REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI BARDONECCHIA

Città Metropolitana di Torino

P.R.G.C.

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

SCHEDE AVU

4E

GENNAIO 2025

Progetto urbanistico
arch. Giovanni Alifredi

Responsabile del procedimeto
ing. Francesco Cecchini

Francesco Cecchini 09.02.2025 18:55:43 GMT+02:00

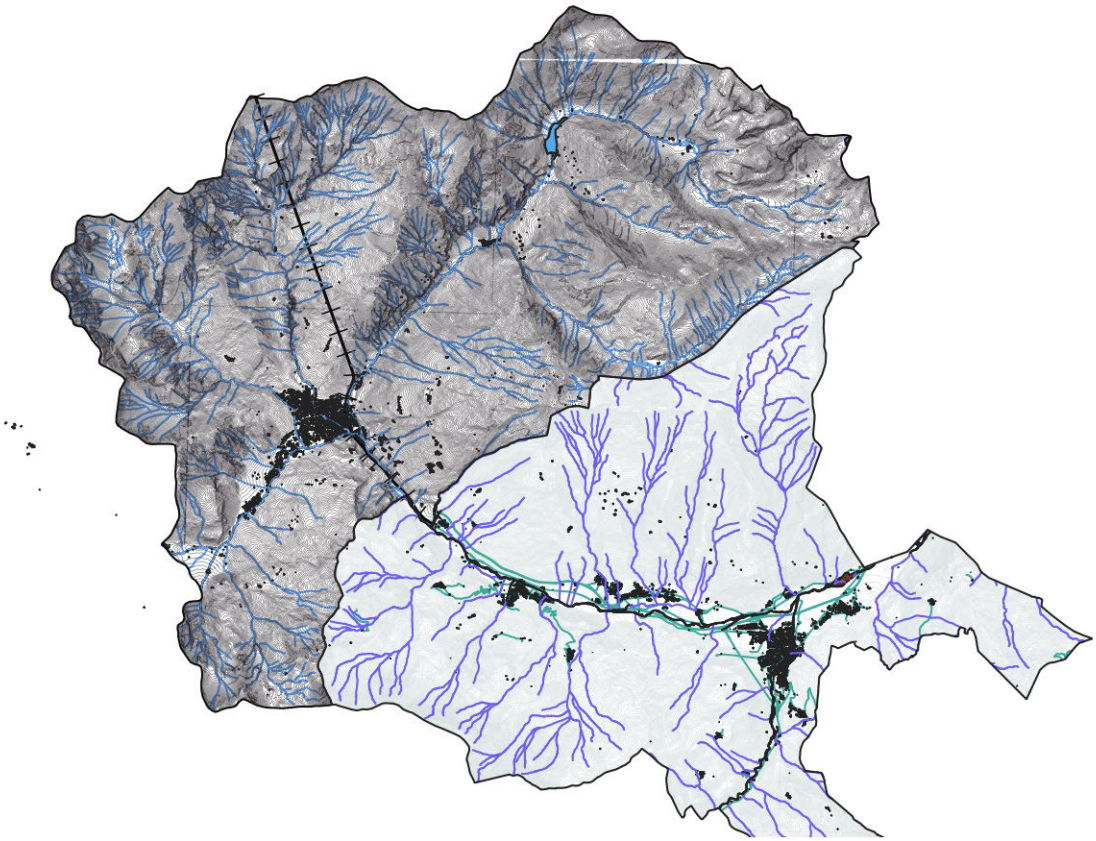
Il Sindaco

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	PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO	PROGETTO DEFINITIVO
D.C.C. n. 2 del 22/04/2015	D.C.C. n. 27 del 15/06/2021	D.C.C. n. 30 del 21.12.2022	



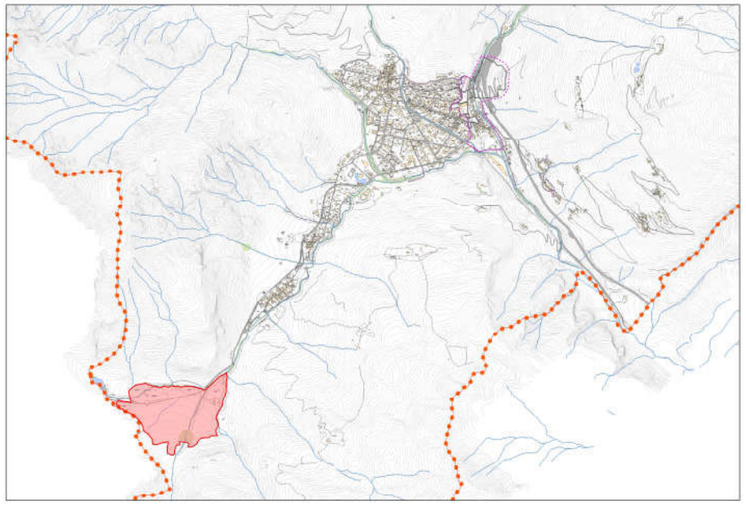
Comune di Bardonecchia

P.R.G.C.

Piano Regolatore Generale Comunale

Ambito di Valorizzazione Urbana n. **1**

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 è 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

- Strutturare 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 dei "green".
- Gli interventi d 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

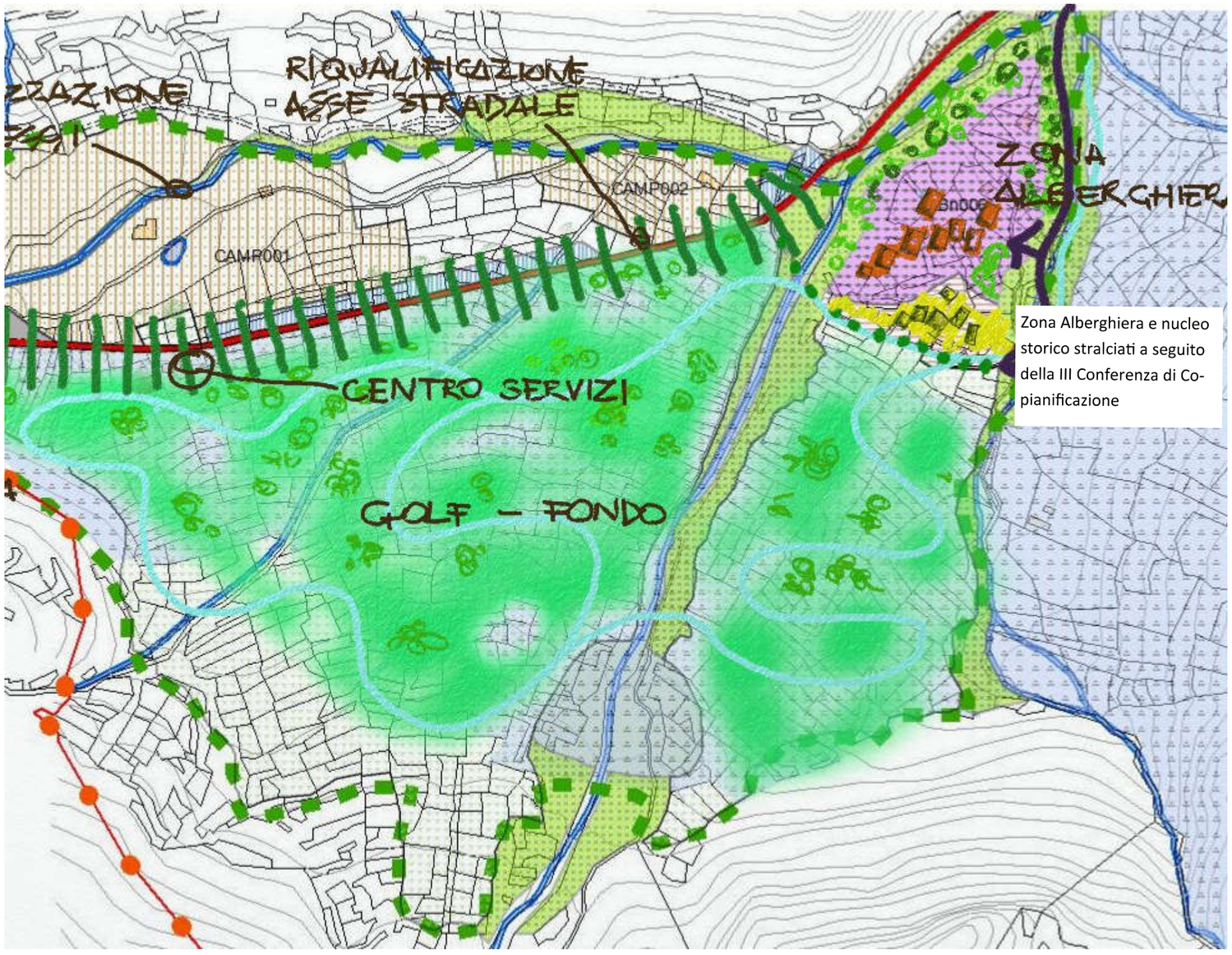
COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

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 mitighino 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 Brigantiaca).
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 Brigantiaca; 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'innevamento 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 dei "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-

zioni delle schede normative di sottozona.
Deve essere conservato il disegno dell'agromosaico costituito dalle murature di pietra a secco, dai tracciati delle mulattiere e vecchia strada comunale, dalla vegetazione.
La presenza di Prunus Brigantiaca deve essere salvaguardata. Deve essere conservata la tipologia di essenze vegetali prevalenti, introducendo nuove essenze solo dove strettamente necessario (green). Non sono ammessi interventi che modifichino la morfologia dei terreni salvo l'indispensabile messa in piano per i green. Non sono ammesse strutture fisse che si elevino per un'altezza maggiore di 1 mt dal piano campagna (impianti per innevamento, reti di protezione, recinzioni, ..).
E' necessario verificare l'esistenza degli usi civici ed eventualmente avviare le procedure di sdemanializzazione.



Zona Alberghiera e nucleo storico stralciati a seguito della III Conferenza di Copianificazione

DISCIPLINA DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT006

A seguito dello stralcio delle zone ALB001 e AA004 in III Conferenza di Copianificazione, le attività edilizie ammesse PER edifici esistenti e i relativi lotti di pertinenza, sono regolate dall'art. 14—ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA (RSc)

Condizioni alla trasformabilità:

DATI DI PROGETTO

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT007

funzionale principale: servizi e attrezzature pubbliche, attrezzature d'uso pubblico per lo sport e il tempo libero
altre funzioni ammesse: attività di ristoro, attività al servizio del turismo, attività turistico-ricettive
Azioni
- riqualificazione paesaggistica dell'asse stradale e in particolare dei parcheggi esistenti;
- realizzazione di percorsi non veicolari separati dalla viabilità, realizzazione aree verdi attrezzate;
- realizzazione di un nuovo campo da golf, potenziando quello esistente, 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 dei "green";
- prevedere un sistema di percorsi verdi di connessione dei poli dell'ambito

Condizioni alla trasformabilità:
Attuazione attraverso gli strumenti attuativi previsti all'art. 19 delle NTA.
Lo strumento attuativo esecutivo deve essere esteso a tutta la zona di trasformazione;

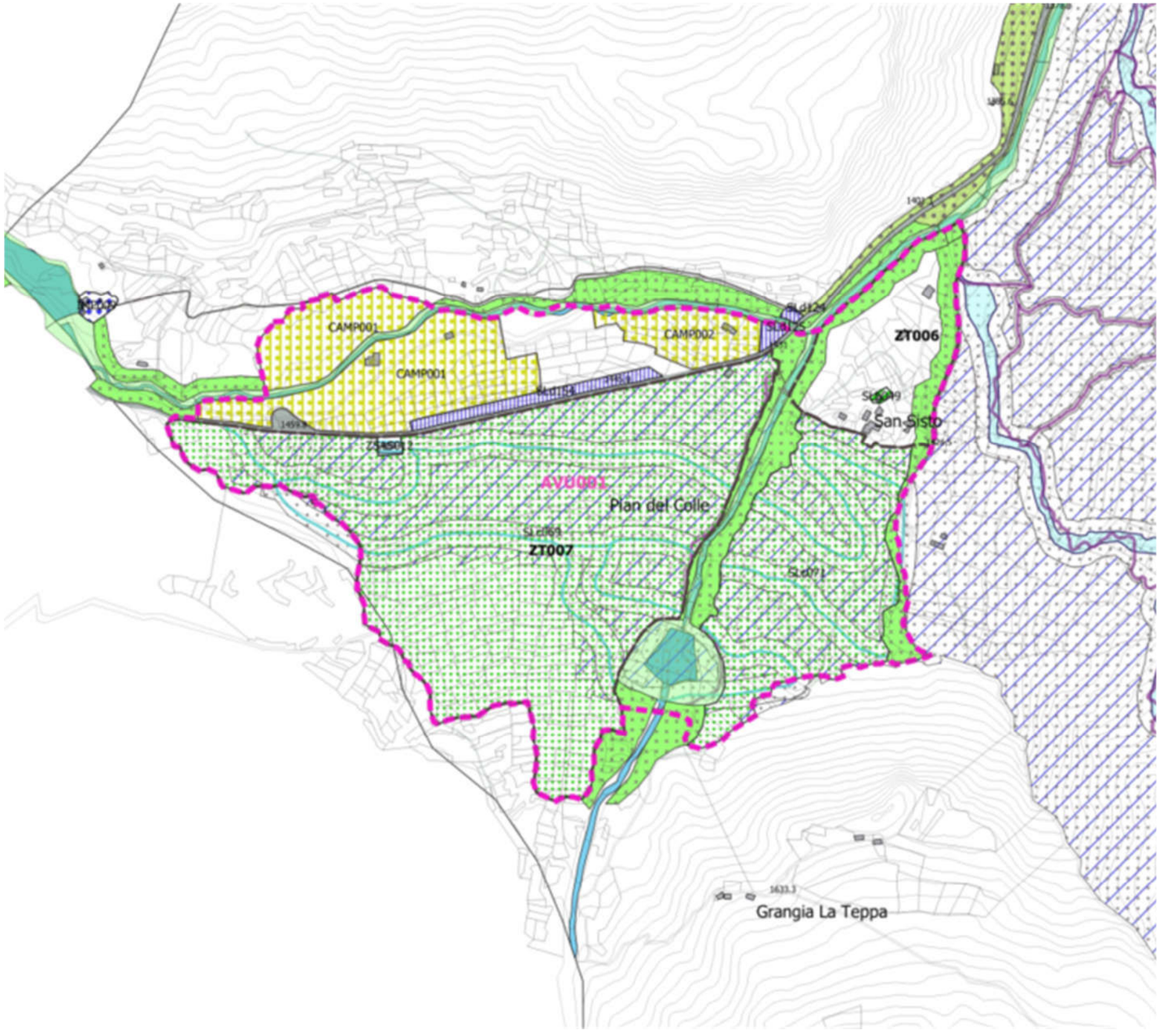
Comune di Bardonecchia

P.R.G.C.

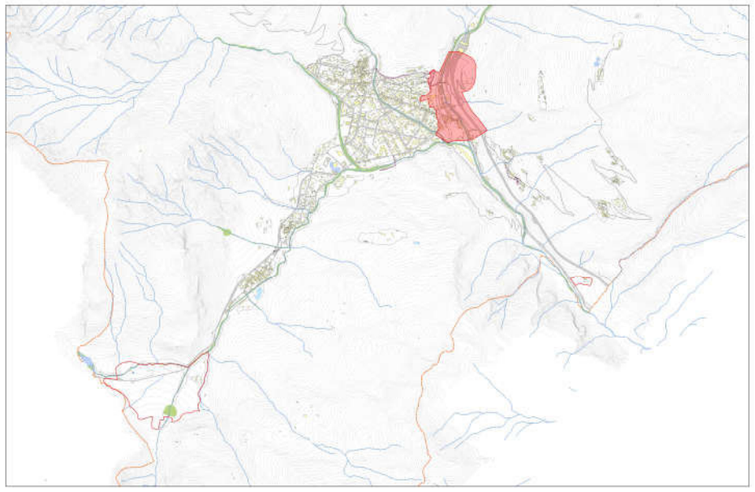
Piano Regolatore Generale Comunale

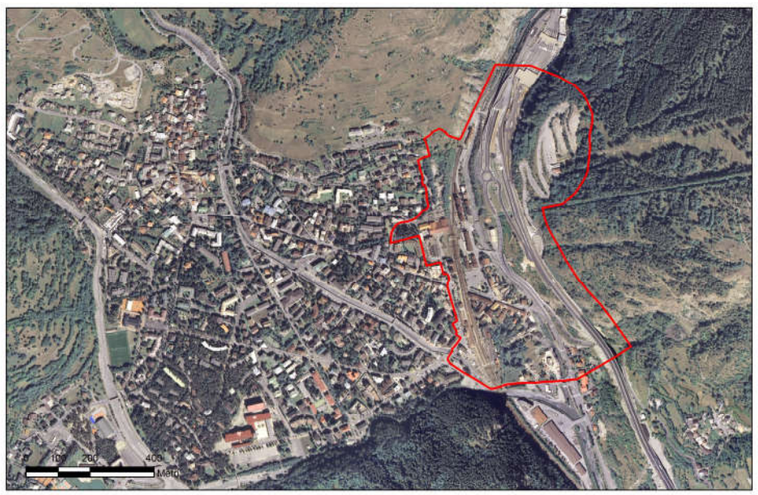
Ambito di Valorizzazione Urbana n. **1**

DATI DI PROGETTO



L'area centrale urbana, situata a cavallo del demanio ferroviario (stazione, scalo, edifici di pertinenza, ..) ed estenfibile 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 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 centro urbano stransfrontaliero.

OBIETTIVI 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 annesse 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 elaborato 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 occazione 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 Jaferau) e di altro tipo (elettrodotto, condotta forzata, impianti scioviari): 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 esitenti 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

della nuova infrastruttura viaria , attraverso un rilievo e restituzione tridimensionale del territorio interessato. Sono state modellate la soluzione prevista dal vecchio Piano e la soluzione proposta da nuovo, valutando le possibili criticità di entrambe. Per quanto concerne le pressioni delle attività che verranno insediate sulle componenti quali aria, acqua, suolo, si ritiene che le nuove attività siano poco rilevanti rispetto alla presenza del traffico autostradale. Le attività insediabili, per la loro attrattività, possono effettivamente aumentare il traffico e la domanda di parcheggi in ambito urbano, ma le soluzioni urbanistiche proposte e attuabili (accesso alla zona impianti attraverso cabinovia, parcheggi interrati sotto piazzale autostradale con accesso diretto dalla viabilità locale, completamento dello svincolo autostradale, terzo accesso di Bardonecchia con notevole alleggerimento del traffico interno al centro abitato,..) cercano di attenuare o annullare tali effetti e di fatto portano ad una situazione complessiva più sostenibile.
In questo caso non essendo ancora definiti precisamente gli scenari di attuazione e rientrando nei casi si sistemi complessi di rigenerazione urbana si ritiene che non sia possibile prevedere azioni di mitigazione puntuali, ma solo intervenire con prescrizioni di carattere generale: - si deve prevedere una progettualità e strumenti di attuazione unitari in modo da poter valutare ad una fase più approfondita la valutazione nel merito; - tutti gli interventi devono essere volti ad una riqualificazione generale della componente paesaggistica.

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT001

funzionale principale: attrezzature al servizio del turismo, servizi pubblici, infrastrutture,
altre funzioni ammesse: Commercio, terziario, ricettività turistica.
Azioni
- Riqualificazione ambientale e paesaggistica dei manufatti autostradali, dei piazzali a parcheggio dello Jafferau.
- Potenziamento delle attività al servizio del turismo nella zona di partenza del comprensorio sciistico.
- Nuovo collegamento di trasporto pubblico (telecabina) tra centro di Bardonecchia e zona di partenza del comprensorio sciistico.
- Realizzazione Porta di Italia: valorizzazione della zona autostradale con struttura polifunzionale a cavallo dell'autostrada, riqualificazione paesaggistica e ambientale, facilitazione delle connessioni tra corridoio transfrontaliero e città, realizzazione parcheggio sottostante piazzali autostradali e con doppio accesso dalla viabilità locale e dall'autostrada.
- realizzazione del terzo accesso veicolare
- completamento dello svincolo di Bardonecchia con la realizzazione della nuova uscita per chi proviene da Torino;

Condizioni alla trasformabilità:
- gli interventi all'interno della zona ZT001 sono attuabili a seguito dell'approvazione di un Piano Particolareggiato, o ad altri strumenti quali quelli previsti al comma 2 dell'art. 19 delle NTA, esteso a tutta la Zona ZT001. La zona ZSAS003 può svilupparsi indipendentemente secondo le regole previste nella scheda di sottozona
- il Piano Particolareggiato deve essere coerente con gli obiettivi di progetto contenuti nel documento "Fréjus - Jafferau , Il nuovo svincolo di Bardonecchia della A32: da problema a opportunità ".

DATI DI PROGETTO
ZSAS003 - vedi scheda di sottozona
Zona svincolo e area di servizio - è ammesso il trasferimento di capacità insediative dalla zona SLc060, anche per le destinazioni non alberghiere previste nella ZT001, per la realizzazione della "Porta d'Italia" secondo i seguenti parametri e caratteristiche
- Massima SL trasferibile dalla zona SLc60: 1200 mq;
- Altezza e Numero piani fuori terra: è ammessa la realizzazione di un edificio a ponte sul piazzale autostradale con un solo piano oltre il piano pilotis
- Indice di copertura massimo ZT001: 0,1 mq/mq calcolato sulla superficie della ZT001

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT002

funzionale principale: Attrezzature e impianti, servizi pubblici, attrezzature pubbliche e private.
altre funzioni ammesse: attività di servizio al turismo, commercio e attività di ristoro
Azioni
- realizzazione del terzo accesso veicolare;
- nuovo collegamento di trasporto pubblico (telecabina) tra centro di Bardonecchia e zona di partenza del comprensorio sciistico;
- valutazione del trasferimento dei trasformatori di alta tensione o interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale di trasformatori;
- interventi di riqualificazione dell'area ex compressori;
- realizzazione parcheggi pubblici interrati e di superficie;
- connessione pedonale con area ZT003
- realizzazione strada di collegamento con via Pietro Micca

Condizioni alla trasformabilità:
- gli interventi sono attuabili a seguito dell'approvazione di un Piano Particolareggiato, o ad altri strumenti quali quelli previsti al comma 2 dell'art. 19 delle NTA, esteso a tutta la Zona ZT002

DATI DI PROGETTO
Zona dei compressori - è ammessa la realizzazione di mq 500 di SL per attività annesse al turismo (ristorazione, commercio, ..). Gli altri parametri edilizi ed urbanistici devono essere definiti nell'ambito degli strumenti attuativi, per il resto sono fatte salve le norme del presente PRGC e nei seguenti limiti:
- 3 piani fuori terra
- Altezza massima 12 metri
- Indice di copertura (IC): 0,5

Le volumetrie relative all'impianto di trasporto pubblico non sono da conteggiare in queste superfici e sono comunque ammesse.

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT003

La zona rappresenta una delle principali opportunità di trasformazione del centro urbano. E' necessario che gli interventi, in coerenza con le opere per il nuovo acquedotto di valle, valorizzino il patrimonio immobiliare esistente insediando nuove attività al servizio del centro urbano. L'attuale piazzale verso il sedime ferroviario deve diventare uno spazio pubblico di qualità, integrandosi con i percorsi e spazi pubblici di connessione con l'area della stazione. In una generale riorganizzazione degli edifici di servizio alle infrastrutture, il piano intende valorizzare gli immobili e il comparto ammettendo trasformazioni d'uso e di funzioni per la realizzazione di un ambito rivolto ai servizi pubblici e privati per il turismo.
Tale area diventa nevralgica anche per la mobilità non veicolare sia per l'accesso all'area con l'impianto di trasporto a fune e con l'area dei parcheggi posti in prossimità del terzo accesso sia come porta alla dorsale verde.
funzionale principale: Attrezzature e impianti, servizi pubblici, attrezzature pubbliche e private, attività terziarie, attività turistico ricettive
altre funzioni ammesse: attività di servizio al turismo, commercio e attività di ristoro;
Azioni
- Il progetto deve prevedere una graduale dismissione dei fabbricati attualmente ancora utilizzati per impianti tecnologici per attività di servizio al turismo
- connessione pedonale con area ZT002
- realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato aperto nell'area compresa tra i fabbricati e la ferrovia;

Condizioni alla trasformabilità:
- gli interventi sono attuabili a seguito dell'approvazione di un Piano Particolareggiato, o ad altri strumenti quali quelli previsti al comma 2 dell'art. 19 delle NTA, esteso a tutta la Zona ZT003

DATI DI PROGETTO
ZT003: ampliamento del 20% dei volumi lordi esistenti non cumulabili con quanto previsto dall'art. 37 delle NTA
RSc114 - vedi scheda di sottozona

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT004

L'area rappresenta un nodo urbano fondamentale: si trova sull'incrocio tra il nuovo asse urbano che dalla stazione arriva alla zona del terzo accesso e della partenza dell'impianto a fune, passando per il nuovo centro funzionale sito nell'ex centrale idroelettrica e lo storico asse commerciale che però si interrompe contro il sedime ferroviario. Il ripristino di una continuità pedonale è fondamentale per la riqualificazione dell'area oltre ferrovia.
funzionale principale: servizi pubblici, attrezzature pubbliche e private, attività terziarie, commercio e attività di ristoro
altre funzioni ammesse: attività di servizio al turismo,
Azioni

- Realizzazione di fabbricato a ponte di scavalco della ferrovia con destinazione commerciale, terziaria, attività di ristoro
- riqualificazione di piazza Statuto, sistemazione come sede di mercato, realizzazione di parcheggio interrato
- realizzazione parcheggio vicino alla stazione

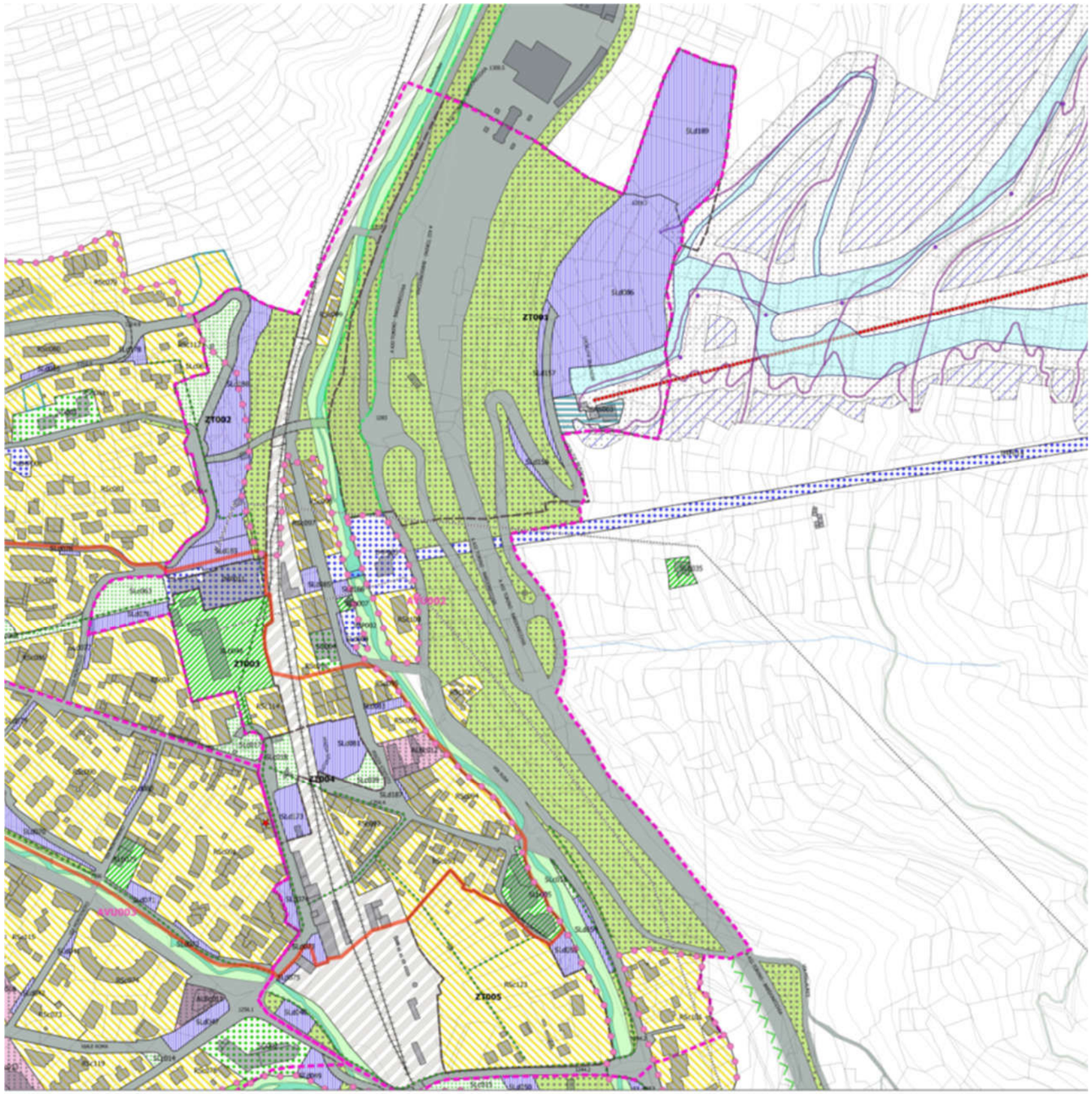
Condizioni alla trasformabilità:
- gli interventi sono attuabili a seguito dell'approvazione di un Piano Particolareggiato, o ad altri strumenti quali quelli previsti al comma 2 dell'art. 19 delle NTA, esteso a tutta la Zona ZT004

DATI DI PROGETTO
Nuovo edificio a scavalco ferrovia: è ammessa la realizzazione di mq 1.500 di SL.
Altezza massima: 15 metri
Gli altri parametri edilizi ed urbanistici devono essere definiti nell'ambito degli strumenti attuativi, per il resto sono fatte salve le norme del presente PRGC.

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT005

L'area è caratterizzata da un mix funzionale di supporto al quartiere oltre ferrovia e a tutta Bardonecchia. E' previsto un mix funzionale e di servizio che valorizzi la presenza del Poliambulatorio, con accessibilità da via Torino e da via Medail, un completamento residenziale destinato alla prima casa.
funzionale principale: attività residenziali, attività artigianali (PR1) (PR2), attività residenziali sociali (R2), servizi pubblici
altre funzioni ammesse: attività di ristoro, area sosta camper
Azioni
- riqualificazione di tutto il fronte strada verso via Torino, con demolizione o riqualificazione dei fabbricati non coerenti al progetto dell'intero ambito e recupero delle volumetrie e attività all'interno della stessa ZT
- Incentivazione alla rilocalizzazione delle attività in classe IIIb3 in aree in classe IIIb2
- realizzazione di un collegamento pedonale tra via Medail e Via Torino
- realizzazione di un accesso veicolare al parcheggio della casa medica da via Torino
- realizzazione alloggi per la residenza sociale (R2)
- realizzazione di area sosta camper.

Condizioni alla trasformabilità:
- gli interventi sono attuabili a seguito dell'approvazione di un Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a tutta la Zona ZT005; in considerazione della diversa natura dei vincoli di natura idrogeologica e delle diverse opere di riassetto territoriale necessarie all'attuazione della zona, il S.U.E. può essere attuato in comparti diversi.
- almeno il 20% delle SL deve essere destinato a residenze sociali
- Gli edifici destinati a (R2) devono essere localizzati nell'ambito più vicino alla zona residenziale esistente.
- Lo S.U.E. può estendersi anche alle aree esterne alla ZT005; se compresi all'interno del PP gli interventi di sostituzione edilizia di edifici residenziali interni alla zona RSc123 possono prevedere aumenti delle volumetrie iniziali del 30%.



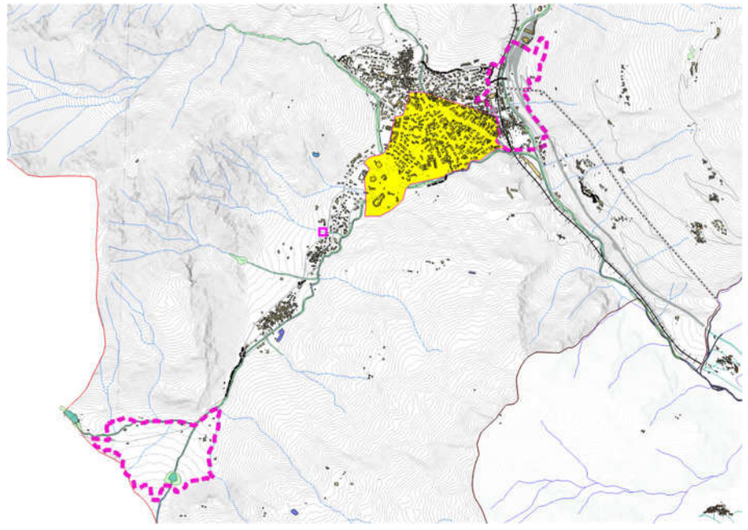
Comune di Bardonecchia

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 serviti 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 ZSAS011 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.

ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT008 funzionale principale: ricettività turistica, attrezzature al servizio del turismo, servizi pubblici, infrastrutture,

altre funzioni ammesse: Commercio, terziario, attività di ristorazione.
Azioni
- Sistemazione funzionale delle aree di arrivo delle piste di sci in relazione alle attività e agli immobili-
- Potenziamento delle attività al servizio del turismo nella zona di partenza del comprensorio sciistico.
- Riqualificazione del fronte edificato, con interventi di ampliamento o sostituzione dei fabbricati esistenti finalizzati anche ad una maggiore fruibilità dei servizi offerti dall'area sciabile.

Condizioni alla trasformabilità:

- Le capacità insediative della zona ZSAS011 (IF = 1,00 mq/mq) sono attuabili a seguito dell'approvazione di un Piano Particolareggiato, o ad altri strumenti quali quelli previsti al comma 2 dell'art. 19 delle NTA.
- Gli interventi edilizi possono estendersi nella zona SLd103 interna alla ZT008, garantendo il numero di posti auto esistenti a cui si devono aggiungere gli standard previsti per le nuove attività insediate.
- I nuovi interventi urbanistici devono garantire una buona connessione pedonale tra parcheggi e area sciabile.
- I progetti devono prevedere un'area di uso pubblico tra i nuovi edifici e l'area sciabile volta ad una maggiore fruibilità degli spazi interni all'area sciabile
- La zona ZSAS011 può svilupparsi indipendentemente secondo le regole previste nella scheda di sottozona.

DATI DI PROGETTO
ZSAS0**11** - vedi scheda di sottozona
ZT008: oltre le capacità insediative espresse dalla zona ZSAS011 è ammessa una SL aggiuntiva massima di 3.000 mq trasferibile dalla zona SLc060
Piani fuori terra pari a 3
Altezza massima 15 metri

ZONE SLB043 E SLB045

funzionale principale: Servizi socio assistenziali
altre funzioni ammesse: parcheggi
Azioni
- Realizzazione di una struttura socio sanitaria Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)
-
Condizioni alla trasformabilità:
- Le zone SLb043 e SLb045 sono legate a un intervento unitario.

DORSALE VERDE—ZONA ZVC

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 verde 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.
funzionale principale: Percorsi ciclopedonali, aree verdi attrezzate
altre funzioni ammesse: viabilità, parcheggi
Azioni
- realizzare studio di fattibilità per gli aspetti di mobilità veicolare e parcheggio pubblico, che garantisca una buona funzionalità
-
Condizioni alla trasformabilità:

- devono essere garantiti gli accessi alle aree di pertinenza private e ai parcheggi pubblici che è necessario conservare;
- devono essere impiantati essenze coerenti con l'originaria pineta di Bardonecchia
- devono essere privilegiate pavimentazioni drenanti
-

DATI DI PROGETTO
- All'interno della Zona ZVC sono ammessi l'installazione di dehors e chioschi secondo i regolamenti comunali;

Comune di Bardonecchia

P.R.G.C.

Piano Regolatore Generale Comunale

Ambito di Valorizzazione Urbana n. 3