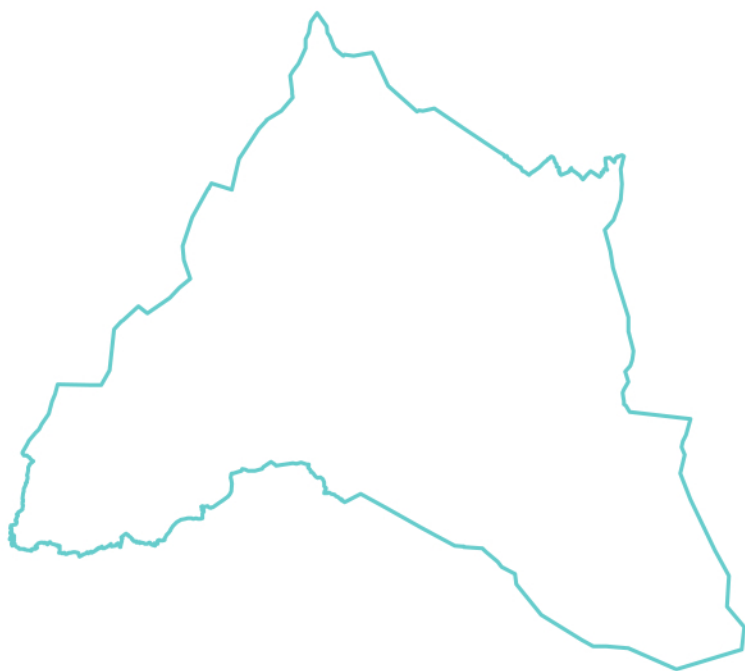


VARIANTE PARZIALE N. 22

Progetto Preliminare: D.C.C. n. 4 del 02 febbraio 2024

Progetto Definitivo: D.C.C. n. del/..../.....



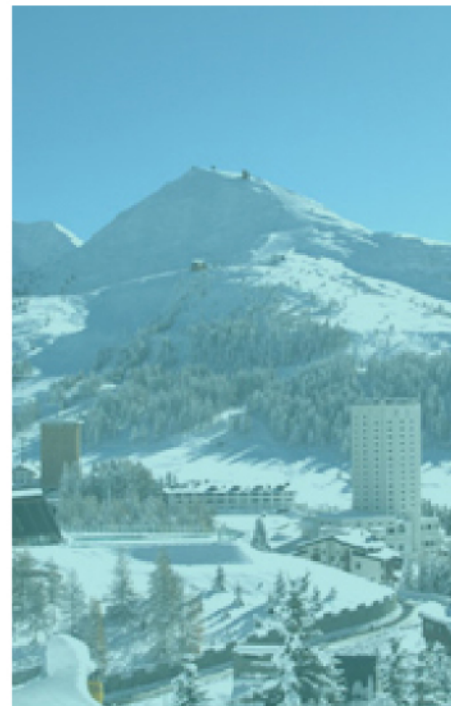
Comune di Sestriere



REGIONE
PIEMONTE



TORINO
METROPOLI
Città metropolitana di Torino



Progetto:
Ing. Francesca Ferrato

Relazione illustrativa

V0

Il Sindaco:
Giovanni Cesare Poncet

Il Segretario Comunale:
Diego Joannas

Il Responsabile
del Procedimento:
Federico Rol

INDICE

1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	2
1.0 OSSERVAZIONI E PARERI PERVENUTI SUL PROGETTO PRELIMINARE	4
1.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE	10
2. OBIETTIVI, FINALITÀ E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.	13
2.1 PROPOSTE DI MODIFICA AL PRGC VIGENTE	15
2.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	20
3 IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO REGOLATORE	23
3.1 STIMA DEL FABBISOGNO E DELLA VERIFICA DELLE AREE A SERVIZI DEL PRGC	24
4 CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 56/77, ART.17, 4° COMMA ED INDIVIDUAZIONE DELLE PROCEDURE DI APPROVAZIONE	25
5 COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI	27
5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	27
5.2 VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	36
5.3 IL PTC2 VIGENTE	53
6 RAPPORTI CON LE PRESCRIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI AMBIENTE, RISCHIO GEOLOGICO E CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	56
7 ELENCO ELABORATI	59

COMUNE DI SESTRIERE**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**della Variante parziale al P.R.G.C. Vigente
(ai sensi dell'art. 17, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.)**

1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

La strumentazione urbanistica generale del Comune di Sestriere è costituita da un P.R.G.C. approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 80-8335, del 28/10/1986. In tempi successivi il Piano è stato modificato con le seguenti varianti:

- 1° VARIANTE al P.R.G. – approvata con D.G.R. del 03/06/1991 – adottata con D.C.C. n. 63 del 12/06/1988 – Area F1
- 2° VARIANTE al P.R.G. – approvata con D.G.R. 59-45963 del 23/05/1995 – pubblicato sul B.U.R. n. 26 del 28/06/1995 – Modifiche introdotte “Ex Officio”
- 3° VARIANTE al P.R.G. ai sensi della Legge 235/95 – approvata con D.C.C. n. 38 del 23/05/1996 - cabine di cronometraggio
- 4° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 62 del 04/11/1996 – Area A6
Annullata parzialmente con provvedimento regionale n. 197-17442 del 10/03/1997
(VARIANTE al P.P. dell'Area F1 – approvata con D.C.C. n. 2 del 26/02/1998)
- 5° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 56 del 30/09/1998
- 6° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 59 del 02/11/1999
- 7° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 36 del 19/12/2000 – Approvazione definitiva P.P: Area A5
- 8° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 3 del 28/11/2002
- 9° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – approvata con D.C.C. n. 1 del 21/01/2003 – Trebials seggiovia quadriposto ad ammortamento automatico
- 10° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – Intervento di ammodernamento e messa in sicurezza della S.P. 23R
- 11° VARIANTE al P.R.G. – Adeguamento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato all'Autorità di bacino del fiume Po in data 26 aprile 2001) – adottata con D.C.C. n. 28 del 24/09/2003 – adottata definitivamente con D.C.C. n. 1 del 23/02/2004
- 12° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 2 del 23/02/2004
- 13° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 –

Telecabina monofune "Sestriere-Fraiteve"

- 14° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – Opere temporanee
- 15° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – Fasce di rispetto pozzo Borgata
- 16° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 30 del 05/08/2005
- 17° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 32 del 30/09/2008
- 18° VARIANTE (Variante Strutturale) al P.R.G. ai sensi della L.R. 1/07 – approvata con D.C.C. n. 8 del 30/05/2014
- 19° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 42 del 23/12/2010
- 20° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 20 del 30/07/2015
- 21° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 04 del 17/03/2022
- Correzione errori materiali ai sensi dell'art. 17 comma 12 della l.r. 56/77 – approvata con D.C.C. n. 12 del 20/06/2022;
- Correzione errori materiali ai sensi dell'art. 17 comma 12 della l.r. 56/77 – approvata con D.C.C. n. 5 del 04/04/2023.

La presente Variante, come illustrato in seguito, si configura di tipo "parziale", ai sensi dell'art.17, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.0 Osservazioni e pareri pervenuti sul Progetto preliminare

Con D.C.C. n. 4 del 02 febbraio 2024 il Comune di Sestriere ha adottato il progetto preliminare della Variante urbanistica parziale n. 22 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R.56/1977 e s.m.i.

A seguito della pubblicazione della suddetta variante sono pervenute osservazioni da parte di privati cittadini e pareri da parte degli Enti sovraordinati. Di seguito si riporta gli estremi di tali pareri e osservazioni, una sintesi dei loro contenuti e le relative controdeduzioni.

OSSERVAZIONI PERVENUTE

Rif. protocollo	Proponente	Sintesi dei contenuti	Controdeduzione
Prot Comune di Sestriere del 08/03/2024 0002405	Vincenzo Mula	In merito alla ricostruzione dei ruderi in località Alpi Chalmettes, Grange Mallen, Grange Elp, e Grange Merle, si propone la modifica del comma 4 dell'art. 34 delle NTA prevedendo parametri edilizi aggiuntivi in caso di destinazione residenziale. Di conseguenza si propone una modifica al comma 2 dell'art. 36bis. Si propone inoltre l'inserimento di un nuovo comma all'at.36 bis per esonerare il Comune da opere di urbanizzazione o infrastrutture in caso di PdR o PdC per il recupero dei ruderi.	L'osservazione non è pertinente in quanto relativa ad un contenuto non oggetto di variante. Non viene pertanto accolta.
Prot Comune di Sestriere del 01/03/2024 0002174	Marina Agù	Si richiede di consentire il recupero a destinazione residenziale dei fabbricati esistenti nelle zone Monterotta, Mallen, Chalmettes, Merle e non solamente nella zona Elp. A tal fine si richiede di modificare il comma 1 dell'art. 36bis delle NTA, eliminando "per la zona Elp"	L'osservazione non è pertinente in quanto relativa ad un contenuto non oggetto di variante. Non viene pertanto accolta.

PARERI PERVENUTI

Rif. protocollo	Proponente	Sintesi dei contenuti	Controdeduzione
Atto N. DD 1174 del 07/03/2024	Città Metropolitana di Torino	<p>Pronunciamento di compatibilità con osservazioni:</p> <p>il progetto preliminare della Variante parziale n. 22 non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento.</p> <p>Osservazioni:</p> <p>a) si chiede di riportare nella deliberazione di approvazione della Variante il prospetto numerico con tutti parametri modificati comprensivi di tutte le precedenti Varianti parziali;</p> <p>b) in conformità al punto 3) comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 si deve dimostrare la presenza di standard a Servizi che soddisfino l'aumento di SLP previsto dalla variante;</p> <p>c) si devono prevedere i parcheggi privati, come stabilito all'art. 2 della Legge n. 122 del 24 marzo 1989 (Tognoli) (pari a 1 mq ogni 10 mcdi costruzione);</p> <p>d) si propone, ai sensi dell'art. 31 del PTR vigente di quantificare l'entità del consumo di suolo verificando il rispetto del limite di incremento per ogni quinquennio pari al 3% del suolo urbanizzato;</p> <p>e) specificare che la possibilità di monetizzare gli standard, prevista nella Scheda B4 ambito A03, è consentita solo qualora siano già presenti o non si possano realizzare ai sensi del comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/77. Va inoltre specificato che l'estensione e l'importo della monetizzazione devono rispettare il punto 3) comma 1 e il comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977;</p> <p>f) all'art. 32 comma 13 delle NTA si propone di riscrivere il comma come segue: "Sono comunque</p>	<p>a) la deliberazione di approvazione della Variante riporterà il prospetto numerico con tutti parametri modificati comprensivi di tutte le precedenti Varianti parziali, così come contenuto nella Relazione Illustrativa;</p> <p>b) come dimostrato nel cap. 3.1 della Relazione illustrativa il bilancio tra l'incremento del fabbisogno minimo di aree a servizi pubblici e le nuove aree in progetto risulta positivo e sensibilmente superiore ai minimi richiesti;</p> <p>c) in sede attuativa è imposto il reperimento di tali spazi all'interno dell'area fondiaria privata;</p> <p>d) al cap. 5.1 della Relazione Illustrativa è stato quantificato e verificato ai sensi dell'art. 31 del PTR il consumo di suolo indotto dalla variante, aggiungendo le strutture temporanee confermate in via definitiva che nel Preliminare non erano state conteggiate, in quanto considerate già esistenti;</p> <p>e) si integra la tabella B4 inserendo il rispetto del punto 3) comma 1 e il comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977;</p> <p>f) si integra il comma 13 dell'art. 32 delle NTA come segue: "Sono comunque esclusi edifici per la</p>

		<p>esclusi edifici per la ristorazione, bar, depositi, ecc., (ad eccezione della buvette di cui sopra nella quale è consentita l'attività di bar)";</p> <p>g) si evidenzia che l'indice di edificabilità territoriale stabilito in 0,275 mq/mq, indicato nella Scheda d'area, genera, su una superficie territoriale di 22.213 mq, una SLP di 6.108 mq, in luogo di una SLP indicata nella Scheda di 6.100 mq;</p> <p>contributo della "Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali - VAS e VIA":</p> <p>si ritiene che la Variante parziale in oggetto non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica.</p> <p>Raccomandazioni e precisazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il futuro SUE richiesto per la realizzazione del fabbricato 2 e del fabbricato 8 dell'AO3 dovrà essere sottoposto alla procedura di Verifica di VAS; 2. la documentazione di Verifica di VAS relativa al SUE richiesto per la realizzazione del fabbricato 2 e del fabbricato 8 dell'AO3, deve tenere in considerazione le osservazioni contenute nel parere; 3. La valutazione del consumo di suolo deve essere aggiornata conteggiando le superfici che saranno oggetto di compromissione definitiva, sia per la struttura alberghiera sia per le strutture oggi temporanee che verranno riconosciute come definitive; 4. Nei successivi strumenti urbanistici (SUE) ed edilizi (PdC convenzionato) necessari per l'attuazione delle previsioni della presente variante dovranno essere indicate adeguate misure di compensazione del suolo che sarà oggetto di trasformazione irreversibile; 	<p>ristorazione, bar, depositi, ecc., (ad eccezione della buvette di cui sopra nella quale è consentita l'attività di bar)";</p> <p>g) Tabella B4: si modifica l'indice di edificabilità riducendolo a 0,2746 mq/mq che generano 6.099,68 mq arrotondabili a 6.100 mq;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. si integra il comma 5 dell'art. 69 delle NTA prevedendo l'obbligo di procedura di Verifica di VAS per il SUE richiesto per la realizzazione del fabbricato 2 e del fabbricato 8 dell'AO3; 2. si integra il comma 5 dell'art. 69 delle NTA inserendo le considerazioni del parere (vd. punti 4, 5 e 6); 3. al cap. 5.1 della Relazione Illustrativa è stato quantificato e verificato ai sensi dell'art. 31 del PTR il consumo di suolo indotto dalla variante, aggiungendo le strutture temporanee confermate in via definitiva; 4. si integra il comma 5 dell'art. 69 delle NTA inserendo l'indicazione delle misure di compensazione del suolo;
--	--	--	--

		<p>5. È necessario che nella valutazione degli impatti connessi alla realizzazione delle nuove strutture, in particolare del nuovo albergo che sarà oggetto di SUE, vengano presi in considerazione anche gli effetti indotti dalla realizzazione dei relativi parcheggi di pertinenza, dovuti secondo la normativa vigente;</p> <p>6. È necessario che nell'ambito dei successivi iter edilizi ed urbanistici, affrontando la progettazione di maggior dettaglio delle opere in esame, vengano approfondite le tematiche legate al risparmio energetico, esplicitando l'adozione di accorgimenti tecnici e progettuali che portino ad un risparmio delle risorse ambientali ed energetiche, introducendo, ad esempio, dispositivi per il risparmio idrico e per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche e sistemi di climatizzazione con il minimo impatto possibile, azzerando o minimizzando il ricorso ad impianti alimentati a fonti fossili;</p>	<p>5. si integra il comma 5 dell'art. 69 delle NTA inserendo l'indicazione degli effetti indotti dalla realizzazione dei parcheggi di pertinenza;</p> <p>6. si integra il comma 5 dell'art. 69 delle NTA inserendo l'indicazione delle tematiche legate al risparmio delle risorse energetiche ed ambientali;</p>
<p>Prot Comune di Sestriere 0002265 del 05/03/2024</p>	<p>ARPA Piemonte</p>	<p>Si ritiene che quanto previsto dalla Variante parziale in esame non determini impatti ambientali significativi.</p> <p>Considerando le modifiche introdotte dalla Variante su area già prevista dal PRGC e su lotti già urbanizzati (presenza pista di pattinaggio e campi da tennis) non si riscontra ulteriore consumo di suolo.</p> <p>a) Per una corretta gestione e razionale utilizzo della risorsa idrica garantendo anche l'invarianza idraulica degli interventi, come indicato dal PTCP2, si suggerisce di prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, 	<p>a) Si integrano le "Osservazioni e note" della Scheda B4 inserendo i richiami per la corretta gestione idrica;</p>

		<p>strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi. A tal proposito si consiglia di verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo). <p>b) Per tutte le previste operazioni di demolizione, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuarne le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Allo stesso modo, deve essere verificata la presenza nell'edificio di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, e ne deve essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;</p> <p>c) si ricorda che tutti gli interventi previsti con questa Variante dovranno essere conformi alle specifiche prescrizioni indicate dai D.M. sopra specificati, anche rispetto a quanto previsto nell'art. 46 c. 9 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte (prima parte) del PPR;</p> <p>d) particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici e, a tal proposito, si suggerisce di tener conto del documento redatto dalla Regione Piemonte: "Linee guida</p>	<p>b) Si integra la Scheda B4 inserendo "Prescrizioni" per il "Corpo di fabbrica" 2;</p> <p>c) Si richiama la verifica di coerenza con il PPR contenuta nel cap. 5.2 della Relazione illustrativa e si sottolinea che il SUE ed i successivi titoli abilitativi necessiteranno delle autorizzazioni paesaggistiche previste dalla vigente normativa in materia;</p> <p>d) Già previsto nella Scheda B4 per il Corpo di fabbrica 8, si amplia la prescrizione al corpo di fabbrica 2 e si richiamano anche le "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio"</p>
--	--	---	--

		per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio" (maggio, 2014). "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.	(maggio, 2014).;
--	--	---	------------------

Si sottolinea che, nei termini previsti per legge, non è pervenuto il parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

L'Organo Tecnico Comunale per la VIA e la VAS, con parere Prot. n°: 0002964 del 25/03/2024, ha ritenuto di non assoggettare a procedura di VAS la Variante in oggetto, con alcune osservazioni che richiamano le indicazioni di Città Metropolitana e di ARPA, di cui si è tenuto conto nella redazione del Progetto definitivo di variante.

1.1 Stato di attuazione del P.R.G.C. vigente

Nel corso degli anni trascorsi dalla data di approvazione del PRG alcune previsioni urbanistiche sono state attuate, sono intervenute alcune variazioni all'assetto dell'azonamento ed è mutata la situazione demografica (dati ISTAT)

Anno di riferimento	N. abitanti stabili al 31/12	Di cui a Borgata	Di cui a Champlas du Col	Di cui a Champlas Janvier
1991	796			
2001	838			
2011	893			
2012	902			
2013	918			
2014	921			
2015	929	95	94	23
2016	929	91	87	22
2017	949	91	99	21
2018	949	92	97	21
2019	930	95	94	22
2020	931	98	97	21
2021	925	100	99	20
2022	926	104	99	19

Si riporta di seguito una sintesi dello stato di attuazione del PRGC vigente per valutare il trend di sviluppo del territorio, le sue esigenze e criticità.

Per la valutazione dello stato di attuazione del PRGC vigente si sono analizzati i dati contenuti nella variante n. 21. A partire da tali dati numerici è stato ricostruito lo stato di attuazione delle previsioni del PRGC sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale (aggiornamento dicembre 2023).

Capacità insediativa P.R.G.C. vigente (variante n. 21)

	Abitanti stabili (A)	Abitanti saltuari (posti letto) (b)	Abitanti saltuari Medi (B=51%b)	Popolazione fluttuante (C)	Totale (T=A+B+C)
N. Abitanti	1.142	21.443	10.935,9	4.917	16.994,9

Lo stato di attuazione: la dotazione di servizi ex art. 21

Si riporta di seguito lo stato di fatto del PRGC vigente (così come risultante dall'ultima variante approvata n. 21) relativamente ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della LR 56/1977 e s.m.i..

	Fabbisogno minimo ex art. 21 L.U.R. (mq)	Dotazione PRGC (mq)
PRGC vigente	399.067,35	737.068,00

Lo studio condotto sullo stato di attuazione del Piano Vigente ha permesso di stimare un plausibile valore dei "Residui di Piano", intendendo come tali le previsioni di trasformazione urbanistica del P.R.G.C. vigente che ad oggi attendono ancora di essere attuate.

La tabella di seguito riportata individua le aree a servizi attuate e non attuate.

Verifica servizi previsti dal PRGC vigente e residui di piano

	Fabbisogno teorico (mq)	Aree previste dal PRGC vigente* (mq)	Aree attuate (mq)	%	Aree non attuate (mq/ab)	%
Totale aree a servizi	399.067,35	737.068,00	540.377,0	73,3	196.691,00	26,7

(*) – dato desunto dalla Variante 21

In merito alle aree a servizi pubblici di livello comunale previsti ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/1977, risulta che, a fronte di una previsione di 737.068,00 mq espressa dal P.R.G.C. vigente, risultano attuati 540.377,0 mq, a cui corrispondono 196.691 mq di aree ancora da realizzare. I servizi pubblici esistenti soddisfano pertanto anche il fabbisogno teorico complessivo, nonostante il Piano non abbia ancora trovato piena attuazione.

Lo stato di attuazione: le previsioni edificatorie residue del PRG vigente

Per la valutazione dello stato di attuazione si è fatto riferimento alle quantità totali di progetto individuate nella relazione illustrativa del PRGC vigente (come modificate a seguito delle successive varianti approvate), detraendo, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale (aggiornamento a dicembre 2023), le aree che nel frattempo hanno trovato attuazione o il cui iter autorizzativo è completato.

Le tabelle di seguito riportate riassumono le quantità di aree a residenza e turistico ricettive attuate e non attuate.

Residui di Piano: aree residenziali, turistico-ricettive e artigianali di Nuovo Impianto o completamento

Superficie territoriale (mq)			
	Attuata (mq)	Non attuata (mq)	Totale (mq)
Aree residenziali di completamento - C ²	3.560	1.290	4.850
Aree di completamento e riorganizzazione urbanistica - F	12.979	25.735	38.714
Aree residenziali di nuovo impianto - E ³	38.773	54.585	93.358
Aree per attrezzatura turistico ricettiva di nuovo impianto - B	75.748	58.721	134.469
Aree per attività produttiva di nuovo impianto - Q	5.424	0	5.424
Aree per attrezzature turistiche e di supporto agli impianti - T ⁴	31.006	11.800	42.806
Totale	167.490	152.131	319.621
%	51 %	49 %	100%

(2) - Le aree C3 e C4 risultano parzialmente realizzate, in assenza del dato

(3) - Nell'area E4 risultano realizzati 9.212,95 mc di volumetria, che sono stati assunti per proporzionalità (I.T. pari a 1 mc/mq) come superficie territoriale attuata. l'area E5, a fronte di una capacità edificatoria di 5.850 mc presenta una cubatura residua pari a 355,19 mc, pertanto è stata considerata completamente attuata

(4) - Aree T1b, T1c, T1d, T2 e T4

Dall'analisi dei dati desunti dal confronto tra le previsioni del P.R.G.C. vigente e il loro stato di attuazione, emerge che per quanto riguarda le destinazioni residenziali di Nuovo impianto e completamento (aree C, E ed F), a fronte di una superficie prevista dal P.R.G.C. vigente di 136.922 mq, risultano ancora da realizzare 81.610 mq, corrispondenti a circa il 60 % delle aree previste. Per quanto riguarda il comparto turistico ricettivo in progetto (aree B e T), risultano ancora da realizzare circa il 40,0 % delle aree previste.

Incrementi relativi alle attività economiche produttive, turistico – ricettive e commerciali*

Incremento massimo consentito di Superficie Territoriale ai sensi del p.to f), comma 4, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. (8% S.T. complessiva pari a 197.512 mq) - (mq)	15.800,96
Incremento apportato con le precedenti varianti urbanistiche - (mq)	0,00
Superficie Territoriale ancora attribuibile con future varianti non strutturali - (mq)	15.800,96

Incremento massimo consentito di Volume ai sensi del p.to f), comma 4, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. (8% volume complessivo pari a 118.095 mc) - (mc)	9.447,60
Incremento apportato con le precedenti varianti urbanistiche - (mc)	300,00
Volumetria ancora attribuibile con future varianti non strutturali (mc)	9.147,60
SL ancora attribuibile con future varianti non strutturali (fattore di conversione pari a H=2,85 m) (mq)	3.209,68

(*) - Dati desunti dalla Relazione illustrativa della variante n. 21, incrementati ai sensi dell'articolo 76bis della L.R. 13/2020, introdotto dall'art. 30 LR 07/2022

2. OBIETTIVI, FINALITÀ E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

A seguito dell'approvazione della variante strutturale n. 21 l'Amministrazione Comunale ha cercato di dare avvio all'attuazione delle previsioni di Piano, incontrando tuttavia un limite per quanto riguarda l'area B4 "Fronte neve", strategica per il rilancio, quantitativo e qualitativo, dell'offerta turistico-ricettiva. L'area B4 prevede la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva (corpo di fabbrica 2) con una SLP massima pari a 3.509 mq. Tale quantità non risulta sufficiente per garantire una dotazione di servizi alberghieri di livello almeno 4 stelle (minimo richiesto dal mercato internazionale) e per avere un numero di stanze che assicuri la sostenibilità economica in fase di gestione. Le quantità minime sostenibili individuate infatti sono le seguenti:

Almeno n. 70 Camere superior (30 mq SL):	2.100 mq SL
Almeno n. 30 Suite (60 mq SL):	1.800 mq SL
<u>Spazi per servizi alberghieri:</u>	<u>2.000 mq SL</u>
Totale SL	5.900 mq SL

L'Amministrazione Comunale ha inoltre colto l'occasione della variante per risolvere le seguenti criticità puntuali sempre connesse con l'attuazione del Piano:

- nell'ambito AO3 (uno nell'area B4 e l'altro in area a servizi pubblici) esistono due fabbricati a carattere temporaneo di interesse pubblico utilizzati per attività sportive per persone con disabilità (locale spogliatoio, deposito attrezzi sportivi, segreteria). Visto l'interesse pubblico si propone di consentirne il mantenimento a carattere definitivo e la ricollocazione per quello nei pressi del piazzale Kandahar (in area B4);
- a seguito di una richiesta della società SESTRIERES S.p.a. che gestisce le piste da sci e che loca l'attività di golf, rilevato il pubblico interesse della proposta, si intende consentire nell'area convergenza sciatori (Art. 32 NTA del PRGC), con richiami normativi nell'area per attività sportive estive (Art. 33 NTA del PRGC) e nelle Aree sciabili e di sviluppo montano (Art. 36 NTA del PRGC), il mantenimento a carattere definitivo, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia senza incrementi di SL, delle strutture esistenti a servizio dell'attività del Golf, presso l'area della partenza dell'impianto di risalita "Cit Roc". Per un'adeguata fruizione dell'impianto da Golf durante il periodo estivo sono infatti necessarie strutture a carattere definitivo con destinazioni funzionali all'attività sportiva quali buvette e segreteria. L'intervento consentirà inoltre di riqualificare l'area con la sistemazione definitiva delle strutture precarie presenti;

- al fine di chiarire un'incongruenza (ascrivibile ad un errore materiale) tra le NTA e le Tabelle di prescrizione in merito all'area zona urbanistica B5 - ambito AO9.1 (cd. Dorso di Cetaceo/Poliedro di Cristallo), si propone la modifica del comma 2 dell'art. 28 specificando che la destinazione ammessa è quella della Tabella di Prescrizione, laddove specificata. L'art. 28 delle NTA ammette infatti la residenza saltuaria ma non quella stabile, prevista invece dalla Tabella di prescrizione.

V.S. area di piano B₅ ambito omogeneo AO9.1	① Corpo di fabbrica (Poliedro di cristallo)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo di intervento: Nuovo impianto 	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie lorda consentita: 3860 mq
	<ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima consentita: Altezza massima a valle: cfr. Art. 69 co. 7 delle NTA Altezza massima a monte: cfr. Art. 69 co. 7 delle NTA 	<ul style="list-style-type: none"> • Destinazione d'uso: Residenza - 10% massimo residenza stabile - 90% minimo residenza saltuaria

Stralcio della Tabella di prescrizione del PRGC vigente

La variante urbanistica non prevederà **nessuna nuova area di espansione**.

2.1 Proposte di modifica al PRGC vigente

La presente variante apporta le seguenti modifiche:

Area B4 (Ambito Omogeneo di ristrutturazione AO3 – “Fronte neve”)

Norme tecniche di Attuazione:

- Art.69 - Descrizione degli interventi, limitazioni di utilizzazione, considerazioni geoeconomiche e prescrizioni geotecniche:

Corretti alcuni errori materiali tra le NTA e la tabella di prescrizione, in merito all'altezza dell'edificio n. 2 e alla destinazione d'uso, riconducendole a quelle della tabella di prescrizione. E' stata inoltre eliminata la previsione di collegare la copertura dell'edificio al piazzale in quanto non realizzabile in base allo stato dei luoghi e alla necessità di garantire il collegamento tra il piazzale stesso e l'accesso alle piste da sci:

“Intervento n.2: corpo di fabbrica composto da un edificio in linea due/tre piani fuori terra sormontato da volumi emergenti (torrette servizi e scale), la cui copertura collegata al piazzale Kandahar sarà destinata a spazio pubblico pedonale (belvedere), da destinare alle attività ricettive/servizi/terziarie/commerciali.

Coerentemente con la previsione delle Tabelle di Prescrizione del PRGC vigente, che recepiscono le prescrizioni della Regione Piemonte in sede di variante n.21, si corregge il seguente articolato:

*“Intervento n.2:..... Per il solo fabbricato ~~2~~ **8**, puntualmente individuato nella Scheda dell'Ambito omogeneo AO3, sarà consentito un ulteriore piano anche emergente rispetto alla quota del piazzale Kandahar.”*

Inserito l'intervento n. 9:

“Intervento n. 9: E' ammessa la sostituzione, attraverso Permesso di Costruire, del fabbricato a carattere temporaneo esistente, di interesse pubblico a servizio di persone disabili che praticano sport, con una struttura tipologicamente simile a carattere definitivo senza aumento di SL”

Tabella di prescrizione B4:

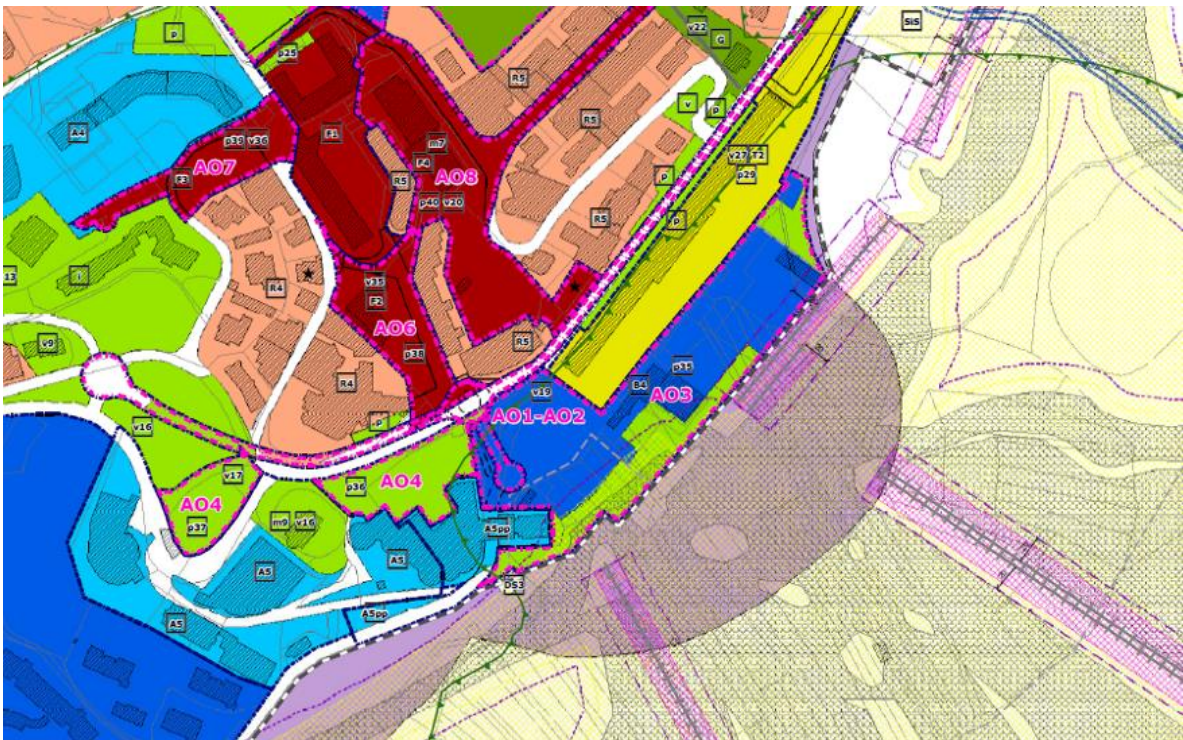
- Aumentata la superficie lorda complessiva da 3.720 mq a 6.100 mq;
- Corpo di fabbrica 2:
 - aumentata la superficie lorda consentita da 3.509 mq a 5.889 Mq;
 - Imposta la quantità massima di 351 mq di Destinazione commerciale (come previsto dal PRGC vigente);
 - In sede di Convenzione, previo accordo con il Comune di Sestriere, è ammessa la monetizzazione dei servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., qualora siano già presenti o non si possano realizzare ai sensi del comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/77. L'estensione e l'importo della monetizzazione dovranno rispettare quanto previsto dal punto 3) comma 1 e il comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977
- Modificate le prescrizioni del “Corpo di fabbrica 8” come segue: *“Al fine di consentire l'attuazione dell'intervento 2 è prescritta la ricollocazione del fabbricato prospiciente il piazzale Kandahar a carattere temporaneo di interesse pubblico utilizzato per attività sportive per persone con disabilità, anche attraverso la realizzazione di struttura a carattere definitivo senza aumento di SL. La nuova struttura dovrà essere integrata architettonicamente con l'intervento 2”.*

Inserita inoltre la seguente nota di chiarimento per consentire un adeguato collegamento tra il piazzale Kandahar e l'edificio di cui all'intervento n. 2: "Il perimetro del Corpo di fabbrica n. 8 riportato sull'Elaborato 3.2 – AO3 (Ambito Omogeneo) nella planimetria "Proposta di intervento riferita all'Ambito Omogeneo AO3" è indicativo e potrà essere ampliato verso le attuali gradinate del pattinaggio. Le simulazioni planimetriche (ipotesi 1 e 2) non sono prescrittive".

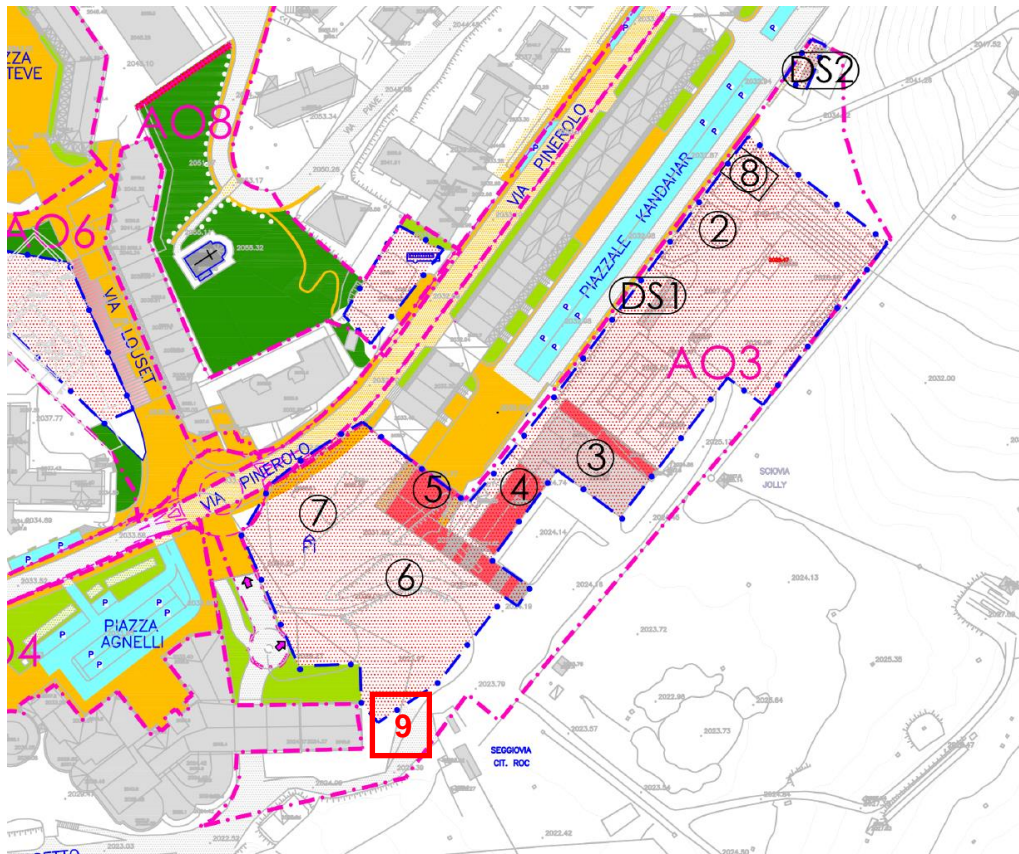
Elaborato 3.2 – AO3 (Ambito Omogeneo):

- Adeguate le "Caratteristiche della proposta di intervento dell'Ambito omogeneo AO3" alle modifiche apportate alla Tabella di prescrizione;
- Inserita due simulazioni planimetriche, non vincolanti, per la collocazione della capacità edificatoria dell'intervento 2.
- Inserito nella planimetria "Proposta di intervento riferita all'Ambito Omogeneo AO3" il corpo di fabbrica 9.

L'ambito di ristrutturazione AO3 "fronte neve", non subirà modifiche cartografiche dimensionali.

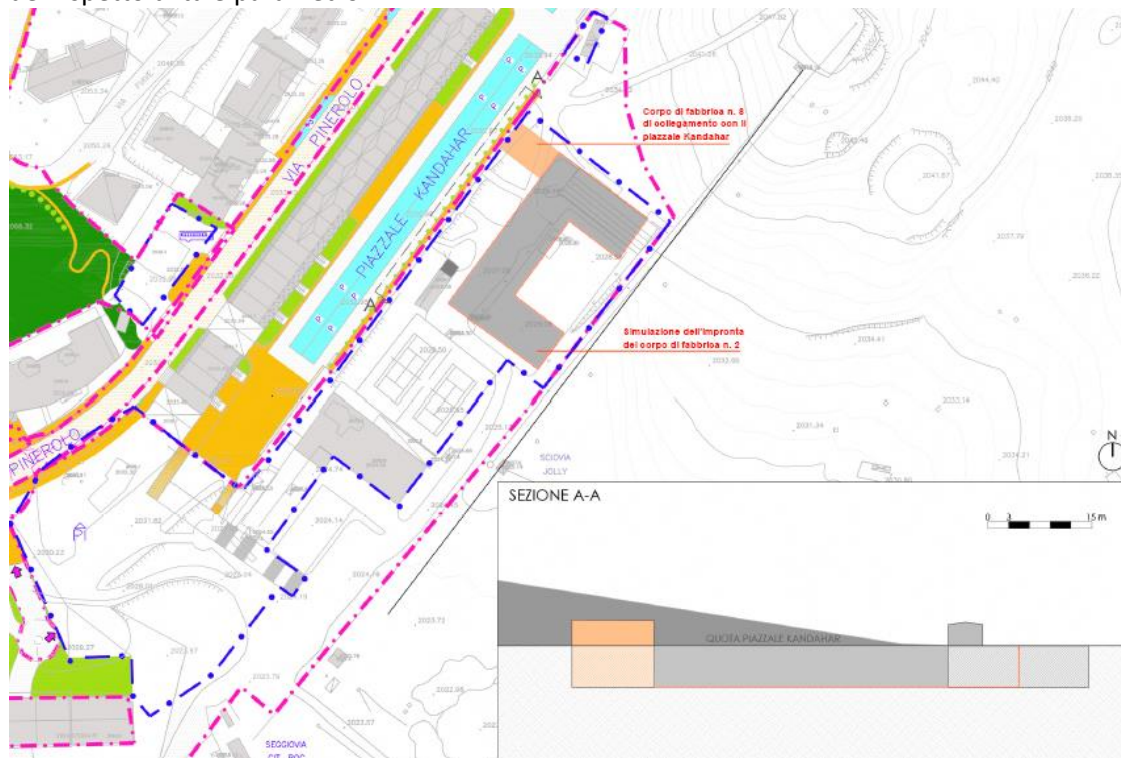


Stralcio PRGC Vigente invariato a seguito della variante parziale



Stralcio della “Proposta di intervento riferita all’Ambito Omogeneo AO3” vigente con individuazione dei “corpi di fabbrica”

L’incremento di 2.380 mq di SL rientra nell’8% ammesso dall’ articolo 76bis della L.R. 13/2020, introdotto dall’art. 30 LR 07/2022. Si rimanda al successivo cap. 4 per la dimostrazione del rispetto di tale parametro.



Simulazione dell'impronta del "Corpo di fabbrica" n. 2 con la quantità di SL prevista dalla variante: ipotesi 1



Simulazione dell'impronta del "Corpo di fabbrica" n. 2 con la quantità di SL prevista dalla variante: ipotesi 2

Area convergenza sciatori (Art. 32 NTA)

Si propone la modifica del **comma 12 dell'art. 32** come segue, integrando l'articolo normativo con il testo *corsivo sottolineato*:

12. Poiché tali aree comprendono in parte o totalmente, anche attrezzature per lo sport (campo di golf) e lo svago, utilizzabili nel solo periodo estivo, è consentita limitatamente a tale periodo, la costruzione in precario delle necessarie attrezzature ivi comprese le sistemazioni del terreno. *Per la sola area presso la partenza dell'impianto "Cit Roc" è ammessa la sostituzione, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, dei fabbricati a carattere temporaneo esistenti con strutture a carattere definitivo senza aumento di SL, ad uso esclusivo dell'impianto di golf con destinazioni funzionali all'attività sportiva quali buvette e segreteria.*
13. Sono comunque esclusi edifici per la ristorazione, bar, depositi *(ad eccezione della buvette di cui sopra nella quale è consentita l'attività di bar).*

Aree per attività sportive estive (Art. 33 NTA)

Si propone la modifica del **comma 3 dell'art. 36** come segue, integrando l'articolo normativo con il seguente ulteriore comma 6 (testo *corsivo sottolineato*):

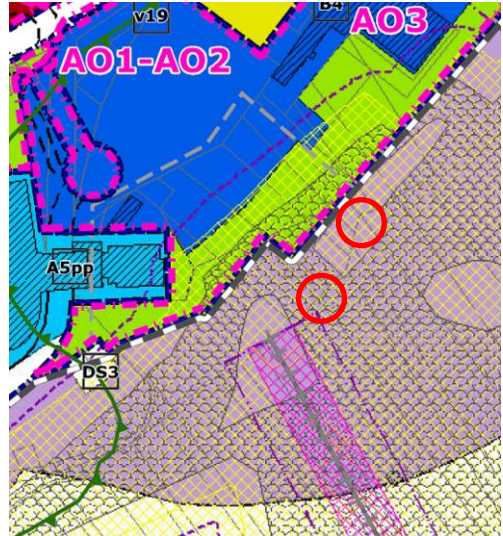
6. *E' inoltre ammesso quanto previsto al comma 12 dell'art. 32 delle presenti NTA.*

Aree sciabili e di sviluppo montano (Art. 36 NTA)

Si propone la modifica del **comma 3 dell'art. 36** come segue, integrando l'articolo normativo con il testo *corsivo sottolineato*:

3. [...] Tali aree comprendono in parte o totalmente, anche attrezzature per lo sport (ad es. campo di golf) e lo svago, utilizzabili nel solo periodo estivo; è consentita limitatamente a

tale periodo, la costruzione in precario (ad eccezione di quanto previsto al comma 12 dell'art. 32 per il campo da golf) delle necessarie attrezzature ivi comprese le sistemazioni del terreno.



Individuazione su foto aerea e PRGC vigente dei fabbricati temporanei esistenti a servizio del campo da golf

Art. 28 - Aree per attrezzatura turistico ricettiva di nuovo impianto (B)

Si propone la modifica del comma 2 dell'art. 28 come segue, integrando l'articolato normativo con il testo *corsivo sottolineato*:

2. In tali zone sono previsti insediamenti esclusivamente del tipo a), b), così come definiti dal primo comma dell'art. 26 delle presenti norme, oltreché di residenza saltuaria *e di quanto previsto dalle Tabelle di prescrizione.*

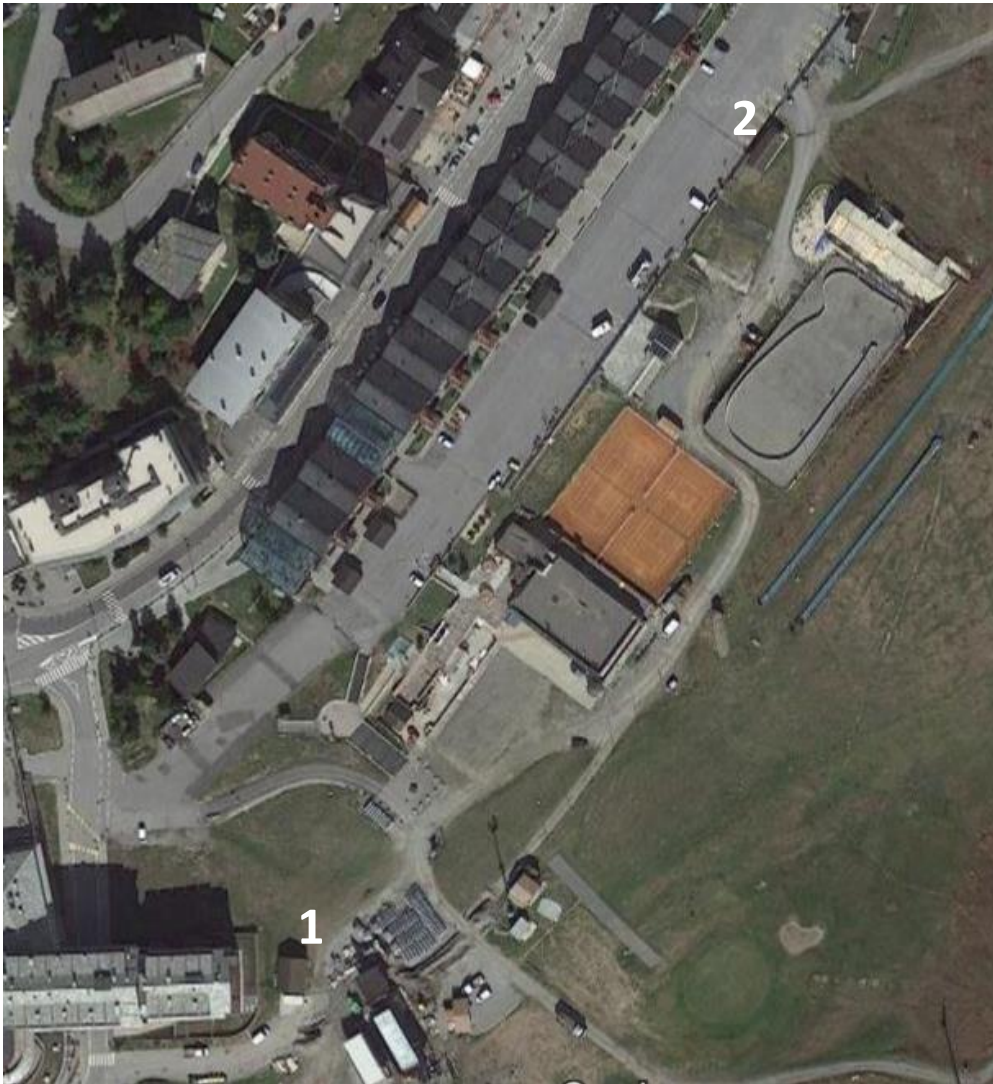
2.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ambito oggetto di intervento AO3, area “Corpo di fabbrica 2” vista dal piazzale Kandahar



Ambito oggetto di intervento AO3 area “Corpo di fabbrica 2”, vista delle tribune e della pista di pattinaggio esistenti



Individuazione dei fabbricati temporanei esistenti di interesse pubblico all'interno dell'Ambito AO3

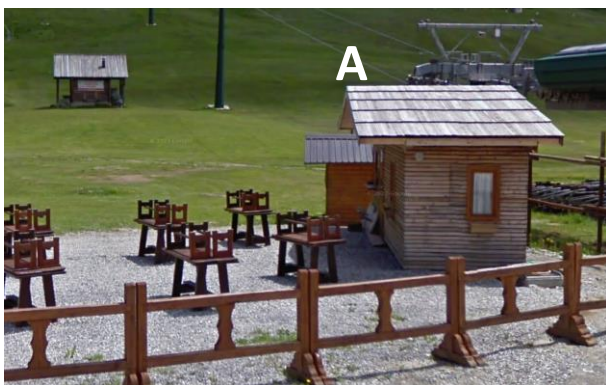


Edificio 1 in area a servizi pubblici

Edificio 2 in area B4



Individuazione dei fabbricati temporanei esistenti a servizio del campo da golf



3 IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO REGOLATORE

Nella predisposizione della presente Variante parziale n. 22 si è riscontrata una peculiarità del piano regolatore di Sestriere, il quale simula il dimensionamento del piano riconducendo agli abitanti insediabili il fabbisogno di aree a servizi delle attività connesse al turistico ricettivo. Tale disposizione è ben evidenziata anche all'interno dell'apparato normativo di piano, in particolare all'art. 14 delle NTA, dove vengono fissati i valori parametrici utilizzati sia per le aree residenziali che per le aree e gli edifici ad uso ricettivo. Tale simulazione di calcolo non risulta coerente con quanto previsto dalla LR 56/77.

La presente Variante n. 22 si configura di tipo parziale e non opera pertanto una revisione generale di piano regolatore. In considerazione di ciò non si ritiene opportuno intervenire sul metodo di dimensionamento del PRGC vigente, che è stato a suo tempo concordato con gli Enti sovraordinati e di cui si prende atto. Tuttavia si ritiene che per le modifiche apportate dalla presente Variante risulti opportuno seguire i dettami dell'art. 21 della LR 56/77 e smi. In particolare per le aree di tipo turistico ricettivo inserite con la variante n. 22 la stima del fabbisogno verrà condotta sulla base della SL e non sulla base degli abitanti insediabili.

Tutto ciò premesso la capacità insediativa residenziale teorica del PRGC vigente non viene modificata.

La presente variante incrementa le aree turistico ricettive di piano regolatore all'interno dell'area B4 e dell'Area convergenza sciatori:

Area	SL PRGC vigente (mq)	SL variante (mq)	Incremento SL (mq)
B4	3.509,00	5.889,00	+2.380,00

3.1 Stima del fabbisogno e della verifica delle aree a servizi del PRGC

Fatto salvo quanto premesso al capitolo 3 della presente relazione illustrativa, l'incremento del fabbisogno turistico ricettivo generato dalle modifiche apportate dalla variante risulta essere:

Area	Incremento SL (mq)	Fabbisogno Standard art. 21 (mq)	
B4	2.380,00	100% SL	+2.380,00

Pertanto l'incremento del fabbisogno afferente al comparto produttivo è pari a: **+ 2.380 mq.**

Verifica standard

Non essendo differenziati nel piano vigente i servizi afferenti le attività produttive da quelli afferenti la residenza, si procede di seguito ad una verifica complessiva di tali quantità

	Fabbisogno minimo ex art. 21 L.U.R. (mq)	Dotazione PRGC (mq)	Δ
PRGC vigente	399.067,35 ¹	737.068,00	338.000,65
Variante	401.447,35	737.068,00	335.620,65
Differenza	+2.380,00	0,00	-2.380,00

Il bilancio tra l'incremento del fabbisogno minimo di aree a servizi pubblici e le nuove aree in progetto risulta pertanto positivo e sensibilmente superiore ai minimi richiesti.

¹ Dato derivante dalla variante n. 21 al PRGC vigente

4 CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 56/77, ART.17, 4° COMMA ED INDIVIDUAZIONE DELLE PROCEDURE DI APPROVAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Sestriere ritiene che la Variante qui illustrata presenti i caratteri di Variante Parziale ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., a seguito dell'analisi della strumentazione urbanistica vigente e della valutazione dei limiti previsti dai commi 3, 5 del medesimo articolo 17, così come integrato dall' articolo 76bis della L.R. 13/2020, introdotto dall'art. 30 LR 07/2022.

In particolare si ritiene che la presente variante non si configura come variante generale ai sensi del 3° comma, art. 17 della L.R. 56/77 poiché:

- Non interessa l'intero territorio comunale;
- Non modifica l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRGC vigente.

Si ritiene altresì che essa rispetti i limiti imposti dal comma 5 dell'art. 17, così come integrato dall' articolo 76bis della L.R. 13/2020, introdotto dall'art. 30 LR 07/2022, e pertanto risulti classificabile come variante parziale., come dimostrato di seguito:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge (vd. precedente cap. 3);
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge (vd. precedente cap. 3). La variante incrementa i servizi pubblici di 2.380 mq che, rapportati ai 16.995 abitanti in progetto previsti, rappresentano 0,14 mq/abitante;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore all'8% per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti (< 1000 residenti). Si riporta di seguito la dimostrazione:

Incrementi relativi alle attività economiche produttive, turistico – ricettive e commerciali*

Incremento massimo consentito di Superficie Territoriale ai sensi del p.to f), comma 4, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. (8% S.T. complessiva pari a 197.512 mq) - (mq)	15.800,96
Incremento apportato con le precedenti varianti urbanistiche - (mq)	0,00
Superficie Territoriale ancora attribuibile con future varianti non strutturali - (mq)	15.800,96

Incremento massimo consentito di Volume ai sensi del p.to f), comma 4, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. (8% volume complessivo pari a 118.095 mc) - (mc)	9.447,60
Incremento apportato con le precedenti varianti urbanistiche - (mc)	300,00
Volumetria ancora attribuibile con future varianti non strutturali (mc)	9.147,60
SL ancora attribuibile con future varianti non strutturali (fattore di conversione pari a H=2,85 m) (mq)	3.209,68
SL attribuita con la presente variante (mq)	2.380,00
SL ancora attribuibile con future varianti non strutturali (mq)	829,68
Volumetria ancora attribuibile con future varianti non strutturali (fattore di conversione pari a H=2,85 m) (mc)	2.364,58

(*) - Dati desunti dalla Relazione illustrativa della variante n. 21, incrementati ai sensi dell' articolo 76bis della L.R. 13/2020, introdotto dall'art. 30 LR 07/2022

- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La variante è formata e approvata con la procedura di cui all'articolo 17 della L.U.R.

5 COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Riguardo agli aspetti urbanistici e di pianificazione territoriale si ritiene che il contenuto oggetto della Variante risulta essere esclusivamente di rilevanza locale e non in contrasto con i contenuti dei Piani sovracomunali conosciuti e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale oggi vigente. Per quanto riguarda la verifica di compatibilità con i piani sovraordinati si dovrà fare anche riferimento ai contenuti del documento per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

5.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio della Regione Piemonte è stato approvato, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, il nuovo Piano territoriale regionale (Ptr). Il nuovo piano sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

Il PTR interpreta la struttura del territorio, riconosce gli elementi caratterizzanti le varie parti del territorio (fisici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali e urbanistici) e stabilisce le regole per la conservazione, riqualificazione e trasformazione.

Il Piano basa la sua analisi conoscitiva ed interpretativa del territorio sul Quadro di riferimento strutturale (Qrs), che contiene la descrizione del territorio regionale con riferimento all'insieme degli elementi strutturanti il territorio stesso, alle loro potenzialità e criticità; assolve ad un ruolo fondamentale nel governo del territorio, essendo il presupposto necessario per un disegno strategico dei processi di sviluppo e trasformazione coerente con i caratteri e le potenzialità dell'intero territorio regionale e delle sue parti. L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al PTR compete di governare, ha portato ad organizzare e connettere tra loro le informazioni a partire da una trama di base, formata da unità territoriali (Ambiti di Integrazione Territoriale - AIT) di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale e di identificare con essa il livello locale del QRS.

In quanto base conoscitiva delle strutture territoriali a supporto della programmazione strategica regionale, si può sintetizzare il QRS con riferimento alle priorità, e quindi agli assi che, nel corso dell'evoluzione del piano, sono stati declinati nelle seguenti cinque strategie.

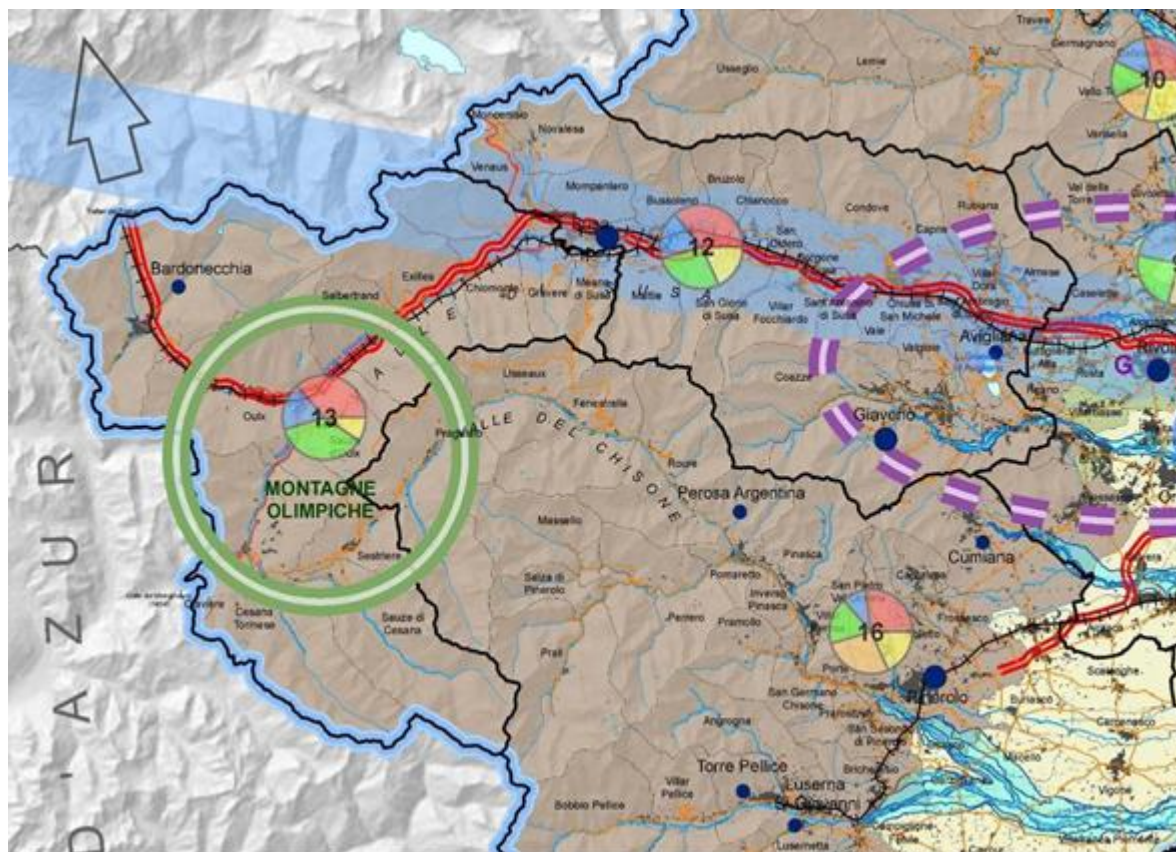
STRATEGIA 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse, la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree degradate.

STRATEGIA 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica: finalizzata a promuovere l'ecosostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

STRATEGIA 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea.

STRATEGIA 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva: individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione.

STRATEGIA 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione /pianificazione attraverso il processo di governance territoriale. Sestriere risulta all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 13 (Montagne Olimpiche)



SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana

- Metropolitano
- Superiore
- Media
- Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMI STRATEGICI DI RILEVANZA REGIONALE

- Riqualificazione territoriale
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporti e logistica di livello sovralocale
- Turismo



Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

- Aree barometriche rilevanti
- Comprensori sciistici di rilevanza regionale

Si richiamano di seguito gli **articoli contenenti prescrizioni di interesse** (evidenziate in grassetto) rispetto alla variante in oggetto con particolare riferimento alle Direttive e si richiamano i contenuti della variante coerenti con essi (in colore rosso):

Art. 16. Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio

[1] La riqualificazione territoriale fa riferimento sia alla dimensione urbana che a quella rurale del territorio ed è finalizzata alla promozione di una crescita equilibrata dei sistemi locali attraverso il **potenziamento dei fattori di competitività a vantaggio delle attività economiche presenti** per attrarre nuove risorse per lo sviluppo dei territori interessati.

Indirizzi

[2] Il perseguimento degli obiettivi di cui sopra deve essere garantito dalla pianificazione territoriale, ad ogni livello, attraverso:

- a) *l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse;*
- b) *la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree dismesse e degradate;*
- c) *il recupero e la riqualificazione di aree degradate in territori rurali (insediamenti industriali dismessi, cave, depositi, discariche, ecc.)*
- d) **il contenimento dell'edificato frammentato e disperso che induce una crescente dequalificazione del paesaggio modificandone in modo diffuso i connotati tradizionali.**

[3] Gli strumenti della pianificazione, ai diversi livelli, con riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio, garantiscono la coerenza di tutte le azioni trasformative in progetto con quanto previsto dal PPR, cui è demandata la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

La previsione di non inserire nuove aree di espansione persegue l'indirizzo di contenere la frammentazione del tessuto edificato.

Art. 18. La riqualificazione dell'ambiente urbano

[1] La qualità ambientale, con riferimento alle aree urbane, è costituita da un insieme di dotazioni ecologico-ambientali: opere e interventi che concorrono, con il sistema infrastrutturale, le attrezzature e gli spazi collettivi, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile.

Indirizzi

[2] Il piano territoriale provinciale, attraverso la VAS, dimostra il livello di perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 e definisce, in ragione dei caratteri dei diversi territori, anche con riferimento agli AIT, le soglie massime di consumo di risorse ambientali che dovranno essere rispettate nella pianificazione locale.

[3] **La pianificazione locale** recepisce ed approfondisce le indicazioni/prescrizioni del piano territoriale provinciale e, in sede di valutazione ambientale, quantifica le dotazioni ecologico-ambientali esistenti nel territorio considerato e **definisce gli obiettivi qualitativi da raggiungere nei diversi ambiti urbani con l'attuazione del piano.**

Direttive

[4] Il piano territoriale provinciale, in attuazione delle indicazioni del PPR e del PTR e in relazione alle politiche settoriali, contribuisce al perseguimento - in ragione dei caratteri dei diversi territori - di obiettivi e azioni finalizzate al miglioramento della qualità ambientale urbana, e in particolare a:

- a) *per la componente acqua: controllare l'inquinamento, migliorare la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, tutelare le risorse e le riserve idriche, ridurre i consumi;*
- b) *per la componente aria: migliorare la qualità dell'aria alla scala locale, ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici;*
- c) **per la componente suolo: limitarne il consumo;**
- d) *per la componente rifiuti: ridurre la produzione di rifiuti e aumentarne il riciclo;*
- e) *per la componente rumore: ridurre l'esposizione della popolazione ad alti livelli acustici;*
- f) *per la componente trasporti e mobilità: ridurre il livello di congestione sulle tratte viarie interessate e, nei centri maggiori, i flussi di traffico privato circolante;*
- g) *per la componente energia: ridurre i consumi energetici, ridurre le emissioni climalteranti, ridurre i consumi di risorse non rinnovabili, conservare e valorizzare il potenziale rinnovabile anche attraverso appositi regolamenti e incentivi;*
- h) *per la componente elettromagnetismo: ridurre l'esposizione della popolazione ad alti campi elettromagnetici;*

i) per la componente ambiente naturale: promuovere il riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, tutelare/migliorare la biodiversità, aumentare la dotazione di spazi liberi e verde urbano attraverso interventi di rigenerazione dei singoli spazi e delle rispettive relazioni favorendo la ricostituzione di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche.

A livello di consumo di suolo, come meglio illustrato in seguito, il consumo di suolo è sostanzialmente nullo e persegue la direttiva evidenziata.

Art. 23. Le reti turistiche integrate

[1] **La Regione assegna al turismo un ruolo di rilievo nel processo di diversificazione e di rilancio dell'economia**, coerentemente con le finalità strategiche che l'Unione Europea assegna a questo settore. Il contributo del turismo all'economia dovrà avvenire secondo logiche di sostenibilità dello sviluppo, adattato alle condizioni e alle potenzialità locali anche in un'ottica di partenariato tra diversi territori e istituzioni così da costruire adeguati sistemi turistici locali.

[2] La soddisfazione delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale è correlata all'utilizzo delle risorse e delle opportunità offerte ed è subordinata alla conservazione attiva del valore funzionale, ambientale, termale e culturale in coerenza con il Piano Strategico Regionale per il Turismo.

[3] Le aree geografiche turisticamente rilevanti del territorio regionale sono essenzialmente contraddistinte da quattro diverse tipologie d'offerta:

- a) il territorio dei laghi (Maggiore e Orta) comprensivo oltre che della risorsa "laghi" anche di altre componenti dell'offerta turistica (montagna, collina, pianura, Parco del Ticino);*
- b) il territorio della montagna che corrisponde all'arco alpino piemontese con un'offerta essenzialmente incentrata sulle stazioni degli sport invernali ("montagne olimpiche" e altri comprensori sciistici) e, in misura minore, sul turismo culturale e ambientale (natura, escursionismo, sport);***
- c) il territorio delle colline rappresentato dal territorio collinare con un'offerta concentrata essenzialmente nelle Langhe, Roero e nell'Alto e Basso Monferrato, ma che potrebbe espandersi nelle colline del novarese, eporediese, biellese e vercellese;*
- d) la città di Torino e l'area metropolitana con un'offerta essenzialmente incentrata sulle attività congressuali e culturali della città, sul sistema/circuito delle Residenze Sabaude, sulle opportunità di "consumo turistico" che la città capoluogo offre anche in termini di "soggiorni brevi" (short break).*

Indirizzi

[4] Gli interventi trasformativi sono subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative coerenti con il valore ambientale ed estetico e con il significato identitario e funzionale dei diversi territori.

[5] Gli enti territoriali competenti, e i relativi strumenti d'azione, devono garantire il coordinamento degli interventi volti alla creazione di circuiti turistici organizzati che rafforzino e diversifichino il sistema dell'offerta, puntando ad una valorizzazione piena del patrimonio storico, artistico, naturalistico, paesaggistico, termale, culturale/ devozionale e sportivo della Regione.

[6] Il piano territoriale provinciale, in coerenza con il Piano Strategico Regionale per il Turismo, individua le aree a valenza turistica di livello provinciale e fornisce indirizzi alla pianificazione locale per:

- a) riconoscere e valorizzare gli elementi (nodi) che compongono le diverse reti tematiche territoriali (componenti paesaggistiche, insediamenti storici, emergenze architettoniche, emergenze naturalistico-ambientali, ecc.);*
- b) ottimizzare le molteplici offerte turistiche in un contesto di sviluppo reticolare, diversificato e coerente con l'obiettivo della sostenibilità dello stesso;*

- c) *garantire l'integrazione delle attività turistiche con le altre attività economiche presenti sul territorio;*
- d) *garantire, negli ambiti del turismo lacuale, montano e collinare, uno sviluppo sinergico tra attività agricole, attività turistiche e la tutela e valorizzazione ambientale incentivando il turismo ecologico e naturalistico legato all'utilizzazione del territorio e dell'ambiente, ricorrendo tali attività con le risorse naturali e con le risorse del territorio rurale.*
- e) *contenere il consumo di suolo, favorendo il razionale utilizzo del patrimonio edilizio esistente e privilegiando per le nuove previsioni insediative la ricettività collettiva.*

[7] In relazione alle diverse tipologie d'offerta, il piano territoriale provinciale, anche in coordinamento con i piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane, oltre ad individuare gli ambiti territoriali interessati, provvede a formulare indirizzi e direttive volte a:

[...]

b) Per il territorio della montagna:

- b1) *riqualificare, integrare e potenziare l'offerta turistica dei diversi territori attraverso un coordinamento tra comuni e comunità montane delle aree interessate;*
- b2) *predisporre progetti per lo sviluppo turistico locale, estesi a parti significative dei diversi bacini, per definire le vocazioni dispiegate sulle diverse stagioni ed utilizzare le diverse opportunità infrastrutturali;*
- b3) *predisporre piani/programmi di recupero, a livello di AIT, dei nuclei insediativi in abbandono ed utilizzo dei nuclei recuperati per forme compatibili di turismo montano;*
- b4) *definire regole comuni per conservare e valorizzare i caratteri insediativi e tipologici delle borgate su versante limitando l'attività edilizia nei versanti al recupero/riqualificazione delle borgate e del patrimonio edilizio esistente;*
- b5) *promuovere il coinvolgimento dei soggetti operanti sul territorio in azioni integrate sulla ricettività, l'arricchimento dei servizi ricreativi e la fruizione del patrimonio paesaggistico e storico-culturale;*
- b6) *definire i criteri per la predisposizione di un piano di utilizzazione delle risorse idriche necessarie per l'innevamento artificiale esteso a tutti i comuni appartenenti a ciascun bacino sciistico regolando l'utilizzo degli impianti con riferimento ai tempi di utilizzazione e all'uso di additivi in ragione delle caratteristiche delle componenti ambientali interessate per favorire un adeguato inerbimento delle piste, per tutelare i caratteri dell'ambiente e del paesaggio riducendo i possibili effetti di dilavamento prodotti dalla continua produzione di neve;*
- b7) *definire politiche di sviluppo turistico coerenti con la fragilità ambientale del territorio interessato.*

[...]

[8] La pianificazione locale, in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, definisce azioni volte a:

- a) *valorizzare le risorse locali individuando nel patrimonio naturalistico e storicoculturale le aree con maggiori potenzialità di sviluppo;*
- b) *valorizzare i nuclei edificati che hanno mantenuto le loro caratteristiche e valenze ambientali;*
- c) *favorire lo sviluppo dei sistemi museali promuovendo la connessione tra le strutture museali, artistiche e architettoniche esistenti;*
- d) ***incentivare gli investimenti coerenti con gli obiettivi di diversificazione turistica, ampliamento della stagionalità, potenziamento e articolazione dell'offerta ricettiva;***
- e) *recuperare e valorizzare i percorsi escursionistici legati alla storia locale;*
- f) *valorizzare l'agriturismo come fonte di reddito integrativo di quello agricolo;*
- g) *valorizzare il turismo naturalistico tutelando la fauna selvatica e gli ecosistemi, favorendo la biodiversità.*

La principale modifica oggetto di variante ad incentivo e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva locale risponde all'indirizzo individuato ed in particolare al potenziamento ed articolazione dell'offerta ricettiva.

Art. 29. I territori montani

[1] Il PTR assume come riferimento per la classificazione dei territori montani la suddivisione operata dal Testo unico delle leggi sulla montagna (l.r. 16/1999 e s.m.i.) così come individuati nella Tavola di progetto.

[2] Le indicazioni del presente articolo sono in riferimento ai comuni montani e si applicano anche ai territori montani dei comuni parzialmente montani come individuati dall'allegato A alla l.r. 16/1999 e s.m.i.

[3] Il governo dei territori montani, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, assume come obiettivi strategici la **tutela e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali**, la garanzia di adeguati livelli di sicurezza per la popolazione montana, la valorizzazione e l'incentivazione delle risorse proprie del sistema montano rafforzando le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvopastorali e turismo.

Indirizzi

[4] Il piano territoriale provinciale, in ragione dei diversi caratteri dei territori, definisce politiche ed azioni per:

- a) *la promozione di interventi di controllo e valorizzazione ambientale delle aree montane volti a favorire uno sviluppo compatibile fondato sul contenimento del consumo di suolo e delle espansioni insediative;*
- b) *la mitigazione o il risanamento del dissesto idrogeologico del territorio attraverso interventi strutturali e di manutenzione estesi ai bacini idrografici interessati;*
- c) *lo sviluppo sinergico delle attività agricole e silvo-pastorali, integrate con le attività turistiche, potenziando il turismo locale e l'agriturismo e incentivando, attraverso adeguate attrezzature e servizi, il turismo ecologico e naturalistico, il turismo escursionistico ed invernale, attraverso l'individuazione e l'attivazione di percorsi turistico-escursionistici legati alle aziende agricole e alla coltivazione dei fondi, contribuendo al recupero e alla valorizzazione della maglia viaria e dei percorsi rurali;*
- d) *garantire un efficiente rete di servizi nei diversi territori e adeguati livelli di fruibilità degli stessi;*
- e) *la valorizzazione, dove presente, del trasporto su ferro con adeguati livelli di interscambio modale;*
- f) *la valorizzazione delle attività artigianali tradizionali, strettamente connesse con la storia e l'economia del territorio montano.*

[5] La comunità montana persegue gli obiettivi di cui al comma 3, mediante i propri strumenti di programmazione e il concorso alla formazione del piano territoriale provinciale.

Direttive

[6] La pianificazione locale, in attuazione ed approfondimento delle politiche e delle strategie prefigurate dal piano territoriale provinciale, definisce azioni volte a garantire:

- a) ***il contenimento di ulteriori sviluppi dei processi insediativi, con particolare riferimento a quelli di tipo lineare lungo la viabilità di interesse nazionale, regionale e provinciale e dei sistemi insediativi dei fondovalle già densamente urbanizzati;***
- b) *la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale del reticolo insediativo consolidato definendo tipologie edilizie, caratteri architettonici e costruttivi coerenti con la tradizione locale da applicare negli interventi di recupero e di eventuale nuova edificazione;*
- c) *la salvaguardia del tessuto produttivo locale con particolare riferimento alle attività artigianali tradizionali;*

- d) *il potenziamento, attraverso la tutela e l'uso equilibrato delle risorse naturali, delle condizioni di redditività delle attività rurali da attuare anche mediante attività integrative quali l'agriturismo, il turismo rurale e naturalistico, la valorizzazione dell'artigianato locale e dei prodotti agro-silvo-pastorali;*
- e) *il potenziamento delle strutture destinate all'incremento della fauna selvatica;*
- f) **la rivitalizzazione delle borgate montane** *attraverso la realizzazione di interventi integrati miranti al sostegno delle attività (produttive, culturali, ambientali, di servizio) esercitate nelle stesse e al **recupero architettonico e funzionale delle strutture e infrastrutture presenti nelle stesse.***

Come già sottolineato la variante non prevede aree di nuovo impianto e nessun aumento della capacità insediativa teorica residenziale, prevedendo solo la "densificazione" di ambiti già previsti dal piano.

Art. 31. Contenimento del consumo di suolo

[1] Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.

[2] Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.

[3] La compensazione ecologica rappresenta una modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato.

Indirizzi

[4] Gli strumenti per il governo del territorio assumono come obiettivo strategico la riduzione ed il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati.

[5] La pianificazione settoriale, in coerenza con le finalità del PTR, definisce politiche volte a contenere il consumo di suolo e la frammentazione del territorio derivanti dalle azioni oggetto delle proprie competenze.

[6] La pianificazione locale definisce politiche di trasformazione volte a:

- a) *garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;*
- b) *limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica;*
- c) *ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative.*

Direttive

[7] Per il monitoraggio del consumo di suolo, la Giunta regionale predispone strumenti atti a realizzare un sistema informativo coerente e condiviso aggiornabile almeno ogni cinque anni, nonché criteri e metodologie per il contenimento del consumo di suolo (banche dati, linee guida, buone pratiche), garantendo il necessario coordinamento con le province che collaborano alla predisposizione di tale sistema.

[8] Il piano territoriale provinciale, anche sulla base delle indicazioni di cui al comma 6, definisce soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni, anche in coerenza con quanto previsto dal PPR, ed in ragione delle seguenti caratteristiche:

- a) superficie complessiva del territorio comunale;
- b) fascia altimetrica;
- c) classi demografiche;
- d) superficie del territorio comunale che non può essere oggetto di trasformazione a causa della presenza di vincoli;
- e) superficie urbanizzata;
- f) dinamiche evolutive del consumo di suolo nell'ultimo decennio o quinquennio;
- g) densità del consumo di suolo in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

- [9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:
- a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare;
 - b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;
 - c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;
 - d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.

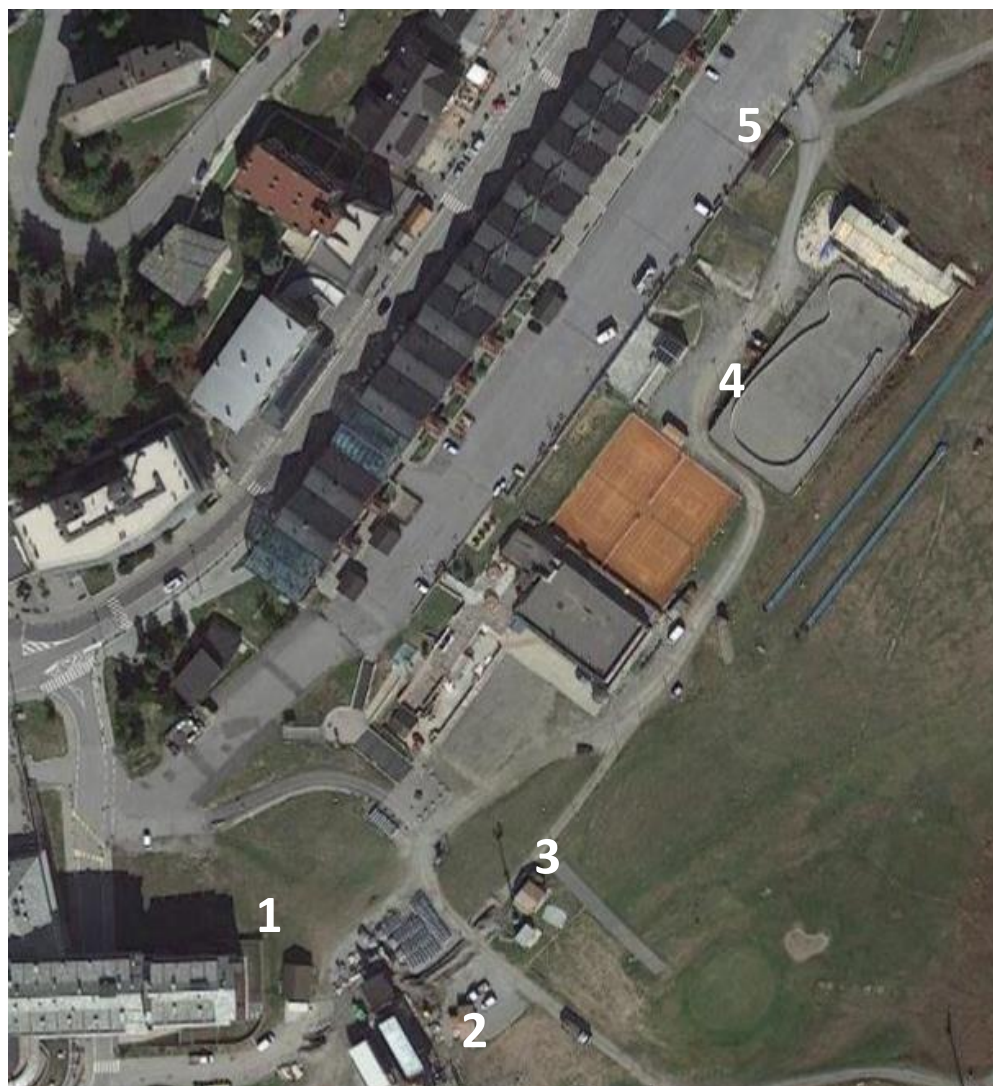
[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

[11] La soglia di cui al comma 10, quando le previsioni siano coerenti con le indicazioni e prescrizioni del PTR e del PPR, potrà essere superata per la realizzazione di opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordo tra Regione, provincia e comuni per la realizzazione di interventi di livello sovralocale o nel caso di piani intercomunali o di singoli piani redatti sulla base di accordi e/o intese con i comuni contermini, mediante il ricorso a sistemi perequativi e compensativi.

La Variante interessa porzioni di territorio attualmente già urbanizzati. Si specifica quanto segue:

- a. **Sostituzione sullo stesso sedime di edifici temporanei già esistenti (edificio 1 a servizio di persone con disabilità e due edifici accessori al Golf, 2 e 3);**

- b. **Ampliamento dell'edificio turistico- ricettivo (4) e ricollocazione dell'edificio temporaneo esistente (5) a servizio di persone con disabilità sul sedime dell'attuale pista di pattinaggio e dei campi da tennis esistenti;**



Tutto ciò premesso si ritiene che il progetto di Variante non comporti alcun ulteriore consumo di suolo. Tuttavia anche conteggiando l'incremento di consumo di suolo connesso con l'ampliamento della SL (2.380 mq), essendo ammessi 3 piani fuori terra, l'impronta a terra aggiuntiva sarebbe pari a circa 800 mq a cui aggiungere le impronte degli edifici a carattere temporaneo confermati in forma definitiva, pari a circa 200 mq, per complessivi 1.000 mq.

Confrontando tale valore con i dati relativi al consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) desumibili dal documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015", che per il Comune di Sestriere segnalano un valore di CSU pari a 700.000 mq (70 ha), risulta che l'incremento del consumo di suolo previsto rappresenta circa lo 0,14% della superficie urbanizzata esistente, che sommato con la previsione di consumo di suolo pari all'1,7% della precedente variante 21 (approvata a marzo 2022) arriva all'1,84%. Tale quantità rispetta il limite del 3% imposto per ogni quinquennio dal comma 10 dell'art. 31 del Ptr.

Come emerge da quanto illustrato la presente Variante risulta coerente con molteplici obiettivi e prescrizioni del PTR.

5.2 Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il Ppr è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1). Entro 24 mesi da tale data, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr (art. 46, comma 9 delle norme di Ppr). Si procede pertanto alla verifica di coerenza della presente variante rispetto ai contenuti del Ppr.

Il Piano fornisce, per la prima volta, una lettura strutturale delle caratteristiche paesaggistiche del territorio piemontese, definendo le politiche per la tutela e la valorizzazione del paesaggio. La struttura del Piano si sostanzia nel riconoscimento di 76 ambiti di paesaggio in cui è suddiviso il territorio regionale, nella definizione di obiettivi per la qualità paesaggistica e, a livello normativo, nella definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni rivolte agli altri strumenti di pianificazione. La formazione del Ppr è stata avviata congiuntamente, e in piena coerenza, con il nuovo Piano territoriale regionale, giunto ad approvazione nel 2011. Il coordinamento dei due strumenti è avvenuto attraverso la definizione di un sistema di strategie e obiettivi generali comuni:

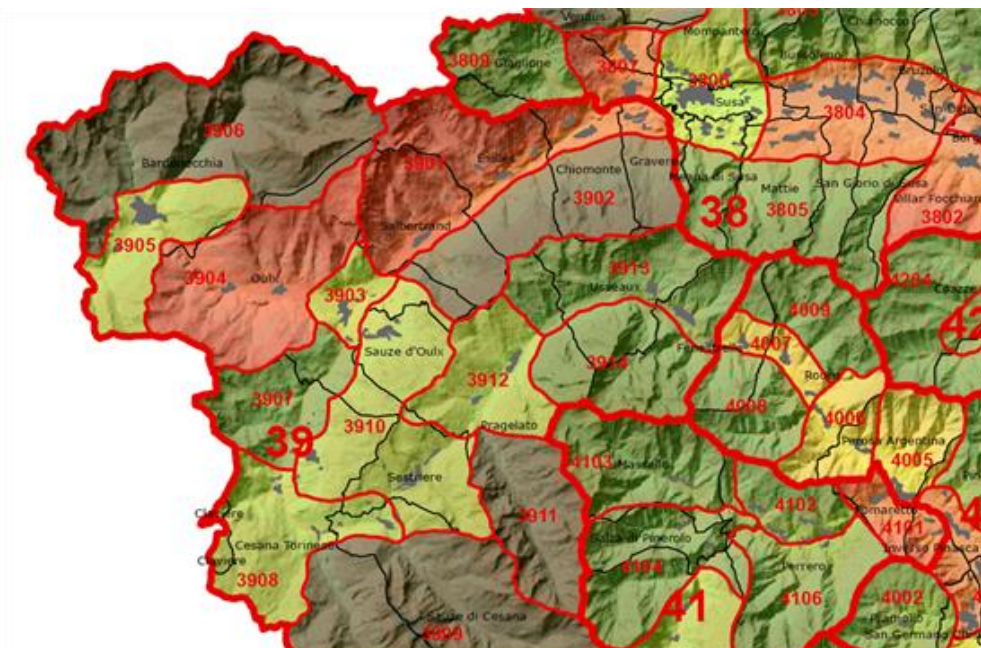
- **strategia 1:** *riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;*
- **strategia 2:** *sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, indirizzata all'ecosostenibilità;*
- **strategia 3:** *integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;*
- **strategia 4:** *ricerca, innovazione e transizione produttiva;*
- **strategia 5:** *valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.*

Da tali strategie discendono obiettivi comuni a entrambi gli strumenti che sono poi articolati in obiettivi specifici, pertinenti alle specifiche finalità di ciascun Piano.

Il Piano paesaggistico regionale è chiamato a svolgere una triplice funzione:

- **conoscitiva;**
- **regolativa;**
- **strategica.**

Sestriere è inserito nell'Ambito di Paesaggio 39 "Alte Valli di Susa e Chisone" e nell'Unità di Paesaggio 3910 "Via Lattea, Sestriere, Sauze d'Oulx e San Sicario" caratterizzata dalla tipologia normativa n. 4 "Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti" di cui all'art. 11 delle NdA. Solamente una piccola porzione a sud ovest del territorio comunale, comprendente Champlas du Col e Champlas Janvier è compresa nell'Unità di Paesaggio 3908 "Cesana e il Monginevro", caratterizzata tuttavia dalla stessa tipologia normativa.

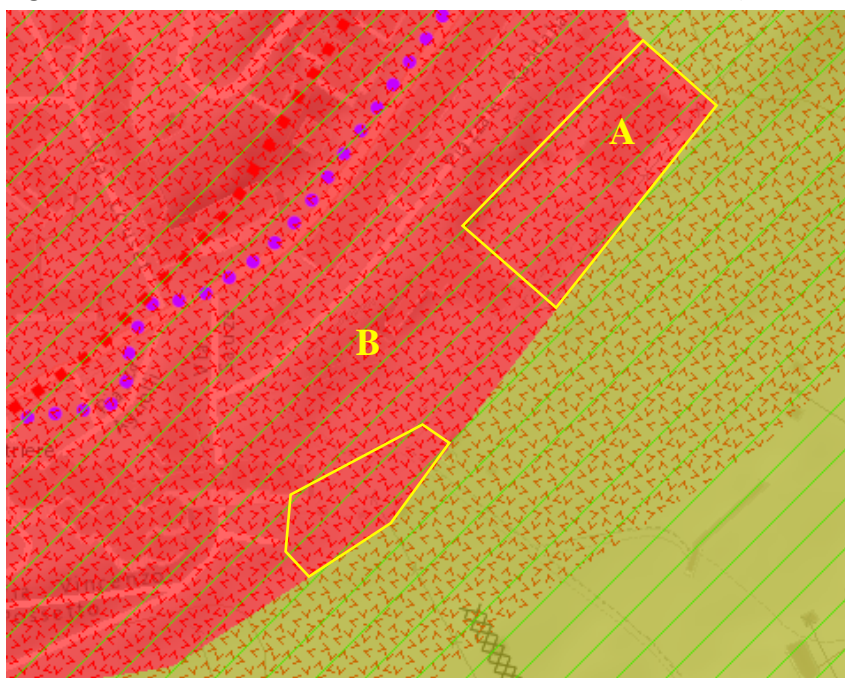


Stralcio della Tav P3: Ambiti e Unità di Paesaggio

Si procede alla verifica di coerenza rispetto alle Componenti paesaggistiche per l'aumento di Superficie Lorda nell'area B4, che risulta significativo rispetto alle modifiche apportate. Si procede alla verifica di coerenza anche per la sostituzione degli edifici temporanei ancorchè esistenti.

L'analisi del PPR fa emergere che le aree oggetto di variante sono caratterizzate dagli elementi paesaggistici e storico-culturale e ambientale di seguito elencati:

- ✓ Aree di Montagna (art. 13 NdA)
- ✘ Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26 NdA)
- Morfologia insediativa Urbana consolidata dei centri minori - m.i. 2 (art. 35 NdA)



Stralcio della tavola P4 Componenti paesaggistiche con individuazione aree oggetto di variante

Di seguito, si sono elencate le tematiche trattate dal PPR che intercettano la porzione di territorio sulla quale sono insediate le aree oggetto di Variante:

- componenti naturalistico – ambientali: Aree di Montagna (art. 13 NdA);
- componenti Storico culturali: Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26 NdA);
- componenti morfologico – insediative: Urbane consolidate dei centri minori (art. 35 NdA);

Si procede di seguito al raffronto tra le norme di attuazione del Ppr e le previsioni della variante, andando ad analizzare solo le modifiche attinenti la specifica prescrizione.

Articolo 13. Aree di Montagna	
<p>Il Ppr riconosce e individua nella Tavola P4 le aree di montagna costituite dal sistema di terre formatosi a seguito dell'orogenesi alpino-appenninica e delle correlate dinamiche glaciali, componente strutturale del paesaggio piemontese e risorsa strategica per il suo sviluppo sostenibile. Nelle aree di montagna, di cui al comma 1, sono altresì inclusi i territori di cui alle lettere d. ed e., comma 1, dell'articolo 142 del Codice rappresentati nella Tavola P2.</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>Comma 5 I piani territoriali provinciali definiscono criteri e normative finalizzati a promuovere la rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici, la tutela delle linee di vetta e dei crinali.</p> <p>Comma 6 I piani territoriali provinciali e i piani locali definiscono normative volte a disciplinare la previsione di nuovi bivacchi e altre attrezzature dedicate alle attività escursionistiche, alpinistiche o sciistiche.</p> <p>Comma 7 I piani locali, al fine di potenziare i sistemi di accessibilità ai territori, mirati al consolidamento delle tradizionali attività agricole e forestali e della fruizione compatibile delle risorse naturali, culturali e paesaggistiche, individuano la rete dell'accessibilità locale, riservata alle attività agricole, zootecniche e forestali, all'esercizio e alla manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità non altrimenti raggiungibili e all'espletamento delle funzioni di vigilanza, dei servizi antincendio e di protezione civile.</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> La modifica della Variante è relativa all'incremento della Superficie Lorda edificabile nell'area B4, già prevista dal PRGC vigente. Tale incremento, realizzabile nell'area fondiaria già prevista dal PGC vigente non risulta in contrasto con il PPR.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> La demolizione e ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime e le nuove strutture dovranno essere tipologicamente simile e senza aumento di SL. Tali strutture, dedicate alle attività sportive, sono puntualmente disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC (artt. 32, 33 e 36). Si ritiene pertanto che la modifica introdotta non risulti in contrasto con il PPR.</p>
<p>Direttive</p> <p>Comma 8 I piani territoriali provinciali definiscono normative finalizzate a promuovere:</p> <p>a) il recupero del patrimonio naturale-culturale montano, contrastando i fattori di marginalizzazione o di scomparsa dei valori naturali e culturali;</p> <p>b) la riqualificazione dei paesaggi e delle morfologie insediative tradizionali alterate dai processi di urbanizzazione, con la mitigazione degli impatti pregressi;</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> La modifica non interessa vette e sistemi di crinali montani e non risulta in contrasto con il PPR.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> La modifica non interessa vette e sistemi di crinali montani e non risulta in contrasto con il PPR.</p>

<p>c) la valorizzazione della rete di connessione paesaggistica.</p> <p>Comma 9 I piani locali, in sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'art. 46 comma 2, d'intesa con il Ministero e la Regione, possono precisare alla scala di dettaglio la delimitazione della aree di montagna, garantendo altresì la tutela delle vette e dei crinali individuati nella Tavola P4 ancorché esterni alla perimetrazione delle aree di montagna stesse; eventuali interventi di trasformazione che interessino le vette e i sistemi di crinali montani sono consentiti solo qualora la progettazione assicuri il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna.</p> <p>Comma 10 I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:</p> <p>a) finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;</p> <p>b) reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;</p> <p>c) garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.</p>	
<p>Prescrizioni</p> <p>Comma 11 Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:</p> <p>a) la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;</p> <p>b) gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei 19 fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> La modifica non interessa viabilità agricola e forestale, vette e sistemi di crinali montani, interventi in ambito energia e ghiacciai, non risulta pertanto in contrasto con il PPR.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> La modifica non interessa viabilità agricola e forestale, vette e sistemi di crinali montani, interventi in ambito energia e ghiacciai, non risulta pertanto in contrasto con il PPR.</p>

mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

Comma 12

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a) necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;
- b) relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;
- c) necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;
- d) relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;
- e) necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;
- f) relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del

<p>versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.</p> <p>Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole 20 relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.</p> <p>Comma 13</p> <p>Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati: a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico; b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative; c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.</p>	
<p>Articolo 21. Disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale</p>	
<p>Il Ppr riconosce la rilevanza del patrimonio storico-culturale e ne promuove la fruizione sostenibile e integrata, con particolare attenzione per le componenti considerate agli articoli dal 22 al 29 e rappresentate nella Tavola P4. Il Ppr riconosce altresì quali elementi di elevato interesse storico culturale tutti quelli individuati nei piani locali ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977.</p> <p>La disciplina di tali componenti, in coerenza con il quadro strategico di cui all'articolo 8, è orientata ai seguenti obiettivi:</p> <p>a) potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali;</p> <p>b) rafforzamento del ruolo dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città;</p> <p>c) salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti negativi nei contesti paesaggistici di pertinenza;</p> <p>d) contenimento delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile; e. valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici.</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>Comma 3</p> <p>I piani locali, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio storico-culturale, precisano e disciplinano d'intesa con la Regione e il Ministero gli elementi riconosciuti nei piani locali ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e individuano, anche in aggiunta a quanto definito dal Ppr, le permanenze materiali e i singoli complessi e manufatti caratterizzanti i sistemi storico-territoriali, i caratteri costruttivi e gli altri aspetti specifici che connotano il</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> La modifica non interessa elementi riconosciuti nei ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e non risulta in contrasto con il PPR.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> La modifica non interessa elementi riconosciuti nei ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e non risulta in contrasto con il PPR.</p>

<p>patrimonio edilizio e urbanistico anche in base a specifiche tecnologie e tradizioni costruttive.</p> <p>Comma 4 I piani territoriali provinciali e i piani locali riconoscono le componenti storico-culturali, valutandone le condizioni e la rilevanza, tenendo conto:</p> <p>a) del patrimonio conoscitivo storico-territoriale raccolto dal Ministero e dalla Regione;</p> <p>b) degli aspetti rilevati nelle carte IGM 1881 – 1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>c) di coeve fonti cartografiche storiche, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli insediamenti rurali;</p> <p>d) dello stato dei luoghi, da documentare con particolare riferimento ai casi di scomparsa, erosione o degrado delle preesistenze segnalate nelle carte storiche, ove ciò comporti la perdita di significativa testimonianza storico-culturale;</p> <p>e) delle fonti documentarie locali, con particolare riferimento al patrimonio informativo e progettuale disponibile (carte storiche, catasti, progetti);</p> <p>f) del ruolo delle componenti e dei contesti, esaminati rispetto agli obiettivi di tutela e di valorizzazione del Ppr.</p>	
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
<p>Nella Tavola P4 il Ppr distingue:</p> <p>a) sistemi di ville, giardini e parchi;</p> <p>b) luoghi di villeggiatura e centri di loisir con particolare attenzione a impianti termali, approdi lacuali, stazioni ferroviarie ed edificazioni nell'immediato contesto, costituenti immagine di presentazione per il visitatore;</p> <p>c) infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna con particolare attenzione alle aree connotate da:</p> <p>I. alberghi e rifugi;</p> <p>II. percorsi di fruizione alpina, sentieri, passeggii lungolago con relative attrezzature di tappa o di meta (belvedere, chioschi);</p> <p>III. testimonianze qualificate della fruizione alpina finalizzata all'escursionismo o agli sport del ghiaccio e della neve.</p> <p>Le aree oggetto di variante ricadono tra le infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (SS72)..</p>	
<p>Direttive Comma 3 I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a) tutela e valorizzazione:</p> <p>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</p> <p>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> La modifica è volta a riqualificare e valorizzare l'area a valenza turistica. Le prescrizioni che impongono di non emergere dal piazzale Kandahar, ad eccezione di una parte di collegamento già prevista dal PRGC vigente, tutelano la vista verso il versante con le piste da sci. La variante non risulta in contrasto con il PPR.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> La modifica è volta a consolidare l'area a valenza turistica. I fabbricati che sostituiranno quelli esistenti saranno tipologicamente simili, ad un solo piano fuori terra e quindi tuteleranno la vista verso il versante con le piste da sci. La variante non risulta in contrasto con</p>

<p>III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</p> <p>b) restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c) rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d) rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>e) rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni. (...) 	<p>il PPR.</p>
<p>Prescrizioni Comma 4 Sulle ville, giardini e parchi ...</p>	<p>Le prescrizioni non attengono le aree oggetto di variante che ricadono nelle infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna.</p>
<p>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</p>	
<p>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr. Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo). 	
<p>Indirizzi Comma 4 Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> La Variante in oggetto non prevede nuove aree urbanistiche e conferma un'area che riqualifica e completa un tessuto urbano discontinuo, senza consumo di nuovo suolo. L'intervento oggetto di variante si configura come una trasformazione urbana finalizzata alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e di uno spazio pubblico (tribuna della pista di pattinaggio), pertanto non si</p>

<p>contesti urbani consolidati; garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</p> <p>Comma 5 I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	<p>pone in contrasto con le morfologie insediative riconosciute dal PPR.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> La Variante in oggetto non prevede nuove aree urbanistiche pertanto non si pone in contrasto con le morfologie insediative riconosciute dal PPR.</p>
<p>Direttive</p> <p>Comma 6 I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p>comma 7 I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali,</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> La modifica è volta a riqualificare e valorizzare l'area a valenza turistica. Le prescrizioni che impongono di non emergere dal piazzale Kandahar, ad eccezione di una parte di collegamento già prevista dal PRGC vigente, completano e riqualificano il bordo urbano e tutelano la vista verso il versante con le piste da sci. La variante non risulta in contrasto con il PPR.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> La Variante in oggetto non prevede nuove aree urbanistiche pertanto non si pone in contrasto con le morfologie insediative riconosciute dal PPR.</p>

<p>conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, m.i. 2, m.i. 3)</p>	
<p>Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale, distinguendo tre tipi di morfologie insediative (m.i.):</p> <p>a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1);</p> <p>b. urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2);</p> <p>c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3).</p> <p>La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <p>a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato;</p> <p>b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>Comma 3</p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p>Comma 4</p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> Le previsioni della variante non si pongono in contrasto con la morfologia insediativa individuata dal PPR</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> Le previsioni della variante non si pongono in contrasto con la morfologia insediativa individuata dal PPR</p>
<p>Direttive</p> <p>Comma 5</p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <p>a) presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta</p>	<p><u>A – Incremento Capacità edificatoria area B4</u> Le previsioni della variante non si pongono in contrasto con la morfologia insediativa individuata dal PPR e intervengono in una parte di tessuto urbano posteriore al 1950.</p> <p><u>B – Sostituzione dei fabbricati temporanei con fabbricati a carattere definitivo</u> Le previsioni della variante non si pongono in contrasto con la morfologia insediativa individuata dal PPR e intervengono in una parte di tessuto urbano posteriore al 1950.</p>

<p>Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b) dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c) prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.</p>	
--	--

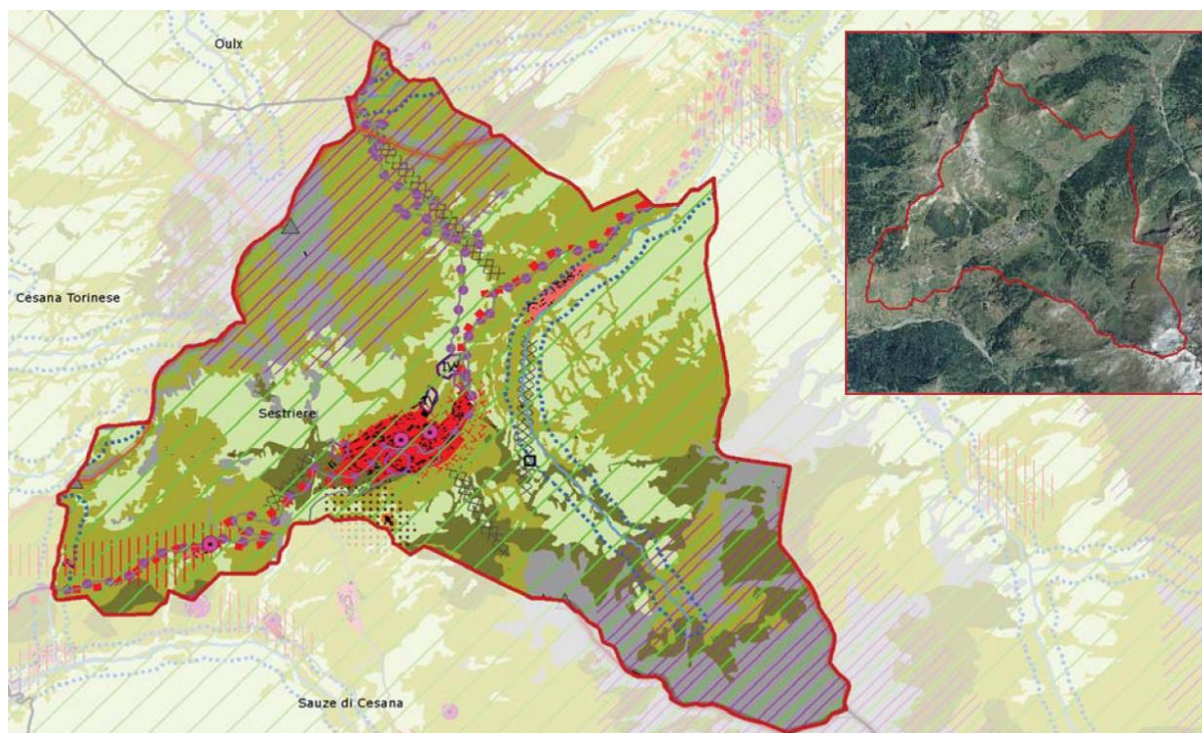
In aggiunta alle suddette verifiche si è proceduto a verificare che i contenuti della variante rispettino le seguenti disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del Piano paesaggistico non affrontate nella precedente analisi delle componenti paesaggistiche:

- articolo 14, comma 11, "Sistema idrografico" che prescrive:
All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. *le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni.*

Le aree oggetto di variante non interessano il sistema idrografico.

- articolo 15, commi 9 e 10 "Laghi e territori contermini", non attinente;
- articolo 18, commi 7 e 8 "Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità", non attinente;
- articolo 23, commi 8 e 9 "Zone d'interesse archeologico", non attinente;
- articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19 "Luoghi ed elementi identitari", non attinente;
- articolo 39, comma 9 " "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali", non attinente;

Il Ppr contiene una specifica scheda nel “Catalogo dei beni paesaggistici – Parte prima” dedicata alla “Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’intero territorio del comune di Sestriere” (Num. Rif. Regionale: A130 – Num. Rif. Ministeriale: 10252) di cui al DM 09/08/1950 ai sensi dell’art. 136, c.1, lett. d) del D. Lgs. 42/2004.



Stralcio del Catalogo dei beni paesaggistici – Parte prima

La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l’area in quanto “(...) presenta cospicui caratteri di bellezza naturale (...)”, “(...) costituendo la sella del Sestriere unitamente alle montagne che ne formano la conca, una vera bellezza panoramica considerata come quadro naturale”, (dal verbale della Commissione provinciale di Torino per la protezione delle bellezze naturali - Seduta del 22/04/1949)

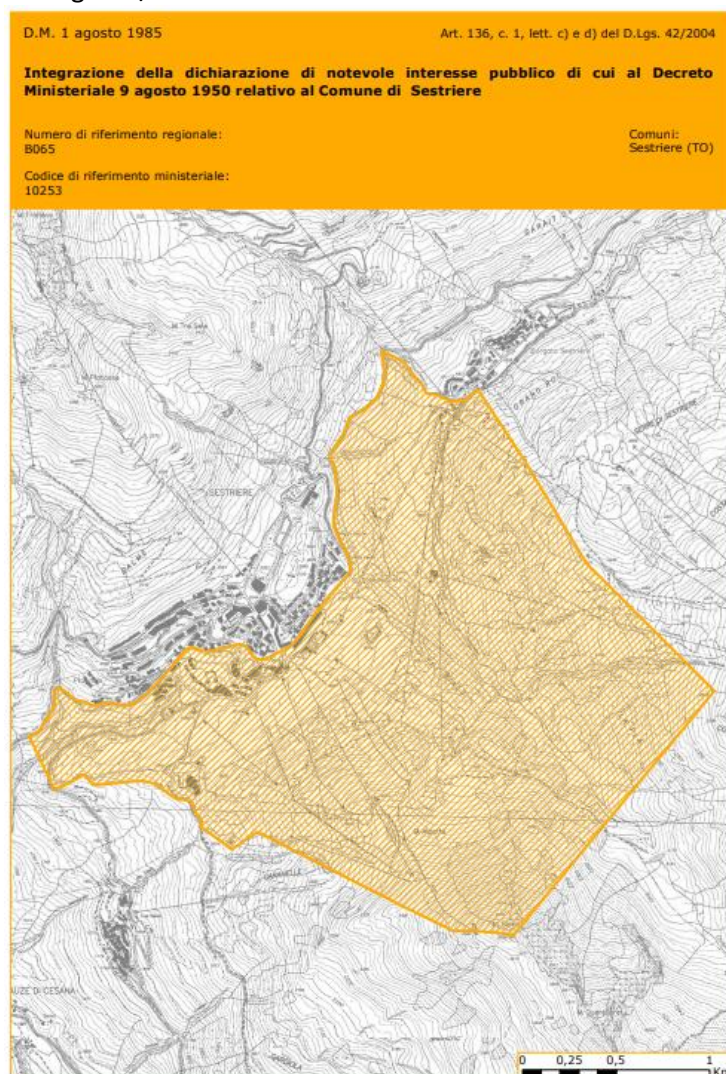
Il Ppr individua le seguenti Prescrizioni specifiche, tra le quali sono state evidenziate in grassetto quelle attinenti con i contenuti della variante:

*Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l’aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). L’installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuati nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi dal Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Gli interventi di recupero degli alpeggi, dei nuclei minori e delle loro pertinenze devono essere finalizzati prioritariamente alla conservazione e riqualificazione dell’edificato esistente e alla valorizzazione dei luoghi e delle attività a essi collegate, coerentemente con gli schemi insediativi originari e gli elementi costruttivi caratterizzanti la tradizione locale; in particolare devono essere conservati i tetti in lose esistenti. **Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti interclusi o in contiguità con i nuclei minori esistenti nel rispetto del modello tipologico e dell’orientamento planimetrico consolidato** (18). Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio rurale circostante attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modificano la percezione visiva dei luoghi; inoltre per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l’impiego di*

strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista (9). **Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esistente devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'adeguata integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbita e/o muri di contenimento di altezza contenuta; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante (19).** Nei comparti sciistici sono ammessi interventi di razionalizzazione e ammodernamento delle piste, degli impianti di risalita e di innevamento artificiale, posti anche in diversa localizzazione; essi devono essere accompagnati da interventi di recupero e riqualificazione delle aree interessate dagli impianti dismessi e devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti nell'area. **Gli interventi di riqualificazione dell'offerta turistica devono avvenire prioritariamente mediante il recupero degli insediamenti esistenti e delle aree compromesse e degradate (23).** Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica, con particolare attenzione alla conservazione degli aspetti naturalistici preminenti (4). Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico.

In particolare lungo la strada dell'Assietta non sono consentiti interventi di modificazione dello stato dei luoghi, se non finalizzati alla messa in sicurezza del tracciato viario storico (21). Eventuali nuovi tracciati viari, l'adeguamento di quelli esistenti o la posa in opera di barriere di protezione devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (20). Lungo la viabilità panoramica individuata nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).

Il Ppr contiene inoltre una ulteriore scheda (denominata B065) quale “Integrazione della Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’intero territorio del comune di Sestriere” (Num. Rif. Regionale: B065 – Num. Rif. Ministeriale: 10253) di cui al DM 01/08/1985 ai sensi dell’art. 136, c.1, lett. d) del D. Lgs. 42/2004.



Stralcio del Catalogo dei beni paesaggistici – Parte prima

Le prescrizioni di tale scheda sono simili alle precedenti, si riportano tuttavia per completezza:

*Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l’aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). L’installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda. Non è ammesso l’inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15). **Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esistente***

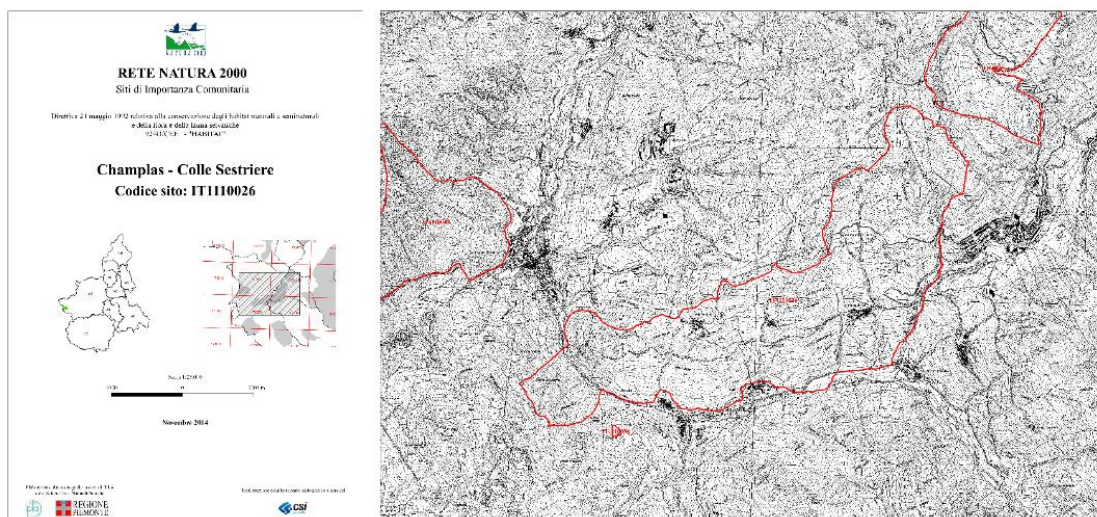
devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica, con particolare attenzione alla conservazione degli aspetti naturalistici preminenti (4). Nei comparti sciistici sono ammessi interventi di razionalizzazione e ammodernamento delle piste, degli impianti di risalita e di innevamento artificiale, posti anche in diversa localizzazione; essi devono essere accompagnati da interventi di recupero e riqualificazione delle aree interessate dagli impianti dismessi e devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti nell'area. Gli interventi di riqualificazione dell'offerta turistica devono avvenire prioritariamente mediante il recupero degli insediamenti esistenti e delle aree compromesse e degradate (23). **Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite o muri di contenimento di altezza contenuta; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare le visuali da e verso gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante (19).** Eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; l'eventuale posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico (21). Lungo il percorso panoramico individuato nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).

La variante risulta coerente con le suddette prescrizioni specifiche, essendo preposta alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente e alla valorizzazione dell'aspetto turistico attraverso miglioramenti che non contrastano tali prescrizioni.

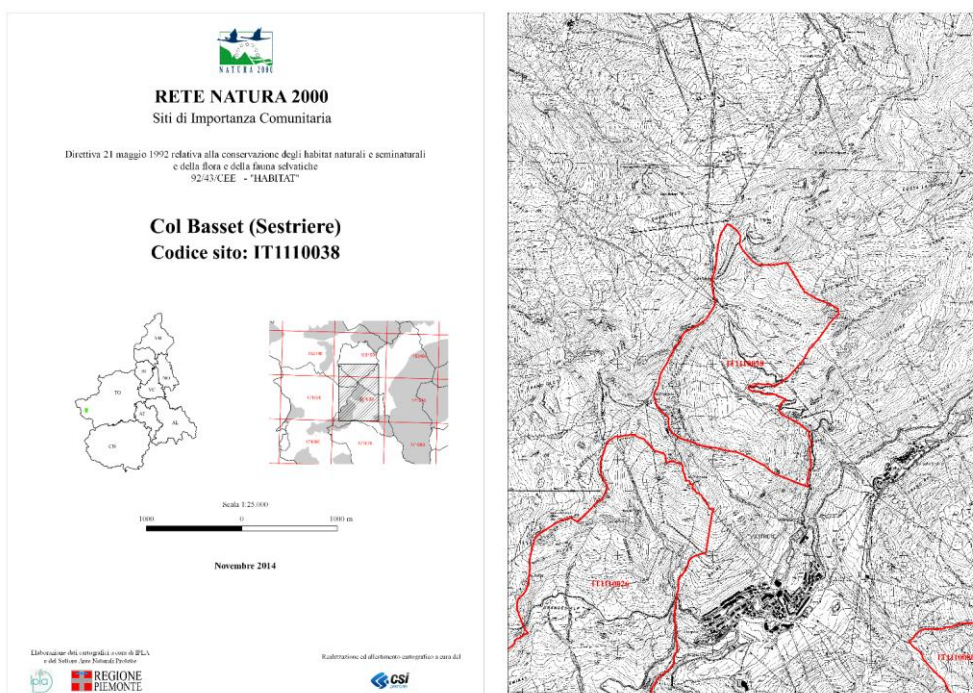
L'unica previsione edificatoria aggiuntiva è infatti localizzata in un'area urbanistica esistente posta in contiguità con l'edificato esistente.

All'interno del territorio comunale sono riconosciuti i seguenti ulteriori strumenti di tutela:

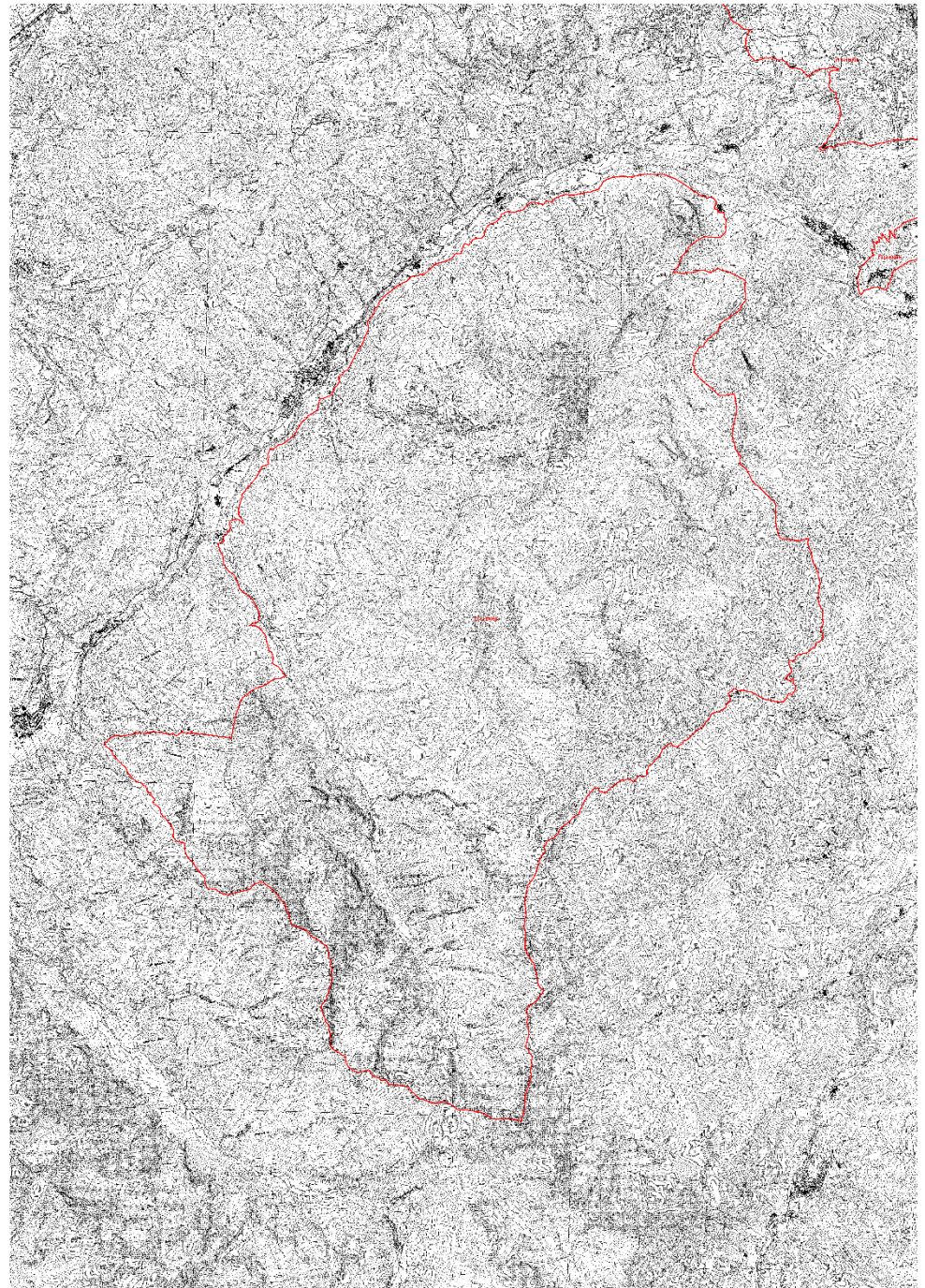
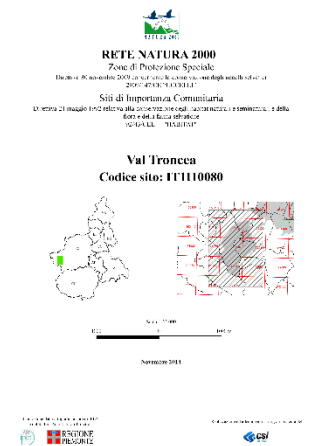
- D.M. 01/08/1985 (num. rif. B065)
- D.Lgs. 42/2004 – art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. c, d, e, g
- SIC: Champlas – Colle Sestriere (IT1110026); Col Basset (Sestriere) (IT1110038);
- SIC e ZPS: Val Troncea (IT1110080)
- SIC dell'area di Col Basset
- Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Chiesa Parrocchiale di S. Edoardo (DDR n. 243 del 25/07/2011), Grand Hotel Principi di Piemonte ora Roseo Hotel Sestriere (DDR n. 83 del 09/03/2012), Hotel Duchì di Aosta ora Hotel Torre Bianca (DDR n. 266 del 28/07/2011), Albergo Torre Rossa ora Hotel Torre Rossa (DDR n. 265 del 28/07/2011)



Scheda SIC dell'area di Champlas du Col



Scheda SIC dell'area di Col Basset



Scheda SIC dell'area di Val Tronca

Le schede soprastanti riguardano i Siti di Importanza Comunitaria.

Si sottolinea che la Variante in oggetto non prevede nuovi insediamenti e/o interventi all'interno dei suddetti SIC.

Dalle suddette considerazioni emerge che l'intervento oggetto di variante è coerente con i contenuti del Ppr vigente.

5.3 Il PTC2 vigente

La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 è stata approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011.

Il PTC2 determina gli indirizzi generali di assetto del territorio e, in particolare definisce:

- “le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;
- la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;
- le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;
- le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali”.

Gli obiettivi del PTC2 sono:

- consumo di suolo contenuto e utilizzo delle risorse naturali contenuto;
- biodiversità tutelata e incrementata;
- pressioni ambientali ridotte e qualità della vita migliorata;
- sistema delle connessioni materiali ed immateriali completato ed innovato;
- sviluppo socio-economico del territorio.

Di seguito si riportano i contenuti dell'apparato normativo del PTC2 con rilevanza rispetto ai contenuti della variante in oggetto (in grassetto le parti di maggior interesse e coerenza rispetto alle modifiche proposte).

Art. 15 Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato.

*1. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, **assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:***

- a) **promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;***
- b) **prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;***
- c) **disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;***
- d) **escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;***
- e) **perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;***
- f) **disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica, del contenimento del***

consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione.

2. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti "costruiti" – "denso" e/o "in transizione" - dal territorio libero "non urbanizzato".

Il Comune di Sestriere, nell'incontro tenutosi presso la Città metropolitana di Torino in data 14 marzo 2019, ha provveduto a formulare la proposta tecnica di perimetrazione delle aree dense, secondo quanto concordato con l'Ente in tale sede. Tale perimetrazione è stata approvata in sede di Variante strutturale n. 22.

Si allega di seguito la perimetrazione con l'individuazione delle aree oggetto di variante che ricadono in Aree dense.




Dal punto di vista del Consumo di suolo si rimanda anche a quanto illustrato nel precedente capitolo relativo al PTR.

**PERIMETRAZIONE
DELLE AREE:**
su tavola condivisa con la C.M.
nel tavolo tecnico del 14/03/2019


MODELLO DI DENSITÀ URBANA

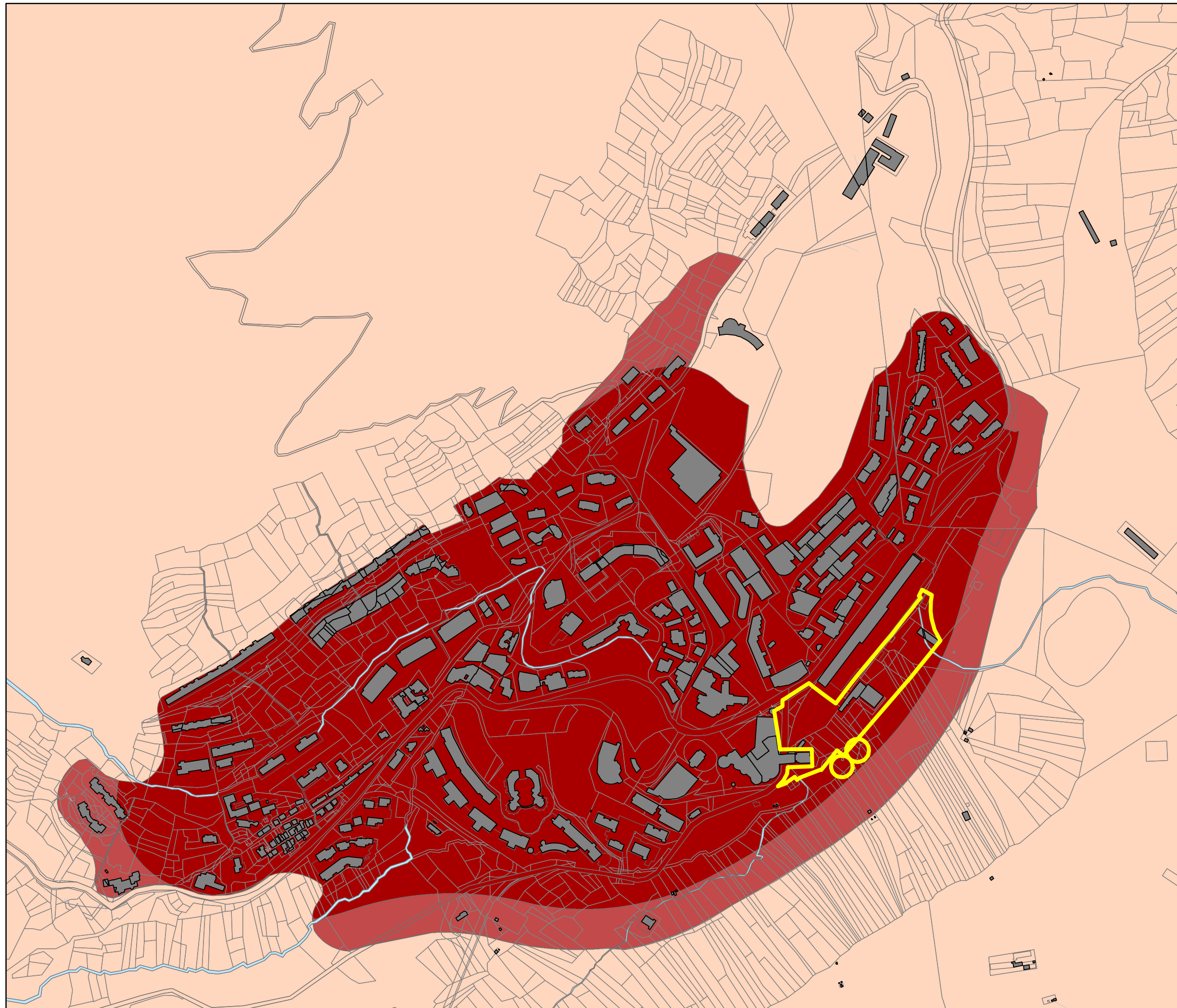
Riferimento: Allegato 5 - Linee guida
per la perimetrazione delle aree
dense, di transizione, libere, di cui
all'art. 16 delle NTA del PTC2

LEGENDA

-  Aree Dense
Valore: superiore a 76 celle
urbanizzate/ha*
-  Aree di Transizione
Valore: tra 40 e 76 celle
urbanizzate/ha*
-  Aree Libere
Valore: inferiore a 40 celle
urbanizzate/ha*

* Dimensione cella 25 mq
Raggio 250 m

-  Aree oggetto di Variante



0 50 100 200 300
Metri

Art. 33 Settore del commercio.

1. *Restano ferme le prescrizioni del Capo I sul contenimento del consumo di suolo.*
2. *(Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti) I Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio e di urbanistica commerciale e i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al decreto legislativo n. 114/1999, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 3 della legge regionale 28/99 e s.m.i..*
(...)

La variante non prevede nuovi interventi o modifiche attinenti il Settore del commercio.

Alla luce della disanima dei suddetti obiettivi e prescrizioni la variante in oggetto **non risulta in contrasto con i contenuti del Piano di Coordinamento Provinciale** della Città Metropolitana di Torino.

6 RAPPORTI CON LE PRESCRIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI AMBIENTE, RISCHIO GEOLOGICO E CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

In merito ai temi elencati nel titolo del presente punto, la valutazione dei contenuti oggetto di variante è stata effettuata con riferimento alle seguenti disposizioni:

1. Aspetto Ambientale: L.R. 40/98, D.Lgs 152/2006 e DGR n. 12-8931 del 09/06/2008; DGR n. 25-2977 del 29/02/2016;
2. Aspetto Geologico: PAI, Circolare Regionale 7/LAP; elaborati geologici del P.R.G.C. vigente; D.G.R. 64-7417 del 07/04/2014;
3. Aspetto Acustico: L.R. 52/2000 e Classificazione acustica vigente nel Comune.

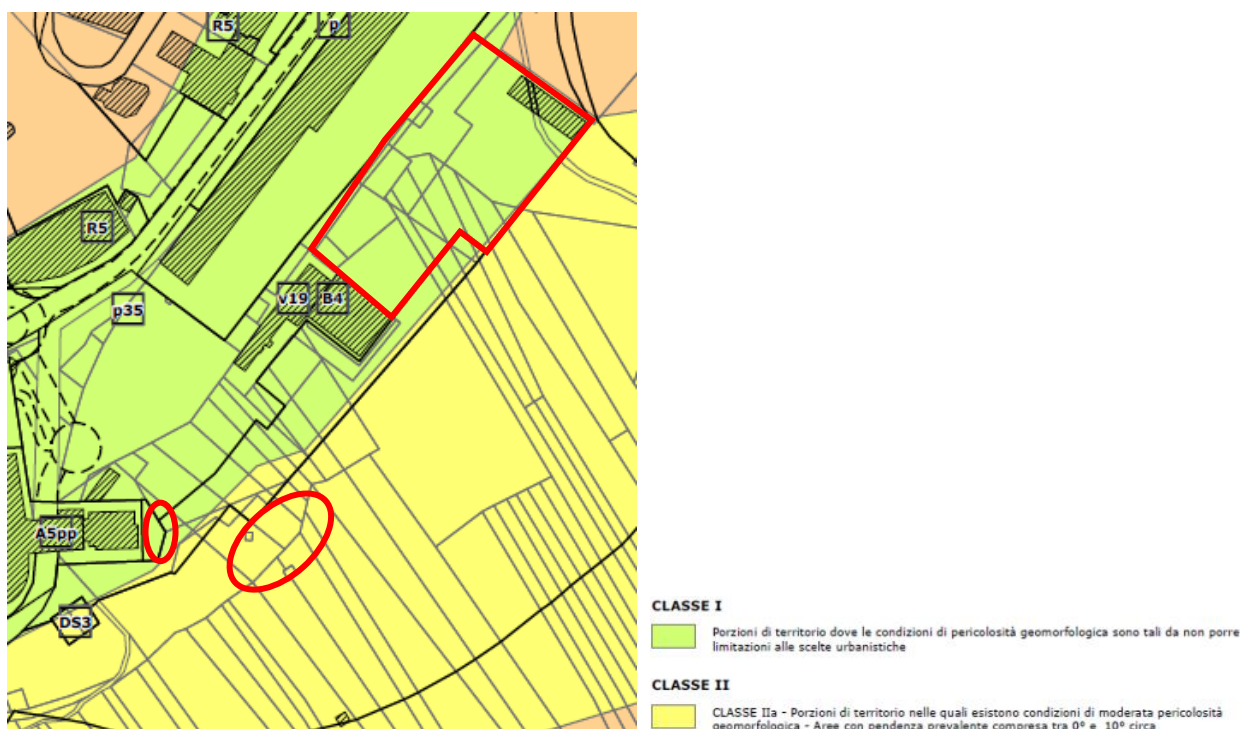
Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica

Per quanto attiene gli aspetti ambientali a seguito della valutazione della Relazione tecnica pe la Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dei contenuti di variante l'Organo Tecnico Comunale per la VIA e la VAS, con parere Prot. n°: 0002964 del 25/03/2024, ha ritenuto di non assoggettare a procedura di VAS la Variante in oggetto, con alcune osservazioni di cui si è tenuto conto nella redazione del Progetto definitivo di variante. Si riporta il parere dell'OTC.

Condizioni di rischio geologico

Con l'approvazione del P.R.G.C. vigente da parte della Regione Piemonte è stata approvata anche la carta di sintesi sull'intero territorio comunale circa la propensione alla trasformabilità urbanistica dei suoli. La presente variante non modifica né la Carta di sintesi né altre prescrizioni in ambito idrogeologico.

Le modifiche di carattere urbanistico non hanno rilevanza di carattere idrogeologico, interessando ambiti già previsti dal PRGC che ricadono in classe I e II di rischio.



Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica vigente con individuazione delle aree oggetto di variante



Comune di Sestriere
Area Tecnica Lavori Pubblici e Centrale di Committenza

Prot. n°: 0002964 del 25/03/2024

ORGANO TECNICO COMUNALE

Oggetto: COMUNE DI SESTRIERE – VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G.C. VIGENTE

Sulla base della Vostra richiesta per emissione di determinazione in merito all'assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi dell'art.12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i., dell'art.3bis della LR 56/1977 e della DGR n.12-8931 del 9/06/2008 inerente proposta di VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G.C. VIGENTE, visto l'iter seguito dal Comune di Sestriere per l'approvazione di varianti parziali al PRGC, riportato sulla scheda j.1 –Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG riportato nella DGR 29/2/2016 n. 25-2977 e smi, qui di seguito riassunto:

Premesso che:

La strumentazione urbanistica generale del Comune di Sestriere è costituita da un P.R.G.C. approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 80-8335, del 28/10/1986. In tempi successivi il Piano è stato modificato con le seguenti varianti:

- 1° VARIANTE al P.R.G. – approvata con D.G.R. del 03/06/1991 – adottata con D.C.C. n. 63 del 12/06/1988– Area F1
- 2° VARIANTE al P.R.G. – approvata con D.G.R. 59-45963 del 23/05/1995 – pubblicato sul B.U.R. n. 26 del 28/06/1995 – Modifiche introdotte "Ex Officio"
- 3° VARIANTE al P.R.G. ai sensi della Legge 235/95 – approvata con D.C.C. n. 38 del 23/05/1996 - cabine di cronometraggio
- 4° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 62 del 04/11/1996 – Area A6 Annullata parzialmente con provvedimento regionale n. 197-17442 del 10/03/1997 (VARIANTE al P.P. dell'Area F1 – approvata con D.C.C. n. 2 del 26/02/1998)
- 5° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 56 del 30/09/1998
- 6° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 59 del 02/11/1999
- 7° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 36 del 19/12/2000 – Approvazione definitiva P.P: Area A5
- 8° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 3 del 28/11/2002
- 9° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – approvata con D.C.C. n. 1 del 21/01/2003 – Trebials seggiovia quadriposto ad ammorsamento automatico
- 10° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – Intervento di ammodernamento e messa in sicurezza della S.P. 23R
- 11° VARIANTE al P.R.G. – Adeguamento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato all'Autorità di bacino del fiume Po in data 26 aprile 2001) – adottata con D.C.C. n. 28 del 24/09/2003 – adottata definitivamente con D.C.C. n. 1 del 23/02/2004
- 12° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 2 del 23/02/2004
- 13° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – Telecabina monofune "Sestriere-Fraiteve"
- 14° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – Opere temporanee
- 15° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – Fasce di rispetto pozzo Borgata

- 16° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 30 del 05/08/2005
- 17° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 32 del 30/09/2008
- 18° VARIANTE (Variante Strutturale) al P.R.G. ai sensi della L.R. 1/07 – approvata con D.C.C. n. 8 del 30/05/2014
- 19° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 42 del 23/12/2010
- 20° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 20 del 30/07/2015
- 21° VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 4 del 17/03/2022
- Correzione errori materiali ai sensi dell'art. 17 comma 12 della l.r. 56/77 – approvata con D.C.C. n. 12 del 20/06/2022;
- Correzione errori materiali ai sensi dell'art. 17 comma 12 della l.r. 56/77 – approvata con D.C.C. n. 5 del 04/04/2023;

Con deliberazione di CC n. 4 del 2/2/24 è stata adottata proposta di Variante Parziale n. 22 al PRGC Vigente con in seguenti obbiettivi:

- A) consentire l'attuazione prevista dal PRGC relativa all'area B4 "Fronte neve", strategica per il rilancio, quantitativo e qualitativo, dell'offerta turistico-ricettiva. L'area B4 prevede la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva (corpo di fabbrica 2) con una SLP massima pari a 3.509 mq. Tale quantità non risulta sufficiente per garantire una dotazione di servizi alberghieri di livello almeno 4 stelle (minimo richiesto dal mercato internazionale) e per avere un numero di stanze che assicuri la sostenibilità economica in fase di gestione. Le quantità minime sostenibili individuate infatti sono le seguenti:

Almeno n. 70 Camere superior (30 mq SL):	2.100 mq SL
Almeno n. 30 Suite (60 mq SL):	1.800 mq SL
<u>Spazi per servizi alberghieri:</u>	<u>2.000 mq SL</u>
Totale SL	5.900 mq SL

- B) nell'ambito AO3 (uno nell'area B4 e l'altro in area a servizi pubblici) esistono due fabbricati a carattere temporaneo di interesse pubblico, realizzati in occasione dei Giochi Olimpici Invernali di Torino 2006, utilizzati per attività sportive per persone con disabilità (locale spogliatoio, deposito attrezzi sportivi, segreteria). Visto l'interesse pubblico si propone di consentirne il mantenimento a carattere definitivo e la ricollocazione per quello ubicato nei pressi del piazzale Kandahar (in area B4);
- C) a seguito di una richiesta della società SESTRIERES S.p.a. che gestisce le piste da sci e che loca l'attività di golf, rilevato il pubblico interesse della proposta, si intende consentire nell'area convergenza sciatori (Art. 32 NTA del PRGC), con richiami normativi nell'area per attività sportive estive (Art. 33 NTA del PRGC) e nelle Aree sciabili e di sviluppo montano (Art. 36 NTA del PRGC), il mantenimento a carattere definitivo, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia senza incrementi di SL, delle strutture esistenti a servizio dell'attività del Golf, presso l'area della partenza dell'impianto di risalita "Cit Roc". Per un'adeguata fruizione dell'impianto da Golf durante il periodo estivo sono infatti necessarie strutture a carattere definitivo con destinazioni funzionali all'attività sportiva quali buvette e segreteria. L'intervento consentirà inoltre di riqualificare l'area con la sistemazione definitiva delle strutture precarie presenti;
- al fine di chiarire un'incongruenza (ascrivibile ad un errore materiale) tra le NTA e le Tabelle di prescrizione in merito all'area zona urbanistica B5 - ambito AO9.1 (cd. Dorso di Cetaceo/Poliedro di Cristallo), si propone la modifica del comma 2 dell'art. 28 specificando che la destinazione ammessa è quella della Tabella di Prescrizione, laddove specificata. L'art. 28 delle NTA ammette infatti la residenza saltuaria ma non quella stabile, prevista invece dalla Tabella di prescrizione.

In seguito all'adozione la proposta è stata trasmessa ai soggetti con competenza ambientale al fine dell'emissione del parere sulla Variante, nonché alla Città Metropolitana per il proprio parere anche ai fini della verifica di VAS

In seguito alla trasmissione sono pervenuti i seguenti pareri:

- ARPA Piemonte (trasmessa con prot n. 1360 del 07.02.2024) risposta pervenuta in data 05.03.2024 prot.2265
- Città Metropolitana di Torino trasmessa dal Comune di Sestriere con nota prot. n. 1362 del 07/02/2024 Atto N. DD 1174 del 07/03/2024

Riportate le conclusioni contenute nei pareri:

- Arpa: "In conclusione, si ritiene che quanto previsto dalla Variante parziale in esame per quanto di competenza non determini impatti ambientali significativi, fermo restando la competenza comunale riguardo alla decisione in materia di Assoggettabilità della stessa alla procedura di VAS."
- Città Metropolitana di Torino: "ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione finale in materia di assoggettabilità alla VAS, che la Variante parziale in oggetto non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica in quanto, rispetto a quanto illustrato nella documentazione trasmessa, non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, e non sono presumibili effetti e impatti ambientali significativi sulle componenti ambientali con richiesta di tenere in considerazione le raccomandazioni e le richieste di approfondimento contenute nel presente parere"

Riportati qui di seguito i contenuti riportati nei pareri di non assoggettabilità che a parere di questo OTC devono essere tenuti in considerazione in fase di approvazione definitiva:

1. il futuro SUE richiesto per la realizzazione del fabbricato 2 e del fabbricato 8 dell'AO3 dovrà essere sottoposto alla procedura di Verifica di VAS. La verifica di VAS dovrà tenere in particolare considerazione i seguenti temi: misure di compensazione del suolo oggetto di trasformazione irreversibile, gli effetti indotti dalla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, risparmio delle risorse ambientali ed energetiche;
2. Per una corretta gestione e razionale utilizzo della risorsa idrica garantendo anche l'invarianza idraulica degli interventi, come indicato dal PTCP2, si suggerisce di prevedere:
 - disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
 - l'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi, secondo i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo).
3. Per tutte le operazioni di demolizione individuare quantità e tipologie di materiale coinvolto, al fine di applicare le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Deve inoltre essere verificata la presenza nell'edificio di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, garantendone la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;
4. particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici e, a tal proposito, si suggerisce di tener conto del documento redatto dalla Regione Piemonte: "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio" (maggio, 2014). "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

Se non già indicate ne documento di Variante le indicazioni tecniche contenute dovranno diventarne parte integrante.

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute al Comune due osservazioni da parte di privati che saranno oggetto di risposta/controdeduzione da parte del CC. Dall'analisi risultano osservazioni non pertinenti ai contenuti della variante n. 22 in oggetto.

PARERE MOTIVATO CONCLUSIVO

L'ORGANO TECNICO COMUNALE, sulla base di quanto sopra e sulla base delle documentazioni sopra enumerate ed elencate emette parere conclusivo di NON assoggettabilità a procedura di VAS.

Si prescrivono le richieste contenute nella tabella di cui sopra per i singoli punti in dettaglio mentre non si ritiene di procedere con ulteriori richieste di integrazioni e modifiche per tutti gli altri punti sulla base dell'analisi dei documenti e delle valutazioni in essa contenute.

Distinti saluti.

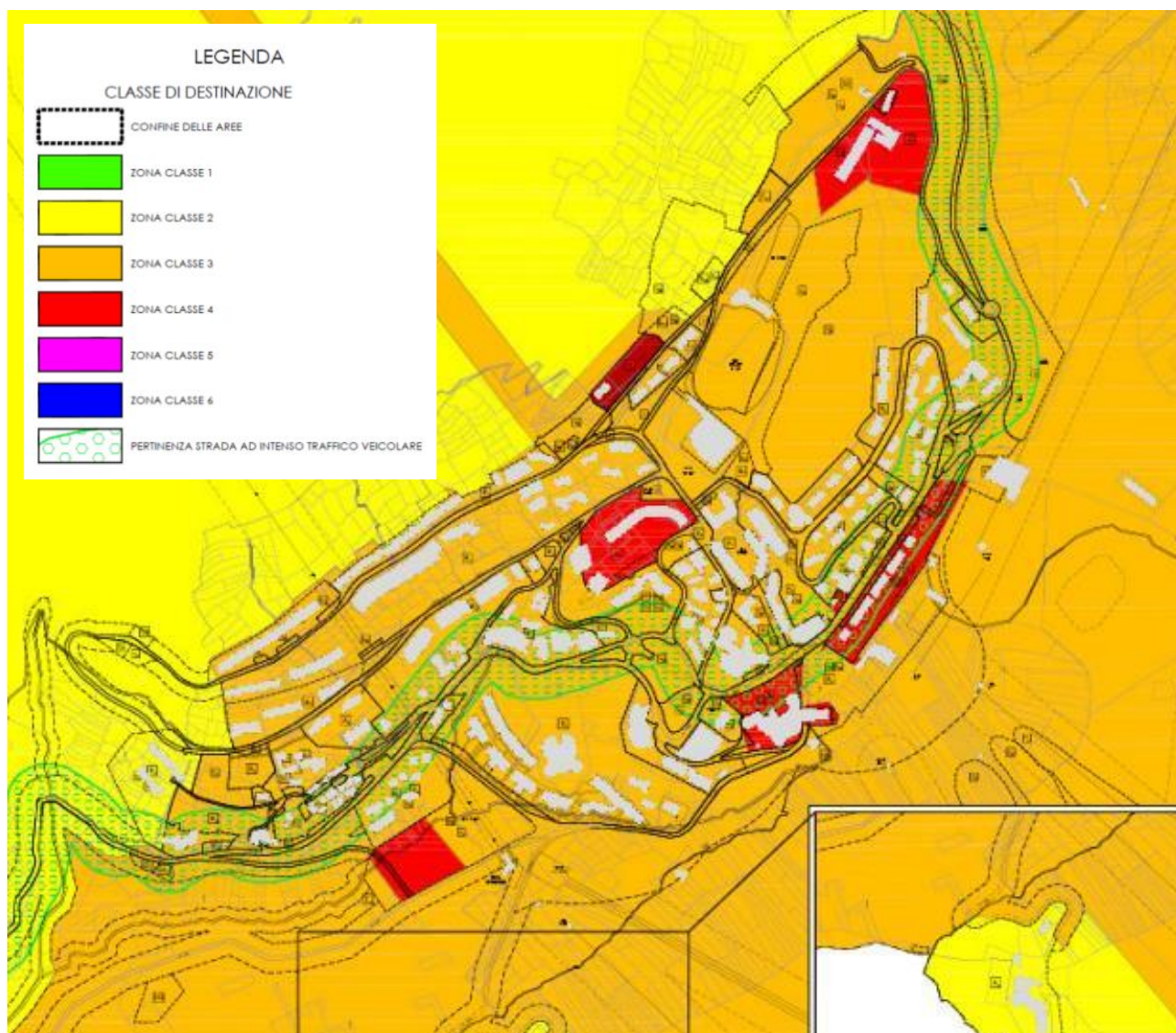
**Il Responsabile dell'Area Tecnica
Lavori Pubblici e Centrale di Committenza
FASANO Giorgio**

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Verifica di compatibilità acustica

Ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della Legge 26/10/1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della L.R. 20/10/2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e seguendo le recenti indicazioni regionali, il Comune è dotato di un Piano di Classificazione Acustica approvato con DCC n° 22 del 26/04/2004.

Le aree oggetto di variante ricadono in Classe 3.



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI SESTRIERE

Le modifiche apportate non hanno rilevanza acustica interessando ambiti già previsti dal PRGC e attività esistenti.

7 ELENCO ELABORATI

Il Progetto Preliminare della Variante parziale è costituito dai seguenti documenti:

- V0 Relazione Illustrativa;
- V5 Norme Tecniche di Attuazione – Testo coordinato;
- V5.1 Tabelle di prescrizione – Testo coordinato;
- V6.1 Ambiti omogenei di riqualificazione e ristrutturazione: elaborato 3.2 – AO3 del P.R.G.C. modificato a seguito della variante;