

## VARIANTE PARZIALE N. 22

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

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

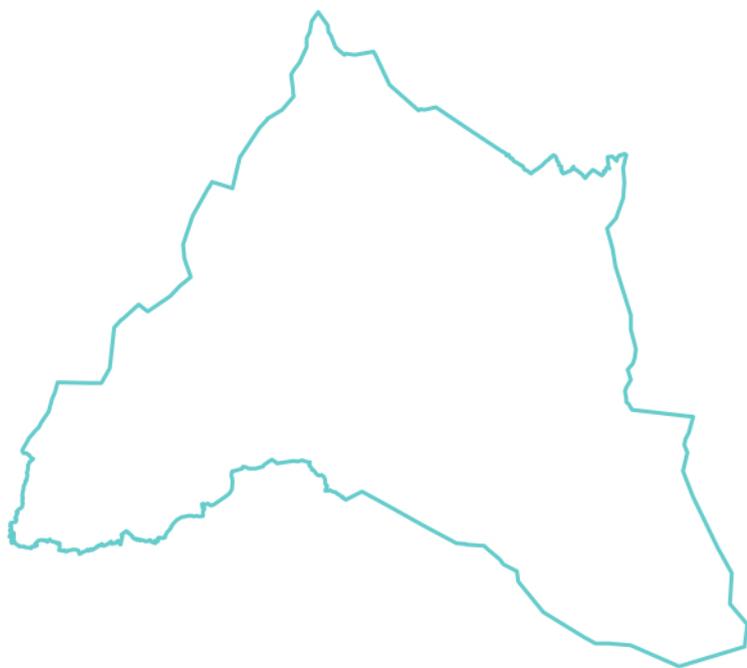


Tabelle di  
Prescrizione

Stralcio testo coordinato

V5.1



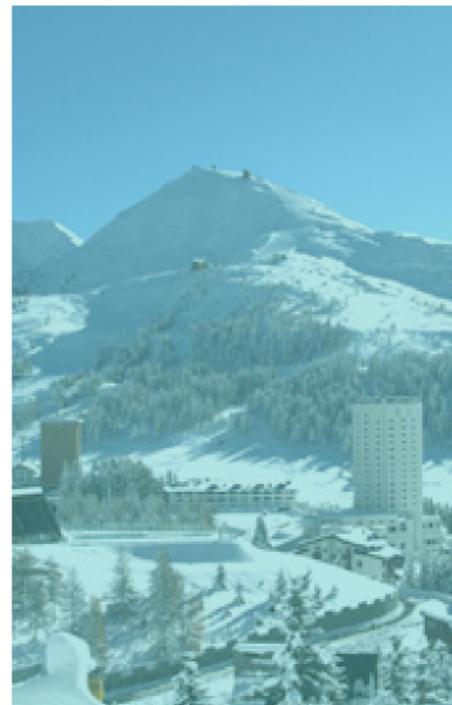
# Comune di Sestriere



REGIONE  
PIEMONTE



TORINO  
METROPOLI  
Città metropolitana di Torino



Progetto:  
Ing. Francesca Ferrato

Il Sindaco:  
Giovanni Cesare Poncet

Il Segretario Comunale:  
Diego Joannas

Il Responsabile  
del Procedimento:  
Federico Rol

## CHIAVE DI LETTURA

Le presenti Tabelle di prescrizione contengono:

- le modifiche introdotte dal progetto preliminare della variante parziale, così rappresentate:
  - le parti riportate in ~~teste barrate rosse~~ si intendono stralciate;
  - le parti riportate in **Arial grassetto rosso** si intendono aggiunte.
- le modifiche introdotte dal progetto definitivo della variante parziale, così rappresentate:
  - le parti riportate in ~~teste barrate blu~~ si intendono stralciate;
  - le parti riportate in **Arial grassetto blu** si intendono aggiunte.

### NOTA BENE:

Si riporta la Tabella prescrittiva oggetto di modifica B4 e quella B5 non modificata ma correlata con la modifica dell'art. 28 delle NTA.

comune		V.S.		abitanti (n)			altezza massima		indice di edificabilità territoriale		osservazioni e note																										
SESTRIERE		area di piano B <sub>4</sub>		<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Superficie lorda (mq)</td> <td></td> <td>stabili</td> <td>saltuari</td> <td rowspan="4">-3720 mq ** 6100</td> </tr> <tr> <td>edificabile</td> <td></td> <td>-3509 ** 5889</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>recuperabile</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>utilizzato</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">tot. abit.</td> <td colspan="3"></td> <td>130</td> <td colspan="2">tot. sl.</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			Superficie lorda (mq)		stabili	saltuari			-3720 mq ** 6100	edificabile		-3509 ** 5889	130	recuperabile				utilizzato				tot. abit.					130	tot. sl.				Vedi note	
		Superficie lorda (mq)						stabili	saltuari	-3720 mq ** 6100																											
edificabile			-3509 ** 5889	130																																	
recuperabile																																					
utilizzato																																					
tot. abit.					130	tot. sl.																															
località		superficie territoriale					numero di piani massimo		indice di edificabilità fondiaria		<ul style="list-style-type: none"> <li>Altezza interna tra pavimento e intradosso solaio fino a 3 mt. con spessore solaio massimo 30 cm + 15 cm (art. 8 L.R. 13/2007).</li> <li>Tutti i locali ricavati nei piani interrati non concorrono a produrre superficie lorda e non potranno essere considerati agibili in modo permanente</li> <li>La dotazione di servizi a standard per parcheggio può essere reperita all'interno delle sagome degli edifici</li> <li>Il corpo di fabbrica 2 dovrà essere un edificio del tipo ecosostenibile</li> <li>Le aree a verde reperite all'interno dell'area di piano v39 non concorrono ad incrementare la superficie lorda</li> <li>Per il calcolo degli extraoneri fare riferimento all'art. 4 delle NTA</li> <li>E' fatto obbligo in sede dei SUE di presentare un elaborato grafico in cui siano rappresentati i rapporti di superficie dell'insieme degli interventi nell'ambito AO3 rispetto all'esistente ed al contesto visivo di insieme. Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla nota n. 14 dell'art. 70 delle presenti NTA.</li> <li>Come prescritto dall'art. 146 co. 2 del D.Lgs 152/2006 devono essere adottate adeguate soluzioni per il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque meteoriche (reti duali, riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior passaggio, raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad es. per irrigazione aree verdi, acque per WC) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi, secondo i dimensionamenti proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1).</li> <li>Al sensi dell'art. 2 co. 6 della L.R. 22/1996 è vietata la costruzione di opere che consentano la comunicazione tra l'acquifero superficiale e quello in pressione (profondo). In sede dei SUE dovranno essere precisate le tipologie di fondazione più idonee, e stabilita la programmazione di qualsivoglia opera in sotterraneo, al fine di evitare il superamento della base dell'acquifero superficiale.</li> <li>Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di carattere geologico ai sensi della Circ. P.G.R. 8.5.'96 n. 7/LAP. C.f.r. Allegato A alle presenti N.T.A.</li> <li><b>Per il corpo di fabbrica 2 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., nel rispetto del punto 3) comma 1 e il comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977.</b> (Prosegue a pagina seguente)</li> </ul>																										
COLLE		22.213 mq					distanza dai confini		rapporto di copertura																												
							distanza tra fabbricati		Entro limite di edificabilità (c.f.r. Tav. 6.3.g)																												
tipo di intervento		modo di intervento		oggetto d'intervento			dimensione d'intervento		destinazione d'uso (prevalente in zona)																												
									esistente																												
manutenzione straordinaria		DIA Permesso di Costruire							edifici destinati a servizio degli impianti (affitasci, pattinaggio, stazione meteo)																												
cambio di destinazione d'uso		con opere edili							in progetto																												
		senza opere edili																																			
restauro e risanamento conservativo		Permesso di Costruire							edificazione di nuovi fabbricati a destinazione mista: residenziale terziario, commerciale, RTA, albergo																												
ristrutturazione edilizia		Permesso di Costruire							tipologia																												
ristrutturazione urbanistica		Permesso di Costruire																																			
		strumento esecutivo							servizi (mq)																												
completamento		Permesso di Costruire convenzionato		●																																	
		strumento esecutivo							istruzione																												
nuovo impianto (5+2)		strumento esecutivo		●			S.U.E.*		a. comuni																												
							-3720 mq 6100		verde, sport																												
									parcheggi																												
									i <sub>3</sub>																												
									m <sub>10</sub>																												
									V <sub>19</sub>																												
									P <sub>35</sub>																												
									145																												
									200																												
									V <sub>38</sub>																												
									16.000																												
									7.460																												
									25275																												
									V <sub>39</sub>																												
									35500																												

V.S.

area di piano

B<sub>4</sub>

ambito omogeneo

A03

NOTE

② Corpo di fabbrica (servizi)

- **Tipo di intervento:**  
Nuovo impianto

- **Altezza massima consentita:**  
Altezza massima a valle 3 piani fuori terra, Altezza massima a monte la quota del piazzale Kandahar (riferita al marciapiede dell'edificio Kandahar); Possibilità di ingressi dal piazzale Kandahar mediante ingressi coperti, vetrati e trasparenti aventi h max 3,00 mt e superficie coperta massima pari a 20 mq, così come da progetto guida che verrà approvato dalla Pubblica Amministrazione;

- **Superficie lorda consentita:**  
Totale: ~~3509 mq~~ ⊕ **5889 mq**

- **Destinazione d'uso:**  
Alberghiero, terziario, commerciale

- **Superficie lorda**  
~~3509 mq~~ ⊕ **5889 mq**

- **Suddivisi in:**  
90% Alberghiero/RTA  
10% Commerciale (**fino a max 351 mq**)

- ⊕ Esclusa la Superficie lorda del Deposito Sci DS1 e DS2

- **Prescrizioni: (\*\*)**

⑤ Corpo di fabbrica (servizi di superficie)

- **Tipo di intervento:**  
Nuovo impianto e ricollocazione edificio esistente

- **Altezza massima consentita:**  
Altezza massima a valle: 1 piani f.t.,  
Altezza minima a monte: 1 piani f.t.  
Note:  
- Altezza interna tra pavimento e intradosso solcio fino a 3 mt. con spessore solcio massimo 30 cm + 15 cm [art. 8 L.R. 13/2007].

- **Superficie lorda consentita:**  
Totale: 210 mq

- **Destinazione d'uso:**  
Servizi pubblici

- **Prescrizioni:**  
L'edificio dovrà anche essere dotato di servizio pubblico di accesso diretto al piano interrato dell'intervento n. 6. Tutte le strutture dell'edificio dovranno essere previste con materiali visivamente premeabili.

③ Corpo di fabbrica (scuola di sci)

- **Tipo di intervento:**  
Completamento, con progettazione unitaria con il corpo di fabbrica 4. Attuabile per parti in tempi diversi

- **Altezza massima consentita:**  
Altezza massima a valle 3 piani fuori terra, Altezza massima a monte la quota del piazzale Kandahar (riferita al marciapiede dell'edificio Kandahar); Possibilità di ingressi dal piazzale Kandahar mediante ingressi coperti, vetrati e trasparenti aventi h max 3,00 mt e superficie coperta massima pari a 20 mq, così come da progetto guida che verrà approvato dalla Pubblica Amministrazione;

- **Superficie lorda consentita:**  
Completamento della Superficie lorda esistente verso il lato Nord-est fino al confine con la proprietà del Comune e sopraelevazione dell'intero edificio nei limiti dell'altezza massima consentita. **6100 mq**  
Il completamento è da riferirsi in deroga ai ~~3720 mq~~

- **Destinazione d'uso:**
  - Piano 1 FT e 2 FT a valle: terziario (uso attuale scuola di sci)
  - Piano 3 FT a valle: ricettivo

- **Collocazione Standard:**  
Possibilità di monetizzare o ricollocare in posizione concordata con l'Amministrazione, la dotazione di servizi per gli standard urbanistici e gli spazi a parcheggio necessari per la legge Legge n. 122 del 1989 e s.m.i.

⑥⑦ Corpo di fabbrica  
Parcheggio pubblico/privato interrato

- **Tipo di intervento:**  
Nuovo impianto

- **Altezza massima consentita:**  
Altezza massima a valle: 2 piani f.t. + interrati,  
Altezza minima a monte: 0 piani.

- **Superficie lorda consentita:**  
Autorimessa: 7.500,00 mq minimi  
Commerciale e terziario: non definito  
Superficie lorda in deroga all'indice consentito per l'area B4

- **Destinazione d'uso:**
  - Piano livello piste: a servizio della Federazione Italiana Sci (S.L. pari a 450 mq) e autorimessa privata
  - Piano 1 sotto la quota del piazzale Kandahar: autorimessa pubblica
  - Piano del piazzale Kandahar: Spazi pubblici ad uso parcheggio, verde, isola pedonale;

④ Corpo di fabbrica (strutture ricettive)

- **Tipo di intervento:**  
Completamento, con progettazione unitaria con il corpo di fabbrica 3. Attuabile per parti in tempi diversi

- **Altezza massima consentita:**  
Altezza massima a valle 3 piani fuori terra, Altezza massima a monte la quota del piazzale Kandahar (riferita al marciapiede dell'edificio Kandahar); Possibilità di ingressi dal piazzale Kandahar mediante ingressi coperti, vetrati e trasparenti aventi h max 3,00 mt e superficie coperta massima pari a 20 mq, così come da progetto guida che verrà approvato dalla Pubblica Amministrazione;

- **Superficie lorda consentita:**  
Possibilità di completamento della Superficie lorda esistente verso il lato nord-est fino al confine con la proprietà comunale (fatti salvi i diritti di terzi) nel rispetto della sagoma prescritta negli elaborati cartografici sul lato sud-ovest e verso le piste;  
Il completamento è da riferirsi in deroga ai ~~3720 mq~~ **6100 mq**

- **Destinazione d'uso:**  
Esistenti  
La quantità di Superficie lorda di completamento dovrà essere a destinazione turistico-ricettiva

- **Collocazione Standard:**  
Possibilità di monetizzare o ricollocare in posizione concordata con l'Amministrazione, la dotazione di servizi per gli standard urbanistici e gli spazi a parcheggio necessari per la legge Legge n. 122 del 1989 e s.m.i.

(\*\*) - 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 nei manufatti di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, garantendone la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

V.S.

area di piano

B<sub>4</sub>

ambito omogeneo

AO3

NOTE

(\*)

- 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 in fase attuativa potrà essere ampliato verso le attuali gradinate del pattinaggio. Le simulazioni planimetriche (ipotesi 1 e 2) non sono prescrittive;

- 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.

DS1) Corpo di fabbrica (Deposito sci)

• **Tipo di intervento:**

Completamento o ristrutturazione mediante:

1 - Partecipazione al SUE in area B4 tramite demolizione del fabbricato esistente e ricollocazione dell'attività all'interno di immobili definiti dal SUE, viene riconosciuta la capacità edificatoria propria dell'area su cui insiste l'edificio esistente alla quale è possibile aggiungere una superficie massima di 200 mq, destinabile per un massimo del 50% (100 mq) ad uso commerciale

oppure

2 - Non partecipazione al SUE in area B4 tramite manutenzione ordinaria, straordinaria e sopraelevazione dell'edificio esistente rispettando le seguenti indicazioni:

- altezza massima la quota del Piazzale Kandahar;
- mantenimento della superficie coperta invariata (misurata alla data di adozione del progetto definitivo della variante 18 del PRGC e non superiore a 100 mq);
- possibilità di ingresso dal piazzale Kandahar mediante ingresso coperto, vetrato e trasparente avente h max 3,00 mt e di superficie coperta massima pari a 20 mq, così come da progetto guida che verrà approvato dalla Pubblica Amministrazione;
- destinazione d'uso dell'ampliamento: 50% massima per commercio (connesso all'attività) e 50% minima destinazione esistente.

DS2) Corpo di fabbrica (Deposito sci)

• **Tipo di intervento:**

Completamento o ristrutturazione mediante:

1 - Partecipazione al SUE in area B4 tramite demolizione del fabbricato esistente e ricollocazione dell'attività all'interno di immobili definiti dal SUE, viene riconosciuta la capacità edificatoria propria dell'area su cui insiste l'edificio esistente alla quale è possibile aggiungere una superficie massima di 200 mq, destinabile per un massimo del 50% (100 mq) ad uso commerciale

oppure

2 - Non partecipazione al SUE in area B4 tramite :

- manutenzione ordinaria o straordinaria con mantenimento del fabbricato attuale, senza variazione di superficie lorda con cambio di destinazione d'uso a destinazione commerciale del 50% (connessa all'attività) della superficie utile esistente ovvero
- ampliamento del 40% della superficie lorda esistente tramite aumento della superficie coperta (misurata alla data di adozione del progetto definitivo della variante 18 del PRGC e non superiore a 100 mq) alla quota attuale del fabbricato, con possibilità di destinare il 50% della superficie ampliata ad uso commercio (connesso all'attività).

8) Corpo di fabbrica

**Tipo di intervento:**

Sostituzione edilizia / Nuovo impianto

**Altezza massima consentita:**

- Altezza massima a valle: 3 piani fuori terra.

- Altezza massima a monte: 1 piano fuori terra eccedente la quota del piazzale Kandahar, con quota massima emergente pari a 3 m;

- Al fine di conseguire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento l'attuazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico-ambientale, supportati da elaborati grafici mirati a simulare le possibili modalità di sistemazione dell'ambito. Tali studi dovranno porre particolare attenzione a limitare l'impatto del fabbricato sulla componente scenico-percettiva, salvaguardando le visuali più significative;

- la scelta dei caratteri tipologico-compositivi del nuovo edificio (forma, materiali e linguaggio architettonico), dovrà privilegiare soluzioni coerenti con la tradizione costruttiva locale, anche se rivisitate in chiave contemporanea. Si

dovrà fare riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la

progettazione edilizia", agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione

locale", approvati con D.g.r. n. 30-13616 del 22.03.2010 e "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio" (maggio, 2014). Tali prescrizioni valgono anche per il Corpo di fabbrica 2;

- dovrà essere garantito il collegamento, accessibile ai disabili, tra il piazzale Kandahar e gli impianti di risalita. (\*)



V.S.

area di piano

B<sub>5</sub>

ambito omogeneo

AO9.1

NOTE

<b>① Corpo di fabbrica (Poliedro di cristallo)</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Tipo di intervento:</b> Nuovo impianto</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Superficie lorda consentita:</b> 3860 mq</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Altezza massima consentita:</b> Altezza massima a valle: cfr. Art. 69 co. 7 delle NTA Altezza massima a monte: cfr. Art. 69 co. 7 delle NTA</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Destinazione d'uso:</b> Residenza - 10% massimo residenza stabile - 90% minimo residenza saltuaria</li></ul>
<b>② Area attrezzata (Parco montano del cetaceo versante ovest)</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Tipo di intervento:</b> Ristrutturazione urbanistica di superficie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Superficie lorda consentita:</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Altezza massima consentita:</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Destinazione d'uso:</b> Area attrezzata privata, di conservazione ambientale, asservita all'uso pubblico comprensiva dei percorsi ciclo-pedonali di accesso alle attrezzature sportive esistenti ed alle gradonate di nuova costruzione.</li></ul>
<b>③ Area attrezzata (Piazza palazzetto dello sport)</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Tipo di intervento:</b> Ristrutturazione urbanistica di superficie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Superficie lorda consentita:</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Altezza massima consentita:</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Destinazione d'uso:</b> Realizzazione di percorsi pedonali coperti lungo la via Monterotta e la via Piave</li></ul>
<b>④ Edificio servizi (Palazzetto del Ghiaccio)</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Tipo di intervento:</b> Nuovo impianto</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Altezza massima consentita:</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Superficie lorda consentita:</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Destinazione d'uso:</b> Realizzazione di un nuovo palazzetto del Ghiaccio pubblico con forme e dimensioni atte a soddisfare le vigenti normative CONI</li></ul>	
<p>Sono opere infrastrutturali direttamente connesse all'ambito "dorso di cetaceo " e di esso vincolanti gli interventi per la realizzazione del parco montano asservito all'uso pubblico comprensivo dei percorsi ciclo-pedonali di accesso alle attrezzature sportive esistenti ed alle gradonate di nuova costruzione, la sistemazione della P.zza Palazzetto, della copertura del marciapiede sulle vie Monterotta e via Piave Cfr art. 69 co. 7 e art. 4 delle NTA per l'attuazione degli interventi</p>	