

Comune di Bardonecchia

**Piano particolareggiato
dell'unità di intervento n° 20**

Elaborato 01

- **Relazione illustrativa**
- **Norme specifiche di attuazione**
- **Analisi di compatibilità ambientale**

Il Sindaco:

il Segretario Comunale:

Il Responsabile Area Tecnica:

Allegato alla delibera del consiglio comunale
n.....del.....

Il progettista: mainardi arch. mauro

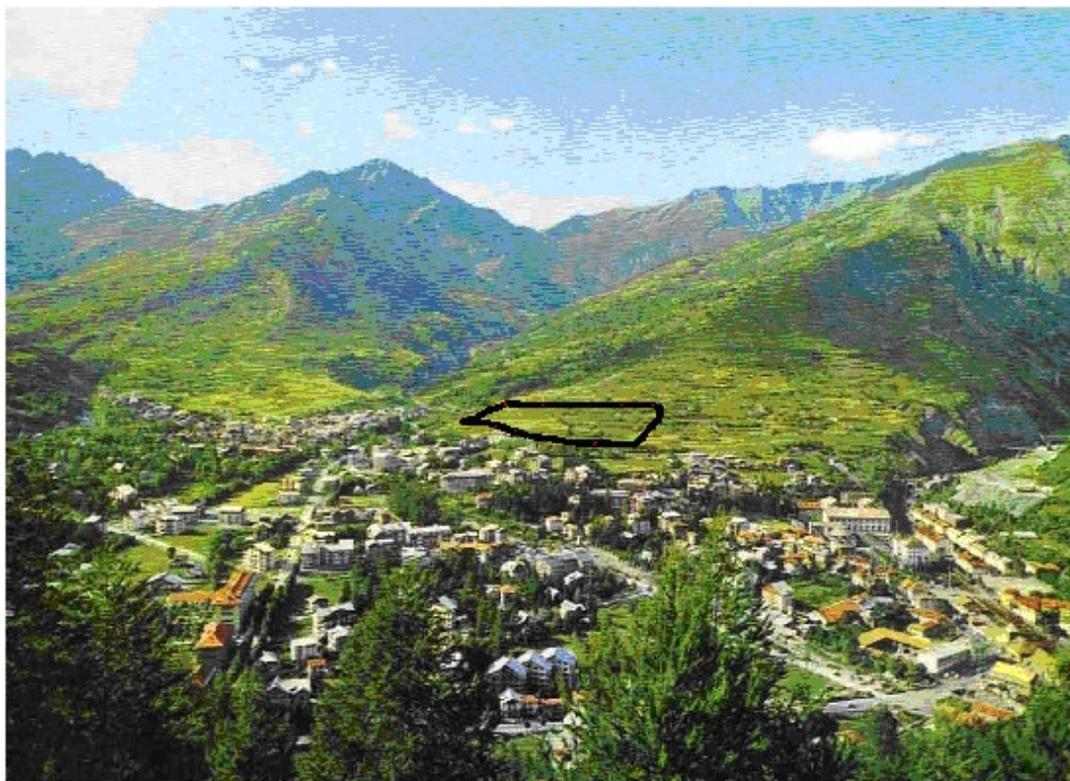
data: 6 settembre 2011

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice della relazione illustrativa:

- 1.1 Note illustrative e finalità dell'intervento
- 1.2 Elenco catastale generale e specificazione delle aree dismesse
- 1.3 Relazione finanziaria
- 1.4 Tempi di attuazione
- 1.5 Schede quantitative dei dati di piano

1.1 Note illustrative e finalità dell'intervento



Il PRGC di Bardonecchia, approvato dalla Regione Piemonte con DGR n° 27-41717 del 6.3.1985, delinea -nella necessaria sintesi dello strumento urbanistico generale- un preciso disegno programmatico, volto ad identificarne le potenzialità ed a tracciarne le linee di sviluppo.

Recentemente il Comune ha ritenuto di dover compiere tutti i passi tecnici necessari per adeguare il proprio PRGC al PAI, attraverso una specifica Variante strutturale attualmente all'esame delle competenti autorità Regionali.

Nel caso specifico le scelte del PRG sono state indirizzate soprattutto all'esigenza di individuare delle aree costruibili finalizzate alla possibile espansione del capoluogo, le zone "C", *Zone di espansione residenziale*, in cui l'edificazione avviene esclusivamente previa approvazione di Piani Particolareggiati o Piani Esecutivi Convenzionati.

L'Amministrazione comunale, su richiesta della maggioranza dei proprietari dell'Unità Urbana d'intervento n° 20, ha promosso la redazione del Piano Particolareggiato con contestuali modifiche non costituenti variante al PRGC al fine di soddisfare, oltre a modeste modifiche di ordine tecnico ed operativo, le richieste dei residenti di realizzare Edilizia Economico Popolare.

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO
CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO.
(cfr. Elaborato 03)

Il contesto urbanistico del presente Piano Particolareggiato è leggibile nell'Elaborato 03: esso interessa una porzione ineditata di zona "C", adiacente a zone di tipo "B", situata a monte della Via Pietro Micca su un terrazzo naturale rivolto a mezzogiorno che domina la sottostante cittadina. La zona, già dotata dei principali servizi pubblici, è attualmente servita da un'agevole viabilità che già raggiunge il lotto d'intervento; il completamento della via Pietro Micca situata a valle dell'Unità in oggetto, come previsto dal Piano, sarà realizzato contemporaneamente ai nuovi insediamenti.

Dalla nuova viabilità è previsto l'accesso veicolare agli edifici attraverso un unico ingresso che, dalla via P. Micca, collega le autorimesse interrato annullando, in superficie, il transito automobilistico all'interno dell'edificato; da un ampio e funzionale parcheggio ad uso pubblico disposto su due livelli sfalsati è possibile raggiungere i nuclei edificati attraverso una rete di passaggi pedonali intervallati da spazi di sosta.

Il disegno urbanistico previsto ha l'obiettivo di cercare un legame tra le nuove edificazioni ed i caratteri morfologici e storici del sito tramite una proposta progettuale che vede la collocazione di nuclei di edifici sulla scansione delle curve di livello, ciascuno con il proprio corollario di collegamenti sia orizzontali, sfocianti in ampi spazi comuni, sia verticali, tra loro legati funzionalmente con la viabilità veicolare ed i parcheggi di pertinenza celati nel sottosuolo.

I DATI DIMENSIONALI DEL PIANO POSSONO COSÌ ESSERE RIASSUNTI:

- Superficie territoriale..... 34.611 mq
- Superficie destinata alla viabilità ed accessibilità 3.175 mq
- Superfici a parcheggi 891 mq
- Superfici a servizi da monetizzare 3.149 mq
- Superfici a verde pubblico 8.662 mq
- Superficie privata di pertinenza agli edifici 21.883 mq

- Carico urbanistico previsto 18.181 mc
di cui:
Edilizia residenziale privata 15.151 mc
Edilizia Economica Popolare 3.030 mc

- Indice di edificabilità territoriale: mc 18.181: 34.611=.0.5252 mc/mq

- Abitanti teoricamente insediabili n° 202
- Standards a servizi in progetto (891+3.149 + 8.662=12.702): 202 ab 62.88 mq/ab
- Totale aree da dismettere o asservire all'uso pubblico:
(12.702 + 3.175) = mq 15.877 : 202 ab. pari a 78.60 mq/ab

1.2 Elenco catastale e specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico (cfr. Elaborato 03)

mappale	sup catast	superfici da dismettere ad uso pubblico				superf. ad uso privato
		interna al PP	verde	parcheeggi	via P. Micca	
989	184					184
992	23					23
1001	315					315
1002	613					613
1003	785					785
1004	47					47
1011	108	37				71
1012	4600	290				4310
1013	767	80				687
1014	694	120				574
1015	493	40				453
1016	554	554				0
1017	946	946				0
1018	605	605				0
1019	197	197				0
1105	570	538	32			0
1106	752	353	105	63		231
1107	414	63	117	234		0
1113	144	93		51		0
1114	470	27		329	114	0
1115	495	187			185	123
1116	661					661
1117	252	10				242
1118	751	95	259		244	153
1119	1108	736	65		170	137
1120	375	178			197	0
1121	339	160		141	38	0
1122	162	82		80		0
1126	540	268		272		0
1128	282	174		108		0
1129	232	229		3		0
1130	377	377				0
1131	787	625				162
1132	281	228				53
1133	1183	217	88		91	787
1134	1154	135	132		509	378
1135	253	70			22	161
1136	276	78	1		84	113
1137	490					490
1138	552					552
1139	742	3				739
1140	904					904
1141	555					555
1142	488					488
1143	1058					1058
1144	603					603
1145	170					170
1146	224					224
1147	460					460
1148	216					216
1149	248					248
1151	851	286				565
1152	124	124				0
1193	25					25
1194	195					195
1195	1232					1232
1199	256	46			15	195
1200	82					82
1229	300					300
1230	289					289
1231	595	65	92		212	226
1270	9			9		0
1271	9	5		4		0
1273	9					9
1357	844	49				795
1359	292	292				0
totale mq	34.611	8.662	891	1.294	1.881	21.883

1.3 Relazione finanziaria

A. Ammontare degli oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali.

○ urbanizzazione primaria			
Volume residenziale 15.151 mc x €/mc	41,25	= €	624.978,75
Volume EEP 3.030 mc x €/mc	41,25	= €	124.987,50
Autorimesse private - ammontare presunto: 90 posti auto x 24 mq = 2160 mq totali x €/mq	9,17	= €	19.807,20
<hr/>			
Totale		= €	769.773.45

○ urbanizzazione secondaria			
Volume residenziale 15.151 mc x €/mc	27,50	= €	416.652,50
Volume EEP 3.030 mc x €/mc	27,50	= €	83.325,00
Autorimesse private - ammontare presunto: 90 posti auto x 24 mq = 2160 mq totali x €/mq	9,17	= €	19.807,20
<hr/>			
Totale		= €	519.784,70

Totale "A"	= € 1.289.558.15*
-------------------	--------------------------

(*) Valore da aggiornare al momento del ritiro del Permesso di Costruire Convenzionato

B. Ammontare degli investimenti delle opere infrastrutturali.

(comma 1. punto 1) art. 39 LUR n. 56/77)

L'intervento, oggetto del presente P. Part., si configura come un'azione urbanizzativa complessa, che riguarda la totalità dei servizi, delle opere di urbanizzazione primaria globalmente necessarie per il corretto funzionamento di questa porzione di territorio di Bardonecchia.

In estrema sintesi, l'impegno finanziario di massima, prevedibile per la completa realizzazione dei contenuti progettuali del presente P. P.(cfr. Elaborato 04), può essere così riassunto:

▪ stima sommaria delle opere di urbanizzazione primaria

□ viabilità veicolare, pedonale e parcheggi pubblici: completamento della via P. Micca e realizzazione della viabilità interna al PP con i relativi parcheggi: opere di scavi, riporti, sistemazione delle scarpate, cassonetto stradale, cordoli e pavimentazioni in manto bituminoso e segnaletica (di cui 180.199,00 per opere esterne al piano);	€.	370.000,00
□ rete idrica: l'ente gestore Acea Pinerolese Industriale S.p.A. (cfr. parere del 13.06.08 rif. 104133/SPP/eg) ha previsto il "riposizionamento dell'attuale rete acquedotto esistente mediante costruzione di una nuova condotta in Fe DN 250 sul proseguimento dell'asse viario esistente" che prevede opera di scavo, reinterro, fornitura e posa delle condotte con relativa raccorderia, pozzetti e presa per idrante e rete interna la P.P. (di cui 39.900,00 per opere esterne al piano);	€.	58.000,00
□ raccolta acque meteoriche e scarichi civili: condotte fognarie con tubazioni in PVC rigido, DN 160/400, conforme alla norma UNI EN 1401-1, per condotte di scarico interrato, tipo SN4 con con giunto a bicchiere ed anello di tenuta in materiale elastomerico o PEAD corrugato conforme al pr EN 13476-1; caditoie stradali con griglie in ghisa e pozzetti di ispezione; compreso lo scavo ed il reinterro (di cui 51.226,00 per opere esterne al piano);	€.	94.000,00
□ rete elettrica ed illuminazione pubblica: tubazione interrata e pozzetti di ispezione per rete alimentazione elettrica, illuminazione pubblica e centri luminosi); costruzione di cabina elettrica interrata (di cui 38.514,00 per opere esterne al piano);	€.	121.000,00
□ rete telefonica: opere di scavo e reinterro, fornitura e posa di tubazione in polietilene flessibile, pozzetti e cavidotto (di cui 1.256,00 per opere esterne al piano);	€.	6.500,00
□ opere di ingegneria naturalistica, sistemazione zone del verde ad uso pubblico, opere di arredo, realizzazione di isola ecologica e varie (di cui 72.909,00 per opere esterne al piano);	€.	85.000,00
<hr/>		
Totale parziale (di cui 384.004,00 per opere esterne al piano);	€.	734.500,00
IVA 10%	€.	73.500,00
Totale	€.	808.000,00

▪ Spese tecniche relative alle OO.UU:

rilievo topografico, progettazione definitiva, direzione lavori, contabilità e collaudo, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione (ex DL 494/96) contributi e oneri fiscali	€.	47.000,00
--	----	-----------

Totale "B"	€.	855.000,00
-------------------	-----------	-------------------

C. Stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

(ultimi valori trasmessi nel luglio 2010 dal Geom. G. Ballario – redattore del Piano Particolare d'esproprio)

□ acquisizione aree interne alla perimetrazione del PP (cfr. Elab. A)	€.	3.618.846,00
□ acquisizione aree per il completamento della via P Micca nel tratto esterne alla perimetrazione del PP (cfr. Elaborato 06)	€.	129.756,00
□ monetizzazione per acquisizione aree esterne per servizi : mq 3.149 x 25,59€/mq (il valore unitario di monetizzazione di cui sopra (febbraio 2008) sarà valutato sulla base delle aree da acquisire secondo i parametri ed i valori vigenti ed adeguatamente rivalutati come determinati dall'AC.)	€.	80.583,00

Totale "C" €. **3.829.185,00**

D. Stima sommaria delle spese tecniche

□ Relazione geologica e geotecnica	€.	6.000,00
□ Indagini geotecniche e geofisiche	€.	19.379,00
□ Redazione del PP e progetto preliminare completamento via P. Micca	€.	33.351,00
□ Redazione piano particolare d'esproprio e varie	€.	38.500,00
□ Consulenze legali	€.	3.060,00

Totale "D" €. **100.290,00**

TOTALE ONERI A CARICO DEI PRIVATI (B+C+D).....€. 3.929.475,00

Valore indicativo dell'incidenza oneri a carico dei soggetti attuatori :

€ 3.929.475,00:18.181 mc. residenziali = 216,13 €/mc > oneri tabellari ouou l.ria pari a 41,25 €/mc

E. Ammontare degli investimenti edilizi.

▪ **edilizia residenziale**
(per una potenzialità edificatoria totale di 18.181 mc) = €. 13.500.000,00

▪ **servizi privati**
□ sistema dell'accessibilità e collegamenti veicolari ai parcheggi = €. 2.100.000,00
□ sistemazione esterne, aree verdi e collegamenti pedonali = €. 50.000,00

Totale = €. **15.650.000,00**

IMPEGNO FINANZIARIO COMPLESSIVO:

(B+C+D+E.) = €. **19.579.475,00**

1.4 Tempi di attuazione

L'attuazione completa del P.Part. dovrà avvenire entro 10 anni dalla data di pubblicazione della Deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale sul BUR.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata in modo da assicurare i servizi ai fabbricati in corso di costruzione.

1.5 Schede quantitative dei dati di piano

Da un preciso ed attento calcolo dell'area ricompresa nel PP, così come individuata nella cartografia di PRG, la superficie complessiva risulta di mq. 34.611 confortata anche dalla corrispondenza su base catastale.

Con tale criterio, applicando l'indice di edificabilità territoriale di PRG pari a 0,525 mc/mq si ottiene un carico urbanistico di mc. 18.181.

A. Dati di P. Particolareggiato

Superficie Territoriale..... 34.611 mq

Carico urbanistico totale..... 18.181 mc

di cui:

- Edilizia residenziale privata:
- $(34.611 \text{ mq} \times 0,4377 \text{ mc/mq}) = 15.151 \text{ mc}$
- $EEP(34.611 \text{ mq} \times 0,0876 \text{ mc/mq}) = 3.030 \text{ mc}$

Abitanti insediati (1 ab. = 90 mc)..... 202 abitanti

Superficie per parcheggi.....891 mq

Superficie a servizi da monetizzare 3.149 mq

Superficie a verde pubblico..... 8.662 mq

B. Verifiche urbanistiche

Abitanti teoricamente insediabili (mc 18.181: 90 mc/ab) = 202 abitanti

- standards richiesti

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO:

Superficie totale per parcheggi pubblici e di uso pubblico..... **4.040** mq

(20.00 mq/ab x 202 ab) =

di cui:

-dotazione minima da reperire nell'ambito del PP (mq. 2.50 x 202ab): 505 mq

-da monetizzare per reperire all'esterno del PP (4.040 -505)..... 3.535 mq

VERDE ATTREZZATO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO

(40 mq/ab x 202ab) = **8.080** mq

- standards in progetto

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO:

Superficie totale per parcheggi pubblici e di uso pubblico..... **4.040** mq

(20.00 mq/ab x 202 ab) =

di cui:

- reperite nell'ambito del PP: (mq. 4.41 x 202ab) : 891 mq

-da monetizzare per reperire all'esterno del PP : 3.149 mq

VERDE ATTREZZATO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO..... **8.662** mq

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL P. PART

Art. 1 - Il territorio del Piano Particolareggiato

Art. 2 - Elaborati del P.Part.

Art. 3 - Determinazione del carico urbanistico

Art. 4 - Indici urbanistici per l'edificabilità

Art. 5 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Art. 6 - Prescrizione per l'edificazione

Art. 7 - Zone a servizi

Art. 8 - Destinazione d'uso degli edifici

Art. 9 - Validità del P.Part.

Allegato 1: **Caratteristiche delle opere di urbanizzazione**

Allegato 2: **Gli organismi edilizi e le norme relative a componenti e materiali da utilizzarsi**

Art. 1 - Il territorio del Piano Particolareggiato

1.1 L'Elaborato 03, con gli allegati elenchi catastali, definisce il territorio oggetto del presente Piano Particolareggiato (P.Part).

1.2 L'ambito di inquadramento di urbanistico del presente P.Part, in particolare come definito dall'Elaborato 03, ha il valore di verifica per le soluzioni urbanistiche ed ambientali. Esso potrà essere derogato per esigenze tecniche, connesse in particolare alla dotazione di servizi pubblici e privati, ma non potrà comunque comprendere altri interventi apportatori di carico urbanistico, salva esplicita procedura di variante.

1.4 Non costituiranno variante al presente P.Part modeste modifiche di forma delle aree da destinare a servizi ed a sedime stradale, purché non ne sia ridotta la superficie totale ed il Comune dia il suo esplicito consenso tramite l'approvazione del progetto esecutivo.

Art 2 – Elaborati del Piano Particolareggiato

La documentazione di P.Part è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato 01: Relazione Illustrativa, Norme specifiche di attuazione e Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale.
- Elaborato 02 Documentazione urbanistica, geografica e catastale.
- Elaborato 03: Progetto urbanistico.
- Elaborato 04: Opere di urbanizzazione.
- Elaborato 05: Ipotesi di asseto costruito, esemplificazione planivolumetrica
- Elaborato 06: Relazione Paesaggistica.
- Schema di Convenzione per il Permesso di Costruire
- Schema di Convenzione per l'Edilizia Convenzionata
- Elaborato A elenco ditte da espropriare
- Documentazione Geologica.

Art 3 – Attuazione del Piano Particolareggiato; determinazione del carico urbanistico

L'attuazione del Piano Particolareggiato può avvenire previa presentazione ed approvazione di uno o più Permessi di Costruire Convenzionati, di cui al 5° comma, art 49 della L.R. 56/77 e smi.

Nel caso di più Permessi Convenzionati, ognuno di essi dovrà contenere la verifica della propria congruità rispetto al Piano Particolareggiato complessivo, con riferimento sia alle tipologie edilizie, sia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

In sede di presentazione dei progetti edilizi relativi ai singoli lotti per la richiesta del relativo Permesso di Costruire Convenzionato di cui al 5° comma, art 49 della L.R. 56/77 e smi., dovrà essere verificata e chiaramente specificata:

- a) la superficie territoriale interessata dall'intervento in progetto;
- b) la relativa volumetria massima consentita risultante dalla relazione Iet:
mq. x 0.5253, specificandone la destinazione d'uso;

- c) il carico urbanistico di ogni edificio, espresso in metri cubi, secondo la relazione $90mc = 1 \text{ abitante teoricamente insediabile}$;
- d) la dotazione delle aree a servizi, secondo i parametri indicati nella tabella della destinazione urbanistica di cui all'Elaborato 03; in particolare dovrà essere dimostrato l'asservimento per gli standard di Piano pari a 62,88 mq per ogni abitante teoricamente insediato, così suddiviso:
 - 20 mq a parcheggio d'uso pubblico con un minimo di 2.5 mq da reperire all'interno dell'unità di intervento, per la restante superficie richiesta di 17.50 mq. si dovrà prevedere la monetizzazione finalizzata all'acquisizione di aree da destinarsi a parcheggio in altre zone della cittadina, dove tali servizi risultano invece insufficienti; il valore unitario di monetizzazione sarà valutato sulla base delle aree da acquisire secondo i parametri ed i valori vigenti determinati dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale dovrà procedere all'acquisizione di tale aree entro l'ultimazione del P.Part. stesso.
 - 42,88 mq a verde d'uso pubblico.

Art 4 - Indici urbanistici per l'edificabilità

Ai sensi del vigente PRG, per tutti i terreni ricompresi nel P.Part si applicano indistintamente ed in maniera additiva i seguenti indici territoriali:

- a) 0,4377 mc/mq per l'edilizia residenziale privata
- b) 0,0876 mc/mq per l'edilizia economico popolare

La planimetria di progetto urbanistico, di cui all'Elaborato 03, definisce l'area destinata all'edificazione ed ai relativi servizi privati.

L'utilizzo dell'indice al punto b) potrà dare luogo sia ad unità residenziali comprese negli edifici residenziali privati, sia ad uno o più edifici specificatamente destinati a E.E.P.; le soluzioni predette saranno normate in sede di convenzione e definite tramite i singoli progetti, anche supportati da idonei atti tra privati.

Nel caso di realizzazione di *Edilizia Abitativa Convenzionata* ai sensi dell'art.li 17 e 18 del DPR 380/2001, trova applicazione la convenzione tipo deliberata dalla Regione Piemonte (ad momento attuale DGR del 21.06.1984, n° 714/6794).

Il Comune regola con opportuno e separato atto la formazione di una idonea graduatoria dei soggetti che hanno diritto ad accedere all'edilizia abitativa convenzionata.

Sono altresì indicati gli accessi veicolari dal sistema viario alle autorimesse private interrate: in sede di progettazione esecutiva potrà essere variata la posizione e la quantità di tali accessi nell'ottica di una migliore funzionalità d'insieme, purché ciò non determini situazioni peggiorative delle aree a destinazione pubblica.

Art 5 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

(vedi Allegato 1: caratteristiche delle opere di urbanizzazione)

I soggetti attuatori del Piano Particolareggiato, in relazione al disposto del 5° comma, articolo 49 della L.R. 56/1977 smi, si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi

titolo a dismettere al Comune di Bardonecchia le aree per la realizzazione della viabilità principale, parcheggi ed aree a verde ricomprese nel P.Part. e ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria come descritte nell'Elaborato 04, anche se esterne al P.Part., il tutto nel rispetto di quanto previsto dal *“Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo”* e dalla Convenzione relativa al Permesso di Costruire.

Art 6 - Prescrizioni per l'edificazione

(vedi Allegato 2: Gli organismi edilizi e le norme particolari relative a componenti e materiali da utilizzarsi.)

6.1- Ogni intervento edilizio potrà essere realizzato tramite uno o più permessi di costruire convenzionati, di cui al 5° comma, art 49 della L.R. 56/77 e smi.

In sede di procedura per il rilascio dei P. di C., l'Amministrazione Comunale attua in particolare le seguenti verifiche:

- compatibilità con i valori totali e parziali di carico urbanistico;
- compatibilità con il disegno urbanistico;
- presenza delle opportune forme di convenzionamento e rispetto dei relativi obblighi, ove richiesto;
- rispetto dello standard richiesto per le aree da dismettere o asservire ad uso pubblico;
- compatibilità architettonica, verificata alla luce delle prescrizioni delle presenti NTA di P.Part;
- ottenimento dei prescritti pareri degli organi tutori, ove richiesto.

6.2 In sede di attuazione del presente P.Part. potranno essere attuate lievi modifiche nella forma, aspetto, posizionamento delle superfici dalla specifica destinazione pubblica e privata e, dell'eventuale dimensionamento dei singoli componenti, senza che ciò comporti variante al P.Part purché:

- non si vada contro il pubblico interesse;
- non venga variato l'ammontare del carico urbanistico, ferma restando la possibilità di diminuire o differire nel tempo la realizzazione della cubatura consentita;
- non vengano lesi i principi informativi del P.Part;
- vengano ottenuti i prescritti pareri degli organi tutori;
- vengano rispettate le prescrizioni del P.R.G.C.

6.3 Si ricorda, in via prioritaria, come l'intero ambito di applicazione del presente P.Part sia sottoposto ai vincoli ed alle conseguenti procedure della legge 29.6.1939 n° 1497, "Protezione delle bellezze naturali".

6.4 L'Elaborato 05 contiene gli elementi di riferimento di massima per la progettazione degli insediamenti e relative aree pertinenziali.

6.5 Il dimensionamento massimo dei singoli edifici è fissato in 1.600 mc., fermo restando la possibilità di comporre in adiacenza o attraverso la comunicazione o interconnessione di piccoli volumi anche più corpi di fabbrica da 1.600 mc. purché

l'articolazione volumetrica così ottenuta risulti esteticamente apprezzabile. Sono considerati quali "edifici singoli" anche edifici connessi funzionalmente, nei sotterranei e semisotterranei, da piastre di servizi (autorimesse, cantine, depositi, ecc.) e da camminamenti.

In particolare si dovranno rispettare le seguenti norme:

- indice di edif. territoriale = 0,5253 mc/mq
- altezza massima = 8 metri
- superficie libera minima: 2/3 della superficie fondiaria
- distanza minima dai confini di P.Part = 5 m.
- distanza minima dal filo strada di Via P. Micca, = 20 metri
- distanza minima tra i fabbricati le cui facciate finestrate (quelle che comprendono vani di abitazione, comprese le cucine abitabili, escluse quelle di cantinati, scale, servizi ed accessori) si fronteggiano per più di 5 metri = 10 metri.
- rapporto tra altezza/larghezza stradale: 1/1.

Art. 7 - Zone a servizi

I progetti architettonici riferiti agli organismi edilizi dovranno obbligatoriamente contenere la dettagliata progettazione della sistemazione delle zone esterne sia private sia da adibire ad uso pubblico, con definizione dei relativi collegamenti veicolari e pedonali, della presenza o previsione di essenze vegetali da conservare o impiantare e dei materiali da utilizzare in ogni intervento o manufatto.

Gli Elaborato 04 e 05 contengono gli elementi di riferimento di massima per la progettazione delle opere relative ai servizi.

Le aree a servizi possono essere dismesse al Comune o assoggettate all'uso pubblico, nelle proporzioni qui di seguito riportate:

- a verde mq 8.080 : 202 ab = 40 mq/ab

- a parcheggi mq. 4.040 : 202 ab = 20.00 mq/ab (compresa la quota di monetizzazione)

I parcheggi ad uso pubblico in sede di progetto esecutivo dovranno rispettare la dimensione di metri 2.50x5.00 per ogni posto auto; si richiama quanto detto all'art. 3 in merito alla relativa monetizzazione.

Art. 8 - Destinazione d'uso degli edifici

Per gli edifici ricompresi nel presente P. Part è prevista la destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettiva con possibilità di inserire attività terziarie e di vendita, come da definizioni del vigente PRGC.

Art. 9 – Validità del P.Part.

Il presente P.Part. ha validità di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione sul BUR.

Caratteristiche delle opere di urbanizzazione

5.1 - VIABILITÀ PRINCIPALE

In sede di progettazione esecutiva delle OOUU primarie si dovrà prevedere il completamento della via P. Micca: le opere previste comprendono gli scavi e riporti, la realizzazione della livelletta stradale e le pavimentazioni della viabilità veicolare e pedonale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione delle scarpate da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica: dovranno presentarsi inerbite con manto erboso composto da specie prevalentemente autoctone e persistenti, atte ad impedire fenomeni di erosione superficiale e di facile coltura e manutenzione, alternate da zone piantumate ed isole arbustive; le essenze impiegate dovranno assimilarsi a quelle tipiche dei luoghi. Non sono consentite - salvo casi particolari da documentare tecnicamente- opere di contenimento del terreno con manufatti in cemento armato ed in massi lapidei del tipo a scogliera. (cfr. Elaborati 0.4 e 05).

5.2 - SISTEMA DELL'ACCESSIBILITÀ E VIABILITÀ INTERNA AL P.Part.

In conformità alle prescrizioni di PRG, il disegno urbanistico di P.Part. ha posto particolare attenzione alla soluzione viabilistica, prevedendo un solo accesso veicolare dalla viabilità principale di via P. Micca.

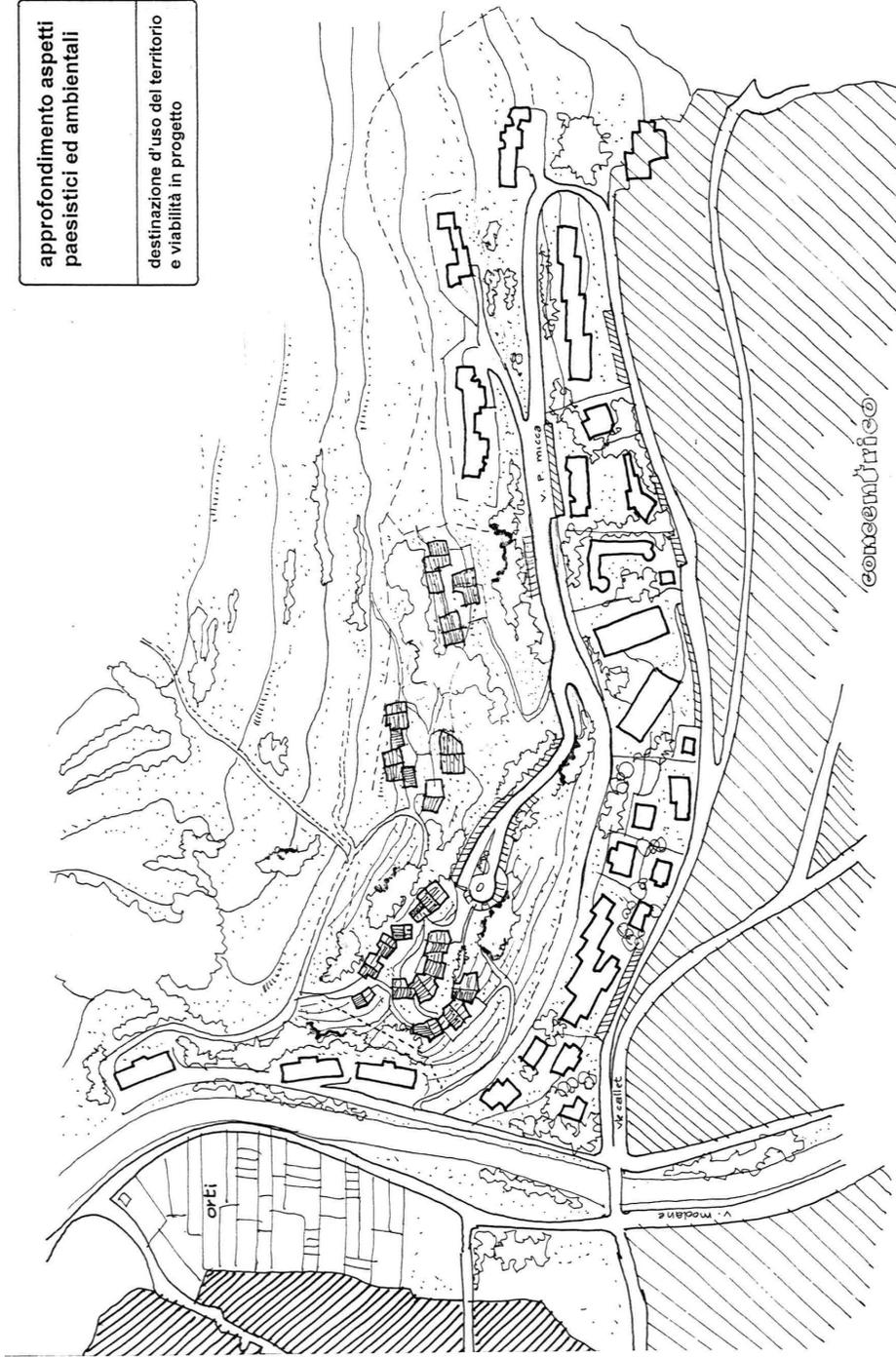
L'accessibilità veicolare agli edifici della U.U.I.20, sarà assicurata da un tratto di strada con carreggiata bitumata della sezione di m. 6.00, a due sensi di marcia, che raggiunge con moderata pendenza le autorimesse interrate e da queste, tramite collegamenti verticali, i nuclei residenziali.

Nel rispetto dell'ambiente, le infrastrutture viarie dovranno prevedere opere il più possibile contenute penalizzando ed annullando il transito automobilistico di superficie all'interno della zona riservata agli insediamenti residenziali e potenziando invece, in alternativa, una fitta rete di collegamenti pedonali.

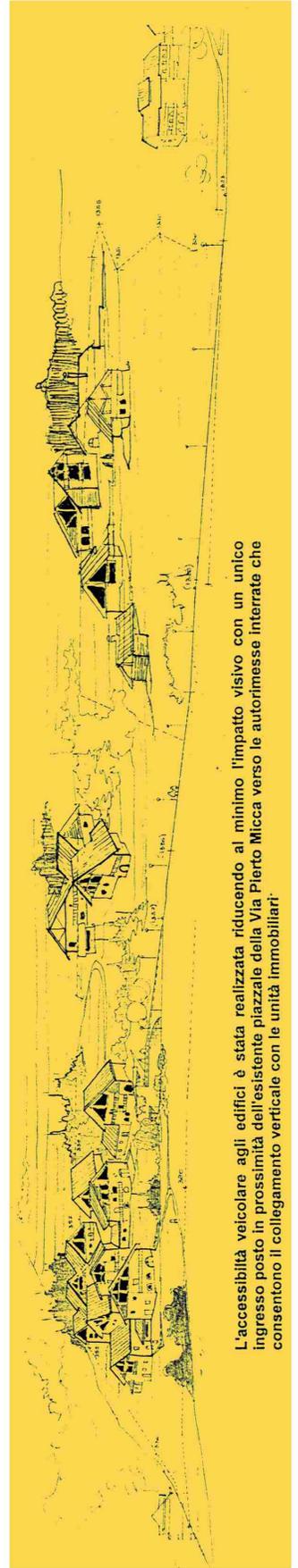
La rete viabilistica interna dovrà favorire la circolazione dei pedoni e, per quanto possibile con la morfologia del terreno e fatti salvi i mezzi di sollevamento meccanici, adottare soluzioni costruttive e tipologiche che non implicino barriere architettoniche.

approfondimento aspetti
paesistici ed ambientali

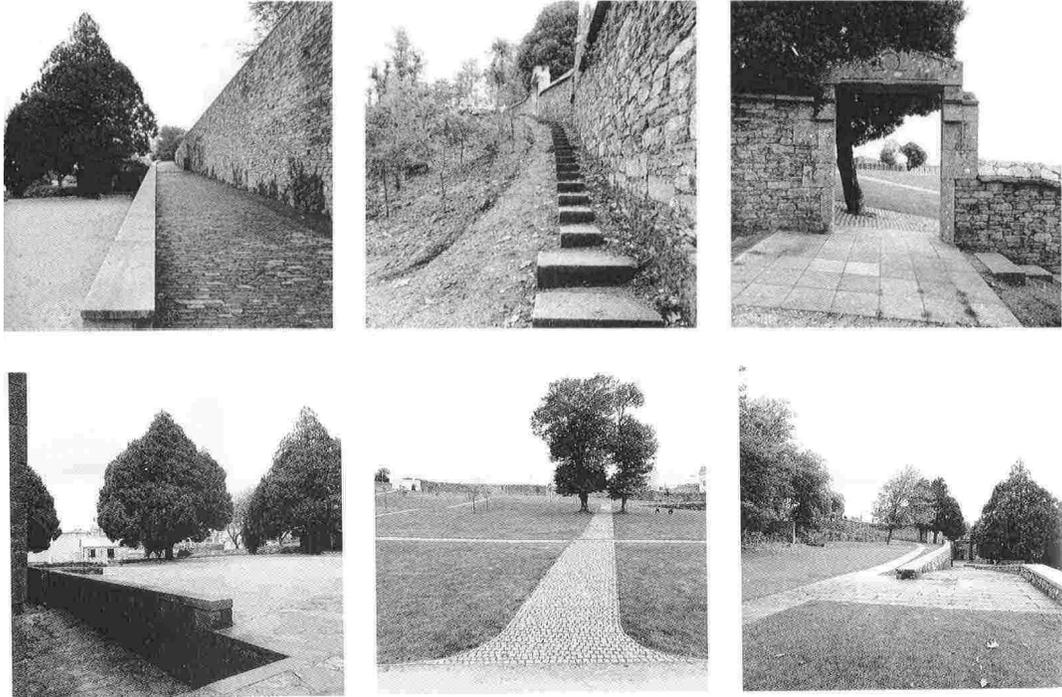
destinazione d'uso del territorio
e viabilità in progetto



La tavola, a titolo esemplificativo, riporta la previsione urbanistica del P. Part nel contesto ambientale. La tavola illustra i principi ai quali il P. Part si è attenuto nell'organizzare i nuovi insediamenti; è stata evitata ogni forma di edificazione volta allo sfruttamento parcellizzato della superficie di pertinenza concentrando l'edificato in un fitto tessuto urbanistico a vantaggio di un accorpamento delle aree a verde con risultati molto apprezzabili sotto il profilo paesaggistico. Un attento tracciato pianialtimetrico della strada, che eviti un "taglio violento" nella costa montagnosa (vedi tavola 04) ha così ridotto all'essenziale il sistema della viabilità pubblica e relativa accessibilità; vincolante sarà l'attuazione della viabilità interna alla zona di concentrazione dell'edificato; realizzazione di parcheggi in sotterraneo e totale pedonalizzazione delle superfici al piano di campagna, organizzate secondo un modello "a piazza" allo scopo di favorire le funzioni di incontro e socializzazione per gli abitanti.



L'accessibilità veicolare agli edifici è stata realizzata riducendo al minimo l'impatto visivo con un unico ingresso posto in prossimità dell'esistente piazzale della Via Piero Micca verso le autorimesse interrante che consentono il collegamento verticale con le unità immobiliari.



Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici e materiali dalle specifiche caratteristiche antiscivolo, resistenza agli sbalzi termici ed al gelo, nonché idonei alla pulizia ed allo sgombrò neve. Tale viabilità dovrà essere attrezzata, ove richiesto per la sicurezza ed incolumità delle persone, con opere di sostegno, ringhiere, parapetti, corrimano, rampe dal disegno semplice e funzionale e spazi di sosta opportunamente attrezzati.

Parallelamente dovrà essere prevista la possibilità di collegamenti sia verticali, con mezzi di sollevamento meccanici, sia orizzontali con porticati, corridoi e zone protette dalle intemperie al fine di soddisfare sia la circolazione pedonale sia l'accessibilità e la visitabilità ai vari nuclei abitativi, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di barriere architettoniche.

5.3 - PARCHEGGI

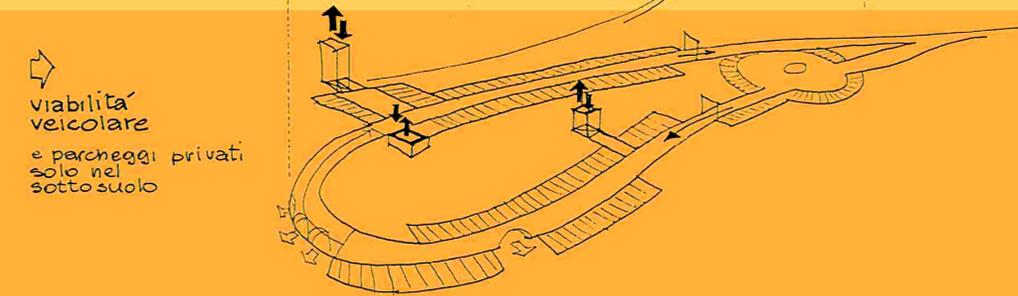
La Tavola 03 indica la localizzazione dei parcheggi ad uso pubblico interni al P.Part. e, come indicato dal PRG, in adiacenza alla via P. Micca.

Le caratteristiche tecniche sono schematizzate qui di seguito, mentre viene rimandato, in sede di progettazione esecutiva, il rispetto delle normative in materia di sicurezza ed utilizzo.

Le pavimentazioni potranno essere realizzate sia in manto bituminoso che in altri materiali da approvarsi dal Comune e, ove compatibile con l'ambiente, saranno da prevedere modeste superfici a parcheggio coperto al fine di agevolare l'uso invernale ai disabili.

E' fatto obbligo di riservare, sul totale, almeno quattro posti auto ai portatori di handicap provvisti di zona di sbarco laterale di larghezza non inferiore a metri 1,50; tali aree dovranno essere opportunamente provviste di segnaletica verticale ed orizzontale per un immediato riconoscimento.

viabilità e parcheggi

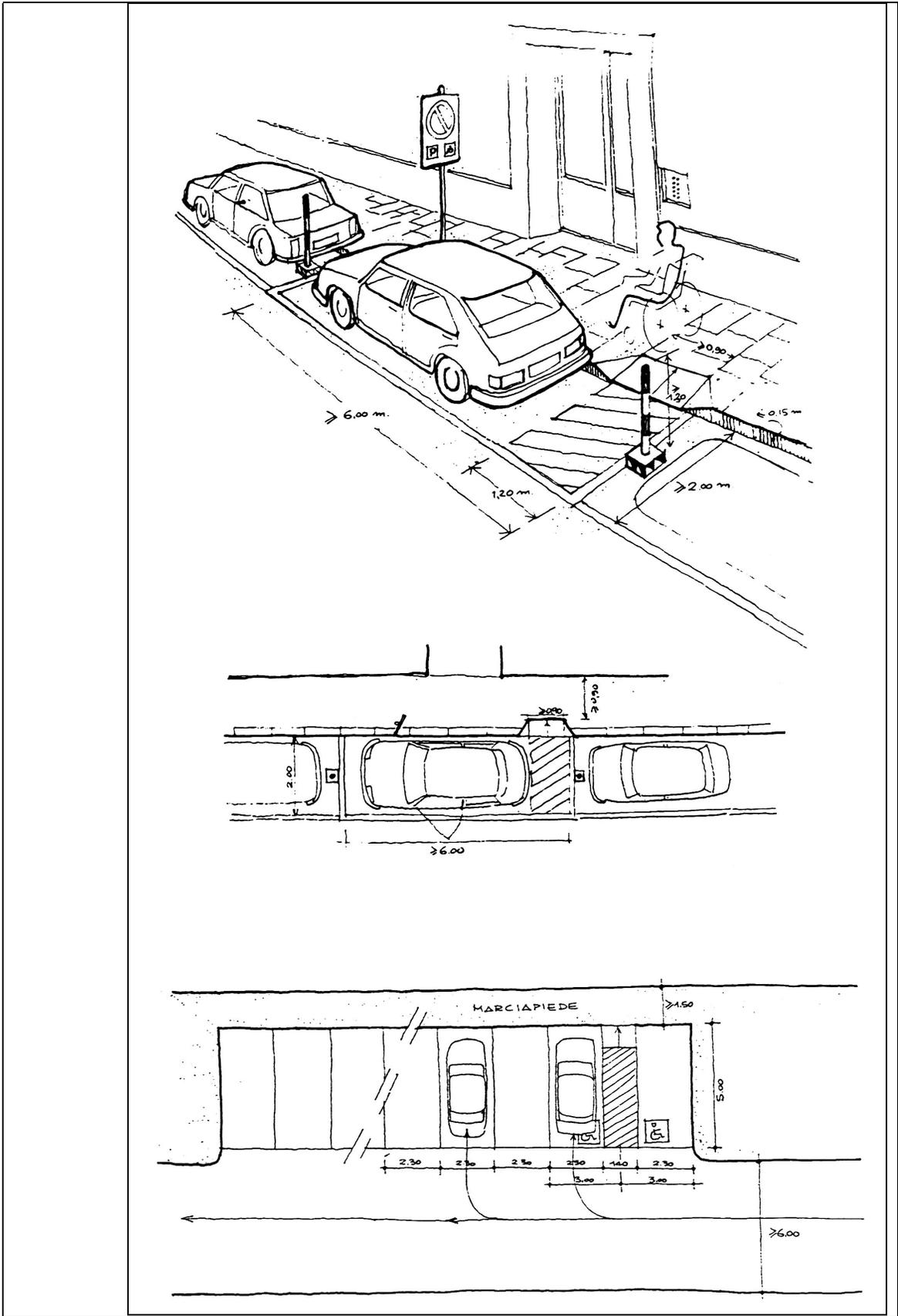


L'attuazione del presente P.Part, ha lo scopo di gestire questo spazio ineditato attraverso una corretta programmazione urbanistica volta ad evitare tutte le contraddizioni di uno sviluppo casuale.

L'obiettivo è di ricercare un legame tra nuove edificazioni e caratteri morfologici e storici del sito tramite una proposta progettuale che si pone come obiettivo l'inserimento dell'edificato su una area concentrata attraverso un fitto tessuto urbanistico tipicamente montano, mantenendo a verde circa i due terzi dell'intero ambito di riferimento.

I caratteri urbanistici della proposta del P.Part scaturiscono così dal ripetersi ordinato degli edifici sulla scansione delle curve di livello, ciascuno con il proprio corollario di collegamenti verticali ed orizzontali, sfocianti in ampi spazi comuni, legati funzionalmente ad aggregazioni di più nuclei.

La vista di insieme consente di riconoscere nelle articolazioni planimetriche come nel dimensionamento del volume una chiave di lettura storicamente ben definito.

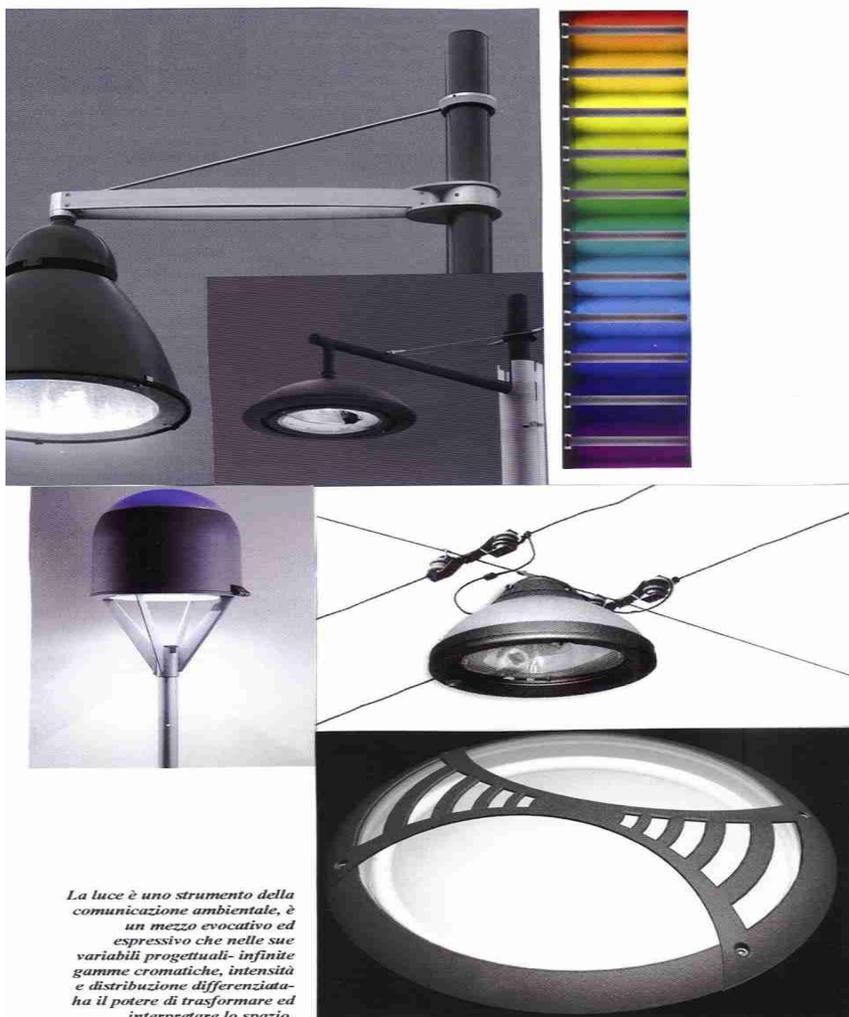


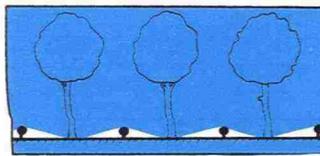
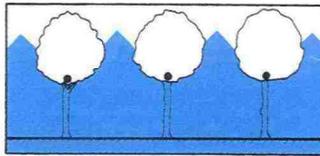
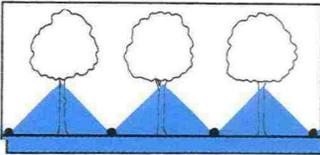
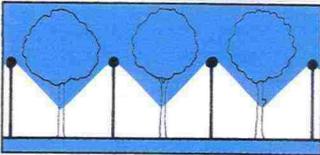
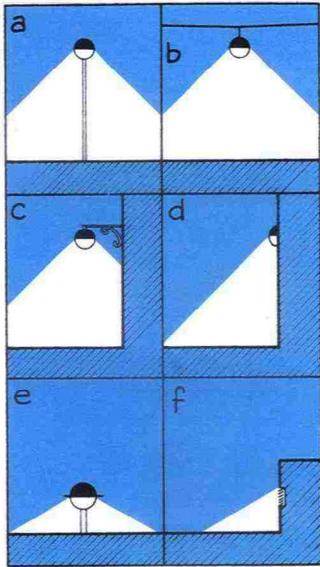
5.4 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'esecuzione dell'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere oggetto di un'adeguata progettazione tecnica esecutiva che, oltre a dimostrare il contenimento degli oneri d'esercizio, preveda centri luminosi ad emissione controllata con parametri geometrici e d'illuminamento adeguati. Per quanto possibile, si suggerisce l'impiego di tecnologia LED (Light Emitting Diode) o altre tipologie con lampade che consentono, rispetto ad una normale lampada, di risparmiare energia elettrica a parità di luce emessa, fino al 75% con durata fino a 10 anni; l'impianto dovrà essere dotato di regolatore stabilizzato di flusso luminoso tipo "Stabilux PMR3-EX-IREM" con possibilità di impostazione di ciclo giornaliero a 6 valori di tensione per consentire il controllo dei consumi energetici.

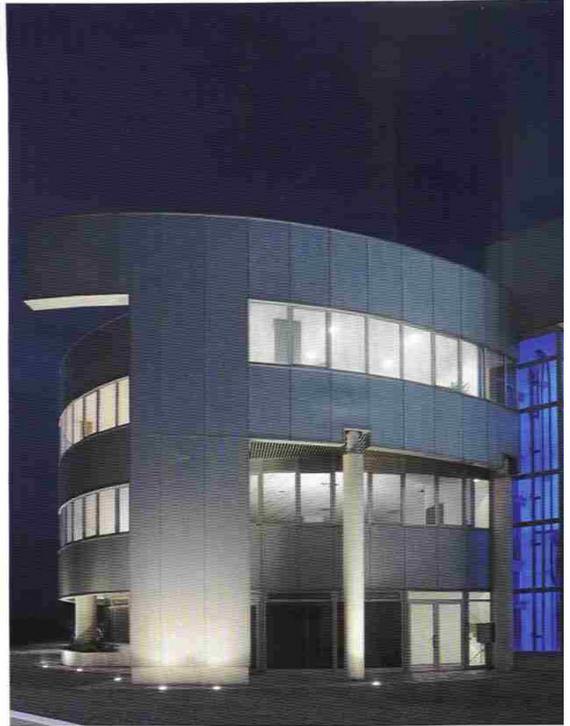
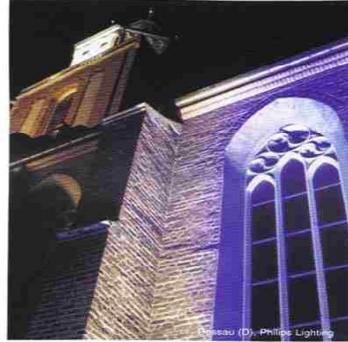
Infine, la scelta formale dovrà non solo essere coerente al contesto che lo ospita, ma dovrà risultare gradevole alla vista soprattutto nelle ore diurne quando il suo ruolo primario è ridotto ad elemento di arredo: in particolari situazioni esterne sarebbe auspicabile l'impiego di lampade fotovoltaiche che utilizzano l'energia solare accumulata durante il giorno.

Il progetto dovrà inoltre evidenziare le previsioni delle caratteristiche percettive dei luoghi, la gerarchia dei percorsi e l'utilizzazione delle diverse tipologie dei corpi illuminanti (a stelo, sospese, a muro, a fungo, a terra, ecc.) in grado di generare diverse distribuzioni o concentrazioni e colori di flusso luminoso in conseguenza alle richieste prestazionali ed alle caratteristiche degli edifici, della vegetazione e di altri elementi naturali ed antropici.





Se la luce naturale, con sfumature ed intensità che variano nell'arco della giornata e delle stagioni, investe e plasma indiscriminatamente i volumi ed i rilievi, la luce artificiale interviene selettivamente su "cosa" far vedere o no e su "come" farla vedere.

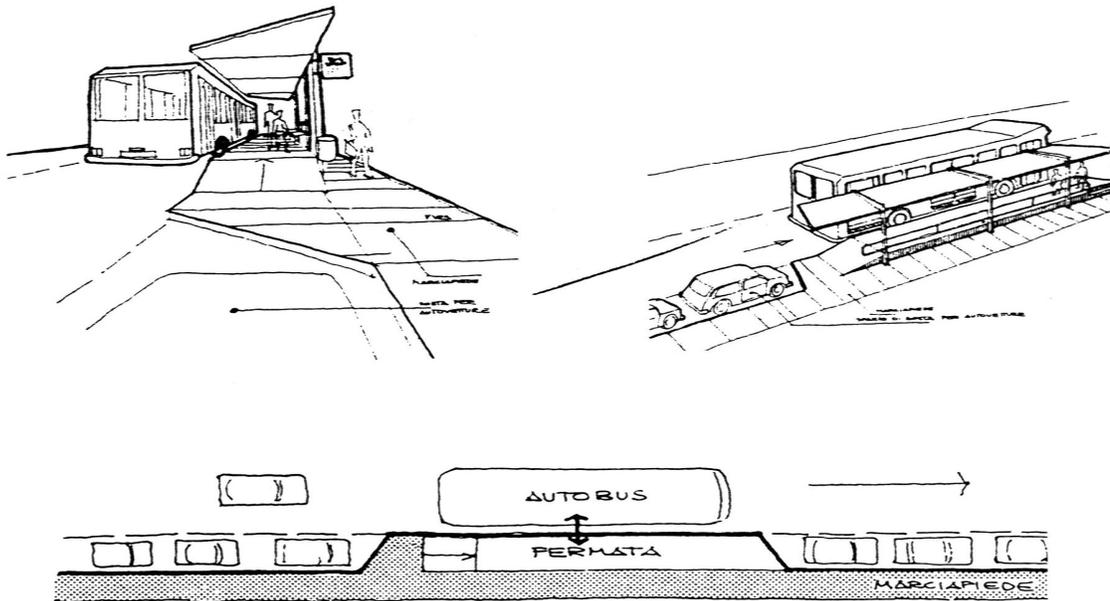


5.5 - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

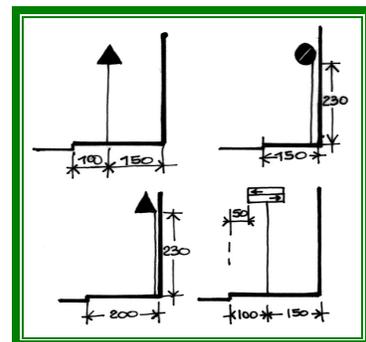
Non meno importanti degli edifici sono gli elementi generici che concorrono alla definizione dell'insieme ambientale e per i quali è richiesto oltre ad un adeguato livello prestazionale, un'espressione formale che li ponga in armonia con il contesto, e per i quali è richiesto uno specifico approfondimento in sede di progettazione edilizia degli edifici.

In particolare elenchiamo qui di seguito alcuni dei temi da affrontare e le prestazioni minime richieste:

- dovrà essere individuata un'area, facilmente accessibile dai mezzi di servizio, per ospitare un'isola ecologica per lo stoccaggio dei rifiuti differenziati in appositi contenitori. Nella tavola dell'elaborato 03 è stata individuata una possibile soluzione al problema in un luogo coperto e poco visibile in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti;
- dovrà essere prevista in corrispondenza della fermata dell'autobus un'area attrezzata con accorgimenti tecnici che rendano più comoda e funzionale l'attesa del mezzo pubblico, in particolare: la possibilità di sedersi, idonea illuminazione, adeguato riparo dalle intemperie, possibilità di consultare orari, percorsi e mappa con indicazione del sistema di trasporto pubblico;



- dovrà essere prevista una parca ma efficiente segnaletica stradale attraverso un corretto inserimento dei cartelli in modo che siano facilmente visibili e che non rappresentino ostacolo ai pedoni o pericolo al traffico veicolare;



- saranno da evitare elementi mobili di arredo urbano quali fioriere, dissuasori di sosta ed altri elementi la cui collocazione pregiudichi il movimento della sedia a rotelle e costituisca pericolo sia ai non vedenti che ai mezzi sgombraneve;
- le recinzioni in genere, quando non costituiscono elemento di protezione e sicurezza, sono di norma da evitare.
- in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovranno essere previsti opportuni accorgimenti tecnici ed estetici per l'inserimento sia dei vani tecnologici che delle tubazioni in vista a servizio delle reti di alimentazione elettrica, telefonica e metano;
- la cabina elettrica dovrà essere realizzata in posizione defilata rispetto al flusso della circolazione e di preferenza ubicata entroterra ma accessibile ai mezzi di servizio.



Gli organismi edilizi e le norme particolari relative a componenti e materiali da utilizzarsi.

Le scelte progettuali che caratterizzano il disegno urbanistico muovono dall'attenta interpretazione delle geometrie del terreno contenendo lo sviluppo dimensionale delle infrastrutture viarie allo stretto necessario per mantenere leggibile il territorio.

Tale voluta impostazione ha così riservato la quasi totalità della superficie d'ambito intonsa per ospitare gli insediamenti residenziali e priva di quegli ostacoli fisici che caratterizzano, con strade, parcheggi, giardini, aiuole e quant'altro, l'impianto dei quartieri residenziali cittadini, condizionando negativamente, forma, volume ed esposizione degli edifici.

Risulta peraltro necessario, nell'affrontare la successiva fase di previsione di progettazione edilizia e la relativa disposizione degli edifici, fare riferimento all'ambito geografico montano con le sue caratteristiche e specificità.

Attraverso la rilettura del passato sulle testimonianze storiche del patrimonio edilizio, che costituisce la base irrinunciabile per qualunque intervento,



leggiamo di come l'insediamento montano di tipo tradizionale doveva adattarsi alle condizioni del sito consumando poco suolo fertile e adeguandosi alla morfologia del terreno, che ha sempre condizionato la reciproca posizione degli edifici e originato le forme planimetriche ricorrenti.

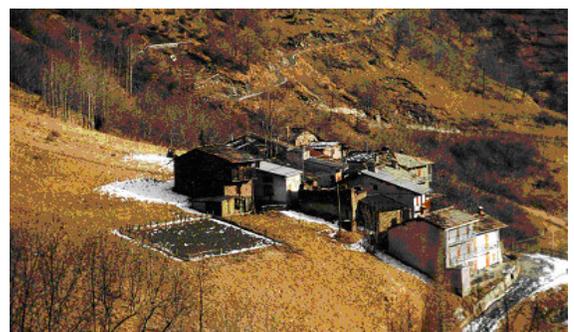
Queste erano caratterizzate con unico percorso interno di distribuzione diretto agli edifici, attraversato da angusti passaggi laterali di accesso e separazione o, in altri casi invece, le costruzioni sono serrate e sovrapposte a gradoni lungo la via di massima pendenza.

Diverso è il caso degli insediamenti sorti su configurazioni morfologiche "a terrazzo" che favoriscono disposizioni planimetriche più libere, ad andamento pluriassiale. Si tratta comunque di strutturazioni insediative addensate in spazi ridotti, dove le distanze tra gli edifici insediativi consentono passaggi appena sufficienti.

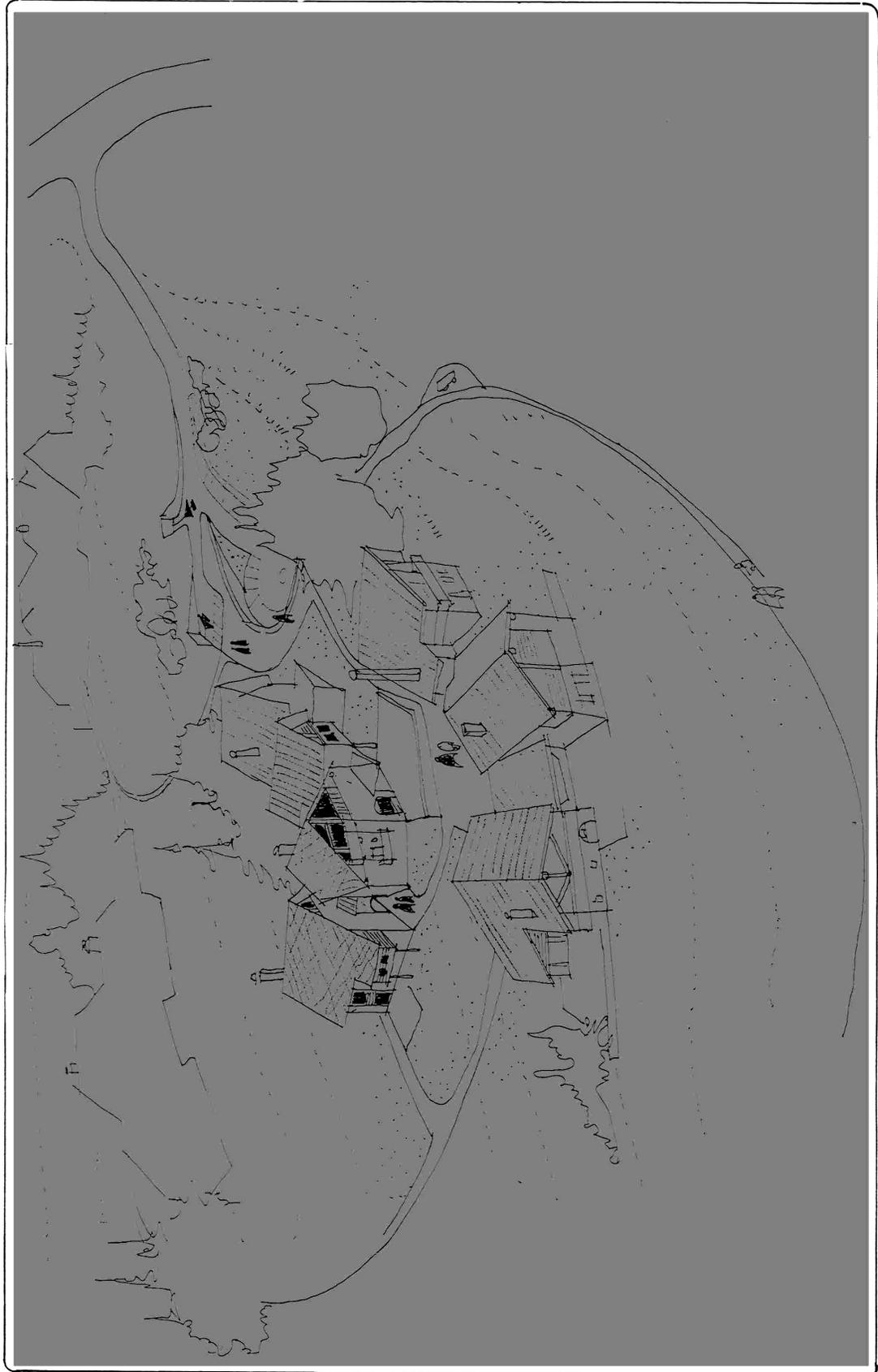
Ciò premesso, viene così delineato un percorso sviluppato lungo le seguenti direttrici:

- a) indagine sulle forme di aggregazione degli insediamenti e sui caratteri architettonici ricorrenti delle tipologie edilizie;
- b) definizione di regole filologiche del territorio in merito agli aspetti di compatibilità ambientale;
- c) proposta progettuale degli spazi, dei volumi e della loro aggregazione.

Tale proposta non dovrà tendere verso la tipicizzazione e la arcaicizzazione dei luoghi e delle architetture; i materiali da utilizzare potranno essere, oltre a quelli storicamente legati al luogo, altri materiali innovativi con proprietà fisiche che consentano anche la compatibilità ed impiego di tecnologie legate al risparmio delle risorse.



rapporto tra
insediamenti e territorio



Si suggerisce l'impiego di materiali edilizi in diretta derivazione naturale, in ragione della loro maggiore salubrità e gradevolezza ambientale ed appartenenti alla categoria di risorse rinnovabili e non trattati con sostanze tossiche e componenti dannosi per l'uomo e per l'ambiente.

E' prescritta la realizzazione delle coperture in materiale opaco come lamiera, lastre di pietra, scandole di legno o altro; sono altresì consentite, le sistemazioni della copertura con manto a verde;

La realizzazione di muri di contenimento terra in pietra a vista dovrà essere limitata. Sono vietate le recinzioni con steccati in legno delle aree private di pertinenza alle singole unità residenziali ubicate a livello giardino.

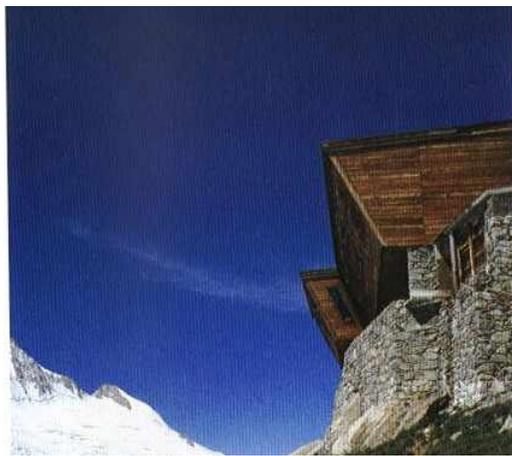
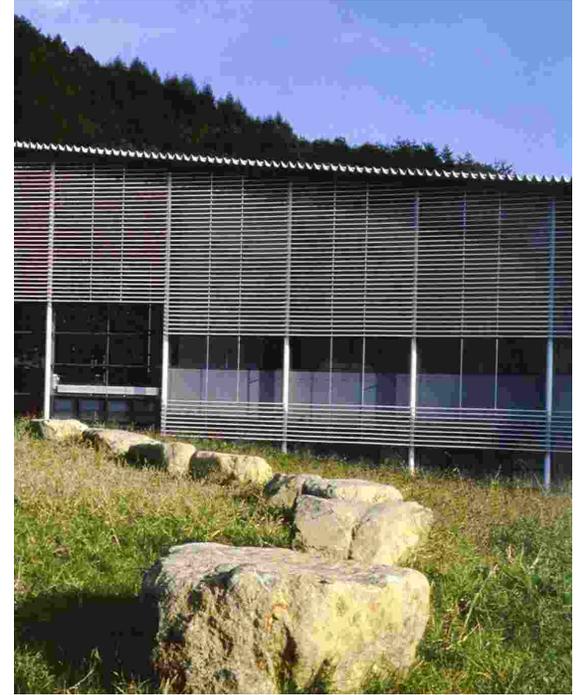
Le superfici murarie dell'involucro esterno dovranno essere previste di aspetto neutro: intonaco di rivestimento minerale a base di calce con finitura fratazzata con dominante grigia, pietra a spacco naturale, vetro e legno. Ringhiere dei balconi con struttura a composizione prevalentemente in legno così come i serramenti esterni.



Da "Architettura moderna nelle Alpi Occidentali" e "Architettura moderna nelle Alpi Italiane" di L. Bolzoni, ed. ri Priuli e Verlucca:

- M.G. Piazzetta W. Schweizer - Tonadico
- Carlo Mollino - Sauze d'Oulx
- Thomas Holler, G. Klotzner - Tirolo
- Paolo Ceresa - Bardonecchia





**INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ANALISI DI
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEL P.PART.**

Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale del P.Part.

Premessa: il rapporto del Piano con le procedure di VAS

In data 13.2.2008 è entrato in vigore il D.Lgs 16.1.2008 n. 4, che ha sostituito integralmente la parte II del D.Lgs. 152/06: nello specifico caso del presente P.Part., hanno rilevanza le novità normative introdotte rispetto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani e Programmi.

La materia è stata quindi specificata, per la Regione Piemonte, tramite la DGR 128931 del 9 giugno 2008, che ha introdotto i *“Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica per piani e programmi”*.

Nell'ambito della predetta DGR, assume particolare rilevanza l'Allegato II, che reca *“Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica”*.

Dall'analisi di tale Allegato, si deduce che il presente P. Part. è escluso dal processo di valutazione ambientale, in quanto:

- a) Si tratta di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del vigente PRGC;
- b) Non prevede, come conseguenza della sua attuazione, progetti sottoposti a VIA o a Valutazione di Incidenza:

Il P. Part. deve comunque ottemperare alle disposizioni del 2° comma dell'art. 20 della LR 40/1998, contenendo quindi al suo interno *“le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale come specificate all'allegato F”*

Tali informazioni sono pertanto di seguito riportate.

Le informazioni ambientali

Le informazioni sono organizzate secondo l'ordine suggerito dall'Allegato F alla Legge Regionale, tenendo altresì conto delle istruzioni contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale 13.01.2003, n 1/PET.

Si è inoltre tenuto conto delle indicazioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale in data 13.01.2003, recante appunto le *“Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali”*. Si è pertanto scelta una forma espositiva che si considera sintetica, ma esaustiva, avendo cura di rispondere alle considerazioni e specificazioni che sono fornite dal paragrafo 5 della citata circolare regionale del gennaio 2003.

a) *Il contenuto del Piano ed i suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente.*

Il Piano completa l'urbanizzazione di un settore di Bardonecchia, interessato da circa trent'anni da un progressivo processo di edificazione, attuato prevalentemente tramite strumenti urbanistici esecutivi di dimensioni relativamente ampie. Si tratta quindi di un intervento che, giungendo per ultimo nell'attuazione del PRG impostato nel 1978, si può definire, a tutti gli effetti, come intervento *“di completamento”*. Il suo influsso sull'ambiente naturale è quindi limitato, in quanto viene a chiudere un tassello, ormai compreso nell'edificazione. E' invece delicato il suo rapporto con l'ambiente costruito, in

quanto si tratta di un intervento che – posto a monte dell'abitato – è altamente visibile e quindi condiziona direttamente il grado di “decoro ambientale”, fondamentale per una località turistica, quale Bardonecchia.

b) Le caratteristiche ambientali di tutte le aree che possono essere significativamente interessate dal Piano.

Il territorio del Piano ha una forma quasi perfettamente rettangolare: su tre lati confina con l'abitato, mentre il quarto lato è aperto verso la montagna. L'intervento rappresenta, inoltre, il limite massimo raggiungibile, verso l'alto, dall'edificazione oggi consentita: è pertanto necessario che il Piano rifletta attentamente su questo confronto “verso l'alto”. La soluzione progettuale scelta dal Piano è semplice: si dispongono i fabbricati secondo la stessa logica con cui – in numerose situazioni analoghe, nella conca di Bardonecchia – l'edilizia tradizionale aveva scelto di disporre le abitazioni. Si ottiene così una disposizione (planimetrica e volumetrica) che non introduce rotture nella costruzione tipologica del nucleo abitato, pur non segnando obbligatoriamente le scelte architettoniche degli edifici, previsti dal Piano stesso. Si ritiene infatti che sia vincente la soluzione di unire, ad un impianto urbano rispettoso della tradizione, la possibilità di scelte architettoniche anche innovative, nel rispetto globale delle caratteristiche locali, ma anche della capacità creativa delle nuove architetture.

c) Qualsiasi problema ambientale rilevante ai fini del Piano, con specifica attenzione alle aree sensibili ed alle aree urbane.

Già si è detto di come l'area del Piano si ponga al limitare superiore dell'abitato, in una condizione di piena visibilità. Il principale problema ambientale, affrontato dal Piano, consiste pertanto nell'individuare una tipologia di insediamento che tenda a nascondere la viabilità ed i parcheggi, privilegiando la vista degli edifici che – come detto – ripropongono tipologie organizzative tipiche della tradizione.

La viabilità, al servizio di tutto il Piano, è stata pertanto concentrata in un unico punto di accesso: essa diventa subito sotterranea, così come il sistema dei parcheggi è del tutto sotterraneo.

Gli spazi verdi, lasciati tra i nuclei di nuovi edifici, assicurano inoltre una continuità di vista e di percorrenza lungo il pendio della montagna, che non resta così slegata dall'abitato sottostante.

d) Gli obiettivi di tutela ambientale di cui all'art. 20, comma 1, della LR 20/1989, perseguiti nel Piano e le modalità operative adottate per il loro perseguimento.

Il principale obiettivo perseguito, per quanto attiene alla tutela ambientale, consiste nella realizzazione di un insediamento che sappia completare la “linea estrema verso l'alto” dell'abitato di Bardonecchia, rispettando i moduli tradizionali di insediamento, pur senza porre vincoli definitivi alle scelte architettoniche di singoli edifici. Il Piano non limita tuttavia le sue attenzioni alle scelte localizzative, ma entra nei dettagli (elaborato 06) delle scelte per il verde, l'illuminazione, gli elementi di arredo urbano.

Il concetto seguito è pertanto quello del “controllo della qualità”, perseguito non tanto andando ad imporre scelte vincolati alla successiva progettazione architettonica, ma imponendo alti standard di approfondimento progettuale, intesi come obbligatori punti di riferimento per la successiva fase edilizia.

e) I prevedibili impatti ambientali significativi e la valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del Piano.

Come detto, l'attuazione del Piano comporta l'ultimazione di una linea di edificazione già quasi ultimata, a coronamento ultimo dell'abitato di Bardonecchia.

In questo “completarsi” dell'edificato stanno le ricadute positive e negative dell'intervento stesso.

Tra le ricadute negative, la principale consiste senza dubbio nel chiudersi della linea dell'edificato. Per opporsi a tale negatività, il Piano effettua due scelte principali:

- organizza le costruzioni secondo i moduli dell'edilizia tradizionale, accorpando gli edifici e lasciando tra di loro ampi spazi liberi e conseguenti con visuali;
- individua, sul lato est, una vasta fascia verde con andamento basso-alto, che consente appunto di mantenere libera la comunicazione tra l'abitato e la montagna.

La principale ricaduta positiva consiste nell'individuare una soluzione progettuale, compiuta ed organica, per un ambito che – privo ormai di una precisa vocazione naturale – non era nemmeno inserito, a tutti gli effetti, nel contesto dell'abitato. Occorre inoltre ricordare che le opere di sistemazione del verde e dei percorsi pubblici creano condizioni di accessibilità, oggi precluse.

f) Le alternative considerate in fase di elaborazione del Piano.

Poiché il Piano, nato dalla volontà pubblica, si pone come attuazione del vigente PRG – che ha da tempo individuato il carico insediativo, ora oggetto di progettazione – la principale alternativa considerata consiste in una diversa disposizione degli edifici: gli esempi offerti dall'ambiente urbano circostante sono tuttavia poco convincenti, in quanto si rifanno prevalentemente a moduli di edificazione di tipo “cittadino”, poco consoni ad un ambiente che – nel nostro caso – dialoga ormai direttamente con la montagna.

La scelta di organizzare l'edificato secondo moduli tradizionali è parsa pertanto convincente, senza con ciò intaccare la successiva libertà progettuale dei singoli edifici.

g) Le misure previste per impedire, ridurre e ove possibile compensare gli impatti ambientali significativi, derivanti dall'attuazione del Piano.

Già si è detto di come le scelte di organizzazione territoriale del Piano rappresentino il principale antidoto contro impatti ambientali negativi, da parte del Piano stesso.

E' tuttavia bene ricordare come gli elaborati del Piano si muovano volutamente sia sul versante urbanistico, sia su quello delle scelte più di dettaglio, soprattutto per quanto attiene alle opere di urbanizzazione. In tal modo, il Piano intende mantenere un controllo il più possibile esteso sulla qualità globale, risultante dalla sua attuazione.