intento di favorire lo sviluppo di strategie gestionali e conoscenze tecniche per innescare processi di ammodernamento della rete distributiva.

- **Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa: D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 - D.C.R. n. 59/10831 del 24.03.06 - D.C.R. 191-43016 del 20/11/12**

Con la deliberazione n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito gli indirizzi generali ed i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in applicazione del disposto di cui all'art. 3, comma 1, della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999.

I contenuti del provvedimento costituiscono le norme cui devono far riferimento i comuni nell'adeguamento dei rispettivi strumenti di pianificazione locale nonché le "disposizioni sostitutive" che si applicano in caso di inerzia da parte dei comuni nell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 4 comma 1 della l.r. 28/99 o di adeguamento difforme dalle disposizioni contenute nella D.C.R. stessa.

La delibera del Consiglio regionale, successivamente modificata in alcune parti anche in maniera significativa dalle ulteriori deliberazioni n. 347- 42514 del 23/12/2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006, all'art. 2, ribadisce che gli obiettivi da perseguire attraverso la programmazione commerciale sono:

- a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
- c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del

servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;

d) favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;

e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica dei diversi livelli di governo, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

In virtù di una delle innovazioni introdotte dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, viene chiarito, nella parte del documento che fornisce i riferimenti metodologici per le scelte di programmazione, che gli aspetti di cui tener conto nell'attività di programmazione sono:

a) il comportamento del consumatore;

b) la dinamica concorrenziale che si sviluppa tra sottosistemi e tra unità del sistema commerciale;

c) l'organizzazione del territorio definita attraverso gli strumenti di pianificazione territoriali ed urbanistici;

d) la concertazione e il coordinamento degli atti della programmazione tra i diversi livelli di governo della regione.

Quindi viene esplicitato da subito che nella programmazione commerciale bisogna tener conto dell'organizzazione territoriale così come è stata definita dagli strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici. In altri termini viene chiarito che tra le condizioni fondamentali per una buona programmazione commerciale vi è la stretta coerenza e contiguità di questa con la pianificazione territoriale e urbanistica.

I Comuni pertanto, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio, tenuto conto dei riferimenti metodologici prima esplicitati, devono adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi e i regolamenti di polizia locale agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalle norme nazionali e regionali.

- **Adeguamento del PRGC vigente alla normativa commerciale**

Il Comune ha provveduto a dare attuazione a queste disposizioni con la D.C.C. n. 12 del 11.06.2003 a seguito dell'emanazione della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 da parte della Regione Piemonte *"Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114"*

La revisione delle indicazioni e norme avvenuta con la D.C.C. n. 45 del 5.12.2006, che il Comune aveva assunto riguardante l'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale per lo sviluppo del commercio ai sensi degli artt. 3 e 4 della l.r. n. 28/1999 ed in attuazione del disposto dell'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 trova il proprio presupposto nell'emanazione da parte della Regione Piemonte della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 che ha ulteriormente modificato i precedenti indirizzi e criteri urbanistico commerciali ed ha imposto ai comuni di procedere all'adeguamento delle precedenti disposizioni locali con la massima sollecitudine senza poter far ricorso a "norme transitorie".

Con la D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012 la Regione Piemonte ha apportato ulteriori modifiche alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 non rilevando tuttavia, ai sensi dell'art. 16 comma 2 dell'allegato alla D.C.R. medesima, la necessità di un ulteriore adeguamento obbligatorio per quei Comuni i cui criteri non violino le norme sulla concorrenza ed il libero mercato e che abbiano già adeguato il P.R.G.C. ai sensi dell'art. 6 comma 5 del d.lgs. 114/98 e art. 4 della L.R. 28/99 alla data in entrata in vigore delle nuove disposizioni.

Con la D.C.C. n. 3 del 28.01.2013 il Comune, pur dando atto delle condizioni espresse dall'art. 16 comma 2 della D.C.R. 191-43016 (adeguamento dei criteri commerciali alla D.C.R. n. 59-10831 con la D.C.C. n. 45 del 5.12.2006, adeguamento del P.R.G.C. ai suddetti criteri avvenuto con la D.C.C. n. 16 del 30.05.2007, assenza di elementi ostativi al libero mercato ed alla concorrenza) ha tuttavia preso atto delle nuove disposizioni rimandando a queste ultime per le parti in contrasto con i criteri previgenti.

Con la D.C.C. n. 1 del 22.04.2015 il Comune intendeva individuare una localizzazione commerciale L1, cogliendo l'occasione di sostituire le parti in contrasto con la D.C.R. 191-43016, seppur rispettanti, come succitato, i requisiti di cui all'art. 16 comma 2. Non furono oggetto di revisioni le analisi territoriali e socioeconomiche riportate nella revisione anno 2006.

Nella revisione contestuale all'adozione del Progetto preliminare di PRGC, si procede allo stralcio dell'individuazione della localizzazione commerciale L1, riportando pertanto l'approccio in tal senso alla versione di cui alla precedenti revisioni.

Avvalendosi del disposto di cui al comma 2 lettera a) punto n. 3, al fine di garantire la massima flessibilità allo sviluppo delle piccole e medie attività commerciali in ambito urbano, rimane la facoltà per le zone di tale ambito che non risultino già ricomprese in Addensamenti o Localizzazioni già riconosciute, nel rispetto di idonea destinazione d'uso prevista dalle NTA del P.R.G.C., il possibile riconoscimento di L1 in sede di presentazione di istanza autorizzatoria da parte degli interessati purchè vengano integralmente rispettati i seguenti parametri:

dimensione massima della localizzazione: mq. 30.000,
siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 500 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 1.000 abitanti,
tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500.

14. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEGLI ENTI SOVRALOCALI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

In questo capitolo sono descritte le modalità con cui i PRGC da riscontro nei suoi contenuti alle osservazioni di carattere urbanistico pervenute dalla Regione Piemonte e dalla Città Metropolitana.

Osservazione e contributi della Regione Piemonte (prot /A1606A)

Punto 4.2

Per quanto riguarda il dimensionamento del piano si fa riferimento alla presente relazione illustrativa, per quanto riguarda le strategie che sottendono alle scelte di sviluppo urbanistico e alla loro razionalità e giustificazione e all'elaborato 1A - *Capacità insediative e verifica standards urbanistici*, per quanto riguarda il dimensionamento quantitativo e la verifica degli standard urbanistici.

Punto 4.3.1

Il disegno degli ambiti di valorizzazione urbanistica (AVU), delle zone di trasformazione (ZT) non si riflette direttamente sulla trasformabilità dei suoli, che comunque è regolata nella quantità e nelle funzioni dalle sottozone omogenee e dalle relative schede normative. Tali ambiti sono da considerarsi invece come una volontà di esprimere una programmazione strategica con obiettivi e criteri progettuali che giustifica le scelte previsionali fatte con la divisione per zone del piano. E può servire come indirizzo per interventi di trasformazione che se non coerenti con le regole del piano devono comunque avere una fase di modifica dello strumento urbanistico. Le zone di campeggio sono esistenti e non subiscono modifiche. Sono previste altre zone di minore estensione per sosta camper.

Punto 4.3.2

Punto 4.3.3

Si ritiene che il sistema dei vincoli e delle tutele sul territorio di Bardonecchia sia sufficientemente cautelativo da non richiedere per le nuove costruzioni delle regole insediative e tipologiche con il rischio di irrigidire la norma e di limitare la progettazione a scala architettonica.

. Il procedimento delle aree sciabili viene aggiornato in modo coerente con la nuova legislazione.

Punto 4.3.4

Gli aspetti di tutela delle architetture e insediamenti tradizionali è sviluppato con attenzione nel piano, si rimanda ai documenti di illustrazione dell'adeguamento al PPR 1D1 – *Adeguamento al PPR – relazione*.

Punto 4.3.5

Il piano regolatore è integrato dalla documentazione di Analisi della Condizione Limite di Emergenza.

Punto 4.4.1

a) Le norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate alle disposizioni legislative nel frattempo emanate e agli atti di pianificazione sovraordinata.

b) Il piano regolatore con l'art. 37 non fa altro che regolare in base ai caratteri peculiari del territorio di Bardonecchia gli stessi incentivi di riqualificazione del patrimonio edilizio promossi con la l.r. 20/2009 (piano casa) attualmente

confluita nella l.r. 16/2018, normative che su Bardonecchia non agiscono in quanto tutto il territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico. Con questa azione si perseguono gli stessi indirizzi e obiettivi della legislazione regionale senza limitare le salvaguardie paesaggistiche che comunque continuano a essere presenti.

c) Per gli aspetti normativi che discendono dallo stato di dissesto si rimanda al documento *GEO17- Relazione integrativa successiva alle osservazioni formulate dal Settore Tecnico Regionale Area Metropolitana di Torino Direzione OO.PP. con nota Prot. A1813A*

Punto 4.4.2

Art. 1, comma 3 - le NTA sono aggiornate e coordinate con il nuovo regolamento edilizio.

Art. 1, comma 4 - l'elenco elaborati è stato aggiornato

Art. 6, comma 1 - si ritiene che la modificabilità di elementi che non interessano gli aspetti di tutela, di consistenza edilizia, di interesse strutturale del piano possano essere modificati attraverso l'approvazione dei SUE, anche in considerazione che non ci sono aree di nuovo impianto di grande estensione e con previsioni di infrastrutture di interesse strategico.

Art. 8, comma 10 - Il cambio di destinazione d'uso da residenza a Alberghiero è sempre consentito, mentre è sempre vietato il passaggio inverso, salvo situazioni specifiche regolate nelle singole schede. Tale regola è volta a favorire le attività alberghiere.

Art. 9, comma 15 - Articolo modificato

Art. 12 - La l.r. 21 è stata abrogata, le norme sono coerenti alla l.r. 16/2018

Art. 21 - L'articolo è stato rivisto anche in funzione delle modifiche avvenute alla l.r. 02/2009.

Art. 26 - comma 4 - Le regole per l'applicazione del comma 4 sono definite all'art. 25 comma 14.

Art. 27 - Trattandosi di demanio comunale, in fase di autorizzazione è possibile verificare eventuali effetti negativi sulla mobilità.

Art. 29.3 - La possibilità di altre funzioni è comunque regolata dalla tabella dei servizi e non è mai tale da compromettere la funzionalità di parcheggio. Si rileva inoltre che lo standard a parcheggi è ampiamente assicurato dal piano.

Art. 38 e 39 - Si ritiene che essendo la l.r. 16/2018 comunque applicabile e suscettibile di modifiche legislative, fosse opportuno seguire la legislazione regionale e intervenire per regolare delle specificità date dal territorio di Bardonecchia.

Art. 43 - L'art. è stato completamente riformulato

Art. 44 -45 - 46 - Con l'adeguamento al PPR gli articoli sono stati completamente riformulati.

Art. 53 - l'articolo è stato rivisto

Art. 54 - 55. Gli ampliamenti ammessi sono riferiti all'art. 37 che prevede ampliamenti fino al 20%, in coerenza con normativa regionale.

Gli articoli dal 64 al 75 sono stati revisionati anche in considerazione delle nuove atti regionali.

Verifica della perimetrazione del centro abitato ai sensi art. 12 della l.r.56/77

Il centro abitato è stato revisionato in considerazione delle osservazioni fatte e dello stato dei luoghi, non sempre verificabili dalla cartografia. Ad esempio le aree comprese all'interno del perimetro in zona Gleise sono occupate da un parcheggio interrato.

Osservazione e contributi della Città Metropolitana di Torino

Il contributo della CMT chiede di verificare esplicitamente la coerenza del Piano con le prescrizioni del PTC2 che “esigono attuazione”. Si riporta di seguito l’esplicitazione di tali coerenze esplicitate nel parere. Si rimanda ad una trattazione maggiormente approfondita della coerenza con il PTC2 nel capitolo del Rapporto Ambientale dedicato alle coerenze esterne.

a) Art. 21 Fabbisogno residenziale.

2. Le aree residenziali di nuovo impianto sono interne al centro abitato così come individuato ai sensi art. 12 della l.r.56/77. A tale condizione fa eccezione solo la zona RSn004 per una superficie di 5.845 mq. Il Piano stralcia circa 150.000 mq di aree residenziali esterne a tale perimetro.

3. Tutti i nuovi lotti residenziali sono lotti interclusi o comunque di completamento dell’insediamento esistente. Non ci sono interventi che possono aumentare lo sprawl urbano o uno sviluppo lineare.

5. Le aree residenziali sono aree già previste dal piano previgente. Solo una piccola area di 5.845 mq è esterna alle previsioni precedenti ed è destinata a edilizia sociale in contiguità con un intervento della stessa tipologia già realizzato.

6. Il dimensionamento del piano è stato fatto considerando tutte le nuove capacità insediative residenziali ammesse.

7. Le nuove capacità insediative residenziali sono inferiori a quelle previste dal PRGC previgente.

7.bis Gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano edifici non residenziali (comparto della stazione) sono prevalentemente destinati ad attività non residenziali.

9. Con la dorsale verde prevista dal nuovo piano si risponde esattamente alla necessità di creare un continuum di spazi verdi urbani.

10. Come già sostenuto le aree residenziali di nuovo impianto sono interne al centro abitato.

11. Non ci sono aree agricole di I e II classe nel territorio di Bardonecchia.

b) Si conferma che lo stralcio delle aree residenziali e con funzioni di servizio al turismo di circa 250.000 mq è in ambiti territoriali liberi non crea dei vuoti tra l’edificato esistente.

c) Il sistema del verde previsto con la creazione di una dorsale verde che attraversa il centro abitato di Bardonecchia ha la funzione di creare un tessuto connettivo di verde e percorsi non veicolari anche con la funzione di mettere a rete tutte le singole aree e giardini sparsi.

Per quanto riguarda gli aspetti di effetti delle trasformazioni sul regime idraulico dei suoli il piano rimanda alle verifiche di cui all’art. 78 - indagini tecniche

d) L’area artigianale prevista nel documento tecnico preliminare è stata stralciata.

e) Contestualmente alla formazione del presente piano vengono aggiornati i “criteri commerciali”.

f) e g) Il piano individua e perimetra i centri storici e i nuclei storici ai sensi dell’art. 24 della l.r. 56/77, anche non individuati dal PPR e integra con l’adeguamento al piano paesaggistico tali elementi. Con la stessa metodologia integra il sistema delle cappelle e piloni votivi e le strade militari presenti sul territorio come percorsi di valore paesaggistico e non solo panoramico. Tutti gli

edifici all'interno dei centri storici sono analizzati e hanno una scheda che regola i possibili interventi.

h) Il piano affronta con il Rapporto Ambientale la valutazione di incidenza delle due zone ZSC. Si rimanda a tale elaborato per gli approfondimenti.

i) L'adeguamento del piano al PPR è affrontato nei documenti 1D.

j) Il nuovo piano recepisce dove ancora attuali le previsioni vigenti.

l) Il procedimento delle aree sciabili viene aggiornato in modo coerente con la nuova legislazione.

m) il comune sta revisionando il Piano di Protezione Civile

15. ANALISI DELLE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

La discussione seguita alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata importante e partecipata, dimostrazione lo sono le venticinque osservazioni presentate, che non sono semplici trattazioni di temi specifici e puntuali, ma affrontano il progetto su più livelli e in maniera complessa. Se in alcuni casi le osservazioni scontano la poca abitudine ad affrontare il tema urbanistico in una fase di programmazione disegnata, quale quella della proposta tecnica, che non poteva avere quel dettaglio tipico della fase di progetto preliminare, la prevalenza delle osservazioni ha un carattere di interesse generale.

- Principali tematiche affrontate

- Le aree Alberghiere di conferma. La PTPP prevedeva l'estensione delle aree alberghiere di conferma a tutte le zone edificate che erano localizzate strategicamente per le attività ricettive. Tale scelta derivava dagli obiettivi di favorire tali funzioni ritenute strategiche e controllare le capacità insediative complessive. Inoltre era un chiaro segnale di politiche territoriali volte ad attrarre investimenti dall'esterno. Molte osservazioni hanno ritenuto tale scelta vincolante per le attività residenziali presenti e prevalenti all'interno delle zone. Pur mantenendo gli obiettivi di incentivo alle attività ricettive, il progetto preliminare trasforma molte di queste aree come aree Residenziali di conferma e risolve l'aspetto delle capacità insediative alberghiere attraverso lo strumento del trasferimento di capacità insediative dalle zone a servizi.

- La zona Orti. La PTPP prevedeva la realizzazione di parcheggi pubblici e parcheggi privati, in sostituzione delle aree residenziali previste dal piano vigente. Alcune osservazioni sostengono l'opportunità di mantenere gli attuali usi a giardini e orti privati. Poiché tale richiesta ha degli indubbi vantaggi di tipo paesaggistico e di salvaguardia del centro storico la proposta è accolta, pur considerando la funzione di parcheggi al servizio del Borgo vecchio sia importante.

- Le aree sciabili. Le aree sciabili sono state completamente riformulate in funzione della nuova normativa in vigore. Le varie osservazione in merito a tale tematica di fatto sono superate e in parte accolte.

- Le aree per servizi pubblici. Per le previsioni di servizi pubblici abbiamo due tipologie di osservazioni. Una più generale che sostiene che la quantità di aree a servizi non dovrebbe essere maggiore dei 25 mq/abitante previsto per legge. La seconda tipologia riguarda lo stralcio di piccole aree non ancora attuate in favore di funzioni private.

Per quanto riguarda le previsioni complessive l'osservazione non è accolta in quanto le aree a servizio pubblico sono il risultato di strategie urbanistiche, di sviluppo, volte al soddisfacimento di esigenze determinate dalle funzioni urbane. Solo successivamente è verificata la coerenza in termini di legge. Si ritiene quindi che il fatto di superare lo standard non sia giustificativo di una revisione complessiva della dotazione di aree a servizi.

E' invece stata fatta una ricognizione delle aree su cui si chiedeva un cambio di destinazione e dove le aree non sono considerate strategiche si è accolta l'osservazione

- Aspetti puntuali. Tutti le osservazioni riguardanti aspetti puntuali ed esigenze singole sono state valutate nel confronto con le strategie del piano e dove possibile sono state accolte.

- Le fasce di rispetto cimiteriale. In molti casi è stata richiesta la riduzione della fascia di rispetto ai cimiteri che il nuovo piano porta a 200 metri. Tale operazione non è però possibile perché dipende dalla legislazione nazionale.

- Trasferimento cubature stralciate per motivi idrogeologici. Alcune richieste propongono il trasferimento delle cubature stralciate dalla variante di adeguamento al PAI in altre zone edificabili del comune. Tale operazione come già analizzato nella variante PAI è però impossibile in termini di densità edilizie che si verrebbero a realizzare nei pochi lotti liberi previsti come nuovo impianto.

16. MODIFICHE AL PRGC A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE

Durante periodo di pubblicazione del Progetto Preliminare del nuovo PRGC sono pervenute 41 osservazioni da parte di soggetti privati e un'osservazione da parte di un'associazione ambientalista (Pro Natura - Alta Va Susa). Inoltre gli uffici comunali, Ufficio Tecnico edilizia Privata e Ufficio Lavori Pubblici, hanno rispettivamente redatto due osservazioni contenenti vari punti finalizzati al miglioramento e correzione degli strumenti e elaborati del piano.

Le osservazioni dei privati sono tutte volte a segnalare situazioni e richieste di intervento specifico e non trattano tematiche generali e scelte strategiche del Piano. In questo si differenziano dalle osservazioni presentate alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, nelle quali erano messe in discussione alcune scelte urbanistiche. Questo significa che il progetto Preliminare è riuscito a cogliere le proposte presentate nel primo passaggio, adattare alle proprie strategie di pianificazione, illustrare e approfondire i temi di progetto in modo da sciogliere le perplessità pervenute nella prima fase di coinvolgimento formale della società civile.

Le osservazioni degli uffici tecnici sono volte alla correzioni e perfezionamento di alcuni aspetti riscontrati nel periodo di verifica in cui vige la salvaguardia.

Di seguito sono riportate le principali modifiche che hanno interessato le zone di piano regolatore a seguito dell'accoglimento delle osservazioni. Alcune di queste modifiche hanno determinato lievi cambiamenti sulle capacità insediative delle aree e delle superfici per servizi ai sensi dell'art. 21 della l.r. 56/77.

Complessivamente il carico urbanistico residenziale è aumentato di 87 abitanti e le superfici a servizi di 4.758 mq. Tali modifiche non cambiano in modo determinante il carico urbanistico del piano e mantengono positiva la verifica dello standard complessivo di 25 mq/ab per le aree a servizi.

L'elaborato 1A - Capacità insediativa e verifica standard urbanistici allegato alla proposta tecnica del progetto definitivo è aggiornata a tali modifiche.

ZONA DI P.R.G.C.	Modifica	Modifiche delle superfici a standard (mq)	effetti su capacità insediativa (ab)	Osservazioni
SLc061	Modifica all'indice Ift da 0,1 m ² /mq a 0,45 mq/mq	-	19,2	1
RSc047	Inserita la possibilità di attuazione attraverso SUE	-	-	1
SLb041	stralciato	-1548	- 25,9	2

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

SLc073	Introdotta al posto della zona SLb041	1548	25,9	2
SLb038	stralciato	- 2 5 9 4	- 15,5	2
SLc072	Introdotta al posto della zona SLb38	2594	15,5	2
SLd183	Modifica parametro superficie permeabile da 20% a 30%	-	-	3a
RSc081	Nuovo lotto di completamento	-	6,8	4
Fascia rispetto sorgente	Eliminata	-	-	5
RSc077	Nuovo lotto di completamento	-	7,8	8
Vp002	Modificato perimetro	-	-	10
Vp002	Tolto percorso pedonale	-	-	11
AA001	Modifiche al Cronoprogramma	-	-	12
SLc064	stralciata	-892	-8,9	13
Vp003	Nuova area in sostituzione di parte SLc064	-	-	13
SLb053	Nuova area in sostituzione di parte SLc064	31	-	13
SLc052	stralciata	-179	-	19
Vp004	Nuova area in sostituzione di SLc052	-	-	19
A010 - svc	Eliminata l'area SVC e rettificata zona A010	-	-	21
RSc005	Nuovo lotto di completamento	-	7,76	23
CS003	Modifica tipologia interventi sull'edificio	-	-	24
RSn004	Aumentata superficie		32,5	37
SLc034	stralciata	-460	-	8 LLPP
RSc058	Aumentata superficie come vecchia SLc034	-	-	8 LLPP
IMP006	stralciata	-	-	11 LLPP
ALBc001	Aumentata superficie come vecchia SLc034	-	-	11 LLPP
ZSAS009	Aumentata superficie	-	-	26
SLd 162	Ritagliata	-2254	-	UTEP
SLc042	Estesa	2794	-	UTEP
SLd083	Introdotta parametro IFt a 0,3	-	4,00	UTEP
RSc108	Ritagliata	-	-	UTEP
SLd185	Ritagliata	-255	-	UTEP
IMP011	Aumentata superficie	-	-	UTEP
RSc083	Correzione errore materiale	-	-	UTEP
RSc059	Nuovo lotto di completamento	-	8,7	UTEP
RSc004	Inserimento indice fondiario di 0,3	-	8,8	UTEP

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

ZSAS003	Stralcio di parte dell'area	-	-	UTEP
SLd086	Aumentata superficie su area ZSAS003 stralciata	6.554	-	UTEP
SLd179	Aumentata superficie	131	-	UTEP

Si rimanda agli elaborati 6 - Quaderno delle osservazioni e controdeduzioni e 6i - Quaderno delle osservazioni e controdeduzioni - Allegato A, l'esame delle singole osservazioni e la motivazione delle scelte specifiche dell'Amministrazione.

17. Modifiche al progetto di PRGC in SECONDA e TERZA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE e integrazioni derivanti dal parere motivato per la VAS del l'Organo Tecnico Comunale

La seconda conferenza di copianificazione si è conclusa con la richiesta di modifiche al PRGC oltre che con alcune richieste integrative dell'apparato tecnico di supporto alle scelte pianificatorie.

Il consiglio comunale con D.C.C. n.25 del 28.05.2024 avente ad oggetto "Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale - Proposta Tecnica di Progetto Definitivo - seconda conferenza di copianificazione - verbale seconda seduta - accettazione non integrale degli esiti della conferenza - riproposizione degli aspetti oggetto di dissenso ad una ulteriore e definitiva conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.", accoglie alcune di queste richieste, mentre su alcuni punti attraverso l'approfondimento tecnico e la modifica di alcuni elaborati, ripropone alla Conferenza di copianificazione alcune previsioni.

La terza conferenza di copianificazione si conclude con l'accoglimento di alcune proposte del consiglio comunale così come adottate nella deliberazione sopra citata e la richiesta di stralcio di altre previsioni urbanistiche; oltre che di alcune modifiche e correzione di errori materiali agli elaborati di carattere descrittivo o comunque senza riflessi sull'assetto previsionale e prescrittivo del piano.

Di seguito sono descritte sinteticamente le modifiche che determinano effetti all'apparato previsionale del PRGC a seguito della seconda e terza conferenza di copianificazione, rimandando agli atti della seconda e terza conferenza e a quelli del consiglio comunale citato, le specifiche relative agli accoglimenti che non si ripercuotono sulle previsioni urbanistiche che attengono a vincoli conformativi od espropriativi, come ad esempio le correzioni di errori materiali o omissioni in merito a richiami di condizioni e vincoli già esistenti in altre elaborati del Piano.

Nella parte finale, sono inoltre inserite le integrazioni all'apparato normativo richieste in fase di parere motivato VAS dall'Organo Tecnico Comunale.

MODIFICHE ALL'APPARTATO PREVISIONALE DEL PRGC DEFINITE IN SEDE DI SECONDA E TERZA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.

Modifiche all'apparato normativo

- Integrazione normativa per lo sviluppo dell'area RSn004, volta a tutelare gli aspetti paesaggistici delle aree a prato e pascolo
--

Integrata la scheda di sottozona RSn004

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

SCHEDA NORMATIVA DI SOTTOZONA		RSn004
prevalente	(R2)	
complementare	-	
c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo",	☒	
d) "interventi di ristrutturazione edilizia"	☒	
d.1) "interventi di ristrutturazione edilizia con limitazione"	☒	
e) "interventi di nuova costruzione"	☒	
e.8) "sostituzione edilizia"	☐	
e.9) "completamento"	☐	
e.10) "nuovo impianto"	☒	
f) "interventi di ristrutturazione urbanistica"	☐	
Modalità Diretta (M.D.)	c), d), gli interventi di nuova costruzione (e) in modalità diretta M.D. saranno consentiti a seguito dell'attuazione del SUE	
SUE:	e)	
H:	12	
Np:	3	
D:	3	
Dc:	H/2 e 5	
Ds:	5	
IC:	30	
DF:	0	
DT:	0	
IF:	0.5	
IT:	0.3	
IPF:	20	
STANDARD URBANISTICI (cessione superfici per servizi)	Si rimanda all'art 9. Inoltre è prevista la cessione di aree per la realizzazione della strada a progetto a monte della zona ALBc001.	
	Intervento soggetto alla realizzazione di opere di compensazione ambientale secondo quanto previsto nelle schede di valutazione degli interventi del Rapporto Ambientale.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Mappale F.15 n. 370 assoggettato a usi civici. Gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati all'interno del lotto di completamento indicato nelle tavole.	
	Le aree private esterne al lotto di completamento devono essere mantenute a prato e non possono essere recintate. Sono ammesse delimitazioni non opache in legno h<1 m.	
CLASSE CARTA DI SINTESI CONDIZIONI PER L'AMMISSIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI IN AREE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO	II - IIb3	
	limitazioni all'utilizzazione urbanistica riportate al Titolo 5. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati nelle zone in classe II	

- Modifica al comma 25 dell'art. 3 - definizione dei ruderi, volto a specificare in dettaglio ed eliminare i riferimenti agli interventi edilizi di cui al Testo Unico

Comma 25 integrato:

25. Ruderi:

Si intendono i resti di edifici, originari o di tipologia caratteristica delle tradizioni insediative locali, parzialmente diroccati dei quali non è più possibile, in assenza di interventi strutturali importanti o di consistenti ricostruzioni, recuperarne anche in parte l'utilizzo.

La consistenza planovolumetrica dei ruderi può essere accertata, oltre che

dalla presenza di elementi architettonici quali muri perimetrali che definiscano inequivocabilmente la consistenza in pianta dell'immobile, dalla presenza dei timpani o parti di essi che definiscano l'elevazione in quota dell'edificio, ovvero attraverso documentazione storica quali fotografie, documentazione catastale, cartografie di archivio, atti notarili o qualsiasi atto ufficiale che definisca la consistenza originaria dell'edificio attraverso descrizione del medesimo dal punto di vista tipologico, geometrico e dimensionale.

Modifica al comma 9 dell'art. 12- ZONE DI CENTRO STORICO (A), finalizzato a subordinare gli interventi nel sottosuolo al parere delle soprintendenza

Integrazione comma 9:

9. Oltre ai casi specificatamente individuati, nei Centri Storici non è ammessa la realizzazione di fabbricati fuori terra o seminterrati. E' ammessa la realizzazione di fabbricati interrati da adibire ad autorimessa a servizio dei fabbricati esistenti previa acquisizione del parere della Soprintendenza, al fine di evitare possibili danneggiamenti a strutture e/o livelli di interesse archeologico. Valgono le seguenti precisazioni: Per quanto attiene le autorimesse

dovrà essere conseguito il completo interrimento con riferimento al terreno naturale e ante opera con la possibilità di emersione della sola parte posta in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa e per un'altezza e per una profondità non superiore a 1 metro;

la zona di accesso all'autorimessa, le rampe, i sistemi di contenimento terra dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di R.E. per quanto attiene ai muri di contenimento terra;

prevedere, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione degli accessi poco visibili dagli spazi e vie pubbliche o di uso pubblico.;

prevedere la realizzazione di accessi comuni evitando la disposizione di accessi diversi per ogni box auto, qualora tecnicamente possibile.

Modifica all'art. 16 - ZONE DI CONFERMA E POTENZIAMENTO ATTIVITÀ ALBERGHIERE (ALBc), finalizzato a limitare la possibilità di ampliamento generalizzato e a ricondurre eventuali ampliamenti delle attività esistenti a interventi di incremento della capacità insediativa, subordinati alla dismissione di standard urbanistici ai sensi di legge

Modificato commi 4 e 9:

4. Per gli edifici a destinazione d'uso alberghiera (TR1) come definiti dalla L.R. 3/2015 e s.m.i., interni alle sottozone ALBc003, ALBc004, ALBc005, ALBc007, ALBc008, ALBc009, ALBc011, ALBc012, ALBc013, ALBc014, ALBc015, ALBc017, ALBc018, ALBc020, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Piano, sono ammessi, alle successive condizioni attraverso il trasferimento di capacità insediativa dalle zone SL ai sensi dell'art. 10 e comunque entro un limite di densità fondiaria pari a 1,35 mq/mq, ed anche in eccedenza agli indici fondiari previsti, gli incrementi di SL sotto elencati con il vincolo di destinazione d'uso alberghiero tipo TR1:

- incremento massimo di SL del 30% rispetto alla SL esistente: tale incremento è ammesso a condizione che l'intervento edificatorio sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto ed alle successive condizioni e fatto salvo quanto previsto al comma 2.

~~Non è comunque ammesso superare un If di 1,35 mq/mq, salvo quanto eventualmente e diversamente riportato nelle singole schede di sottozona.~~

9. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ~~in queste zone e per la sola parte di SL a destinazione TR1 prevista a progetto, non~~ è richiesto il reperimento di standard urbanistici ~~di cui all'ART.9;~~ per le quantità in ampliamento ovvero per le nuove costruzioni è inoltre ~~comunque~~ richiesto il rispetto delle quantità minime di parcheggi privati da destinare all'uso degli utenti come previsto all'ART. 34 delle NtA.

Art. 19

Modifica all'art. 19 - ART.19 AMBITI DI VALORIZZAZIONE URBANA (AVU), finalizzati a eliminare il riferimento ai programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 12 della l.r. 16/2018 e a specificare ulteriormente i parametri urbanistici e edilizi

Modifica dei commi 1, 3 e 4:

1. Le tavole di Piano individuano dei perimetri comprendenti gli Ambiti di Valorizzazione Urbana (AVU). Per tali aree, indipendentemente dallo stato di fatto, il PRGC prevede interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica e ambientale, il recupero prevalente delle destinazioni come risultano definite nelle singole schede di zona e nelle schede degli Ambiti di Valorizzazione Urbana. ~~I perimetri degli Ambiti di Valorizzazione Urbana e le previsioni descritte nelle relative Schede sono da considerarsi quali programmi di rigenerazione urbana di cui al comma 1 dell'art. 12 della LR 16/2018 e s.m.i..~~

~~3. L'attuazione di tali ambiti, anche in assenza dell'approvazione degli strumenti di cui al comma 2, avviene:~~

~~- attraverso la formazione di SUE o altri strumenti attuativi quali quelli citati al comma 2, estesi alle singole Zone di Trasformazione comprese nel perimetro;~~
~~- attraverso l'attuazione delle previsioni del piano secondo le regole delle zone urbanistiche per le aree non comprese in Zone di Trasformazione.~~
~~- secondo quanto è previsto nelle norme per quanto riguarda le aree comprese nelle Zone di Trasformazione.~~

~~Tali interventi devono essere coerenti con i contenuti delle schede degli Ambiti di Valorizzazione allegate alle presenti norme.~~

3. L'attuazione di tali ambiti avviene:

- attraverso la formazione di SUE o altri strumenti attuativi quali quelli citati al comma 2, estesi alle singole Zone di Trasformazione comprese nel perimetro; in questo caso i contenuti delle schede AVU dell'elaborato 4E hanno valore prescrittivo e le potenzialità urbanistiche indicate sono in aggiunta a quanto previsto dalle schede normative di sottozona e dalle norme di zona;
- attraverso l'attuazione delle previsioni del piano secondo le regole delle zone urbanistiche e le schede di sottozona; in questo caso le potenzialità urbanistiche contenute nelle schede AVU non possono essere attuate.

4. All'interno ~~di tali ambiti~~ delle zone ZT le suddivisioni delle zone urbanistiche indicate nelle tavole può essere modificato all'interno degli strumenti di cui al comma 2 e 3 senza che questo comporti variante urbanistica a queste condizioni:

- siano comunque mantenute le funzionalità espresse;
- siano coerenti con le indicazioni delle schede AVU;
- non incrementino le capacità insediative per le singole destinazioni;
- rispettino i parametri edilizi previsti dalle sottozone e dalle schede AVU;

- non modifichino le previsioni di mitigazione o compensazione ambientale previste nel R. A..

Modifica all'art. 20 - ART.20 ZONE DI TRASFORMAZIONE (ZT), finalizzato a specificare le condizioni attuative

Modifica del comma 4:

4. All'interno ~~di tali ambiti~~ delle zone ZT le suddivisioni delle zone urbanistiche indicate nelle tavole può essere modificato all'interno degli strumenti di cui al comma 2 e 3 senza che questo comporti variante urbanistica a queste condizioni:

- siano comunque mantenute le funzionalità espresse;
- siano coerenti con le indicazioni delle schede AVU;
- non incrementino le capacità insediative per le singole destinazioni;
- non modifichino le previsioni di mitigazione o compensazione ambientale previste nel R. A..

- Modifica all'art. 21 - AREE SCIABILI E DI SVILUPPO MONTANO (AS), finalizzata a esplicitare la subordinazione del piano alla legislazione sovraordinata per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi sugli elementi delle aree sciabili

Modificato comma 9:

9. Sono pertanto escluse dalla preventiva approvazione del "*Prospetto degli interventi sulle aree sciabili e di sviluppo montano*" e quindi sottoposti ad autorizzazione diretta i seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria di piste e dei percorsi esistenti con lievi modifiche del tracciato limitate ad una modifica delle direttrici, allargamenti, restringimenti, contenute all'interno della fascia di rispetto di cui all'ART. 61
- Realizzazione di bretelle di collegamento fra piste esistenti;
- Modifica o sostituzione degli impianti e infrastrutture che interessano un diverso tracciato per una lunghezza minore o uguale al 10% del tracciato esistente o comunque contenuto all'interno delle fasce di rispetto di cui all'ART. 61;
- Ristrutturazione degli impianti, infrastrutture e delle piste atte a risolvere problematiche legate alla sicurezza ed al dissesto idrogeologico.

-Modifiche al tracciato dei percorsi ciclabili.

~~La diversa configurazione delle piste, dei percorsi e degli impianti rientrante all'interno delle aree sciabili e di sviluppo montano, sia che interessi aree sciabili attrezzate (ASA) sia che interessi aree sciabili parzialmente attrezzate (ASPA), non costituisce variante urbanistica al Piano Regolatore.~~

Salvo diverse indicazioni legislative, gli interventi di cui al presente comma, sia che interessino aree sciabili attrezzate (ASA), sia che interessino aree sciabili parzialmente attrezzate (ASPA), non costituiscono variante urbanistica al Piano Regolatore.

Stralciato comma 14

~~14. Per le attività ed interventi rientranti nelle aree sciabili non è prevista la dismissione di aree per standard di cui all'ART.9 delle presenti norme fatto salvo quanto previsto all'ART. 34 per quanto attiene ai parcheggi di servizio nel caso di nuovi impianti di arroccamento~~

- Modifica all'art. 25 - ZONE AGRICOLE, finalizzata (i) a eliminare la possibilità

di realizzare parcheggi e autorimesse nell'intorno dei nuclei storici; (ii) a eliminare i riferimenti alla l.r. 16/2018; (iii) a limitare la realizzazione di rifugi alpini

Modificato comma 11:

11. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso delle residenze rurali nei casi previsti all'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77 previa domanda e pagamento dei relativi oneri, ovvero nei casi di morte, invalidità dell'imprenditore agricolo, cessazione per cause di forza maggiore dell'attività agricola, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura istituita ai sensi della L. R. 63/78. Sono fatte salve le possibilità previste ~~dall'art. 7 della L.R. 16/2018 e s.m.i., Norme per il recupero funzionale dei rustici, e dal successivo ART.39.~~

Eliminato comma 14:

~~14. Nelle aree in zona agricola attorno a limiti identificanti i perimetri di Nucleo storico e Centro Storico, per una fascia di 200 m lineari da questi ultimi, è possibile prevedere la realizzazione di parcheggi a raso o di autorimesse completamente interrate a servizio dei fabbricati esistenti, con le seguenti precisazioni:~~

~~Per quanto attiene le autorimesse~~

~~dovrà essere conseguito il completo interrimento con riferimento al terreno naturale e ante opera, con la possibilità di emersione della sola parte posta in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa e per un'altezza ed una profondità non superiore a 1 metro; l'area soprastante dovrà essere mantenuta a verde; la zona di accesso all'autorimessa, le rampe, i sistemi di contenimento terra dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di R.E. per quanto attiene ai muri di contenimento terra, preferendo l'utilizzo di tecniche in grado di mitigare gli impatti paesaggistici e di inserimento dell'opera nel contesto naturale (es. ingegneria naturalistica);~~

~~prevedere, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione degli accessi poco visibili dagli spazi e vie pubbliche o di uso pubblico e dal Nucleo Storico, prevedendo comunque la piantumazione di filari arborei al fine di mitigare l'impatto paesaggistico.~~

~~Prevedere la realizzazione di accessi comuni, evitando la disposizione di accessi diversi per ogni box auto.~~

~~Per quanto attiene ai parcheggi a raso~~

~~i movimenti terra dovranno essere limitati adeguando il piano di sosta al terreno naturale;~~

~~è vietata l'asfaltatura del terreno o l'utilizzo di autobloccanti pieni, consentendo l'utilizzo di pavimentazioni bianche, prati armati e similari;~~

~~dovrà prevedersi la piantumazione di filari arborei verso gli spazi e vie pubbliche o di uso pubblico onde mitigare l'impatto paesaggistico~~

Modificato comma 17:

~~1617. E' possibile la realizzazione di rifugi/bivacchi (TR5) come definiti dalla L.R. 8/2010 anche attraverso il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti o il recupero di fabbricati ai sensi dell'ART. 39 dell'ART. 40. Per i rifugi gli interventi di nuova costruzione dovranno essere sottoposti a SUE che definisca le consistenze edificatorie nel rispetto degli altri parametri riportati nella scheda sinottica di cui al comma 2 e che preveda il mantenimento della destinazione d'uso. Per i rifugi/bivacchi esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore, sarà possibile procedere con gli interventi di cui all'ART. 37. Alle condizioni previste dall'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i., è possibile il recupero di fabbricati esistenti per la realizzazione di rifugi alpini.~~

- Modifica all'art. 26 - ZONE PER PARCHEGGI PRIVATI (Pp), finalizzata a specificare che la norma si riferisce solo alle aree individuate come parcheggi privati.

Integrato comma 4:

4. Nelle zone di cui al presente articolo prossime ai centri e nuclei storici e comunque per le aree urbanistiche rientranti nel raggio di 200 m dai limiti delle zone suddette i nuovi fabbricati devono inserirsi in maniera coerente con l'edificato storico, con le sue architetture, con l'ambiente circostante conformemente a quanto previsto per le edificazioni e gli interventi in zona A e in zona AA, utilizzando i medesimi materiali compositivi e di rivestimento.

- Modifica all'art. 27 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' (ZV), finalizzata a rimandare alle norme di tutela paesaggistica relativa alle strade contenute nella scheda A096 allegata.

Inserito nuovo comma 13:

13. Gli interventi di cui al presente articolo devono rispettare le prescrizioni correlate agli interventi sulla viabilità, contenute nella Scheda del Catalogo n. A096 allegata alle presenti norme.

- Modifica all'art. 29 - ZONE DA RISERVARE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE PUBBLICO, finalizzata a specificare il riferimento normativo statale

Modifica comma 4:

4. Per edifici e manufatti esistenti su tali aree aventi destinazione d'uso non congruenti con la normativa di zona, in ottemperanza dell'art. 3bis DPR 380/2001, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza possibilità di aumento di SL o V.

- Modifica all'art. 29.1 - AREE PER L'ISTRUZIONE(SLa), ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (SLb), finalizzata a esplicitare la permanenza dei vincoli di cui al Codice dei Beni culturali per gli immobili interni in queste zone

Modifica comma 2:

2. Qualora non diversamente specificato dalla Tabella delle aree e attrezzature per servizi pubblici (4D), le cui indicazioni prevalgono su quelle generali in caso di contrasto, si riporta la seguente tabella sinottica generale di zona:

TABELLA SINOTTICA GENERALE DI ZONA			SLa/SLb
AREE PER L'ISTRUZIONE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	prevalenti	Servizi sociali (SL) ai sensi art 21, comma 1, lett.a) e b) LR 56/77, nei limiti specificati	
	complementari	attrezzature commerciali (CO1) e (CO3), direzionali (DI4), turistico ricettivi (TR1) e (TR3) nei limiti specificati	

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

TIPI DI INTERVENTO (soggetti a variazione come indicato nelle rispettive schede)	c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo",		
	d) "interventi di ristrutturazione edilizia"		
	d.1) "interventi di ristrutturazione edilizia con limitazione"		
	e) "interventi di nuova costruzione"		x*
	e.8) "sostituzione edilizia"		x*
	e.9) "completamento"		x*
	e.10) "nuovo impianto"		x*
	f) "interventi di ristrutturazione urbanistica"		x*
	MODALITA' DI ATTUAZIONE	Modalità Diretta (M.D.)	x
S.U.E.		x	Per interventi f ed e.10
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (soggetti a variazione e specificazione come indicato nelle rispettive schede)	Parametro	Valore limite	note
	H (altezza costruzione), m	6	per le destinazioni complementari
	Np (numero piani)	1	per le destinazioni complementari
	D (distanze fabbricati), m	H/2 e 5	per le destinazioni complementari
	Dc (distanze confine), m	3	per le destinazioni complementari
	Ds (distanze strade), m	-	
	IC (indice di copertura) %	-	
	Uf (indice utilizz. fond), mq/mq	-	
	Ut (indice utilizz. terr), mq/mq	-	
	IF (indice dens. fond.), mc/mq	-	
	IT indice dens. terr.), mc/mq	-	
	IPF (ter. perm. minimo), mq/mq	-	
	STANDARD URBANISTICI (cessione superfici per servizi)	Solo per le attività complementari dove dovuto ai sensi dell'art. 9	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Si veda normativa di zona e specificazioni riportate nella Tabella delle aree e attrezzature per servizi pubblici (4D)		
CONDIZIONI PER L'AMMISSIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI IN AREE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO		limitazioni all'utilizzazione urbanistica riportate al Titolo 5	
(*)si vedano le prescrizioni contenute nella Tabella delle aree e attrezzature per servizi pubblici (4D)			
Per quanto attiene gli immobili ed edifici rientranti nelle presenti aree sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D Lgs. 42/2004 o ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 come anche specificati al comma 4 valgono comunque le limitazioni relativamente alla tipologia degli interventi derivanti dalle rispettive tutele e come disposte dagli enti e commissioni competenti.			

- Modifica dell'articolo 33 - *ATTIVITA' COMMERCIALI*, finalizzata a rendere univoco il riferimento all'art. 17 dell'allegato A del D.C.R. 563/99 e s.m.i.

Modifica comma 4 e 5.

La compatibilità territoriale di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella tabella ~~sotto riportata in conformità con di cui all'~~art. 17 dell'allegato A del D.C.R. 563/99 e s.m.i. come recepite nei Criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 26 del 16.06.2021 e s.m.i.

~~COMUNE DI BARDONECCHIA: COMUNE INTERMEDIO CON MENO DI 10.000 ABITANTI
TABELLA DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO
ai sensi della DCR 563-13414 del 29/10/99 e s.m. e i.~~

Tipologie delle strutture distributive (1)	Superficie di vendita (MQ)	Addensamenti A1	Localizzazioni L1
Vicinato	fino a 150	si	si
M-SAM1	151-250	si	si
M-SAM2	251-900	si	si
M-SAM3	901-1500	no	si
M-SE1	151-400	si	si
M-SE2	401-900	si	si
M-SE3	901-1500	no	si
M-CC	151-1500	si	si
G-SM1	1501-4500	no	si (2)
G-SM2	4501-7500	no	no
G-SM3	7501-12000	no	no
G-SM4	>12000	no	no
G-SE1	1501-3500	no	no
G-SE2	3501-4500	no	no
G-SE3	4501-6000	no	no
G-SE4	>6000	no	no
G-CC1	<6000	no	si (3)
G-CC2	6001-12000	no	no
G-CC3	12000-18000	no	no
G-CC4	>18000	no	no

(1)

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

M-SAM: offerta alimentare e/o mista;

M-SE: offerta extralimentare;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

G-SM: offerta commerciale mista;

G-SE: offerta commerciale extralimentare;

CENTRI COMMERCIALI

G-CC: grandi strutture di vendita

(2) solo fino a 1.800 mq di superficie di vendita

(3) solo fino a 3.000 mq di superficie di vendita

5. All'interno dell'addensamento A1 e delle eventuali Localizzazioni L1 riconosciute ai sensi del comma 3, la destinazione d'uso commerciale prevista dalle NTA del PRG abilita gli insediamenti commerciali indicati nella tabella di compatibilità di cui ~~al comma 4 del presente articolo all'art. 17 dell'allegato A del D.C.R. 563/99 e s.m.i. come recepite nei Criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 26 del 16.06.2021 e s.m.i.~~ Nella restante parte del territorio comunale la destinazione d'uso commerciale (CO1) prevista dalle NTA del PRG abilita esclusivamente le attività di vicinato, salvo che si tratti di aree o edifici

già destinati a servizi pubblici e fino a che non avvenga un riconoscimento di ulteriori Localizzazioni di cui al comma 3. Dovranno comunque essere rispettate in particolare le disposizioni di cui agli artt. 23, 25, 26, 27 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. e i..

Modifica art. 34 - PARCHEGGI PRIVATI, finalizzata a eliminare la possibilità di realizzare parcheggi privati in area agricola confinanti con i centri e nuclei storici

Modifica comma 5:

5. Negli altri interventi edilizi sul patrimonio esistente è possibile reperire i posti auto in luoghi differenti dai lotti strettamente pertinenziali, se sussistono le seguenti condizioni:

- 1) sia effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi nel lotto di pertinenza in forza della configurazione del fondo e dell'edificio;
- 2) che tali spazi siano funzionalmente collegati alla viabilità pubblica o di uso pubblico nonché fruibili ossia sia caratterizzati da un accesso ed aree di manovra tecnicamente fruibili con particolare riferimento alle prescrizioni di R.E.;
- 3) che tali spazi si trovino, con riferimento all'accesso carraio, ad una distanza inferiore a 300 m dai confini del lotto di pertinenza dell'edificio;
- 4) che tali spazi risultino eccedenti rispetto quanto servirebbe a dotazione, ai sensi del comma 2, degli immobili presenti nel lotto servente, indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli immobili medesimi, fatte salve le autorimesse autorizzate specificatamente per servire immobili non presenti sul lotto e quelle realizzate nelle Zone (Pp) ex ART. 26;
- 5) sia stipulato apposito atto pubblico con vincolo di destinazione da trascriversi nei pubblici registri ai sensi del comma 6.

Per quanto attiene ai parcheggi privati nell'ambito degli interventi in Centro Storico (A) e nelle zone di Nucleo Storico (AA), questi potranno essere opportunamente individuati, fatte salve le condizioni 1, 2, 3, 4, 5, ~~anche nelle porzioni di aree agricole confinanti~~ nei limiti planimetrici e costruttivi riportati all'ART. 12, ovvero nelle zone per parcheggi privati (Pp) di cui all'ART. 26 qualora rientranti nella distanza di 300 m dai confini del lotto interessato.

Modifica all'art. 37 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI E DI SUPERFICIE IN DEROGA AGGIUNTA AGLI INDICI DI ZONA finalizzato a limitare gli ampliamenti a soli 20 mq per ogni unità immobiliare

Modifica dell'art. 37:

1. Con esclusione degli edifici ricadenti in Centro Storico (A), Nucleo Storico (AA), in ~~deroga aggiunta~~ ai soli indici volumetrici e di superficie, e quindi fatti salvi tutti gli altri parametri, sono ammessi, una tantum, incrementi volumetrici e di SL per adeguamenti igienico - statico - funzionali di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. alle seguenti condizioni:

- le esigenze di carattere igienico -statico potranno riguardare la necessità di giungere a superfici dei locali ed altezze in linea con le norme ed il R.E. vigenti nonché per la realizzazione di strutture ed apprestamenti tesi a migliorare le prestazioni statico-sismiche degli immobili;
- le esigenze di carattere funzionale potranno riguardare:
 - per le destinazioni residenziali, la necessità di migliorare le caratteristiche di fruibilità dei locali in funzione della dimensione del nucleo familiare;
 - per tutte le destinazioni commerciali (CO), direzionali (DI), produttive (PR), turistico ricettive (TR), impianti (IM), servizi (SL, SG), la necessità di migliorare le caratteristiche di fruibilità dei locali e per le esigenze di processo;

- gli ampliamenti dovranno essere contenuti entro il 20% della SL e del Volume totale (V) esistenti fino ad un massimo di 20 mq di SL per ogni unità immobiliare;

- i parametri IC o IPF di zona possono subire rispettivamente un aumento/diminuzione del 5% in valore assoluto;

~~- in caso di edifici plurifamiliari, fino ad un massimo di 20 mq di SL per ogni unità abitativa nel caso di destinazioni residenziali.~~

~~2. Con esclusione degli edifici ricadenti in Centro Storico (A), Nucleo Storico (AA) e zona agricola (E), e con eccezione dei casi espressamente esclusi nelle schede di sottozona, e per gli edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva (TR) è ammessa la possibilità di intervenire con la sostituzione edilizia degli immobili esistenti alla data di adozione del Piano, con la possibilità di aumentare del 25% la SL ed il Volume totale (V) legittimamente realizzate, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici ed in particolare siano rispettate le seguenti condizioni:~~

~~a) siano rispettati gli altri parametri edilizio urbanistici diversi da IF e SC e fatto salvo quanto previsto al punto b);~~

~~b) sia rispettato il parametro altezza massima (H) consentito, con la possibilità comunque di sopraelevare di un piano;~~

~~e) venga previsto l'adeguamento del fabbricato alle altre prescrizioni del presente piano e del Regolamento Edilizio;~~

~~f) è esclusa la cumulabilità con gli interventi di cui al comma 1, di cui all'ART. 16 e di cui all'ART. 10 o previsti dalla normativa sovraordinata.~~

23. In tutte le zone di PRGC è consentito l'aumento di volumetria e dell'altezza, anche in deroga oltre ai rispettivi indici e parametri di zona, per consentire la realizzazione di strutture antisismiche in corrispondenza delle coperture degli edifici -cd. cordolo antisismico- comportanti un aumento di altezza comunque non superiore a 40 cm, qualora non sia possibile ospitare tale cordolo nell'ambito delle murature perimetrali esistenti sopra l'ultimo solaio.

34. Si richiamano le specificazioni riportate nelle rispettive schede di sottozona nonché le limitazioni all'utilizzazione urbanistica riportate al Titolo 5 in funzione della classe di pericolosità geomorfologica.

Modifica all' ART.38 RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI finalizzata a coordinare le norme al combinato disposto della sentenza della Corte Costituzionale, n. 119/2024 - Legge Regione Piemonte 7/2022 e della l.r. 25/2024 intervenuta successivamente.

Integrazione al comma 1:

1. Oltre a quanto previsto nell'ambito delle tipologie di intervento ammissibili e fatto salvo quanto specificato per le aree di Centro e Nucleo Storico (A e AA), per quanto attiene al recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 2 della L.R. 16/2018 e s.m.e i., nel rispetto comunque delle disposizioni di codice civile per quanto attiene in particolare i diritti dei terzi confinanti, è possibile procedere con un innalzamento della quota di imposta della copertura, con contestuale modifica delle pendenze di falda, per lo stretto necessario al raggiungimento delle altezze minime e medie dei locali abitativi ed accessori previste dalla norma e comunque entro il limite massimo di 80 cm cui dovrà comunque corrispondere un innalzamento massimo all'estradosso della medesima non superiore a 100 cm al lordo delle

coibentazioni, garantendo in ogni caso una pendenza delle falde superiore al 20%.

Modifica all'art. 39 - RECUPERO /RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI RURALI ORIGINARI IN ZONA AGRICOLA finalizzata a eliminare il riferimento all'art. 25 della LUR (introdotto con DCC in fase di risposta alle osservazioni della seconda conferenza di copianificazione) e le specificazioni di destinazioni d'uso ammesse

Modifica ai commi 1 e 2:

1. Fatto salvo quanto indicato nei commi successivi, è possibile il recupero previsto dall'art. 7 della L.R. 16/2018 e s.m.i., quando compatibile con le limitazioni di carattere idrogeologico, per gli edifici esistenti originari e con tipologia caratteristica delle tradizioni insediative locali presenti in area agricola (E), ~~ed alle condizioni previste dall'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~, è possibile il recupero per destinazioni residenziali (R), (TR), (CO3). In considerazione delle tipologie costruttive montane con lotti caratterizzati da limitate superfici libere, il recupero potrà comunque considerare l'intera superficie coperta.

2. Qualora gli edifici di cui al comma 1 siano isolati o comune posti in zone difficilmente asservibili dal punto di vista tecnico-economico da opere di urbanizzazione, è possibile il recupero degli immobili ai sensi del comma 1 ~~al fine di utilizzarli quali residenze temporanee (R3)~~ alle seguenti condizioni:

- siano realizzati gli apprestamenti ed impianti utili al corretto smaltimento dei reflui domestici, contestualmente agli interventi di recupero, che dovranno essere oggetto di autorizzazioni allo scarico previste dalla legge;
- siano realizzati gli apprestamenti contestualmente agli interventi di recupero utili all'approvvigionamento idrico per usi domestici in caso di presenza di impianti idraulici; l'acqua ad uso idropotabile potrà essere garantita nelle forme previste dai regolamenti regionali in materia;
- il recupero si limiti alle volumetrie esistenti;
- il recupero di tali fabbricati non giustifica la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, neanche a carico dei privati, quali strade e reti tecnologiche che possano determinare impatti nell'ambiente alpino montano;
- per le medesime finalità, il recupero di tali fabbricati potrà avvenire nelle more della realizzazione delle aree per parcheggio privato di cui all'ART. 34.

~~gli standard urbanistici eventualmente dovuti possono essere monetizzati.~~

Modifica all'art. 40 - RECUPERO DEI RUDERI IN ZONA AGRICOLA finalizzata specificare i contorni di ammissibilità del recupero dei ruderi in zona agricola

Modifica art. 40:

1. Il PRGC ammette la ricostruzione dei ruderi così come definiti all'art. 3 qualora sia possibile ricostruirne la consistenza volumetrica originaria, come meglio definito all'ART. 3 c. 25, così come definiti dall'ART. 3 presenti nelle zone agricole, finalizzato alla conservazione della memoria del patrimonio architettonico e insediativo locale. La ricostruzione dei ruderi all'interno delle altre zone normative è regolata dai relativi articoli e schede di sottozona.

2. La ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali, desumibili dallo stato attuale dei fabbricati medesimi e

dall'ambiente circostante e in coerenza con le linee guida per il Recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione del paesaggio allegate al R.E.. Il recupero potrà avvenire nei seguenti casi e con le seguenti modalità e precisazioni.

- ~~sia possibile definire la consistenza plano-volumetrica dell'edificio grazie alla sussistenza di elementi in grado di definirne inequivocabilmente la sagoma originaria (timpani, testimonianze di imposta delle coperture e murature perimetrali che definiscano le dimensioni in pianta originarie ecc.) e come definito all'ART. 3 c. 25.~~ Nel caso di assenza di elementi utili per la ricostruzione dei piani di imposta delle coperture (timpani), nei limiti delle murature perimetrali potrà erigersi solo 1 piano fuori terra per un'altezza massima HL di 3 m, prevedendo la preliminare formazione di PdR;
- ai fini dell'individuazione dell'intervento di recupero dei ruderi come ristrutturazione edilizia la consistenza planovolumetrica deve essere accertata, oltre che dalla presenza di elementi architettonici quali muri perimetrali che definiscano inequivocabilmente la consistenza in pianta dell'immobile, dalla presenza dei timpani o parti di essi che definiscano l'elevazione in quota dell'edificio, ovvero attraverso documentazione storica quali fotografie, documentazione catastale, cartografie di archivio, atti notarili o qualsiasi atto ufficiale che definisca la consistenza originaria dell'edificio attraverso descrizione del medesimo dal punto di vista tipologico, geometrico e dimensionale;
- il perimetro di ricostruzione dovrà coincidere con quello rilevato
- i nuovi setti murari e le nuove coperture devono essere riconoscibili quali elementi nuovi;
- il numero di piani a progetto dovrà coincidere con i piani rilevati;
- le quote di imposta della copertura dovranno coincidere con quelle rilevate;
- dovranno essere conservati gli elementi originari ancora presenti anche attraverso opere di consolidamento;
- l'inserimento delle nuovi elementi architettonici non deve mascherare quelli originali.

~~4. Per i fabbricati di cui al presente articolo, oltre alle destinazioni d'uso ammesse per le zone agricole, alle condizioni previste dall'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono consentite destinazioni residenziali (R), (CO3), (TR) nel caso in cui gli edifici siano dotati delle principali urbanizzazioni primarie ovvero destinazioni residenziali temporanee (R3) e attività turistico ricettive (TR5) quali bivacchi alpini e rifugi alpini nel caso siano isolati o comune posti in zone difficilmente asservibili dal punto di vista tecnico-economico da opere di urbanizzazione.~~

~~In questi ultimi casi i relativi titoli edilizi e conseguenti provvedimenti od attestazioni di agibilità saranno rilasciati sotto condizione di utilizzo saltuario, potendo l'A.C. causa la localizzazione dell'immobile, non garantire la manutenzione degli accessi eventualmente presenti.~~

4. In questi ultimi casi i relativi titoli edilizi e conseguenti provvedimenti od attestazioni di agibilità saranno rilasciati sotto condizione di utilizzo saltuario, potendo l'A.C. causa la localizzazione dell'immobile, non garantire la manutenzione degli accessi eventualmente presenti.

Modifica all'art. 43 - ZONE SPECIALI DI CONSERVAZIONE (ZSC) finalizzata al coordinamento delle norme con le nuove direttive regionali e nazionali

Modifica art. 43:

1. Il PRGC individua nelle tavole di progetto le delimitazioni dei Siti di Interesse Comunitario / Zone Speciali di Conservazione della rete Natura 2000, ai sensi delle direttive 92/43 CEE e 79/409 CEE presenti nel territorio comunale, prendendole in considerazione nell'ambito della pianificazione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e dell'art. 44 della L.R. 19/2009

2. Vengono individuate le seguenti zone speciali di conservazione:

a) ZSC - Sito di Interesse Comunitario "BARDONECCHIA - VAL FREDDA" - S.I.C. COD. IT1110044

b) ZSC - Sito di Interesse Comunitario "LES ARNAUDS E PUNTA QUATTRO SORELLE" - S.I.C. COD. IT1110049

3. Ai sensi dell'art. 43 della LR 19/2009 gli interventi ed i progetti interni ai perimetri delle ZSC o che interessano aree limitrofe, suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat ~~e che non sono direttamente connessi e necessari al loro mantenimento in uno stato di conservazione,~~ in considerazione degli specifici obiettivi di conservazione, sono sottoposti a procedura di ~~screening~~verifica/valutazione di incidenza di cui all'articolo 5 del D.P.R. 357/1997 e dell'art. 43 della L.R. 19/2009 e l. s.m.i, ~~così come regolate dalle~~ Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VInCA).

~~4. All'interno dei perimetri delle ZSC non è richiesto l'espletamento della procedura di valutazione di incidenza per:~~

~~a) manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri e risanamenti conservativi, ristrutturazioni ed~~

~~ampliamenti di edifici esistenti che non comportino un mutamento di destinazione d'uso in contrasto con quanto previsto da PRGC o un aumento di volumetria o di superficie superiore al 20 per cento;~~

~~b) manutenzioni ordinarie e straordinarie di infrastrutture lineari (reti viarie, ferroviarie, acquedotti, fognature, linee elettriche e telefoniche, gasdotti, oleodotti, viabilità forestale, impianti di telefonia fissa e mobile e per l'emittenza radiotelevisiva) a condizione che:~~

~~1) non comportino modifiche o ampliamenti di tracciato e d'ubicazione;~~

~~2) il cantiere non comporti la realizzazione di nuove piste di accesso e/o aree di deposito e di servizio;~~

~~3) non siano previsti l'impermeabilizzazione di canali irrigui e/o interventi di artificializzazione di sponde di corsi d'acqua e laghi;~~

~~c) recinzione di lotti di pertinenze residenziali, artigianali e industriali se consentono il passaggio della fauna selvatica di piccola taglia o qualora si tratti di orti o frutteti;~~

~~d) realizzazione di impianti fotovoltaici e solari sui tetti degli edifici comunque destinati o a terra all'interno di pertinenze residenziali, artigianali, industriali e commerciali;~~

~~e) realizzazione di silos, vasche di stoccaggio e impianti a biomasse finalizzati alla produzione energetica ad esclusivo autoconsumo dell'azienda agricola delle aziende agricole e forestali;~~

~~f) realizzazione di nuove derivazioni idriche assoggettate a procedura semplificata a norma della specifica regolamentazione in materia di uso delle acque pubbliche, a condizione che non sia prevista la realizzazione di opere fisse in alveo e sulle sponde;~~

~~g) interventi edilizi da effettuarsi in conformità agli strumenti urbanistici vigenti nell'ambito delle perimetrazioni dei centri abitati, definite o individuate in applicazione della normativa urbanistica vigente, nonché la~~

~~realizzazione di edifici o strutture ad uso pertinenziale quali ad esempio box, ricoveri attrezzi, tettoie, piscine ecc. entro i lotti di pertinenza di edifici isolati esistenti, a destinazione residenziale o agricola.~~

~~5. tutti gli interventi forestali, le aperture di nuove viabilità e di vie di esbosco, i movimenti terra, aperture di cave, attrezzature ex novo di pareti di roccia per l'arrampicata devono verificare la coerenza con le misure di conservazione sito-specifiche approvate con D.G.R. n. 19-3112 del 04/04/2016~~

~~6. Nei siti Rete Natura 2000 con ambienti delle acque correnti si applicano i seguenti obblighi:~~

~~a) in caso di rifacimento di manufatti esistenti o progettazione e realizzazione di nuove barriere e opere spondali, longitudinali o trasversali attraversamenti di strade e altre infrastrutture che causino una interruzione alla libera movimentazione della fauna ittica o una modificazione della~~

~~struttura naturale dell'alveo, è obbligatoria la realizzazione di interventi di mitigazione (scale di risalita, rampe, attraversamenti, tratti di sponda a bassa pendenza, ecc.), la verifica della loro funzionalità nonché la loro manutenzione;~~

~~b) opere di difesa longitudinali e trasversali, interventi di artificializzazione, di risagomatura, di dragaggio e di movimentazione degli alvei sono ammessi unicamente~~

~~qualora indispensabili ai fini della protezione idraulica di infrastrutture o di insediamenti urbani consolidati e in assenza di soluzioni alternative a minore impatto; in tali casi è comunque~~

~~obbligatoria la realizzazione di interventi di mitigazione (scale di risalita, rampe, attraversamenti, tratti di sponda a bassa pendenza, ecc.) e di compensazione, la verifica della loro funzionalità~~

~~nonché la loro manutenzione; si intendono esclusi da tale obbligo gli eventuali interventi di~~

~~modificazione degli alvei necessari per favorire la riattivazione della dinamica fluviale di cui~~

~~all'articolo 24, comma 1, lettera b) ed il ripristino della funzionalità di derivazioni irrigue esistenti~~

~~attuato mediante savanelle.~~

~~4.7. Si richiamano le Misure di Conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte approvate con DGR 55-7222 del 12.07. 2023 e s.m.i.. e le Misure di Conservazione sito-specifiche approvate con D.G.R. n. 19-3112 del 04/04/2016 e s.m.i.~~

Modifica dell'art. 44 - VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELLA PARTE III DEL D. LGS. 42/2004 finalizzata a integrare i beni tutelati e a eliminare il comma 4

Modifica art. 44:

1. Sull'intero territorio comunale è vigente il vincolo di tutela paesaggistica ai sensi della parte III art. 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Il vincolo è stato posto

con il D.M. 21 Febbraio 1953 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’intero territorio del comune di Bardonecchia”. Inoltre sono individuati i seguenti beni paesaggistici ex art. 136 e 157 del Codice e rappresentati nelle tavole di Piano 1D2 e 3F, le cui Schede del Catalogo del PPR sono allegate alle presenti norme e sono parte integrante:

- Cascata della Rognosa sopra le Grangie di Fond (A095)

- Masso Erratico presso la Cappella Pralavia, con soprastante croce, in regione Chenelasse sito nel Comune di Rochemolles (A204)

2. Gli interventi comportanti modifiche allo stato dei luoghi ed all’aspetto esteriore degli edifici, su tutto il territorio comunale, sono conseguentemente soggetti ai procedimenti di cui alla parte III del D.Lgs. 42/2004 e regolamenti attuativi.

3. Inoltre, ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 vengono definite le seguenti categorie di aree tutelate per legge e presenti nel territorio comunale:

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (vedasi in particolare l’ART. 44 comma 5);

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e dalla L.R. 4/2009;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

m) le zone di interesse archeologico.

~~4. Le aree di cui alla lettera g) del comma precedente vengono individuate nella cartografia di P.R.G.C. secondo le definizioni di cui all’art. 2 commi 2 e 6 del D.Lgs. 227/2001 come specificato all’art. 3 della L.R. 4/2009. Gli interventi su dette aree sono subordinati all’effettuazione di specifici approfondimenti progettuali in ottemperanza al D.Lgs. 227/2001, tenendo conto delle indicazioni attinenti alla compensazione ed al miglioramento boschivo.~~

Modifica art. 45 - VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELLA PARTE III DEL D. LGS. 42/2004 finalizzata a integrare le norme del piano con la tutela di alcuni elementi di interesse paesaggistico

Modifica e integrazione commi 5, 6, 8, 9, 10 e 11

5. Territori coperti da foreste e da boschi (art. 16 PPR)

Si rimanda all’art. 49 la disciplina che regola i territori coperti da foreste e boschi.

6. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (art. 17 PPR)

Nel territorio di Bardonecchia sono presenti due elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico individuati dal PPR:

- Masso erratico presso la Cappella Pralavia (A204)

- Cascata della Rognosa (A095)

Si rimanda alle relative schede del PPR (allegate alle presenti NTA) di cui si riportano le prescrizioni:

- Il masso erratico, l'area circostante e il tratto di mulattiera storica devono essere conservati nella loro integrità; in particolare deve essere mantenuta la relazione visuale con il Pilone di Prà Lavin. Sono ammessi interventi finalizzati al riconoscimento, alla fruizione e visibilità del bene.
- La cascata deve essere conservata nella sua integrità. A tal fine non sono ammesse opere di sfruttamento idroelettrico che possano ridurre la portata del salto d'acqua e interventi nell'intorno che possano frammentare e compromettere le visuali verso la cascata.

Inoltre il PRGC riconosce il Pero di Piazza Suspize quale albero monumentale ai sensi dell'art. 17 del PPR. Gli interventi di sistemazione e riqualificazione della Piazza devono avere anche l'obiettivo di valorizzazione dell'albero monumentale.

8. Zone d'interesse archeologico (art. 23 PPR)

Nelle zone d'interesse archeologico individuate nelle Tavole 3F, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:

- a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;
- b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;
- c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente;
- d. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;
- e. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.

Gli interventi di cui alle lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.

Per quanto riguarda la zona archeologica della Tour d'Amun si deve fare riferimento anche alla scheda ARCHEO 061 del catalogo dei beni paesaggistici del PPR allegata alle presenti NTA.

All'interno delle aree a rischio archeologico, individuate nelle tavole 3F, tutti i progetti che comportano opere di scavo e/o scotico dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza per l'acquisizione del parere di competenza.

9. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo (art. 26 PPR)

Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo ~~136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice~~ dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e rappresentati nella Tavola 3F e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:

- a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;
- b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.

Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.

10. Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22 PPR)

I caratteri tipologici e costruttivi delle strade militari presenti sul territorio devono essere salvaguardati nel valore documentario e di testimonianza storica. Dove non è possibile per motivi di sicurezza mantenerli in efficienza, devono comunque essere conservati gli elementi caratterizzanti (ponti, gallerie, murature e rinforzi, cippi, selciati).

Le opere connesse all'infrastruttura ferroviaria storica (caserme, magazzini, opere difensive, fabbricati e elementi tecnici) presenti sul territorio devono essere salvaguardati nel valore documentario e di testimonianza storica.

11. Percorsi panoramici (art. 30 PPR)

Le trasformazioni devono tenere conto dei percorsi panoramici individuati nelle tavole 3F al fine di evitare di compromettere in modo sostanziale le principali visuali panoramiche osservabili da tali percorsi.

Modifiche all'art. 49 - ZONE BOScate finalizzare a esplicitare regole di salvaguardia

Inserimento commi 3 e 4:

3. I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti si applicano le disposizioni di cui - ART.43 .

4. Nei Territori coperti da foreste e da boschi indicati nella tavola 3F, gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

- Modifica all'art. 54 - Fasce di rispetto cimiteriale, finalizzata a coordinare la norma con la legislazione regionale e statale

Modifica commi 3 e 4:

3. Nelle fasce di rispetto cimiteriali di cui al comma 4, definite dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.07.1934, n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'art.27 L.R. 56/77, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, fatto salvo quanto previsto all'art. 27 comma 6 quater della L.R. 56/77. E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici a raso, di piazze e di parchi pubblici (con l'esclusione di attività sportive, per il gioco, di attrezzature direzionali e commerciali) anche attrezzati o di colture arboree. E' consentita l'installazione di prefabbricati con vincolo di precarietà per la vendita di fiori od di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa sottoscrizione di apposita convenzione con la P.A. che preveda gli oneri di smantellamento dell'opera a carico del proprietario dal fondo a semplice richiesta del Comune.

Alle medesime succitate condizioni e per le attività esistenti, in corrispondenza di zone SLc interne alla fascia di rispetto è possibile la realizzazione di manufatti a titolo precario per l'erogazione dei relativi servizi, con esclusione dei manufatti adibiti ad attività complementari. Ai sensi dell'art. 27 comma 6 quater della L.R. 56/77, è consentito l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici esistenti nella percentuale massima del 10% della SL. Nelle fasce in oggetto è comunque possibile prevedere la realizzazione di impianti ed infrastrutture per l'erogazione dei servizi pubblici a rete. Per quanto attiene alle reti acquedottistiche dovrà essere ottenuto il preventivo parere favorevole degli organi competenti alla tutela igienico-sanitaria.

~~4. Data la situazione oroidrografica della località e la presenza di edifici esistenti attorno alle aree cimiteriali comunali e per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, le~~ Le fasce di rispetto di cui al comma 3, individuate negli elaborati cartografici del Piano, ~~sono da considerarsi ridotte~~ potranno ridursi, nel rispetto comunque della distanza minima di 50 m prevista all'art. 27 comma 6 ter della L.R. 56/77 ~~per immobili ed attrezzature già realizzate e per il loro ampliamento e completamento, ovvero già individuate negli atti di programmazione comunale comunque denominati, solo in caso di interventi necessari ricadenti nelle zone per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'ART. 29 e comunque a condizione vengano ottenuti i pareri favorevoli da parte degli organi competenti, con particolare riferimento al parere obbligatorio in capo all'Azienda Sanitaria Locale territorialmente competente.~~

Modifica art. 64 (anche nel titolo) - ~~ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO~~ CLASSI DI SINTESI DI IDONEITA' GEOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA e nuovo art. 64 bis ~~BIS~~ CLASSE IIIa finalizzata a introdurre un nuovo articolo di organizzazione delle classi IIIA

Modifica comma 1 art. 64:

~~1.—Il presente piano costituisce revisione della perimetrazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1932 e LR 45/1989, come meglio precisato all'ART. 48.~~

Il presente piano è stato ~~inoltre~~ elaborato nel rispetto della definizione delle Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come definite dalla circolare P.G.R. 8 maggio 96 n°7/LAP avvenuta con la D.C.C. n. 46/2010, fatte salve le modifiche ed integrazioni conseguenti a pareri pervenuti dai settori regionali competenti, considerandosi pertanto adeguato al Piano stralcio dell'Assetto

Idrogeologico. Le norme prescrittive riportate nel presente titolo costituiscono quindi e comunque specificazione e limitazione alla trasformazione urbanistico - edilizia.

Nuovo art. 64 bis classe IIIA

1. Aree inedificate ed inedificabili per dissesti attivi e aree potenzialmente dissestabili

2. la classe IIIa è suddivisa nelle sottoclassi IIIa1, IIIa2, IIIa3 e IIIa4 e gli eventuali edifici presenti in tali ambiti sono normati nei successivi articoli

Modifica art. 65 - CLASSE IIIa1 finalizzata a limitare gli interventi in aree in alveo, la realizzazione di parcheggi e rimesse interrrate

Modifica comma 2 3 e 4.:

2. Per le attività agricole esistenti sono ammessi modesti ampliamenti fino ad un massimo del 25% della superficie lorda (SL) ed accessoria (SA) dei fabbricati rurali accessori (stalle, fienili, ecc.) e la realizzazione di impianti e strutture tecniche e tecnologiche di servizio (silos, concimaie, impianti di trattamento reflui, etc...); è ammessa inoltre la realizzazione di strutture tecniche funzionali alle attività alpeggio. I suddetti interventi sono possibili con l'esclusione delle aree di alveo ordinario o straordinario, solo in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, con l'esclusione di ambiti di dissesti attivi, di settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide e delle aree con evidenze di dissesto incipiente

3. Sono ammesse le seguenti opere a condizione che non aumentino il livello di rischio (comportando ostacolo al deflusso, limitando la capacità di invaso delle aree, diminuendo la stabilità dei versanti, compromettendo la possibilità di eliminare le cause che determinino le cause di rischio):

- interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di volume e superfici;
- piste forestali a servizio dell'attività agricola;
- la trivellazione dei pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, compresi gli impianti scioviani, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- la ristrutturazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate aumentando il livello del rischio nei confronti delle aree limitrofe, ad esempio costituendo

ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino le capacità di invaso delle aree inondabili.

- opere infrastrutturali primarie, impianti tecnici, opere di urbanizzazione, elementi di arredo urbano quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- impianti di produzione energia da fonti rinnovabili e rispettive reti;

- opere di arredo urbano quali manufatti per la gestione del trasporto pubblico (pensiline, stazioni di sosta ecc.), isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;

- vani tecnici atti ad ospitare le stazioni di trasformazione dell'energia elettrica

- vani tecnici per impianti di derivazione e potabilizzazione per le acque destinate al consumo umano ed all'attività agricola;

- vani tecnici per impianti di depurazione reflui relativi a edifici isolati o piccoli gruppi di edifici;

- le opere di demolizioni e i rinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o di dissesto nel rispetto del D.M. 11.03.1988 n. 47;

- adeguamento tecnologico di impianti al servizio delle attività esistenti;

- gli interventi di movimento terra per una manutenzione o modifica dei tracciati delle piste da sci purché non influiscano negativamente sull'equilibrio idrogeologico delle aree interessate dai lavori.

- gli interventi di movimento terra per la realizzazione di attività sportive e ricreative all'aperto purché non influiscano negativamente sull'equilibrio idrogeologico delle aree interessate dai lavori.

- la realizzazione di parcheggi a raso a servizio degli edifici, purché non in aree soggette ad esondazione EbA o EeA definite dallo studio idraulico, ed in ogni caso previa verifica geologico - tecnica effettuata ai sensi del comma 5.

- la realizzazione all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all' ART. 79 degli interventi previsti nello stesso articolo.

4. Non sono ammesse attività di discarica, di deposito, di smaltimento di rifiuti, realizzazione di depuratori di acque reflue, rimesse interrato, fatto salvo quanto previsto al comma 3.

Modifica art. 66 - CLASSE IIIa2 finalizzata a limitare, la realizzazione di parcheggi interrati e a regolare gli ampliamenti una tantum

Modifica comma 2 e 4:

2. Per gli edifici sparsi sono ammessi interventi finalizzati alla manutenzione, alla funzionalità e ristrutturazione degli edifici con le seguenti limitazioni: sono pertanto ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume e SL, fatto salvo quanto riportato ai commi successivi. In ogni caso non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari. Sono ammessi solo i cambi di destinazione d'uso che non aumentano il carico antropico ai sensi dell' ART. 75. Sono inoltre ammessi interventi di chiusura di piani pilotis senza aumento delle superfici abitabili, quelli volti alla sola ed esclusiva realizzazione di tettoie, autorimesse fuori

terra ~~o interrate~~ che non aumentino il livello di rischio, da dimostrarsi ai sensi del comma 3.

4. Per le attività di soccorso quali rifugi alpini, bivacchi, e per fabbricati destinati a servizi turistici e per gli utenti delle aree sciabili esistenti al servizio del turismo (attività turistico-ricettive, commerciali, strutture di accoglienza e soccorso quali rifugi alpini) è ammesso un tantum un ampliamento volumetrico (V) o di SL non superiore 25% dell'esistente per motivi di adeguamento igienico - funzionale, previa verifica di cui al comma 3, oltre agli interventi non costituenti aumento del carico antropico ai sensi dell'ART. 75.

Modifica art. 67 - CLASSE IIIa finalizzata alla limitazione degli interventi in alveo attivo

2. La realizzazione degli interventi previsti al comma 1 ~~dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento con la tipologia del dissesto franoso in atto e potenziale, prevedendo qualora tecnicamente possibile, la realizzazione di opere di protezione con particolare riferimento ai fenomeni franosi di crollo rotolio, saltazione di materiale litoide. è possibile con l'esclusione degli ambiti di dissesto attivo, dei settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, delle aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipiente;~~

Modifica art. 68 - CLASSE IIIa4 finalizzata a regolare in dettaglio le condizioni di intervento in aree soggette a rischio valanghivo

Integrazione comma 2:

2. Per la realizzazione degli interventi previsti al comma 1 dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento con la tipologia del dissesto valanghivo in atto e potenziale, prevedendo qualora tecnicamente possibile, la realizzazione di opere di protezione. Qualsiasi intervento edilizio ammesso a seguito della realizzazione di opere di difesa o della verifica di efficienza delle opere esistenti dovrà essere accompagnato da una perizia, redatta da professionista abilitato, che verifichi l'efficacia delle opere in relazione all'effettiva mitigazione del rischio; tale perizia dovrà definire gli eventuali interventi di consolidamento dei manufatti che ne garantiscano, in relazione al rischio residuo individuato a seguito della realizzazione delle opere di difesa, la resistenza a fronte delle pressioni di valanga calcolate. A questo scopo si potrà fare riferimento alla pubblicazione "Linee guida per la progettazione di edifici soggetti ad impatto valanghivo", di V. De Biagi et al. (Regione Autonoma Valle d'Aosta, 2012) prodotta nell'ambito del Progetto Strategico ALCOTRA "RISK NAT"

Modifica art. 69 - CLASSE III indifferenziata 1, 2, finalizzata a eliminare i riferimenti alla classe indifferenziata 3 (non presente in Bardonecchia) e a regolare gli ampliamenti per le attività esistenti

Modifica art. 69 CLASSE III indifferenziata 1, 2 ~~3~~

1. Per le porzioni di territorio ricadenti in questa Classe valgono le limitazioni e le previsioni di cui alla Classe ~~IIIa1, IIIa2~~ salvo quanto specificato nel presente articolo.

2. Oltre a quanto previsto dal comma 1, per gli edifici sparsi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume e senza

frazionamento, fatto salvo quanto riportato ai commi successivi, che prevedono contestuali cambi di destinazione d'uso all'interno dei volumi esistenti individuati ~~che non comportano aumento del come modesto~~ carico antropico ai sensi dell' art. 75; ~~Con esclusione della zona in classe III indifferenziata 3,~~ sono inoltre ammessi interventi di chiusura di piani pilotis senza aumento delle superfici abitabili, quelli volti alla sola ed esclusiva realizzazione di tettoie, autorimesse fuori terra ~~ed interrate~~ che non aumentino il livello di rischio, da dimostrarsi ai sensi del comma 5.

3. Per le attività di soccorso quali rifugi alpini, bivacchi, e per fabbricati destinati a servizi turistici e per gli utenti delle aree sciabili esistenti al servizio del turismo ~~(attività turistico-ricettive, commerciali, strutture di accoglienza e soccorso quali rifugi alpini)~~ è ammesso un tantum un ampliamento volumetrico (V) o di SL non superiore 25% dell'esistente per motivi di adeguamento igienico - funzionale, previa verifica di cui al comma 3, oltre agli interventi non costituenti aumento del carico antropico ai sensi dell'ART. 75.

Inserimento di un nuovo art. 69bis - CLASSI IIIb finalizzato a introdurre la normativa delle classi IIIb

ART. 69 BIS CLASSI IIIb

1. Sono porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. La classe IIIb è suddivisa nelle sottoclassi IIIb1, IIIb2, IIIb3 e IIIb4 di cui ai successivi articoli.

Modifica dell'art. 71 CLASSE IIIb3 finalizzata a specificare il riferimento della perizia di cui all'art. 78 comma 3 e a regolare in dettaglio le condizioni di intervento in aree soggette a rischio valanghivo

Integrazione del comma 1:

1. A seguito della realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale così come previsto dal documento GEID1 - Cronoprogramma degli interventi per l'utilizzazione delle aree di classe IIIb2, IIIb3, IIIb4 saranno possibili interventi che costituiscono un modesto aumento del carico antropico, secondo quanto indicato all'ART. 75 nonché quelli previsti nelle singole schede di zona in quanto individuati come compatibili in funzione della tipologia del dissesto. I progetti delle opere di riassetto territoriale devono essere supportati da documentazione tecnica specifica che definisca la valenza tecnico urbanistica dell'opera stessa. Nel caso di opere in corso di realizzazione tale documentazione può accompagnare il collaudo tecnico-amministrativo. Per la zona di Rochemolles, sussistono inoltre ulteriori limitazioni indicate nelle singole schede di zona e gli interventi dovranno essere verificati e sottoposti alla perizia di cui all'ART. 78 c. 3.

Nuovo comma 5:

5. In aree soggette a dinamica valanghiva, qualsiasi intervento edilizio ammesso a seguito della realizzazione di opere di difesa o della verifica di efficienza delle opere esistenti dovrà essere accompagnato da una perizia, redatta da professionista abilitato, che verifichi l'efficacia delle opere in relazione all'effettiva mitigazione del rischio; tale perizia dovrà definire gli eventuali interventi di consolidamento dei manufatti che ne garantiscano, in

relazione al rischio residuo individuato a seguito della realizzazione delle opere di difesa, la resistenza a fronte delle pressioni di valanga calcolate. A questo scopo si potrà fare riferimento alla pubblicazione "Linee guida per la progettazione di edifici soggetti ad impatto valanghivo", di V. De Biagi et al. (Regione Autonoma Valle d'Aosta, 2012) prodotta nell'ambito del Progetto Strategico ALCOTRA "RISK NAT"

Modifica dell'art. 72 CLASSE IIIB4 finalizzata a specificare il riferimento della perizia di cui all'art. 78 comma 3 e a regolare in dettaglio le condizioni di intervento in aree soggette a rischio valanghivo

Modifica ai commi 1, 2 e nuovo comma 7:

1. A seguito della realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale così come previsto dal documento GEID1 - Cronoprogramma degli interventi per l'utilizzazione delle aree di classe IIIB2, IIIB3, IIIB4 saranno possibili interventi che non costituiscono un aumento del carico antropico, secondo quanto indicato all'ART. 75. I progetti delle opere di riassetto territoriale devono essere supportati da documentazione tecnica specifica che definisca la valenza tecnico urbanistica dell'opera stessa. Nel caso di opere in corso di realizzazione tale documentazione può accompagnare il collaudo tecnico-amministrativo. ~~A seguito della realizzazione delle opere di riassetto, per le attività esistenti al servizio del turismo (attività turistico ricettive, commerciali,) è ammesso una tantum un ampliamento volumetrico (V) o di SL non superiore 25% dell'esistente per motivi di adeguamento igienico-funzionale, a condizione che non aumenti il numero di posti letto eventualmente presenti, previa verifica di cui al comma 5.~~ Per la zona di Rochemolles, sussistono inoltre ulteriori limitazioni indicate nelle singole schede di zona e gli interventi dovranno essere verificati e sottoposti alla perizia di cui all'ART. 78 c. 3.

2. Prima dell'avvenuto collaudo delle opere di riassetto territoriale valgono le limitazioni e le prescrizioni di cui alla Classe IIIa1 e sono ammessi solo interventi che non aumentano il carico antropico secondo quanto indicato all'ART. 75 con eccezione degli interventi previsti al punto a3) dello stesso articolo. ~~da documentazione tecnica specifica che definisca la valenza tecnico urbanistica dell'opera stessa. Nel caso di opere in corso di realizzazione tale documentazione può accompagnare il collaudo tecnico-amministrativo.~~

7. In aree soggette a dinamica valanghiva, qualsiasi intervento edilizio ammesso a seguito della realizzazione di opere di difesa o della verifica di efficienza delle opere esistenti dovrà essere accompagnato da una perizia, redatta da professionista abilitato, che verifichi l'efficacia delle opere in relazione all'effettiva mitigazione del rischio; tale perizia dovrà definire gli eventuali interventi di consolidamento dei manufatti che ne garantiscano, in relazione al rischio residuo individuato a seguito della realizzazione delle opere di difesa, la resistenza a fronte delle pressioni di valanga calcolate. A questo scopo si potrà fare riferimento alla pubblicazione "Linee guida per la progettazione di edifici soggetti ad impatto valanghivo", di V. De Biagi et al. (Regione Autonoma Valle d'Aosta, 2012) prodotta nell'ambito del Progetto Strategico ALCOTRA "RISK NAT"

Inserimento di un nuovo art. 72bis - CLASSI IIIB1 finalizzato a regolare la classe di sintesi introdotta a seguito dell'evento di agosto 2023

ART. 72bis CLASSE IIIB1

1. Nelle aree interne alle Classi IIIb1 sono ammessi gli interventi che non costituiscono carico antropico indicati nella successiva tabella

<u>DEFINIZIONE DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITA' DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE</u>			
<u>CLASSE DI PERICOLOSITA'</u>		<u>IIIb1</u>	
<u>TIPO DI INTERVENTO</u>			
<u>Manutenzione ordinaria</u>		<u>SI</u>	
<u>Manutenzione straordinaria</u>		<u>SI</u> <u>senza</u> <u>frazionamenti</u> <u>di u.i. e nei</u> <u>limiti previsti</u> <u>al comma 2</u>	
<u>Restauro e risanamento</u> <u>conservativo</u>		<u>SI</u> <u>nei limiti</u> <u>previsti al</u> <u>comma 2</u>	
<u>Adeguamento igienico-</u> <u>funzionale</u>		<u>SI nei limiti</u> <u>previsti al</u> <u>comma 2</u>	
<u>Ristrutturazione</u> <u>edilizia senza</u> <u>demolizione e</u> <u>ricostruzione</u>	<u>Senza</u> <u>frazionamento</u>	<u>NO</u>	
	<u>Con</u> <u>frazionamento</u>	<u>NO</u>	
<u>Ristrutturazione</u> <u>edilizia con</u> <u>demolizione e</u> <u>ricostruzione,</u>	<u>Senza</u> <u>frazionamento</u>	<u>NO</u>	
	<u>Con</u> <u>frazionamento</u>	<u>NO</u>	
<u>Recupero dei sottotetti</u> <u>esistenti ai sensi della L.R.</u> <u>16/2018</u>		<u>SI</u> <u>nei limiti</u> <u>previsti al</u> <u>comma 2</u>	
<u>Ampiamiento in pianta</u>		<u>NO</u>	
<u>Ampiamiento in</u> <u>sopraelevazione</u>		<u>SI</u> <u>nei limiti</u> <u>previsti al</u> <u>comma 2</u>	
<u>Demolizione</u>		<u>SI</u>	
<u>Sostituzione edilizia</u>		<u>NO</u>	
<u>Nuova costruzione</u>		<u>NO</u>	
<u>Nuova costruzione che non</u> <u>aumenta il carico antropico nei</u> <u>limiti previsti al comma 2</u>		<u>SI</u>	
<u>Cambio di destinazione d'uso</u>		<u>NO</u>	
<u>Cambio d'uso funzionali nei</u> <u>limiti previsti al comma 2</u>		<u>SI</u>	

2. Per le sole aree interne alla Classe IIIB1 a specificazione degli interventi che ai sensi dell'art. 75 non costituiscono aumento di carico antropico, valgono le seguenti prescrizioni:

a. non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia;

a1. Non è ammesso utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);

a2. Non è ammesso realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.);

a3. E' ammesso realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti o cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo di 25 mq di SL per ogni unità abitativa, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente e non interessino piani terreni o interrati e qualora non comportino interferenza con il dissesto attivo o incipiente da dimostrarsi attraverso le indagini geologiche e geotecniche redatte come previsto dall'ART.78;

a4. E' ammesso dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie, al fine di recuperare le suddette superfici abitative sui piani superiori dell'edificio, anche attraverso interventi di sopraelevazione contestuali;

a5. Sono ammessi interventi volti all'adeguamento strutturale dell'edificio con possibilità di sopraelevazione della copertura di non oltre 0,4 m per la realizzazione di strutture antisismiche, nonché gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche comprendenti anche la realizzazione di ascensori esterni e qualora non comportino interferenza con il dissesto attivo o incipiente da dimostrarsi attraverso le indagini geologiche e geotecniche redatte come previsto dall'ART.78.

a6. E' ammesso utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione dell'art. 6 della L.R.16/18 e s.m.i. qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

a7. Non è ammesso l'ampliamento di edifici pubblici per esigenze igienico – funzionali necessarie per lo svolgimento dei relativi servizi fino al 20% dell'area di sedime o del volume edificato; non è ammesso l'ampliamento e la realizzazione di campi sportivi all'aperto in impianti sportivi esistenti a condizione che non aumentino il numero di posti per spettatori

a8. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ammesso secondo la seguente tabella:

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

Attività di arrivo	Residenziale	Ricettiva	Commerciale/ Direzionale	Artigianale/ Agricola
Attività di partenza				
Residenziale	-	SI	SI	SI
Ricettiva	SI	-	SI	SI
Commerciale/ Direzionale	NO	NO	-	SI
Artigianale/ Agricola	NO	NO	NO	-

3. Tutti gli interventi ammissibili, ad eccezione degli interventi di manutenzione che sono comunque sempre ammessi, sono subordinati alla verifica di compatibilità geologica-geotecnica condotta attraverso specifiche indagini che ne escludano l'interferenza con un dissesto attivo o incipiente. Le indagini geologiche e geotecniche redatte come previsto dall'ART.78 delle presenti NdA saranno mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. I suddetti interventi sono realizzabili solo se contestuali agli accorgimenti tecnici di mitigazione del rischio eventualmente individuati dalla suddetta verifica.

4. Ai fini dell'emissione del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere, è necessaria la sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria da parte del soggetto attuatore così come prevista all'art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI adottate con Deliberazione n. 18 del 26/04/2001, con particolare riferimento agli interventi di nuova costruzione, ampliamento, mutamento delle destinazioni d'uso e ristrutturazione integrale dell'edificio, qualora ammessi."

Modifica dell'art. 75 - Definizione del carico antropico finalizzate a maggiori precisazioni della definizione di carico antropico

Modifica comma1:

1. a. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauri e risanamenti conservativi, e ristrutturazioni edilizie finalizzate alla riduzione della vulnerabilità strutturale dell'edificio in relazione alla tipologia di pericolosità attesa e che non comportino aumenti di volume, di superficie, modifiche alle destinazioni d'uso esistenti e nuove unità immobiliari, *NON costituisce incremento di carico antropico*:

a1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori

(autorimesse, locali di sgombero, ecc.) e qualora non comportino interferenza con il dissesto attivo o incipiente da dimostrarsi attraverso le indagini geologiche e geotecniche redatte come previsto dall'ART. 78;

a2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) anche al servizio degli impianti sportivi, quali spogliatoi, ricovero materiale, ecc., fuori terra nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb2, IIIb3 e IIIb4, IIIa2, IIIind nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI e qualora non comportino interferenza con il dissesto attivo o incipiente da dimostrarsi attraverso le indagini geologiche e geotecniche redatte come previsto dall'ART. 78;

a3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti o cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo di 25 mq di SL per ogni unità abitativa

immobiliare, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente e qualora non comportino interferenza con il dissesto attivo o incipiente da dimostrarsi attraverso le indagini geologiche e geotecniche redatte come previsto dall'ART. 78;

a4. dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie, al fine di recuperare le suddette superfici abitative sui piani superiori dell'edificio, anche attraverso interventi di sopraelevazione contestuali;

a5. interventi volti all'adeguamento strutturale dell'edificio con possibilità di sopraelevazione della copertura di non oltre 0,4 m per la realizzazione di strutture antisismiche, nonché gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche comprendenti anche la realizzazione di ascensori esterni e qualora non comportino interferenza con il dissesto attivo o incipiente da dimostrarsi attraverso le indagini geologiche e geotecniche redatte come previsto dall'ART. 78.

a6. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione dell'art. 6 della L.R.16/18 e s.m.i. qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

a7. ampliamento di edifici pubblici per esigenze igienico - funzionali necessarie per lo svolgimento dei relativi servizi fino al 20% dell'area di sedime o del volume edificato; l'ampliamento e la realizzazione di campi sportivi all'aperto in impianti sportivi esistenti a condizione che non aumentino il numero di posti per spettatori

a8. il cambio di destinazione d'uso ammesso secondo la seguente tabella:

Attività di arrivo	Residenziale	Ricettiva	Commerciale/ Direzionale	Artigianale/ Agricola
Attività di partenza				
Residenziale	-	SI	SI	SI
Ricettiva	SI	-	SI	SI
Commerciale/ Direzionale	NO	NO	-	SI
Artigianale/ Agricola	NO	NO	NO	-

a9. Fatto salvo quanto previsto ai punti precedenti, le ristrutturazioni edilizie sono finalizzate esclusivamente alla riduzione della vulnerabilità strutturale dell'edificio in relazione alla tipologia di pericolosità attesa e che non comportano aumento di volume, di superficie, ampliamenti, modifiche alla destinazione d'uso esistenti o che non conducono a nuove unità immobiliari; gli interventi di ristrutturazione di ruderi costituiscono aumento di carico antropico;

Modifica comma 4:

4. Per la definizione di carico antropico gli interventi che interessano attività artigianali sono equiparati a quelli per le attività residenziali. Nei casi in cui c'è un limite al frazionamento delle unità artigianali, tale limite si traduce in numero massimo di attività artigianali realizzabili fatto salvo quanto riportato al comma 1.

DEFINIZIONE DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITA' DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE (A: Ante Opera; P: Post Opera)						
CLASSE DI PERICOLOSITA'	IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO	A	P	A	P	A	P

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

Manutenzione ordinaria		SI	SI	SI	SI	SI	SI
Manutenzione straordinaria		SI senza frazionamenti di u.i. e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI senza frazionamenti di u.i.	SI frazionamenti e limiti previsti all'ART. 75 punto b	SI senza frazionamenti di u.i. e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI senza frazionamenti di u.i. e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
Restauro e risanamento conservativo		SI senza cambio di destinazione d'uso e senza frazionamenti di u.i. e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI senza cambio di destinazione d'uso e senza frazionamenti di u.i. e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI Frazionamenti ed interventi nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	SI senza cambio di destinazione d'uso e senza frazionamenti di u.i. e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI senza cambio di destinazione d'uso e senza frazionamenti di u.i. e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
Adeguamento igienico-funzionale		SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a NO	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
	Con frazionamento	NO fatto salvo quanto previsto all'ART. 75 punto a	SI	NO fatto salvo quanto previsto all'ART. 75 punto a	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	NO	NO
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione,	Senza frazionamento	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
	Con frazionamento	NO	SI	NO	SI e nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	NO	NO
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 16/2018		SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
Ampiamiento in pianta		NO fatto salvo quanto previsto all'ART. 75 punto a	SI	NO fatto salvo quanto previsto all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	NO fatto salvo quanto previsto all'ART. 75 punto a	NO fatto salvo quanto previsto all'ART. 75 punto a
Ampiamiento in sopraelevazione		SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
Demolizione		SI	SI	SI	SI	SI	SI
Sostituzione edilizia		NO	SI	NO	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	NO	NO
Nuova costruzione		NO	SI	NO	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	NO	NO
Nuova costruzione che non aumenta il carico antropico nei limiti previsti all'ART.		SI	SI	SI	SI	SI	SI

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

all'ART. 75 punto a						
Cambio di destinazione d'uso	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto b	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI nei limiti previsti all'ART. 75 punto a
Cambio d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, ecc.) nei limiti previsti all'ART. 75 punto a	SI	SI	SI	SI	SI	SI

Modifica all'art. 78 Indagini Tecniche, finalizzate a riprendere le condizioni per gli interventi in area soggetta a dissesto valanghivo

Nuovo comma 3:

3. Per quanto attiene alle aree soggette a dinamica valanghiva si specifica che qualsiasi intervento edilizio ammesso a seguito della realizzazione di opere di difesa o della verifica di efficienza delle opere esistenti dovrà essere accompagnato da una perizia, redatta da professionista abilitato, che verifichi l'efficacia delle opere in relazione all'effettiva mitigazione del rischio; tale perizia dovrà definire gli eventuali interventi di consolidamento dei manufatti che ne garantiscano, in relazione al rischio residuo individuato a seguito della realizzazione delle opere di difesa, la resistenza a fronte delle pressioni di valanga calcolate. A questo scopo si potrà fare riferimento alla pubblicazione "Linee guida per la progettazione di edifici soggetti ad impatto valanghivo. di V. De Biagi et al. (Regione Autonoma Valle d'Aosta, 2012) prodotta nell'ambito del Progetto Strategico ALCOTRA "RISK NAT

Modifiche alle schede di sottozona

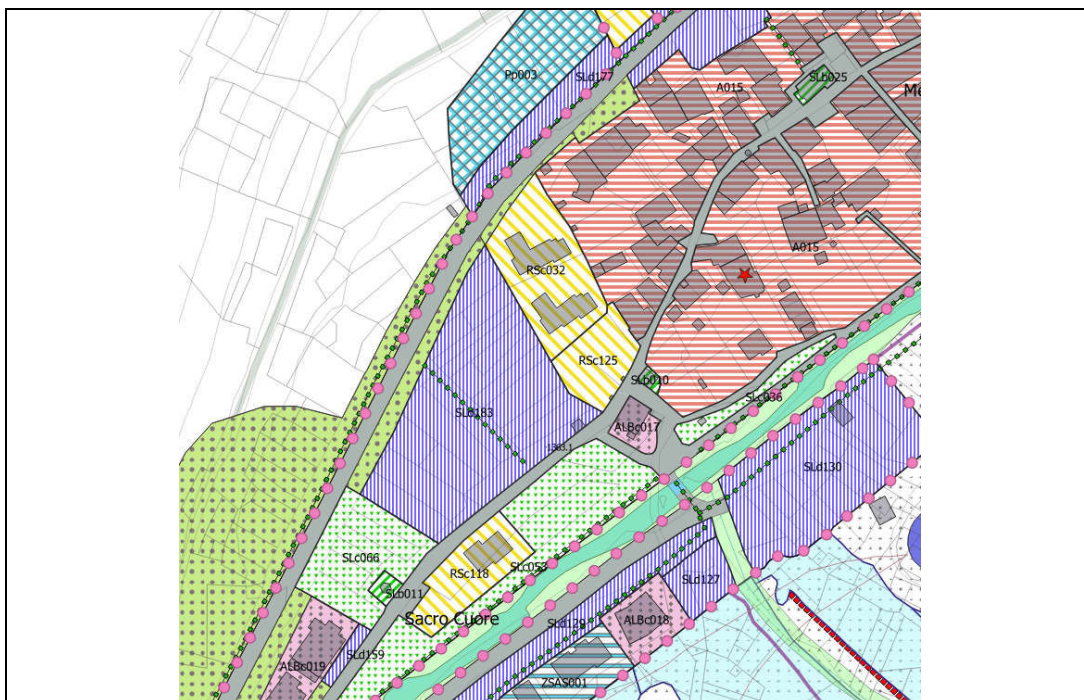
- Integrazione normativa per lo sviluppo dell'area RSn004, volta a tutelare gli aspetti paesaggistici delle aree a prato e pascolo

Integrata la scheda di sottozona RSn004

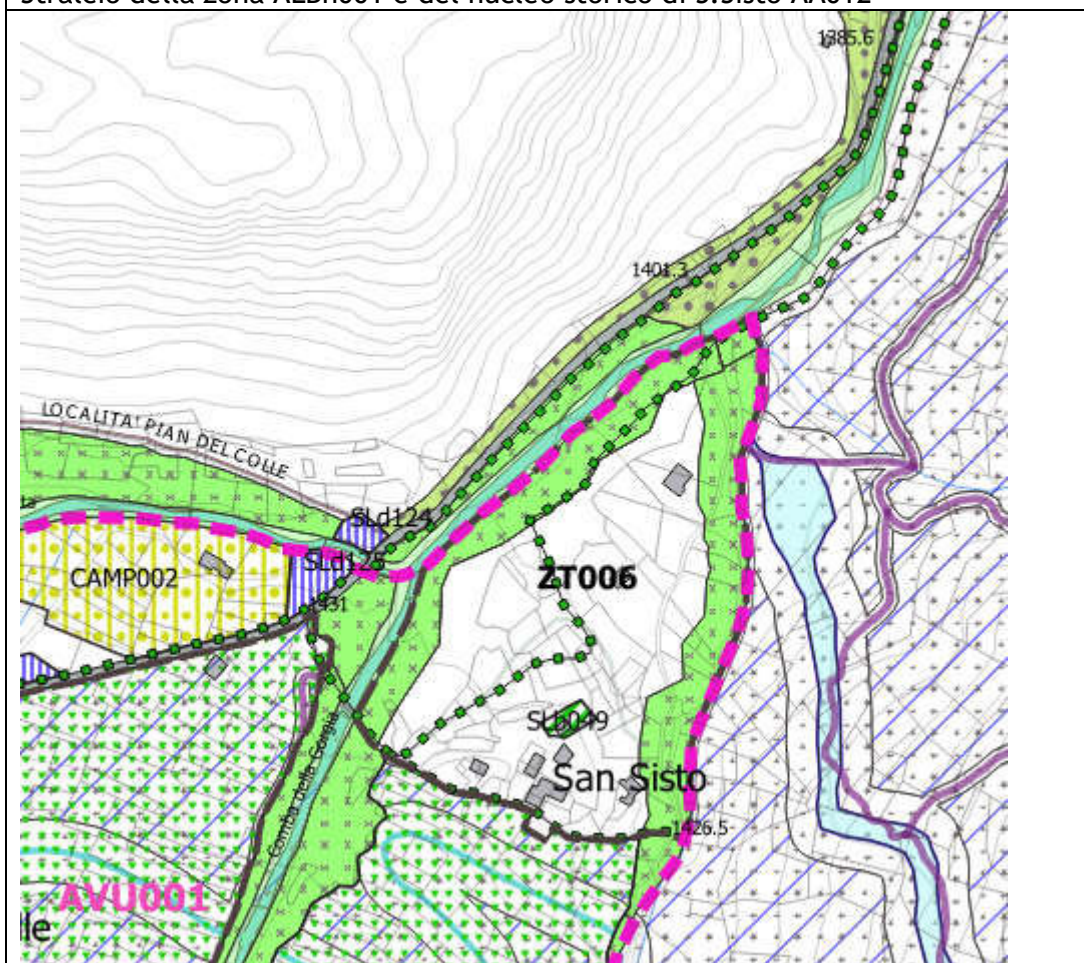
Modifiche alle zone di Piano Regolatore

- Modifiche alla zona residenziale di nuovo impianto RSn003 che diventa una zona residenziale di conferma RSc125

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

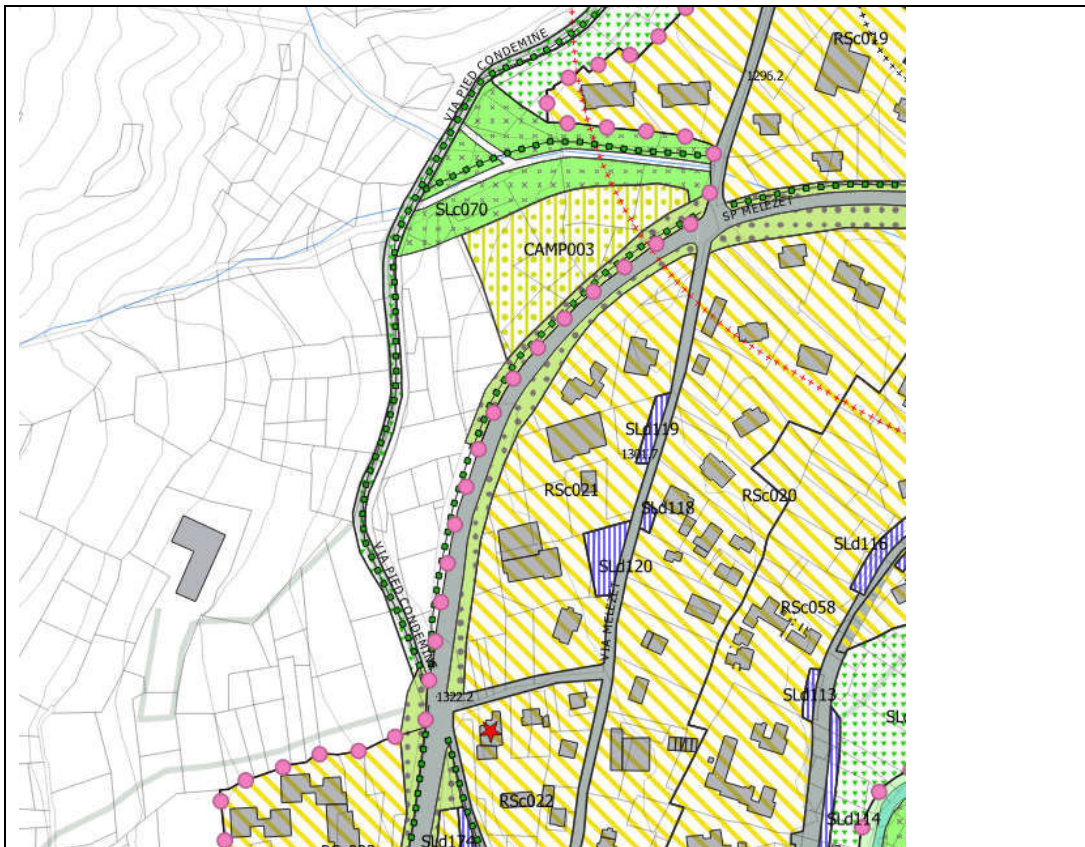


Stralcio della zona ALBn001 e del nucleo storico di S.Sisto AA012



Riduzione dell'area CAMP003 con lo stralcio delle parti interne alla ZSC

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa

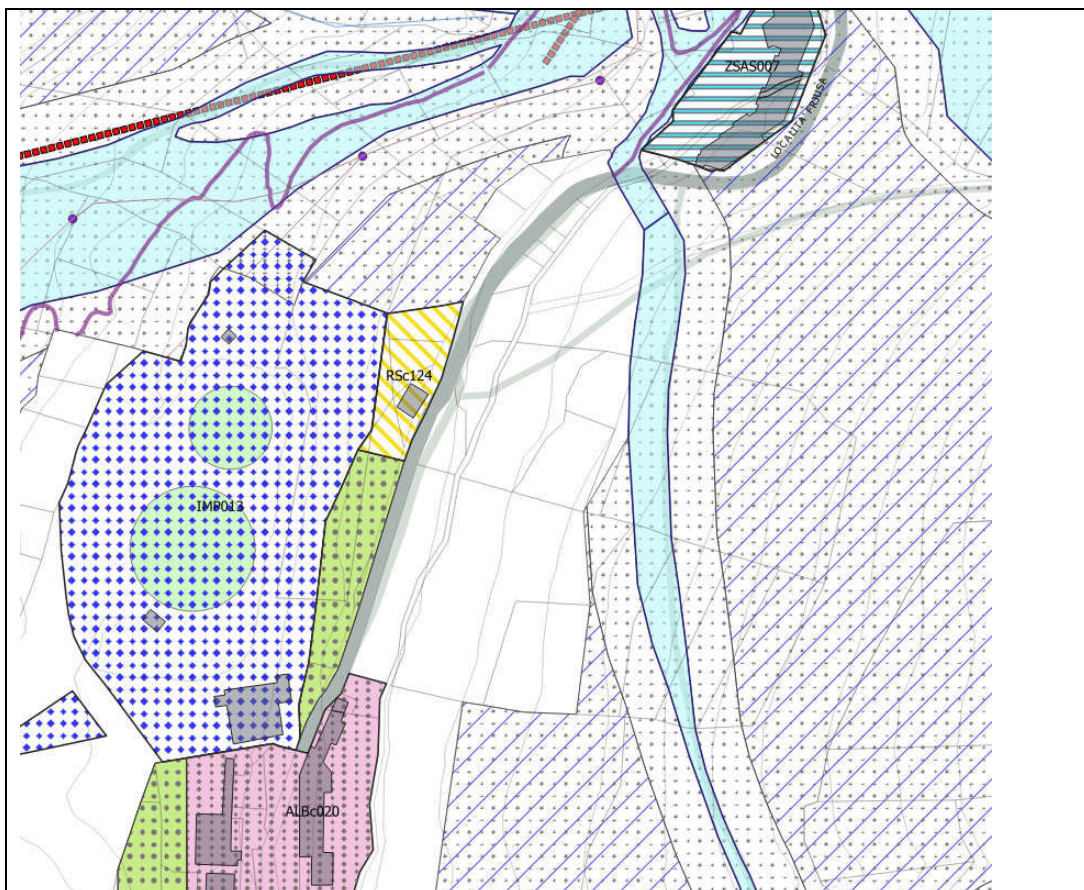


Riduzione dell'area SLd053 con lo stralcio delle parti non ancora attuate



Stralcio della zona ex UUI 25

COMUNE DI BARDONECCHIA - piano regolatore generale
Relazione illustrativa



Modifiche alle schede AVU

Scheda AVU1

E' stata coordinata rispetto agli stralci delle zone ALBn001, AA004 e funzione alberghiera dell'area a servizi SLc069

Scheda AVU2 e AVU3

Sono stati introdotti e specificati parametri urbanistici delle zone ZT

MODIFICHE DERIVANTI DALLE PRESCRIZIONI DELL'ORGANO TECNICO COMUNALE

- Modifica all'art. 1 - IL PIANO REGOLATORE GENERALE, recepimento della prescrizione

Inserito nuovo comma 8:

8. Al fine dell'attuazione del programma di monitoraggio (elaborato 5A3), il Comune entro 6 mesi dalla data di approvazione del PRGC adotta il regolamento di monitoraggio previsto nel suddetto documento.

Integrazione art. 52 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE finalizzata ad introdurre interventi di mitigazione ambientali a seguito delle prescrizioni dell'OTC sul parere motivato

Inserimento nuovo comma 8:

8. Interventi di mitigazione ambientale

- Tutti gli interventi che prevedono il taglio di alberature di prima grandezza in contesto urbano con contestuale sostituzione ai sensi dell'allegato A, punto A14 del D.P.R. 31/2017, quando non siano altrimenti acconsenti nell'ambito di specifiche valutazioni degli enti competenti e dell'Amministrazione comunale, devono essere accompagnati da una relazione a firma di tecnico abilitato, finalizzata a individuare le specie arboree che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui verranno inserite, oltre che soddisfare le ulteriori specifiche riportate nel succitato decreto

- La realizzazione di nuovi impianti a verde devono essere evitate specie vegetali che habitat preferenziale per gli insetti *Popillia japonica* e *Anoplophora glabripennis*:

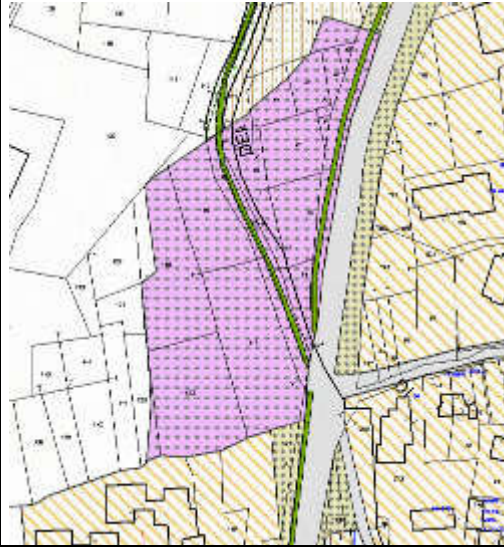
- La realizzazione di nuovi impianti a verde devono prevenire dal rischio di presenza e sviluppo di specie vegetali alloctone esotiche invasive mettendo in atto le indicazioni e le misure di cui alle d.g.r. n. 33-5174 del 12.06.2017 (per le metodologie da applicare per l'attività di cantiere) e n. 1-5738 del 07.10.2022 (per l'elenco delle specie - Black list) e successive direttive regionali.

- Gli interventi che prevedono trasformazione del suolo devono garantire il mantenimento e la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e della possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendono necessarie per la gestione di tali infrastrutture.

- Gli interventi che prevedono impermeabilizzazione dei suoli devono garantire la corretta gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, dal punto di vista sia qualitativo sia quantitativo, affinché le misure adottate per convogliare i deflussi derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non siano di aggravio alla situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate o libere.

- Gli interventi che prevedono la realizzazione di superfici trasparenti o riflettenti estese (cioè dove le superfici trasparenti sono maggiori del 50% del fronte e superiori a 50 mq) devono tener conto del potenziale impatto causato sull'avifauna, comunque nel rispetto dell'inserimento paesistico dell'opera.

ALLEGATO - QUADERNO DELLE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL
PROGETTO PRELIMINARE

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 1
DATA OSSERVAZIONE	10.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	8930	
RICHIEDENTI	Società privata	
LOCALIZZAZIONE	SP 216 per Melezet	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 23 mapp. 116-117-118	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	APU	
ZONA P.T.P.P.	ALBn	
CLASSE IDROG.	II - Illind	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si propone di prevedere per l'area destinazioni ricettive di tipo alberghiero con attribuzioni di indici di edificabilità che consentano di agevolarne il concreto utilizzo evitando complessità e difficoltà concrete, senza prevedere necessità di acquisto di diritti edificatori da altre aree.		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
L'istanza presentata enuncia una disponibilità d'intervento con le destinazioni previste pur sottolineando l'opportunità di prevedere diritti edificatori non vincolati ad altre aree.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
A seguito di approfondite valutazioni, anche in merito alla sovrapposizione con la Zona Speciale di Conservazione / Sito Interesse Comunitario, nel Progetto Preliminare le previsioni di sviluppo insediativo sono state ridimensionate e l'ipotesi di utilizzazione a scopo alberghiero (zona Alberghiera di nuovo impianto) è stata stralciata. La zona fra la "passeggiata" (SLc38) e la S.P.216, è destinata a strutture ricettive all'aperto (zona camper) in considerazione dell'obiettivo di aumentare questo tipo di offerta e del basso grado di trasformazione che queste attività inducono.		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 1
DATA OSSERVAZIONE	10.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	8930	
RICHIEDENTI	Società privata	
LOCALIZZAZIONE	SP 216 per Melezet	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 23 mapp. 116-117-118	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE		APU
ZONA P.T.P.P.		ALBn
CLASSE IDROG.		II - Illind
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA
		☐ PARZIALMENTE ACCOLTA
		☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 2
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	8972	
RICHIEDENTI	Libero professionista	
LOCALIZZAZIONE	Loc. Geneys	
RIF. CATASTALI	MILL. F. 17 mapp. vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A-CIMITERIALE - AGRICOLA	
ZONA P.T.P.P.	AVU (ARTn, SLc, AA)	
CLASSE IDROG.	II - IIIa1	

SUNTO OSSERVAZIONE:

L'osservazione ha come oggetto la richiesta di essere interpellato per illustrare l'intervento per cui è seguita la trasmissione (fuori termine) di parte degli elaborati omessi erroneamente nella nota principale iniziale.

Viene proposta la realizzazione di un intervento di tipo residenziale.

Estratto P.R.G.C. vigente

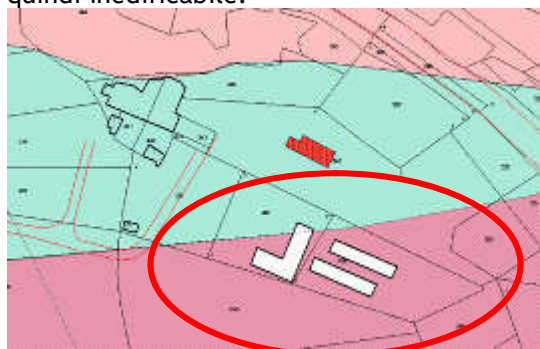


Estratto P.T.P.P.



ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

L'istanza presenta una proposta di intervento di natura residenziale. La fattibilità della proposta deve verificarsi con i vincoli idrogeologici e sovraordinati nonché urbanistici. In prima istanza si rileva come buona parte dell'intervento proposto interessi una porzione di territorio in classe idrogeologica IIIa1, quindi inedificabile.



estratto carta di sintesi con indicazione sommaria zona di edificazione proposta

TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

Il Progetto Preliminare, modifica quanto previsto nella PTPP, e non prevede più un'area artigianale in zona Geneys, ciò in considerazione della localizzazione dell'area, dell'osservazione della CMT che mette in evidenza una possibile incongruenza con il PTC2 e della volontà di mantenerne la destinazione agricola.

ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 2
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	8972	
RICHIEDENTI	Libero professionista	
LOCALIZZAZIONE	Loc. Geneys	
RIF. CATASTALI	MILL. F. 17 mapp. vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE		A-CIMITERIALE - AGRICOLA
ZONA P.T.P.P.		AVU (ARTn, SLc, AA)
CLASSE IDROG.		II - IIIa1
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 3
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9026	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	V.le S. Francesco	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 26 mapp. 505, 512, 1050	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	B-59A	
ZONA P.T.P.P.	Rsc	
CLASSE IDROG.	II	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
L'osservazione riprende precedenti osservazioni trasmesse relativamente al PRGC vigente riguardante un errore materiale sulla scheda di PP/B per quanto attiene la volumetria edificata, richiedendo venga riconosciuta la potenzialità edificatoria che l'errore del PRGC vigente annulla definendo l'unità satura.		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P.
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
L'Amministrazione comunale, con precedenti atti amministrativi, aveva riconosciuto l'errore lamentato (n. DCC 18/1993) seppur il procedimento non aveva trovato conclusione a seguito di errori procedurali.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Nella scheda di sottozona RSc068, è stato individuato un indice fondiario ritenuto congruo rispetto alla tipologia insediativa del lotto e con quanto sostenuto nell'osservazione. Si mantiene la tutela alle alberature presenti		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 3
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9026	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	V.le S. Francesco	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 26 mapp. 505, 512, 1050	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	B-59A	
ZONA P.T.P.P.	Rsc	
CLASSE IDROG.	II	
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☒ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 4
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9053	
RICHIEDENTI	Libero professionista	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
L'osservazione si sviluppa in più punti: 1) Si richiede eliminazione della destinazione alberghiera dai fabbricati attualmente residenziali costituiti da piccoli o medi condomini. 2) Completare l'indicazione della destinazione alberghiera sugli alberghi esistenti in Borgo Vecchio, in B.ta Les Arnauds e fraz. Melezet. 3) Mantenere la fascia di rispetto dei cimiteri pari a 50 e non pari a 200 m. 4) Utilizzo di una base cartografica aereofotogrammetrica e non catastale onde evitare errori ed imprecisioni presenti nella mappa catastale. 5) Si richiede vengano mantenute le attuali cubature ricollocandole in aree idonee dal punto di vista idrogeologico non solo c/o il Borgo Vecchio ma anche c/o Les Arnauds e Melezet. 6) Manca la rappresentazione della passeggiata del canale in prossimità della borg. Les Arnauds e verso il Borgo Vecchio 7) Il rio a monte della loc. Campo Principe sparisce nel nulla in prossimità della via Melezet 8) Manca strada di accesso alla loc. Croce di S. Lorenzo		
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
1) La destinazione ALbc utilizzata nella PTPP definisce aree a vocazione alberghiera. Come precisato all'art. 16 delle NtA ciò permette il mantenimento degli edifici esistenti a diversa destinazione, pur consentendo ampliamenti edificatori qualora vi sia la realizzazione di volumetrie ricettive e la conversione di parti esistenti non ricettive in ricettive. 2) Le strutture ricettive oggetto dell'osservazione ricadendo in zona di centro storico non sono state individuate come zona ALBc bensì sono state ricomprese nella zona A o AA. 3) Con la PTPP si è introdotto l'adeguamento della fascia di rispetto cimiteriale secondo le linee normative del novellato art. 27 della L.R. 56/77 ed in particolare in coerenza alle modifiche introdotte dalla L. R. 3/2013, considerando l'arretramento della fascia di rispetto cimiteriale dei 200 m nei casi di utilizzazione urbanistiche pubbliche o di interesse pubblico. La definizione degli interventi ammessi in fascia di rispetto deve anche considerare i pareri degli organi tecnici preposti (ASL, regione Piemonte). 4) Il disegno del Piano su catastale non prescinde da una verifica sulle mappe territoriali (CTR, CTP, Ortofotocarta) seppur sia necessario definire cartograficamente il PRGC con una sovrapposizione delle mappe catastali mediante procedimenti di mosaicatura onde definire le destinazioni e localizzazioni urbanistiche dei singoli mappali catastali oggetto sia di apposite certificazioni (ndr. CDU) sia di interventi edilizio-urbanistici. 5) Come evidenziabile nella relazione illustrativa risulta urbanisticamente e fisicamente improponibile una ricollocazione delle cubature eliminata a causa dei vincoli idrogeologici rispetto alle previsioni del PRGC adottate nel 1983. L'edificazione di aree a ridotto rischio idrogeologico deve pertanto essere affrontata in termini di valorizzazione territoriale e nel rispetto delle linee strategiche dell'Amministrazione nonché dei principi generali di sostenibilità urbanistica 6) I percorsi pedonali di maggiore rilevanza, fra cui quello segnalato, saranno opportunamente cartografati nella cartografia di Progetto Preliminare. 7) Si dà atto dell'interruzione nella rappresentazione del rio stante il suo intubamento in corrispondenza della SP 216		

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	4
PROT.OSSERVAZIONE	9053	
RICHIEDENTI	Libero professionista	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
 stralcio PTPP 8) Osservazione da accogliere in quanto il tratto di strada in oggetto non risulta campito come strada, essendo inoltre mappato a catasto.  stralcio PTPP		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
1) Nel P.P. è stata rivista l'individuazione delle zone Alberghiere di Conferma, limitandone per l'appunto l'individuazione in corrispondenza delle strutture alberghiere esistenti.	ESTRATTO P.P. Si rimanda alle tavole della serie 3C ed alle zone Albc individuate rispetto quelle individuate nella PTPP.	
2) Nel P.P. sono state individuate con apposito simbolo (*) le strutture ricettive/alberghiere presenti in zona A e zona AA per le quali si mantiene il vincolo di destinazione. * ★	ESTRATTO P.P. Si rimanda alle tavole della serie 3C ed alle zone Segue un esempio: 	

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	4
PROT.OSSERVAZIONE	9053	
RICHIEDENTI	Libero professionista	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
3) Vedasi esame istruttorio. Sulla base delle osservazioni della Regione Piemonte sono state riviste le possibili utilizzazioni urbanistiche nell'ambito degli immobili interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale.		ESTRATTO P.P. Si rimanda alle tavole di piano ed all'art. 54 delle NtA
4) Vedasi esame istruttorio. Mantenimento della rappresentazione su catastale e cartografia db3 della regione Piemonte		ESTRATTO P.P. Si rimanda alle tavole di piano
5) Si rimanda all'esame istruttorio confermando che risulta urbanisticamente e fisicamente improponibile una ricollocazione delle cubature eliminata a causa dei vincoli idrogeologici rispetto alle previsioni del PRGC adottate nel 1983. L'edificazione di aree a ridotto rischio idrogeologico deve pertanto essere affrontata in termini di valorizzazione territoriale e nel rispetto delle linee strategiche dell'Amministrazione nonché dei principi generali di sostenibilità urbanistica		ESTRATTO P.P. Si rimanda alle tavole di piano
6) Il percorso della "passeggiata del canale" è stato segnalato e rappresentato, così come altri percorsi d maggiore rilevanza		ESTRATTO P.P. 
7) Si conferma interruzione nella rappresentazione del rio stante il suo intubamento in corrispondenza della SP 216		ESTRATTO P.P. Vedasi estratto punto 6 precedente
8) Strada rappresentata come viabilità nelle tavole del P.P.		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 4
DATA OSSERVAZIONE	11.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9053	
RICHIEDENTI	Libero professionista	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE		Varie
ZONA P.T.P.P.		Varie
CLASSE IDROG.		Varie
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☒ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 5
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9054	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Via Modane / P.za Suspize	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (edificazione non attuabile) / AIC	
ZONA P.T.P.P.	Pp-SLd / SLd	
CLASSE IDROG.	IIIb3-IIIa1 (zona Orti) / IIIb2 (P.za Suspize)	

SUNTO OSSERVAZIONE:

- 1) Per quanto attiene la zona “Ciambie” ovvero la cd. Zona Orti posta fra via Modane ed il Borgo Vecchio, gli osservanti contestano le previsioni della PTPP di destinare le aree a zona per Parcheggi Privati (Pp) e parcheggi pubblici SLd, lamentando impatti paesaggistici negativi e la perdita della testimonianza storica degli “orti del Borgovecchio”

Estratto P.R.G.C. vigente

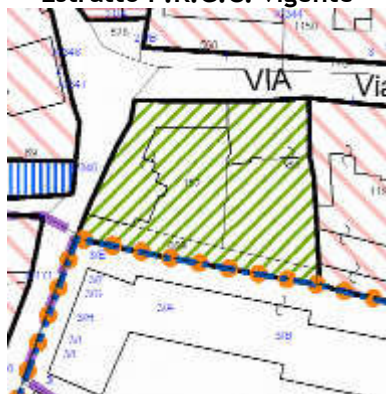


Estratto P.T.P.P.



- 2) Per quanto attiene la zona di P.za Suspize si richiede un progetto di riqualificazione dell'area

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



- 3) Si richiede alla A.C. che le scelte in materia urbanistica vengano presentate ed illustrate chiaramente alla popolazione con puntuali incontri sul territorio

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	5
PROT.OSSERVAZIONE	9054	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Via Modane / P.za Suspize	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (edificazione non attuabile) / AIC	
ZONA P.T.P.P.	Pp-SLd / SLd	
CLASSE IDROG.	IIIb3-IIIa1 (zona Orti) / IIIb2 (P.za Suspize)	
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
1) Per quanto attiene la degli “orti del Borgovecchio” le previsioni di PTPP si riferivano all’opportunità di individuare delle aree a parcheggio (pubblico e privato) finalizzate al decongestionamento del traffico attorno al Borgo vecchio e di creazione di posti auto a servizio degli immobili in centro storico, molti dei quali privi di aree di sosta. 2) La destinazione definita nella PTPP intende definire una destinazione prevalente a parcheggio pubblico potendo in ogni caso ospitare anche porzioni dedicate alla fruizione pedonale o comunque diversa rispetto la destinazione prevalente		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
1) Accogliendo le istanze pervenute, la zona “orti del Borgovecchio” è stata nel P.P. destinata a “verde privato” normata dall’art. 24 delle NtA.	ESTRATTO P.P. 	
2) Nel P.P. è stata mantenuta la destinazione prevalente a parcheggio pubblico. A dimostrazione di quanto definito in esame istruttorio si dà atto che la piazza è stata oggetto di riqualificazione prevedendone altri usi oltre a quello a parcheggio, pur mantenendo tale destinazione come prevalente	ESTRATTO P.P.	

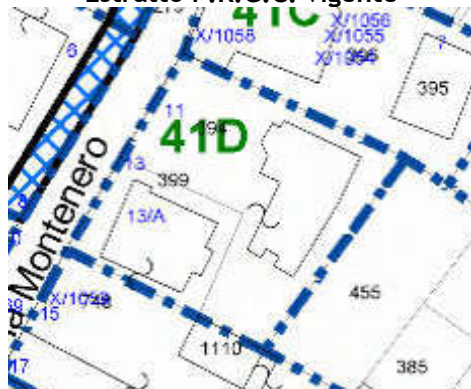
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 5
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9054	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Via Modane / P.za Suspize	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (edificazione non attuabile) / AIC	
ZONA P.T.P.P.	Pp-SLd / SLd	
CLASSE IDROG.	IIIb3-IIIa1 (zona Orti) / IIIb2 (P.za Suspize)	
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☒ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 6
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9055	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Via Montenero 13	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 30 mapp. 394, 399	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	B-41D	
ZONA P.T.P.P.	Rsc	
CLASSE IDROG.	IIIB2	

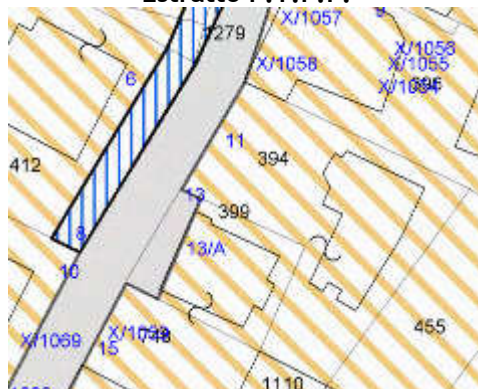
SUNTO OSSERVAZIONE:

Si richiede che l'allargamento stradale previsto in corrispondenza del civ. 13 di via Montenero venga rivisto e contestualmente rettificato il tracciato stradale, trattandosi di area privata.

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

L'area in questione risulta agli atti effettivamente privata e non gravata da servitù di uso pubblico. Il disegno dell'allargamento stradale deriva dall'interruzione sul fronte del civ. 13 della recinzione privata con realizzazione di un marciapiede e scalinata ad uso privato di accesso ad una attività commerciale.

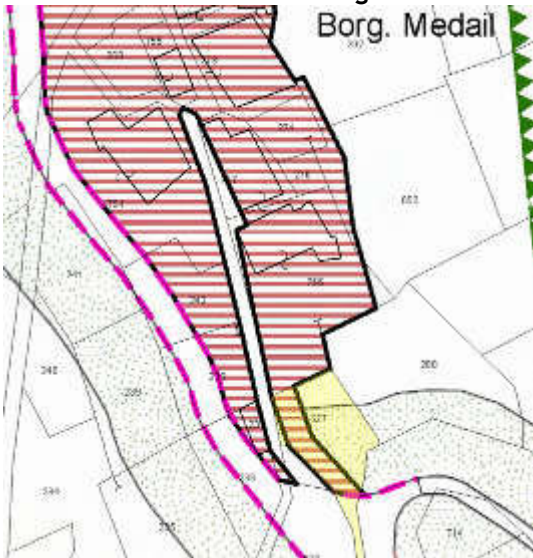
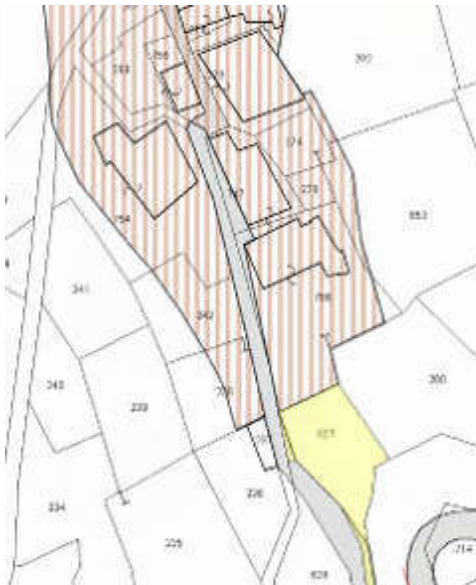
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

La rappresentazione della strada pubblica è stata corretta nel P.P.

ESTRATTO P.P.



DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 6
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9055	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Via Montenero 13	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 30 mapp. 394, 399	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	B-41D	
ZONA P.T.P.P.	Rsc	
CLASSE IDROG.	IIIb2	
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE	☒ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA	

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 7
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9056	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Millaures, (Borg. Medail)	
RIF. CATASTALI	MILL. F. 14 mapp. 627	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A-FASCIA STRADALE - E	
ZONA P.T.P.P.	E	
CLASSE IDROG.	IIIa3	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede definizione di un'area per parcheggi privati (Pp) a ridosso della borgata.		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Le destinazioni di PTPP escludono la particella dall'area AA in quanto non risultano elementi urbanistici di appartenenza al nucleo abitativo storico. Al di fuori del perimetro urbanistico considerato edificato (zona AA) la classificazione di rischio (IIIa3) non permette la realizzazione di manufatti da adibire ad autorimesse private, neppure interrate, prevedendo tuttavia la possibilità di stalli auto in superficie.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
E' stata mantenuta nel PP la possibilità di realizzare posti auto in prossimità dei nuclei e centri storici (anche in zona agricola) come meglio precisato all'art. 25 delle NtA, secondo tipologie costruttive compatibili con la classificazione di pericolosità geomorfologica.		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 7
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9056	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Millaures, (Borg. Medail)	
RIF. CATASTALI	MILL. F. 14 mapp. 627	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A-FASCIA STRADALE - E	
ZONA P.T.P.P.	E	
CLASSE IDROG.	IIIa3	
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☒ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 8
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9061	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Non precisata	
RIF. CATASTALI	Non precisati	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Non precisata	
ZONA P.T.P.P.	Slc-Sld (non individuate)	
CLASSE IDROG.	Non individuabile	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Opposizione alla definizione delle destinazioni SLc e SLd sulle aree di proprietà dei sigg. Medail Cristina e Fabrizio		
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
La zona oggetto dell'osservazione non è precisata. Si dà comunque atto dell'intenzione dell'AC di applicare, per molte delle aree a servizi previste, degli istituti di perequazione urbanistica atti a compensare, o quantomeno mitigare, la riduzione del valore delle aree conseguenti ai mutamenti di destinazione previsti rispetto il PRGC vigente.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
n.p.		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE	☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA ☒ NON TRATTABILE	

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	9
PROT.OSSERVAZIONE	9062	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet 32	
RIF. CATASTALI	MEL F. 19 mapp. 60	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Zone per viabilità	
ZONA P.T.P.P.	Zone per viabilità ZV	
CLASSE IDROG.	II	

SUNTO OSSERVAZIONE:

Si richiede che venga eliminata la previsione di area destinata alla viabilità in quanto l'area risulta di pertinenza del fabbricato limitrofo necessaria per garantire l'accesso alle unità preesistenti

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

L'azzonamento della PTPP riprende l'attuale azzonamento di PRGC. Dallo stato dei luoghi si conferma quanto riportato nell'osservazione in merito alla destinazione attuale.

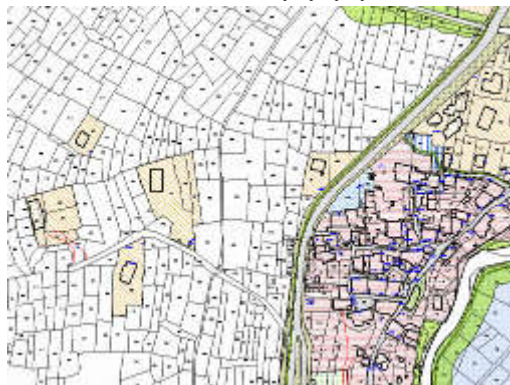
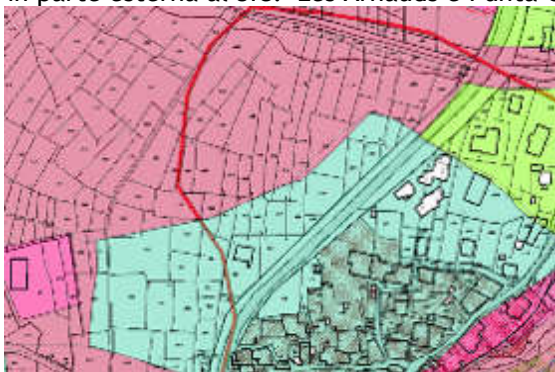
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

L'individuazione della zona destinata a viabilità è stata corretta nel P.P. non essendo in effetti di interesse urbanistico il mantenimento delle previsioni del PRGC vigente

ESTRATTO P.P.



DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 9
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9062	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet 32	
RIF. CATASTALI	MEL F. 19 mapp. 60	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Zone per viabilità	
ZONA P.T.P.P.	Zone per viabilità ZV	
CLASSE IDROG.	II	
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☒ ACCOLTA
		☐ PARZIALMENTE ACCOLTA
		☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 10
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9063	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Borg. Les Arnauds	
RIF. CATASTALI	MEL F. 23 mapp. 1050	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	C (non attuabile)	
ZONA P.T.P.P.	E	
CLASSE IDROG.	II	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede che venga consentita l'edificabilità sulla porzione di area in classe II, dando atto della presenza di edificazione già presenti, della possibilità di facili urbanizzazioni e per permettere la realizzazione di residenze da parte delle famiglie originarie della borgata, proprietarie degli appezzamenti		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
La zona risulta parzialmente interessata da una classe II e fa parte dell'UUI 3 del PRGC vigente (attualmente non attuabile ai sensi dell'attuale art. 35.17 delle NtA). La zona in classe II è in parte interna, in parte esterna al SIC. "Les Arnauds e Punta Quattro Sorelle".		
		estratto cartsa di sintesi con perimetro SIC
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
E' stata confermata la destinazione agricola in considerazione delle interferenze con la Zona Speciale di Conservazione / SIC, dell'ambito paesaggistico e ambientale non urbanizzato e sulla base delle strategie di sviluppo previste per tale		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 10
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9063	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Borg. Les Arnauds	
RIF. CATASTALI	MEL F. 23 mapp. 1050	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	C (non attuabile)	
ZONA P.T.P.P.	E	
CLASSE IDROG.	II	
zona.		
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 11
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9064	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	c/o Borg. Les Arnauds 27	
RIF. CATASTALI	vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A-FASCIA STRADALE	
ZONA P.T.P.P.	A-SLc-ZVC	
CLASSE IDROG.	IIla1	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede di eliminare la zona SLc definita all'estremità sud delle aree di proprietà privata, poste fra il fabbricato individuato al civ. 27 di Borg Les Arnauds e le strade comunali interne alla borgata, contestando l'idoneità ad una zona SLc, l'accessibilità ai lotti impedita. Si cita anche l'intenzione di proporre sulle aree in questione la realizzazione di una autorimessa interrata con accesso alla strada pubblica		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Le previsioni dovranno in ogni caso salvaguardare gli accessi carrai e pedonali esistenti. Stante la classificazione idrogeologica (IIla1) non risulta possibile utilizzare le aree in termini edificatori, sia con strutture fuori terra, sia interrate.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
La previsione di area a servizi è stata mantenuta in quanto strategica nella localizzazione tra la frazione e gli impianti. Sono comunque garantiti gli accessi pedonali e carrai alle aree interne. Si rileva inoltre che non sia possibile la realizzazione di autorimesse interrate stante la classificazione di rischio idrogeologico.		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 11
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9064	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	c/o Borg. Les Arnauds 27	
RIF. CATASTALI	vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE		A-FASCIA STRADALE
ZONA P.T.P.P.		A-SLc-ZVC
CLASSE IDROG.		IIIa1
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	12
PROT.OSSERVAZIONE	9065	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet 32	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 19 mapp. 220, 216	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Non precisata (Residenziale) + Fascia stradale + PP	
ZONA P.T.P.P.	ALBc + Slc + ZV	
CLASSE IDROG.		

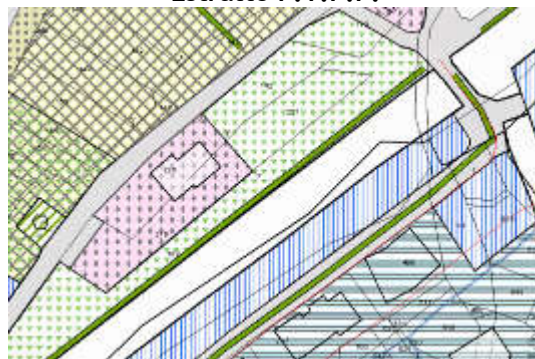
SUNTO OSSERVAZIONE:

Si richiede venga eliminata la previsione di zona Slc attorno al condominio, richiedendo di valorizzare l'area a parco giochi bimbi limitrofa reintegrando l'ex campo da basket.

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



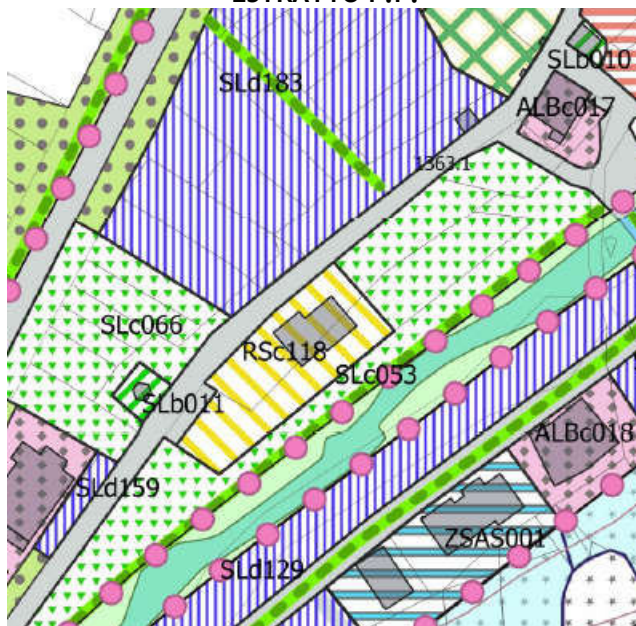
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

La Slc è stata definita considerando il mappale comunale n. 182

TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

Conferma Slc su mappale comunale, prevedendo per l'immobile privato la destinazione residenziale (cfr. Rsc 118). Tutta l'area è destinata a verde attrezzato coerente con la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport e la fascia lato fiume costituisce percorso pedonale fra la Slc 053 e la Slc 159 oltre che essere strategica per le manutenzione dell'argine fluviale.

ESTRATTO P.P.



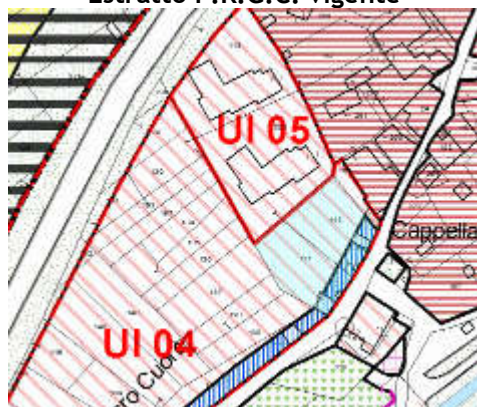
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 12
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9065	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet 32	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 19 mapp. 220, 216	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Non precisata (Residenziale) + Fascia stradale + PP	
ZONA P.T.P.P.	ALBc + Slc + ZV	
CLASSE IDROG.		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 13
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9066	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 19 mapp. 111, 112	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1	
ZONA P.T.P.P.	RSn	
CLASSE IDROG.	II	

SUNTO OSSERVAZIONE:

Si richiede che sui 2 mappali, costituendo naturale completamento dell'UUI n. 5, dotati di urbanizzazioni, venga concessa la possibilità di edificazione con singola concessione

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

Osservazione tecnicamente accoglibile.

TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

A seguito anche delle modifiche apportate alle previsioni relative alla loc. cd. "Sacro Cuore" di Melezet, l'osservazione viene accolta individuando una zona Residenziale e relativa sottozona Rsn003 con possibilità di attuazione diretta.

ESTRATTO P.P.



DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 13
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9066	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 19 mapp. 111, 112	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1	
ZONA P.T.P.P.	RSn	
CLASSE IDROG.	II	
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☒ ACCOLTA
		☐ PARZIALMENTE ACCOLTA
		☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 14
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9068	
RICHIEDENTI	Società privata	
LOCALIZZAZIONE	Via Modane	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (edificazione non attuabile)	
ZONA P.T.P.P.	Pp-SLd / SLd	
CLASSE IDROG.	IIIb3-IIIa1 (zona Orti)	

SUNTO OSSERVAZIONE:

L'osservazione è corredata da un approfondimento idrogeologico sulla conoide del Torrente Frejus, già agli atti dell'Amministrazione. Si richiede che sulla base degli approfondimenti di natura geologica il nuovo PRGC individua una classe di pericolosità meno sfavorevole all'edificazione e che comunque consenta normativamente la realizzazione di un numero maggiore di parcheggi privati e box nell'area di proprietà della società. Si propone uno slittamento della linea di separazione fra le classi IIIa1 e IIIb3 di circa 15 ml verso la sponda del torrente e l'avviamento delle conseguenti azioni tecnico amministrative finalizzate a riperimetrare la zona RME, richiedendo inoltre di definire quota parte della restante porzione attualmente prevista SLd come area per stalli di sosta a raso privati.

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

Per quanto attiene alla ridefinizione della classificazione di pericolosità, l'accoglimento della richiesta comporterebbe l'attivazione di variante di adeguamento al PAI localizzata con ridefinizione del quadro dei dissesti.

Per ciò che concerne la ridefinizione dell'area RME lo studio allegato all'osservazione fu già oggetto di richiesta di parere preventivo alla regione Piemonte (cfr. ns. nota prot. Prot. 3592 del 11.03.2013).

La Regione Piemonte rispose con nota protocollata al n. 6439 del 8.05.2013 dando atto che in assenza di una valutazione sui fenomeni di colata in ambito di conoide e sullo stato di conservazione delle opere di difesa idraulica, non risultano sussistere i presupposti per una ridefinizione dell'area RME.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 14
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9068	
RICHIEDENTI	Società privata	
LOCALIZZAZIONE	Via Modane	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (edificazione non attuabile)	
ZONA P.T.P.P.	Pp-SLd / SLd	
CLASSE IDROG.	IIIb3-IIIa1 (zona Orti)	
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Richiamando integralmente quanto riportato nel trattamento dell'osservazione n. 5 la zona "orti del Borgovecchio" è stata nel P.P. destinata a "verde privato" normata dall'art. 24 delle NtA		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
L'osservazione si compone di più punti.		
1. Aree sciabili		
1.1) Si contesta il fatto che gli elaborati allegati alla DCC 3/2015 sulle aree sciabili non contengono un dettagliato elenco catastale delle proprietà coinvolte e che non è stata effettuata notifica ai proprietari ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001.		
1.2) Si contesta l'individuazione ampia dell'area sciabile comprendente tutto il comprensorio, comprendente aree non interessate da piste da sci e impianti, con conseguente apposizione di vincoli non giustificati e distribuzione delle responsabilità in capo al Comune ed ai Gestori.		
1.3) Si contesta l'esclusione degli impianti di partenza e terminali dell'area sciabile, di non aver posto alla base degli stessi idonee attività ricettive, di non aver considerato il rapporto intercomunale con il Comune di Oulx per quanto attiene le piste del comprensorio del Colomion interessanti tale territorio.		
2. Si contesta il fatto che la PTPP non ha tenuto conto dei vigenti diritti edificatori sulle proprietà comunali appartenenti all'attuale U.I. n. 24 di PRGC, pur auspicando la non edificazione sulle aree di che trattasi. Si propone di considerare strumenti di natura perequativa che possano utilizzare la cubatura dell'attuale U.I. n. 24.		
3. Si contesta il poco realismo e la conseguente inefficacia del vincolo di destinazione alberghiera posto su zone consolidate a residenza di carattere condominiale.		
4. Problematiche idrogeologiche ed idrauliche		
4.1) Si contesta la mancata previsione di una viabilità alternativa in corrispondenza dell'accesso su via Torino, alla confluenza dei torrenti Frejus-Dora di Melezet ai fini della messa in sicurezza delle aree di valle		
4.2) Si segnala un errore di cartografico delle vecchia condotta forzata (ormai demolita) come area IMP ed al contempo la mancata individuazione del canale di alimentazione al bacino Paradiso		
4.3) Si contesta che la cartografia di piano non tiene conto dell'opera di protezione prevista il loc. S. Cuore a Melezet (vallo paramassi), ritenendo erroneo che l'opera prevista protegga l'abitato di Melezet bensì solamente gli edifici oggetto delle ordinanze di sgombero a seguito dell'evento del 2010. Si contestano inoltre le previsioni sull'area alberghiera di S. Sisto e di quella al confine con la Francia il loc. Pian del Colle, per questioni di elevato rischio idrogeologico, assenza di urbanizzazioni e di protezioni.		
5. Frazioni Les Arnauds e Melezet		
5.1) Si contesta la sottrazione di aree private per la creazione di aree pubbliche a parco e parcheggio, con sottrazione di aree ad uso agricolo.		
5.2) I) Si contesta la previsione di ampliamento del parcheggio c/o l'impianto seggioviario di Les Arnauds,, ritenendo sufficiente l'attuale già adibita a parcheggio rispetto la potenzialità di trasporto dell'impianto di arroccamento		
II) Si contesta la previsione di realizzazione del nuovo accesso al parcheggio con rotatoria sulla SP 216 per motivi di dissesto idraulico, la situazione tipografica (dislivelli, l'impatto ambientale e paesaggistico dell'opera sovrastante il cimitero e la cappella di S. Pietro. Si contesta inoltre l'eliminazione dell'unica zona di sviluppo residenziale a monte di Les Arnauds, l'assenza di elementi pianificatori per la realizzazione di abitazioni destinate di "prima casa".		
III) Si contesta la localizzazione dei Parcheggi Privati la cui scelta è deputata alle strategie dei singoli cittadini		
IV) Si contesta l'ampliamento del parcheggio pubblico in adiacenza al centro storico di Les Arnauds, definendolo tecnicamente inaccessibile, con danneggiamento di orti privati e pollai,		

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 15
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
necessità di intervenire con rampe di accesso ed opere di sbancamento con pregiudizio del paesaggio. V) Si contesta l'area a Parcheggio a monte di Melezet (oltre il ponte bailey), ritenendola non necessaria, in contrasto con le opere di difesa del versante in corso di realizzazione, consumo di suolo altrimenti destinabile. Si propone la riqualificazione della "porta ovest di Melezet". VI) Dalla zona di valle delle aree sciabili risultano esclusi il bacino dell'impianto di innevamento, l'adiacente impianto di risalita e la pista VII) Le aree di Piano a parcheggio in cartografia risultano inferiore a quelle previste nel piano vigente già realizzate e a quelle esistenti, con conseguente sottodimensionamento degli standard urbanistici. Si richiede contestuale eliminazione per le zone di Les Arnauds e Melezet delle aree SLc VIII) Si richiede la ripermimetrazione del SIC cod. IT 1110049 6. Osservazioni sul concentrico 6.1) Si contesta l'assenza di un elaborato tecnico di analisi dei servizi esistenti. Si contesta la dotazione di servizi prevista pari a quasi il doppio di quella richiesta dalla normativa urbanistica 6.2) Si contesta la trasformazione dell'area della casa parrocchiale da zona A1 (residenziale) ad area Slb (area per attrezzature di interesse pubblico), richiedendo la classificazione in A per la casa parrocchiale e l'edificio adiacente (ex chiesa) e il mantenimento della classificazione A1 del lotto libero per le esigenze specifiche dell'attività sociale e religiosa dell'ente proprietario. Relativamente alle proprietà del convento francescano si richiede di classificare solo la chiesa come Slb e non tutto l'area pertinenziale e l'edificio ad uso privato. 6.3) A) Si contesta l'area Sld prevista nella cd. zona Orti a lato di via Modane, considerando il Borgo Vecchio già servito dei necessari parcheggi di pertinenza. Si contesta la perdita del paesaggio agrario, rurale e tradizionale e l'impatto paesaggistico prodotto dalle previsioni di Piano B) Si contesta l'area a parcheggio posta a monte della cappella Madonna delle Grazie in sx e dx del torrente Frejus, per questioni paesaggistiche e socio culturali ed in contrasto con le linee guida per la riqualificazione del paesaggio C) Per quanto attiene la zona di P.za Suspize si richiede un progetto di riqualificazione dell'area, con utilizzo a parcheggio del sottosuolo		
Estratto P.R.G.C. vigente		Estratto P.T.P.P.
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
1.1) L'osservazione merita un approfondimento tecnico -giuridico. L'AC con la DCC 3/2015 ha individuato le aree sciabili ai sensi dell'art. 5 della L.R. 2/2009. Tale procedimento tuttavia prevede l'approvazione della proposta comunale da parte della Regione Piemonte. Nella DGR 89-13029/2013 la Regione Piemonte ha approvato i criteri e istruzioni procedurali per l'individuazione delle aree asciabili ai sensi della L.R. 2/2009. Con la stessa delibera viene istituito il tavolo tecnico per l'espressione dei pareri "sulla proposta" di individuazione delle aree sciabili da parte dei comuni. Si ritiene opportuno sottolineare alcuni elementi relativamente sia alla L.R. sia ai criteri approvati con la succitata DGR: - La delibera di cui all'art. 5 c. 1 della L.R. 2/2009 risulta una delibera con cui l'AC <u>propone</u> alla regione l'individuazione delle aree sciabili, non costituendo, pertanto e ancora, l'individuazione finale che avviene, secondo le previsioni di legge, con D.G.R. regionale;		

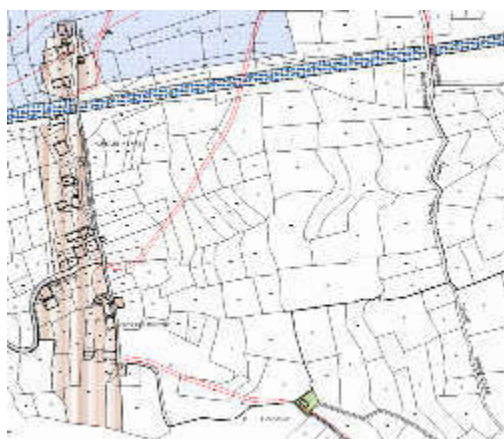
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
- Nel caso di non conformità con lo Strumento Urbanistico (caso di specie per quanto attiene Bardonecchia) ai sensi del punto 1.2 delle linee guida regionali, l'approvazione regionale potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione dell'adeguamento allo strumento urbanistico. - Trattandosi di adeguamento urbanistico in seno ad una variante generale, l'apposizione dei vincoli ablativi riguardanti le aree sciabili segue pertanto l'apposizione dei vincoli ablativi relativamente a tutte le restanti localizzazioni o azzonamenti urbanistici (es aree destinate a strade, parcheggi, aree pubbliche ecc), e non rientra pertanto nei casi di cui al comma 1 lettere a) e b) dell'art. 11 del DPR 380/2001. Ciò è stato confermato dalla Regione Piemonte anche in seno alla conferenza di co-pianificazione sulla PTPP (vedasi verbale ultima seduta gennaio 2018). La variante generale di PRGC non attiene infatti alla prima fattispecie di variante urbanistica per la realizzazione <u>di una singola opera pubblica né ad una variante parziale</u>. La delibera di proposizione delle aree sciabili nonché il provvedimento di approvazione regionale non costituisce ai sensi della L.R. 2/2009 variante allo strumento urbanistico tanto che la stessa L.R. 2/2009 prevede che l'adeguamento urbanistico debba avvenire con un procedimento a parte, seppure parallelo, che, qualora non concluso, non consente infatti alla regione Piemonte di procedere con l'approvazione del progetto aree sciabili. Lo stesso art. 11 del DPR 327/2011 fa salve le procedure di partecipazioni dei cittadini nell'ambito dell'approvazione degli strumenti urbanistici che sono regolate in Piemonte dalla LR 56/77 permettendo per l'appunto ai cittadini di partecipare al procedimento comprensivo dell'apposizione dei vincoli preordinati espropriativi, a seguito dell'adozione del piano, per poi apporre i vincoli preordinati a seguito dell'approvazione del piano medesimo. 1.2) L'individuazione dell'area sciabile estesa al comprensorio deriva dalle seguenti considerazioni: - Non si delinea nella L.R. 2/2009 una coincidenza fra area sciabile e pista da sci. Al contrario le piste da sci risulterebbero parte delle aree sciabili. Inoltre le attuali definizioni riportate nella L.R. 2/2009 riguardano le aree sciabili <u>e di sviluppo montano</u>, introducendo pertanto l'individuazione di altri impianti ed attività; - L'individuazione dell'area sciabile permette la realizzazione dei percorsi di mountain-bike. Risulta difficile per tali percorsi utilizzare esclusivamente le aree dedicate alle piste da sci, mentre risulta opportuno poter disporre anche di aree poste fra una pista e l'altra. - Da valutare inoltre le conseguenze in termini amministrativo procedurali nel caso di definizione dell'area sciabile e di sviluppo montano nell'ambito delle sole piste da sci ed impianti, con particolare riferimento alla necessita di procedere con una variante urbanistica ed un procedimento ex L.R. 2/2009 ogni qualvolta risulti necessario modificare il percorso di una pista o realizzare bretelle di collegamento fra piste esistenti. - Il regolamento attuativo delle LR 2/2009 definisce non solo le Aree sciabili attrezzate bensì anche le aree sciabili parzialmente attrezzate. - Per quanto attiene alla responsabilità fra Comune e Gestore, l'art. 30 citato nell'osservazione non definisce una responsabilità al Comune o Gestore fuori dalle piste da sci qualora l'area sciabile comprenda tali aree, bensì definisce una generica assenza responsabilità del gestore "degli incidenti che possono verificarsi nei percorsi fuori pista ancorché serviti dagli impianti medesimi", ciò indipendentemente che tali percorsi siano o meno inseriti nell'area sciabile. Tutto ciò è confermato anche all'art. 26 della stessa L.R. 2/2009. In definitiva i suddetti articoli sottolineano la responsabilità del gestore sulle "piste attrezzate" ed i percorsi attrezzati da esso gestiti ma non sull'intera area sciabile. 1.3) Dal punto di vista urbanistico, la PTPP propone un azzonamento definito come Zona a Servizio dell'Area Sciabile (ZSAS) nella quale valgono le prescrizioni conformative previste sulle aree sciabili ma dove sia possibile prevedere per l'appunto l'integrazione e ampliamento dei servizi complementari all'attività		

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	

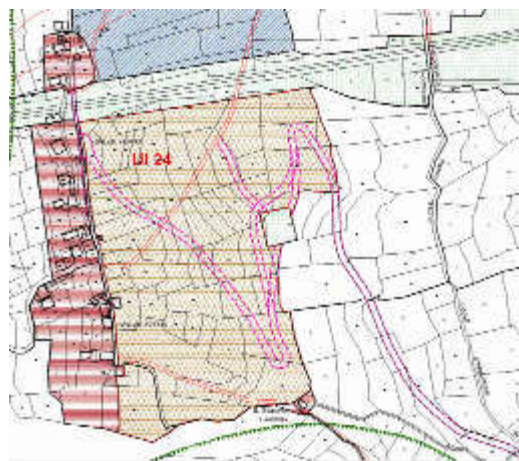
sportiva ed in particolare della ricettività intesa come attività commerciali, di ristoro e per lo sviluppo della pratica sportiva.

Per quanto attiene al rapporto con le piste ricadenti nel Comune di Oulx si prende atto dell'osservazione, anche se alla data della DCC 3/2015 non risultava che il Comune di Oulx avesse formalmente individuato le aree sciabili presenti nel proprio comprensorio.

- 2) Per quanto attiene all'area a monte dell'abitato di Horres, possibile accoglimento con introduzione nel PP di istituti di tipo perequativo che permettano in ogni caso di mantenere le previsioni urbanistiche e la salvaguardia naturalistica sull'area in questione.



stralcio PTPP



stralcio PRGC vigente

- 3) La destinazione ALBc definita nella PTPP non impediva il protrarsi dell'utilizzo residenziale. Vedasi esame istruttorio osservazione n. 4 punto 1.
- 4.1) La PTPP recepisce la variante urbanistica approvata ai sensi della legge 285/2000 con i progetti delle opere infrastrutturali connesse ai XX Giochi Olimpici Invernali di Torino 2006, relativamente allo spostamento della viabilità per permettere la realizzazione del nuovo ponte in corrispondenza della confluenza



stralcio PTPP

- 4.2) Si deve tenere presente che le condotte interne alla zona IMP sono fuori suolo e in funzione mentre quelle di adduzione al bacino sono interraste

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	



stralcio PTPP

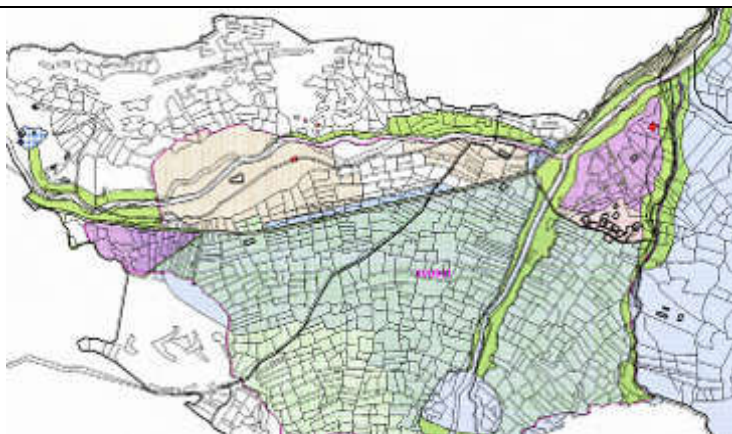
- 4.3) I) Da valutare l'opportunità di rappresentazione del vallo paramassi trattandosi di opera di difesa idrogeologica e considerare la variante urbanistica definita nel progetto del vallo paramassi relativamente alle modifiche di tracciato della SP 216, prendendo inoltre atto della demolizione, avvenuta nel frattempo, dei 2 edifici ancora riportati nella cartografia catastale (ex ristorante bar della Scala e fabbricato scuola di sci Melezet).



stralcio PTPP

- II) Le zone alberghiere previste in loc. Pian del Colle sono individuate nello studio geologico in parte in classe di pericolosità II in parte in classe IIIb2. Per la parte in IIIb2, oltre all'opera di difesa già realizzata per il contenimento del trasporto solido sul rio Gorge, è previsto il miglioramento della protezione spondale in sx orografica del rio Guiau. Per quanto attiene all'area di San Sisto l'attuale UI 6b del vigente PRGC la destina ad utilizzo ricettivo. Le aree sono inserite nell'ambito di valorizzazione urbana con lo scopo di riqualificazione e valorizzazione dell'intera area. Si prende atto in ogni caso della richiesta da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	



stralcio PTPP

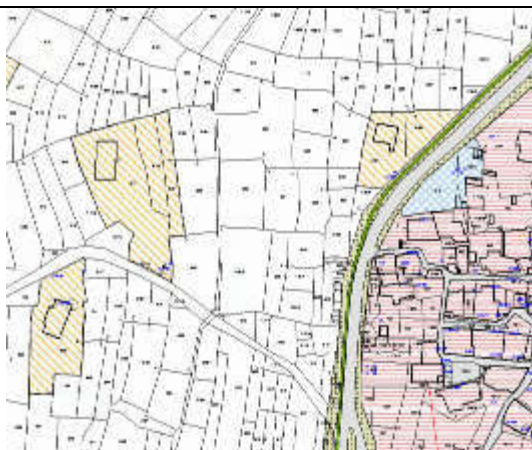
- 5.1) Le aree SLc e SLD individuate nelle frazioni di Les Arnauds e Melezet riguardano aree pressoché attualmente incolte ed inutilizzate. Si prende atto in ogni caso della richiesta da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.
- 5.2) I) La previsione di ampliamento del parcheggio c/o l'impianto seggioviario di Les Arnauds, si pone come base la soluzione dei problemi dei parcheggi degli utenti sciatori che utilizzano nei periodi di forte affluenza le aree di banchina della strada comunale. Si prende atto in ogni caso della richiesta da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.



stralcio PTPP

II) La variante stradale sulla SP 216 prevista in zona Cimitero Melezet necessita sicuramente di approfondimento dal punto di vista realizzativo da demandarsi alla fase progettuale dell'opera. Per l'osservazione relativamente alla destinazione definita in corrispondenza delle aree in classe II appartenenti all'attuale U.I. n. 3 di PRGC. Si rimanda alle precedenti osservazioni (n.10)

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	



stralcio PTPP

III) La definizione di aree da adibire a Pp deriva da esigenze in termini di disponibilità di autorimesse per gli edifici del centro storico.

IV) In merito all'ampliamento del parcheggio pubblico in adiacenza al centro storico di Les Arnauds si prende atto dell'osservazione da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.



stralcio PTPP

V) L'area è attualmente già utilizzata a parcheggio, presentandosi come area sterrata a lato della SP 216. Si prende atto in ogni caso della richiesta da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	



stralcio PTPP

VI) Il bacino e l'adiacente sciovia sono ricompresi nell'area sciabile come maggiormente evidente nelle tavole 3F e 3G.



stralcio PTPP

VII) relativamente alle omissioni segnalate (non meglio precisate) sulle aree a parcheggio, nella redazione del Progetto Preliminare si effettuerà una ulteriore verifica delle aree a parcheggio disponibili eventualmente non cartografate nelle tavole della PTPP. Si rileva tuttavia che rispetto i servizi esistenti, come specificato nell'elaborato 2A, il nuovo PRGC andrà a confermare quelli ritenuti strategici ed utili, non confermando le destinazioni per quelle aree ritenute non idonee allo scopo.

Si prende atto della richiesta in merito alle aree Slc in Les Arnauds e Melezet, da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare Si rilevi tuttavia che la definizione di area SLC non costituisce di per sé solo un vincolo espropriativo: le specificazioni riportate nel Progetto Preliminare potrebbero prevedere vincoli di mera natura conformativa, permettendo ai privati, eventualmente tramite convenzioni, l'attuazione delle aree Slc.

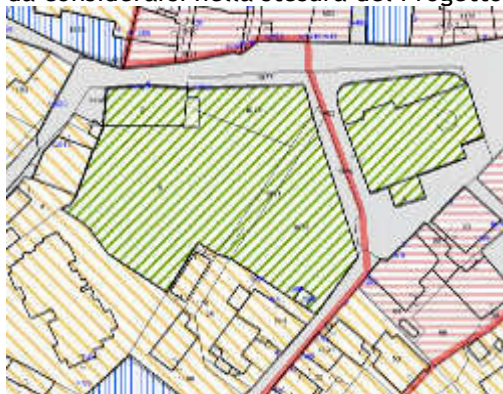
Si dà atto inoltre dell'intenzione dell'AC di applicare, per molte delle aree a servizi previste, degli

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	

istituti di perequazione urbanistica atti a compensare, o quantomeno mitigare, la riduzione del valore delle aree conseguenti ai mutamenti di destinazione previsti rispetto il PRGC vigente.

VIII) Il problema della perimetrazione del SIC è stato vagliato e discusso in sede regionale. Tuttavia, come confermato dalla Regione Piemonte, la competenza in termini di ripermimetrazione del SIC è sovranazionale (Unione Europea): Il procedimento di revisione che il Comune potrà proporre non si concilia pertanto con il procedimento di approvazione della variante urbanistica.

- 6.1) Le analisi sulla dotazione di servizi sono riportate nell'elaborato 2 nella tavola 2° della PTPP. Rispetto i servizi esistenti, come specificato nell'elaborato 2A, il nuovo PRGC andrà a confermare quelli ritenuti strategici ed utili, non confermando le destinazioni per quelle aree ritenute non idonee allo scopo.
- 6.2) L'inserimento del lotto della casa parrocchiale in zona Slb non ne preclude l'utilizzo richiesto, anzi, specifica la destinazione attuale per le esigenze specifiche dell'attività sociale e religiosa dell'ente (aree per attrezzature di interesse comune). Si prende atto in ogni caso della richiesta da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.



stralcio PTPP

Relativamente all'osservazione sulle proprietà del Convento francescano di viale Vittoria si prende atto della richiesta da considerarsi eventualmente nella stesura del Progetto Preliminare. Le considerazioni tuttavia riferite alle possibilità attività sono le medesime rispetto la precedente



stralcio PTPP

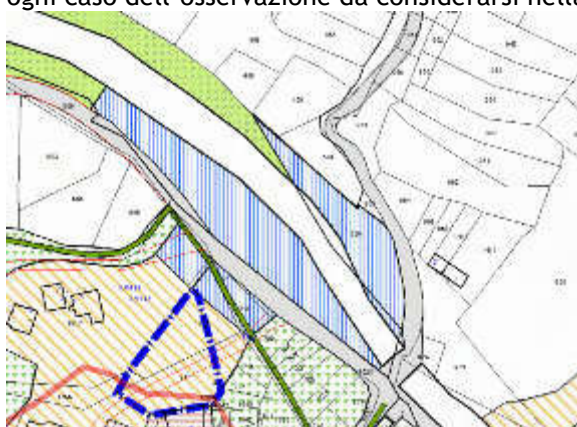
- 6.3) A) Si rimanda all'esame istruttorio dell'osservazione 5 punto 1 per quanto attiene agli "orti" del Borgo Vecchio.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	



stralcio PTPP

B) Le aree a parcheggio poste a monte della cappella Madonna delle Grazie in sx e dx del torrente Frejus, risultano attualmente già utilizzate come parcheggi, trattandosi di aree sterrate, in evidente stato di degrado, scovre da evidenti elementi di testimonianza socio-culturale, poste in adiacenza alla strada pubblica e piazzole di partenza della sentieristica verso le località Chaffaux-Vernet. Pur dando atto che la destinazione urbanistica non comporti necessariamente l'esecuzione di interventi quali l'asfaltatura o la posa di pavimentazioni impermeabilizzanti, si prende atto in ogni caso dell'osservazione da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.



Estratto PTPP

C) Per quanto attiene la zona di P.za Suspize di rimanda all'esame istruttorio dell'osservazione 5 punto 2

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	

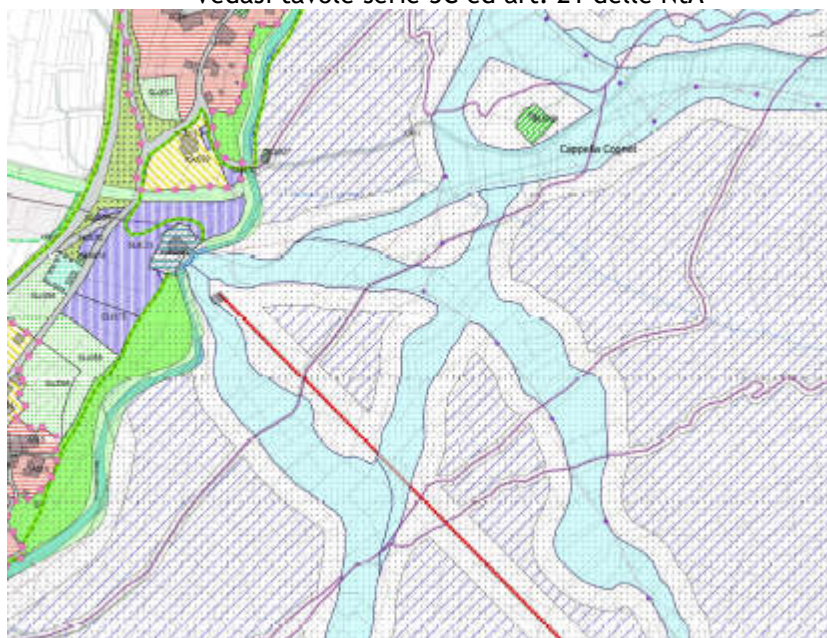


Estratto PTPP

TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

1) Il P.P. ha approfondito nei termini di individuazione di piste da sci ed impianti quanto rilevato nella PTPP (introducendo anche ad esempio l'individuazione degli impianti di innevamento percorsi mtb ecc). Sono state definite le porzioni classificabili come "Aree sciabili" attrezzate (in quanto interessate da piste, impianti ecc,) ed Aree sciabili "parzialmente attrezzate"- ASPA, in quanto in parte interessate dai suddetti impianti e potenzialmente interessabili da interventi di adeguamento degli impianti e piste suddetti.

Sono state inoltre individuate e cartografate le fasce di rispetto definite dalla L.R. 2/2009, modificata dopo l'adozione della PTPP.

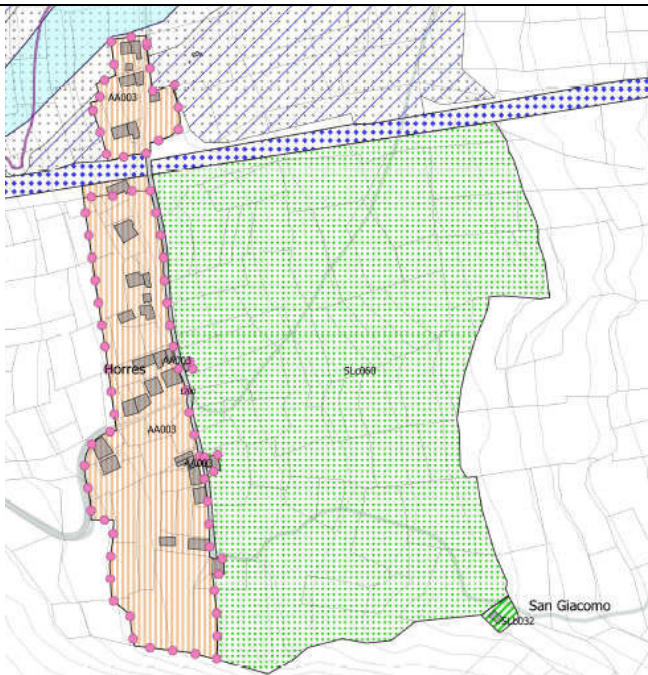
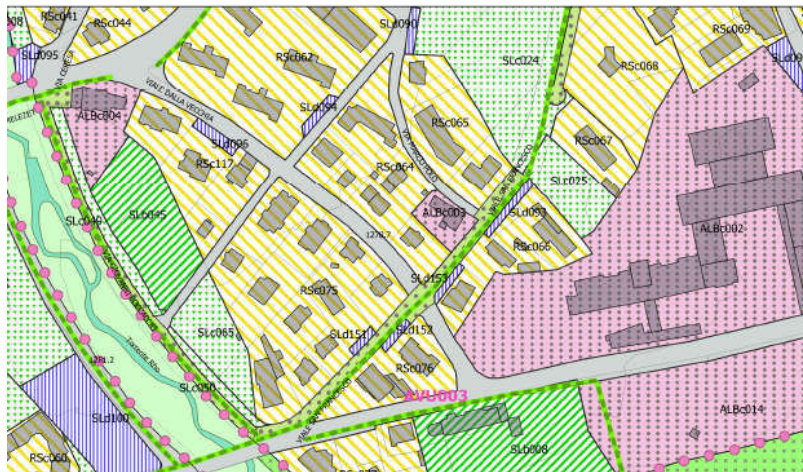


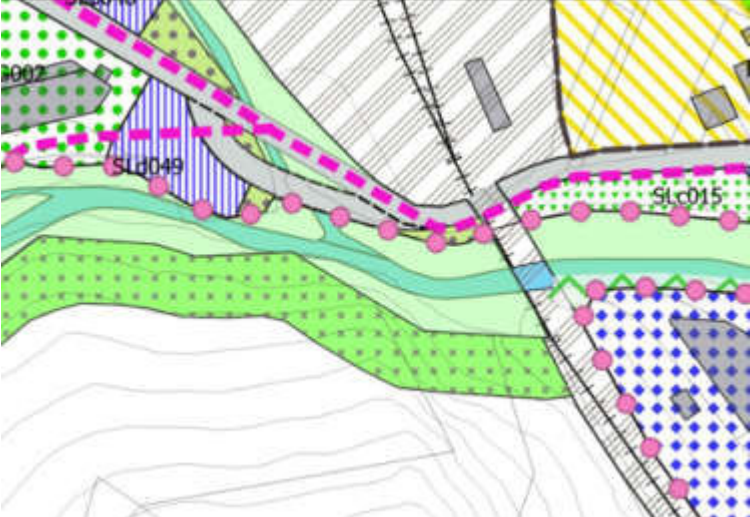
ESTRATTO P.P.

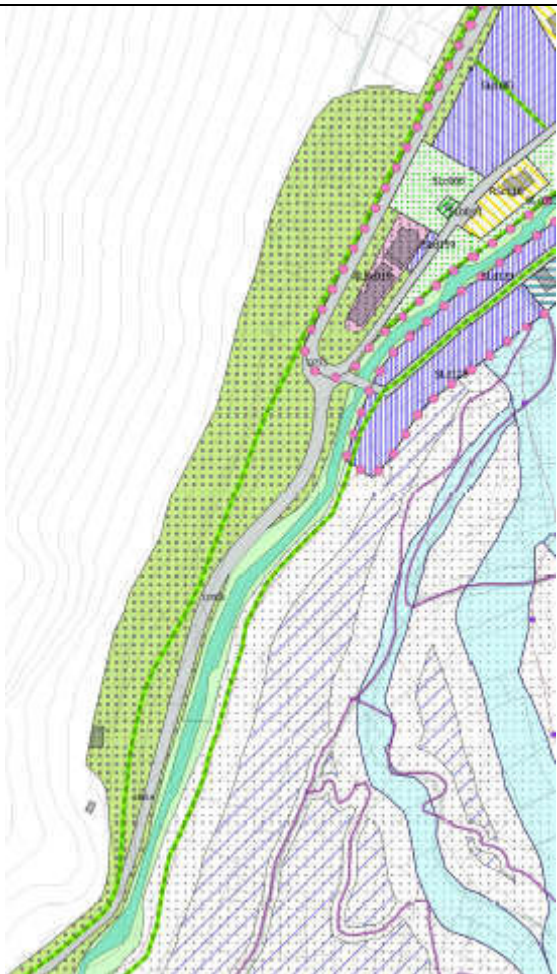
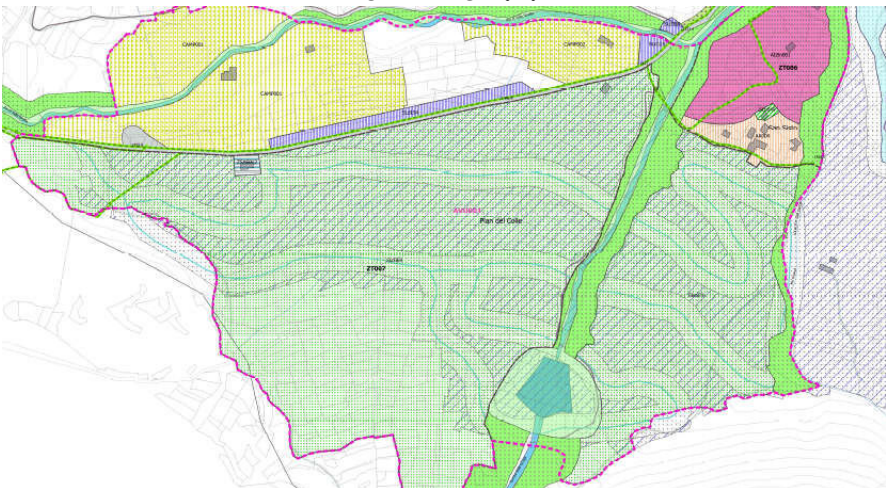
Vedasi tavole serie 3C ed art. 21 delle NtA

2) Per quanto attiene ai diritti edificatori relativi all'unità 24 del vigente PRGC, il PP ha introdotto una zona a servizi Slc (Slc60) caratterizzata, come da relativa scheda (rif. Elab. 4D), da un indice perequativo, mantenendo tuttavia le previsioni di salvaguardia

ESTRATTO P.P.

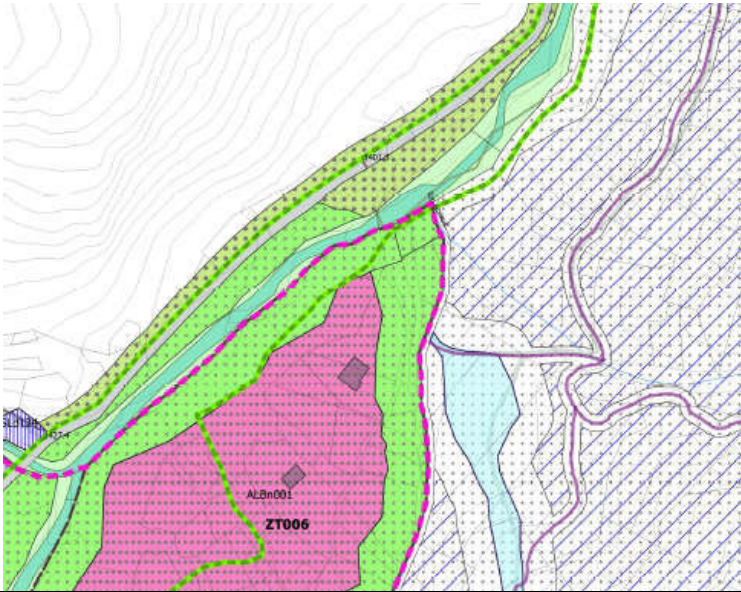
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
ambientale dell'area senza possibilità di edificazione.		
3) Per quanto attiene all'osservazione sull'azzoneamento Albc (zone alberghiere di conferma), rimandando a quanto già riportato nella trattazione dell'osservazione n. 4 (punto 1), si dà atto che nel P.P. è stata rivista l'individuazione delle zone Alberghiere di Conferma, limitandone per l'appunto l'individuazione in corrispondenza delle strutture alberghiere esistenti.		ESTRATTO P.P. Vedasi tavole serie 3C  stralcio tavola 3C (esempio) ESTRATTO P.P.
4.1) Il P.P., come anche la PTPP, conferma e recepisce la variante urbanistica approvata ai sensi della legge 285/2000 con i progetti delle opere infrastrutturali connesse ai XX Giochi Olimpici Invernali di Torino 2006, relativamente allo spostamento della viabilità per permettere la realizzazione del		

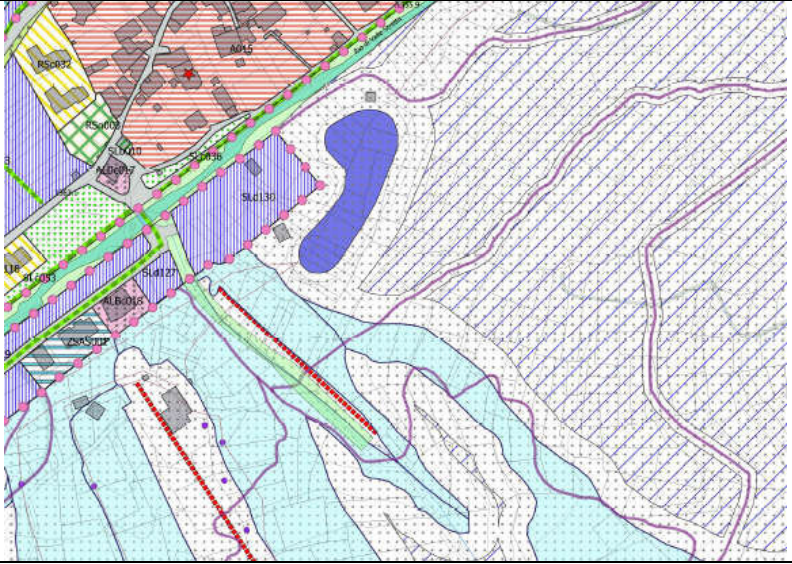
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
nuovo ponte in corrispondenza della confluenza		
		
4.2) Si ritiene opportuno mantenere la zona IMP sul sedime delle condotte forzate che sono fuori suolo, mentre non si estende l'area IMP nelle condotte interrate, essendo comunque conformi all'area agricola.	ESTRATTO P.P. 	
4.3-l) Nel P.P. sono stati introdotti cartograficamente gli adeguamenti previsti nella zona Melezet S. Cuore relativi alla modifica della viabilità e realizzazione dell'opera complementare costituita dal Vallo paramassi.	ESTRATTO P.P.	

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
		
4.3-II) Nel P.P. sono state confermate le previsioni di sviluppo dell'area San Sisto e Pian del Colle con particolare riferimento allo sviluppo delle attività sportive, alle strutture ricettive complementari, nel rispetto delle limitazioni di carattere idrogeologico derivanti dalla relativa classificazione confermata ed avallata nell'ambito dei tavoli tecnici regionali. Le previsioni definitive di sviluppo dovranno essere sottoposte a SUE (essendo stata individuata una cd. zona AVU) proprio per definire con più dettaglio le configurazioni	ESTRATTO P.P. 	

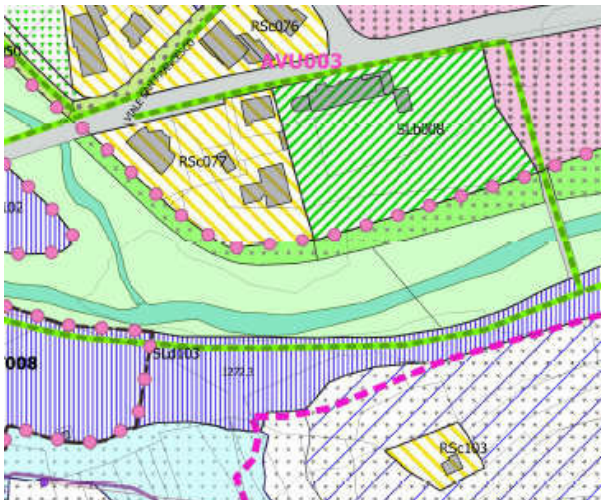
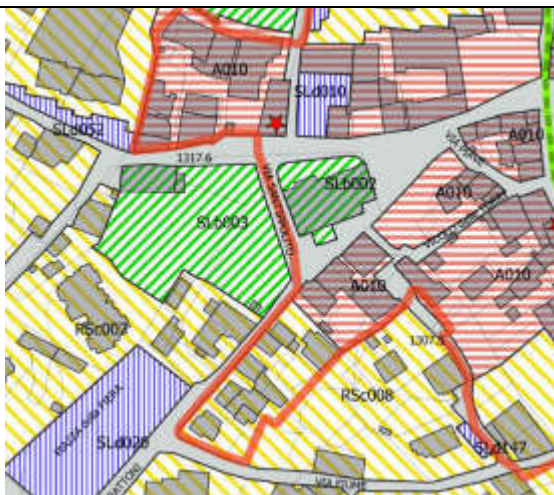
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
finali.		
5.1) Nel P.P. alcune aree a servizi sono state stralciate rispetto le previsioni riportate nella PTPP, mantenendo destinazioni private.		ESTRATTO P.P. Seguono alcuni esempi  area destinata a servizi nella PTPP e come Verde privato nel PP Riduzione dell'area destinata a parcheggio Sld165 rispetto quanto previsto nella PTPP
5.2-I) Il P.P. conferma le previsioni di integrazione del parcheggio pubblico presso la partenza impianti arroccamento di Les Arnauds al fine di evitare congestionamenti degli spiazzi posti a monte ed a lato delle strade comunali, mantenendo nelle previsioni tuttavia adeguati indici di permeabilità dei suoli (vedasi schede Sld 175 e 131)		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
		
5.2-II) Si rimanda al trattamento dell'osservazione n. 10. Sono state confermate le previsioni riportate nella PTPP: destinazione agricola, con particolare considerazione della salvaguardia della ZSC.	ESTRATTO P.P. 	
5.2-III) Relativamente alle aree a parcheggio privato si confermano in parte le previsioni riportate nella PTPP ritenendo utile concedere tali possibilità esecutive per dare servizio in termini di posti auto ai centri abitati delle frazioni.	ESTRATTO P.P.	

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	15
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
		
5.2-IV) Relativamente alle aree a parcheggio Les Arnauds si rimanda al trattamento dell'osservazione punto 5.1 (il P.P. ne ha previsto lo stralcio)	ESTRATTO P.P. Vedasi osservazione punto 5.1	
5.2-V) Relativamente alle aree a parcheggio a monte di Melezet (lato SP216) sono state individuate quali zone complementari alla viabilità e zone di salvaguardia fluviale	ESTRATTO P.P. 	
5.2-VI) Come per la PTPP, il PP contempla il bacino di innevamento del Planà nel contesto delle Aree sciabili e di sviluppo montano	ESTRATTO P.P.	

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 15
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
		
5.2-VII) Nel PP sono state ulteriormente affinate le individuazioni delle aree a parcheggio	ESTRATTO P.P. Si rimanda alle tavole serie 3C	
5.2-VIII) Si rimanda all'esame istruttorio		
6.1) Le analisi sulla dotazione di servizi sono riportate negli elaborati di P.P. (1 relazione illustrativa, 1A verifica standard). Le aree a servizio pubblico sono il risultato di strategie urbanistiche, di sviluppo, volte al soddisfacimento di esigenze determinate dalle funzioni urbane. Solo successivamente è verificata la coerenza in termini di legge.	ESTRATTO P.P. Si rimanda alle tavole serie 3C ed alle tavole di inquadramento	
6.2-A-B) Per la zona parrocchiale e del convento francescano se ne conferma la definizione come Slb (Slb003 ed Slb008) in quanto corretta ed idonea all'utilizzo richiesto (attività sociale e religiosa e aree per attrezzature di interesse comune)	ESTRATTO P.P.	

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 15
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	



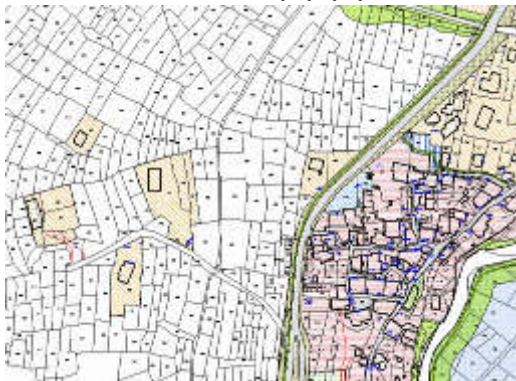
6.3-A) Per la zona “orti Borgo Vecchio” si rimanda al trattamento dell’osservazione 5 punto 1. La zona è stata definita come Verde privato.

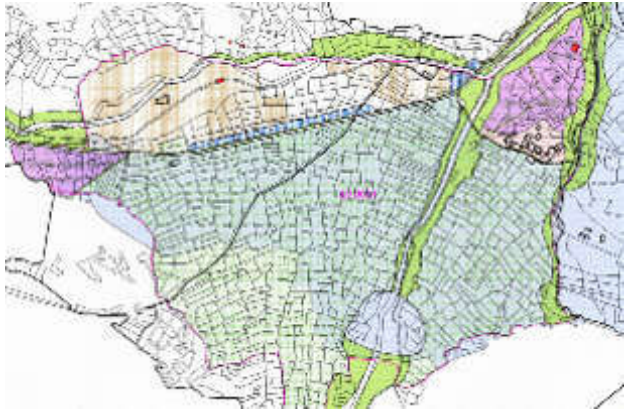
ESTRATTO P.P.

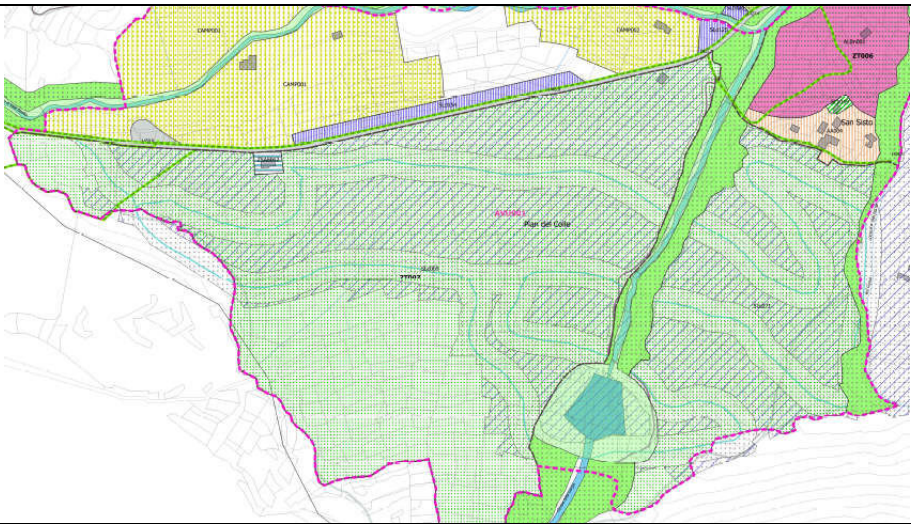
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 15
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9069	
RICHIEDENTI	Vari	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
6.3-B) Per le aree a parcheggio lato via Pra de la Cumbe, si confermano le previsioni della PTPP (aree a parcheggio) anche in considerazione dello stralcio delle aree a parcheggio in zona orti.		
ESTRATTO P.P. 		
6.3-C) Per quanto attiene all'osservazione sulla P.za Suspize si rimanda al trattamento dell'osservazione 5 punto 2		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☒ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 16
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9070	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Borg. Les Arnauds	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (U.I. n. 8)	
ZONA P.T.P.P.	ALBn	
CLASSE IDROG.	II-IIIa1	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede per le aree dell'UI n. 8 del PRGC vigente la conferma delle destinazioni residenziali esistenti, ritenendo motivata la possibilità di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dalla presenza di edifici, della strada comunale e dell'andamento orografico		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
La zona risulta interessata dal limite dei 200 dal perimetro cimiteriale. In merito alla possibilità di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale per i motivi esposti nell'osservazione devono essere tenuti in considerazione gli approfondimenti in sede di concertazione con gli enti competenti (regione Piemonte, ASL).		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Sulla base degli approfondimenti effettuati in seno alla conferenza di copianificazione ed alle		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 16
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9070	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Borg. Les Arnauds	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (U.I. n. 8)	
ZONA P.T.P.P.	ALBn	
CLASSE IDROG.	II-IIIa1	
osservazioni della Regione Piemonte all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, il PP definisce la possibilità di realizzare attività di servizio ai sensi dell'art. 29 delle NtA, escludendo le destinazioni residenziali e, contrariamente a quanto previsto nella PTPP, escludendo anche le destinazioni alberghiere. Le aree sono state pertanto definite come aree a servizi, inserendo tuttavia indici di natura perequativa (Slc054, 064)		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 17
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9071	
RICHIEDENTI	Società privata	
LOCALIZZAZIONE	Borg. Les Arnauds	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	C (non attuabile)	
ZONA P.T.P.P.	E	
CLASSE IDROG.	II	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede che venga consentita l'edificabilità sulla porzione di area in classe II, non sussistendo vincoli di carattere ambientale o urbanistico, ritenendo le aree ricomprese in una zona di espansione naturale dell'abitato di Les Arnauds, già urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici sparsi posti per lo più a monte, ritenendo superabile in sede di valutazione di incidenza la presenza del limite del SIC, ritenendo che si tratti di confermare quanto già previsto nel vigente PRGC.		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Si rimanda all'esame istrutto dell'osservazione n.10		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Sono confermate le previsioni della PTPP (vedasi trattamento oss. N. 10)		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 18
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9072	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Loc. Pian del Colle (S. Sisto)	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	ZIST	
ZONA P.T.P.P.	AVU - ALBn - SLc	
CLASSE IDROG.	II-IIIb2-IIIa	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede che vengano rivalutate precedenti proposte dei proprietari relativamente all'attuazione della zona ex ZIST di S. Sisto e relativamente la realizzazione di un campo da golf in loc. Pian del Colle integrata dalla proposta di edificazione di una porzione di area in classe II posta a ridosso del confine francese..		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Si dà atto che la zona AVU prevede l'edificazione di un'area a destinazione ALBn in zona San Sisto, la ricostruzione dell'antico nucleo storico nonché l'estensione dell'attuale area a verde attrezzato (ora SLc) per la realizzazione di un eventuale campo da golf e strutture ricettive complementari.		
.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Nel P.P. sono state confermate le previsioni relativamente all'area SLc (destinata agli impianti scioviani ed al golf e strutture ricettive complementari) - SLc 069 e 071, mantenendo le previsioni di edificazione sull'Albn001 di San Sisto e ricostruzione del nucleo storico. All'interno della zona SLc è possibile realizzare attività alberghiere trasferendo capacità insediative dalla zona SLc di Horres. Tale intervento è legato all'attuazione della zona SLc di pian del Colle		

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 18
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9072	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Loc. Pian del Colle (S. Sisto)	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	ZIST	
ZONA P.T.P.P.	AVU - ALBn - SLc	
CLASSE IDROG.	II-IIIb2-IIIa	
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☒ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 19
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9073	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Via Fiume 17	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 26 mapp. 374, 375, 376, 379, 953, 1044, 1045, 1046	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1	
ZONA P.T.P.P.	Rsc-SLc	
CLASSE IDROG.	IIIb3 - IIIb4	

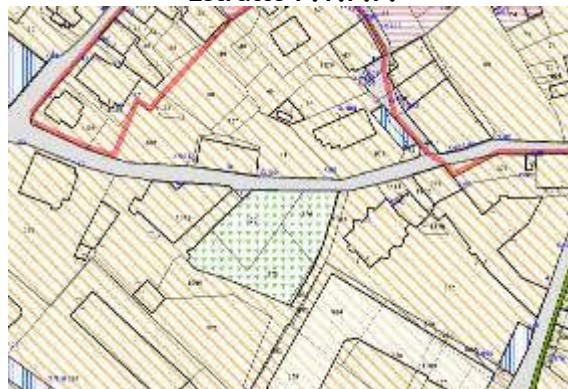
SUNTO OSSERVAZIONE:

Si richiede di confermare la destinazione residenziale del vigente PRGC dell'area prevista come SLc nella PTPP, non ritenendo motivata la previsione di piano, richiedendo la possibilità di realizzare parcheggi interrati a servizio dei fabbricati finitimi con eventuale condizione di realizzazione di copertura a giardino pensile

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

Per quanto attiene alla possibilità di prevedere la realizzazione di autorimesse interrate, tale richiesta dovrà essere verificata con la classificazione di rischio idrogeologico nonché con i vincoli imposti dall'area RME 1 comprendente i mappali in oggetto.

Si prende atto in ogni caso dell'osservazione da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare

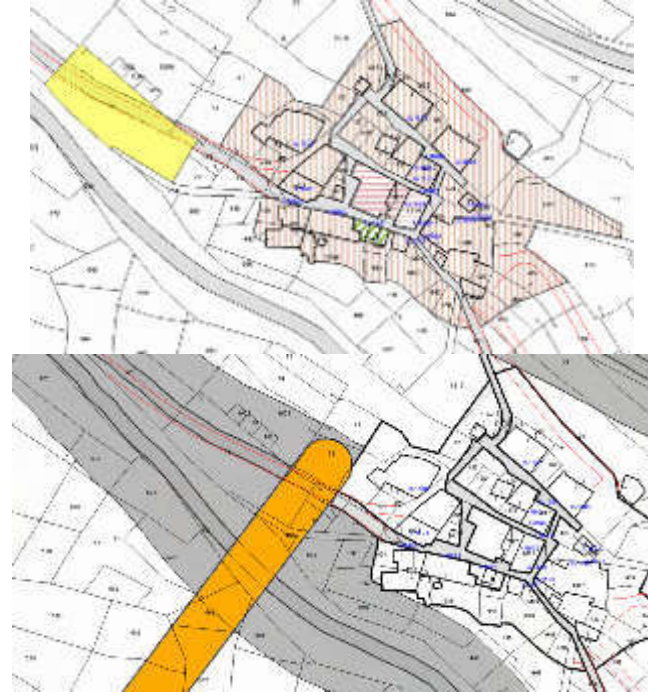
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

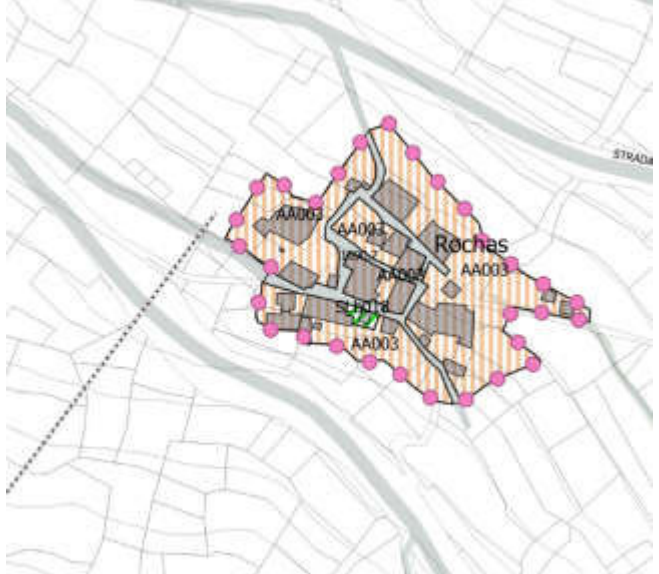
Nell'ambito del PP l'area a servizi è stata stralciata. Tuttavia le possibilità edificatorie dovranno rispettare la classificazione di pericolosità idrogeologica.

ESTRATTO P.P.



DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 19
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9073	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Via Fiume 17	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 26 mapp. 374, 375, 376, 379, 953, 1044, 1045, 1046	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1	
ZONA P.T.P.P.	Rsc-SLc	
CLASSE IDROG.	IIIb3 - IIIb4	
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☒ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 20
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9074	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Millaures, (Borg. Rochas)	
RIF. CATASTALI	MILL. F. 13 mapp. 76	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	E-Viabilità-Fascia di rispetto viabilità	
ZONA P.T.P.P.	E - ZV - Fascia di rispetto viabilità	
CLASSE IDROG.	IIla3	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede definizione di un'area per parcheggi privati (Pp) a ridosso della borgata.		
Estratto P.R.G.C. vigente  Estratto P.T.P.P. 		
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Le destinazioni di PTPP escludono la particella dall'area AA in quanto non risultano elementi urbanistici di appartenenza al nucleo abitativo storico. Al di fuori del perimetro urbanistico considerato edificato (zona AA) la classificazione di rischio (IIla3) non permette la realizzazione di manufatti da adibire ad autorimesse private, neppure interrato, fatto salvo per gli stalli in superficie.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
E' stata mantenuta nel PP la possibilità di realizzare posti auto in prossimità dei nuclei e centri storici (anche in zona agricola) come meglio precisato all'art. 25 delle NtA, secondo tipologie costruttive compatibili con la classificazione di pericolosità geomorfologica.		ESTRATTO P.P.

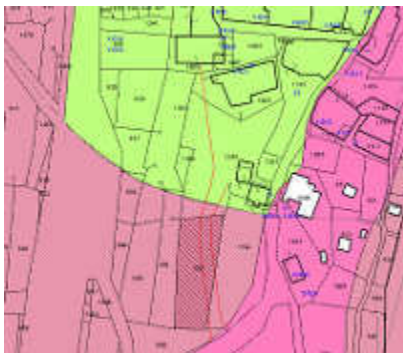
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 20
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9074	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Millaures, (Borg. Rochas)	
RIF. CATASTALI	MILL. F. 13 mapp. 76	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	E-Viabilità-Fascia di rispetto viabilità	
ZONA P.T.P.P.	E - ZV - Fascia di rispetto viabilità	
CLASSE IDROG.	IIla3	
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☒ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

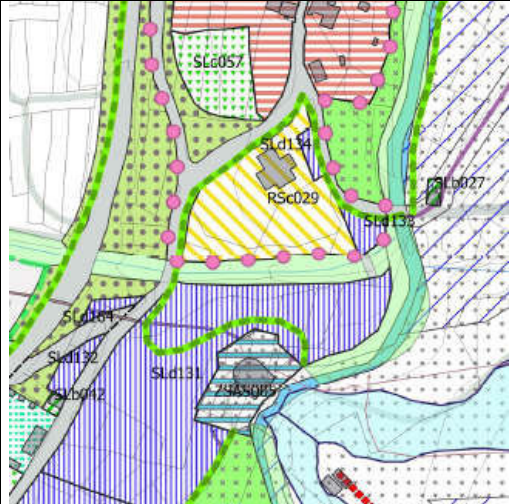
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 21
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9076	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Borg. Les Arnauds	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A-fascia rispetto stradale	
ZONA P.T.P.P.	Pp-ZVC	
CLASSE IDROG.	II	
SUNTO OSSERVAZIONE: Si richiede la ridefinizione della zona Pp per parcheggi privati in zona residenziale di nuovo impianto come richiesto con precedente istanza in occasione della variante del PRGC di adeguamento al PAI		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.: In merito alle previsioni urbanistiche le motivazioni si individuano nella scarsità di posti auto privati a servizio della Borgata. Si prende tuttavia atto dell'osservazione da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE: Il P.P. mantiene le previsioni della PTPP, in quanto i lotti in questione sono contestuali al centro storico.		
		ESTRATTO P.P. 
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA

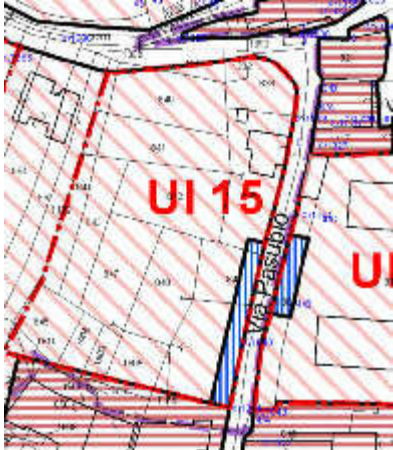
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 21
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9076	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Borg. Les Arnauds	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A-fascia rispetto stradale	
ZONA P.T.P.P.	Pp-ZVC	
CLASSE IDROG.	II	
		☒ NON ACCOLTA

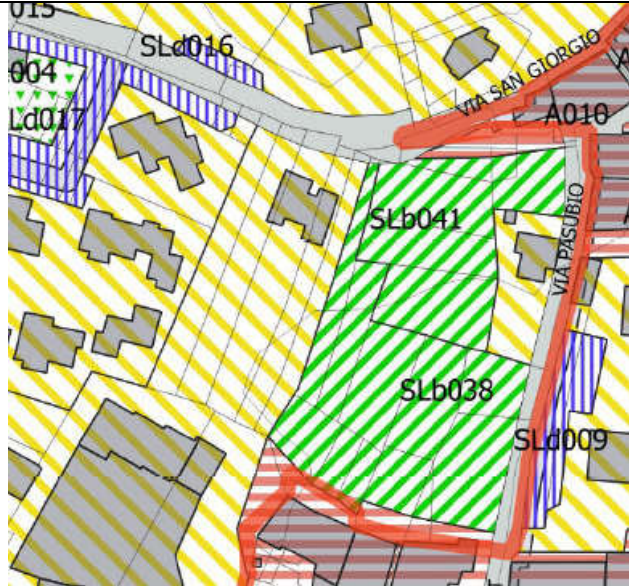
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 22
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9077	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Via Einaudi	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	varie	
ZONA P.T.P.P.	ALBc	
CLASSE IDROG.	Varie	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede che la destinazione alberghiera sia limitata alle strutture esistenti escludendo i fabbricati attualmente residenziali e, nello specifico, venga mantenuta la destinazione residenziale dell'area cui sorgeva il cond. La Mandia sito in via Einaudi.		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Si rimanda all'esame istruttorio dell'osservazione 4		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
La struttura alberghiera esistente è stata individuata con apposita simbologia e sottoposta alla normativa di cui all'art. 14.		ESTRATTO P.P. 

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 22
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9077	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Via Einaudi	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	varie	
ZONA P.T.P.P.	ALBc	
CLASSE IDROG.	Varie	
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☒ ACCOLTA
		☐ PARZIALMENTE ACCOLTA
		☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 23
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9078	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede che le cubature residue individuate nelle attuali u.i. a monte di Les Arnauds e Melezet (F. 19 mapp. 126, 154; F. 23 mapp. 658, 659, 961, 966) vengano redistribuite nella stessa zona in aree di minore pericolosità idrogeologica, come per es.. in prossimità del mappale 887 del F. 23. Si richiede il mantenimento della fascia di rispetto cimiteriale a 50 m ed il mantenimento dell'u.i. n. 8 vigente a destinazione residenziale.		
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Si rileva innanzi tutto che il mappale di cui al F. 23 n. 887 ricade in classe di pericolosità IIIa1 non potendo quindi ospitare nuove edificazioni: i lotti limitrofi, posti in classe IIIb2, sono interni al centro storico di Les Arnauds dove pertanto non risulta possibile incrementare le densità edilizie esistenti. Per la fascia di rispetto cimiteriale necessario adeguamento a quanto previsto dall'art. 27 delle L.R. 56/77.		
		
estratto carta di sintesi		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Con riferimento all'esame istruttorio si mantengono le previsioni della PTTP		ESTRATTO P.P.

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 23
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9078	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Varie	
ZONA P.T.P.P.	Varie	
CLASSE IDROG.	Varie	
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☐ PARZIALMENTE ACCOLTA ☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	24
PROT.OSSERVAZIONE	9097	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Via S. Giorgio - via Pasubio	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 15 mapp. 840, 841, 842, 849, 851, 1178	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (UI n. 15)	
ZONA P.T.P.P.	Slb	
CLASSE IDROG.	IIIb2	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si richiede le aree in oggetto mantengano la destinazione prevista, come aree per nuovo impianto, ritenendo che le poche zone che non presentano rischi idrogeologici vengano mantenute edificabili, che la zona attorno ai lotti risulta ampiamente urbanizzata, e che la nuova scelta urbanistica costituisca una penalizzazione nei confronti dei proprietari		
Estratto P.R.G.C. vigente 		Estratto P.T.P.P. 
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Si prende atto dell'osservazione da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Il PP conferma le previsioni della PTPP. Definendo tuttavia un'importate indice di edificabilità perequativo (Slb 038 e 041) e quindi una valorizzazione dei lotti, con un collegamento in termini realizzativi con le Rsn001 e Rsn002 della via San Giorgio. Si ritiene opportuno non destinare ad attività residenziali i lotti in considerazione della vicinanza dell'insediamento storico e conseguente possibilità di realizzazione strutture ed attività di servizio alla collettività.		ESTRATTO P.P.

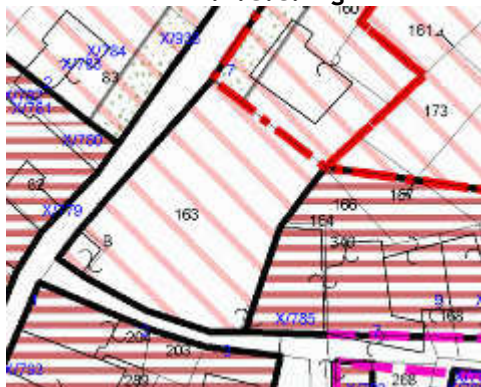
DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 24
DATA OSSERVAZIONE	12.06.2015	
PROT.OSSERVAZIONE	9097	
RICHIEDENTI	Privati	
LOCALIZZAZIONE	Via S. Giorgio - via Pasubio	
RIF. CATASTALI	BARD. F. 15 mapp. 840, 841, 842, 849, 851, 1178	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE		A1 (UI n. 15)
ZONA P.T.P.P.		Slb
CLASSE IDROG.		IIlb2
		
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA ☒ PARZIALMENTE ACCOLTA ☐ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 25
DATA OSSERVAZIONE	13.06.2015 (fuori termine)	
PROT.OSSERVAZIONE	9191	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet 2	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 21 mapp. 163	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (sottoposta a P.P. con termini scaduti)	
ZONA P.T.P.P.	A-SLc	
CLASSE IDROG.	II	

SUNTO OSSERVAZIONE:

Si richiede mantenimento per l'area in oggetto della possibilità di edificazione per la realizzazione di strutture ricettive.

Estratto P.R.G.C. vigente



Estratto P.T.P.P.



ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:

La zona risulta interessata dal limite dei 200 dal perimetro cimiteriale. In merito alla possibilità di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale per i motivi esposti nell'osservazione devono essere tenuti in considerazione gli approfondimenti in sede di concertazione con gli enti competenti (regione Piemonte, ASL).

TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:

Sulla base degli approfondimenti effettuati in seno alla conferenza di copianificazione ed alle osservazioni della Regione Piemonte all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali il PP definisce la possibilità di realizzare attività di servizio ai sensi dell'art. 29 delle NtA, escludendo le destinazioni residenziali e, contrariamente a quanto previsto nella PTPP, escludendo anche le destinazioni alberghiere.

Le aree sono state pertanto confermate come aree a servizi, inserendo tuttavia indici di natura perequativa (Slc064). Si ritiene inoltre il lotto interno all'insediamento storico e quindi poco opportuna una sua edificazione

ESTRATTO P.P.



DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 25
DATA OSSERVAZIONE	13.06.2015 (fuori termine)	
PROT.OSSERVAZIONE	9191	
RICHIEDENTI	Privato	
LOCALIZZAZIONE	Fraz. Melezet 2	
RIF. CATASTALI	MEL. F. 21 mapp. 163	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	A1 (sottoposta a P.P. con termini scaduti)	
ZONA P.T.P.P.	A-SLc	
CLASSE IDROG.	II	
CONTRODEDUZIONI COMPLESSIVE		☐ ACCOLTA
		☐ PARZIALMENTE ACCOLTA
		☒ NON ACCOLTA

DATI:		NUMERO OSSERVAZIONE 26
DATA OSSERVAZIONE	13.06.2015 (fuori termine)	
PROT.OSSERVAZIONE	9192	
RICHIEDENTI	Società privata	
LOCALIZZAZIONE	Varie	
RIF. CATASTALI	Vari	
ZONA P.R.G.C. VIGENTE	Vari	
ZONA P.T.P.P.	Vari	
CLASSE IDROG.	Varie	
SUNTO OSSERVAZIONE:		
Si contesta l'impostazione generale del piano per quanto attiene allo sviluppo dell'attività alberghiera, con obiettivi velleitari, con particolare riferimento alla zona di Melezet. Si contesta anche la complessità dei documenti e l'assenza di riscontri fra obiettivi e scelte urbanistiche. Si rileva l'esigenza di consentire la costruzione di edifici residenziali, contestualmente al recupero dell'esistente, per la realizzazione di case adeguate alle attuali esigenze energetiche, antisismiche e paesaggistiche.		
ESAME ISTRUTTORIO CON RIFERIMENTO ALLE SCELTE NELLA P.T.P.P.:		
Si prende atto dell'osservazione da considerarsi nella stesura del Progetto Preliminare.		
TRATTAZIONE NEL PROGETTO PRELIMINARE:		
Il PP prevede all'interno del corpo normativo una forte impostazione al recupero e valorizzazione dell'esistente ed alle premialità conseguenti al alla riqualificazione energetica degli edifici (si veda ad esempio quanto previsto agli art. 37, 38). Sulla zona del Melezet le ipotesi relative ai nuovi insediamenti ricettivi sono state ridimensionate anche sulla base delle questioni relative al vincolo cimiteriale.	ESTRATTO P.P. 	