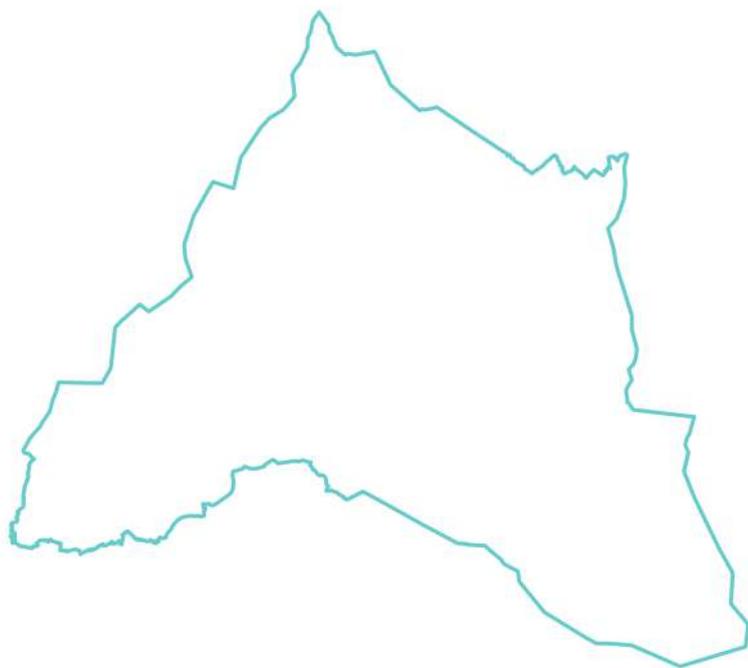


VARIANTE PARZIALE N. 22

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

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



Ambiti omogenei di
riqualificazione e
ristrutturazione

Elaborato 3.2 - AO3 del P.R.G.C.
modificato a seguito della variante

V6.1



Comune di Sestriere



REGIONE
PIEMONTE



TORINO
METROPOLI
Città metropolitana di Torino



Progetto:
Ing. Francesca Ferrato

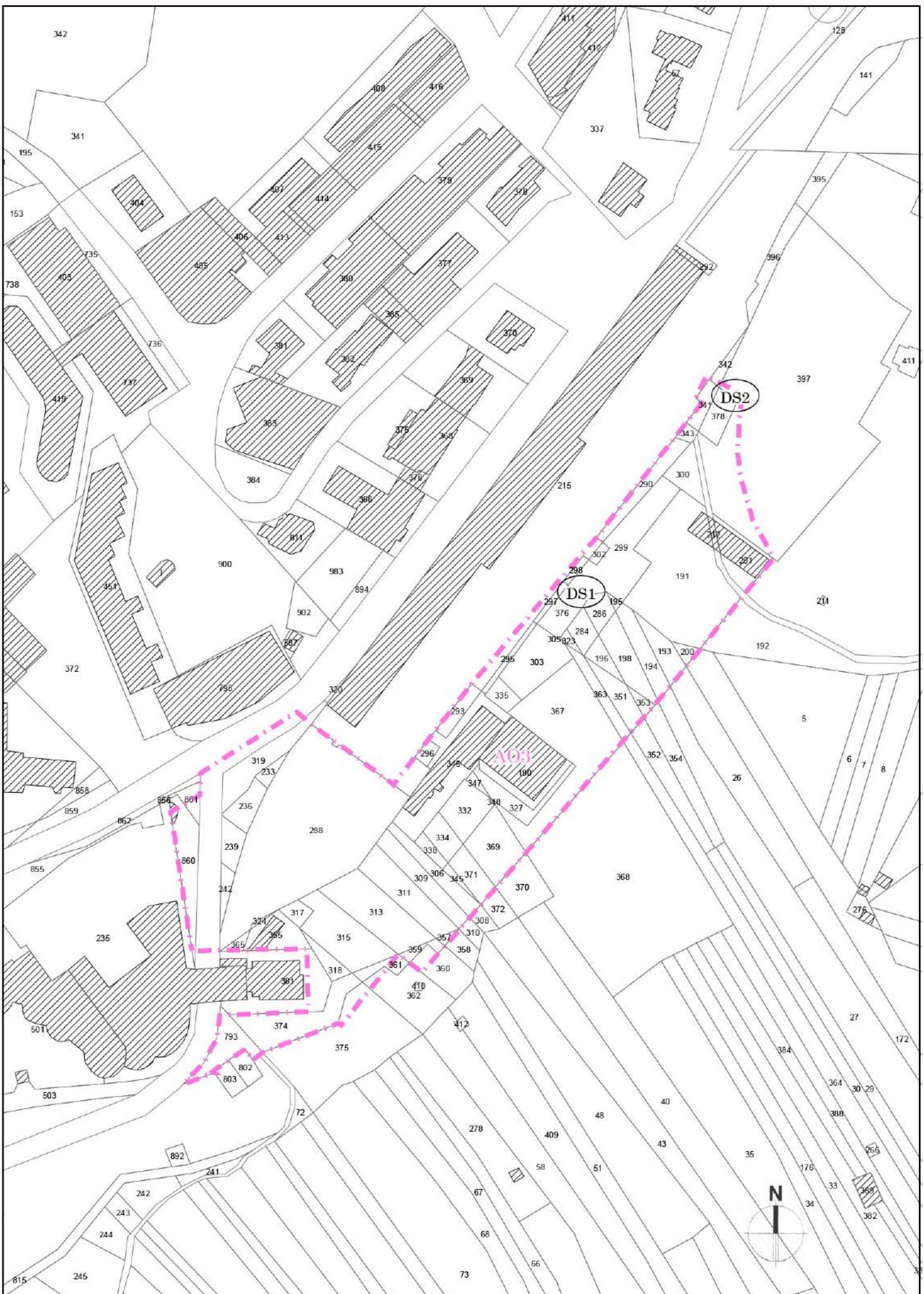
Il Sindaco:
Giovanni Cesare Poncet

Il Segretario Comunale:
Diego Joannas

Il Responsabile
del Procedimento:
Federico Rol

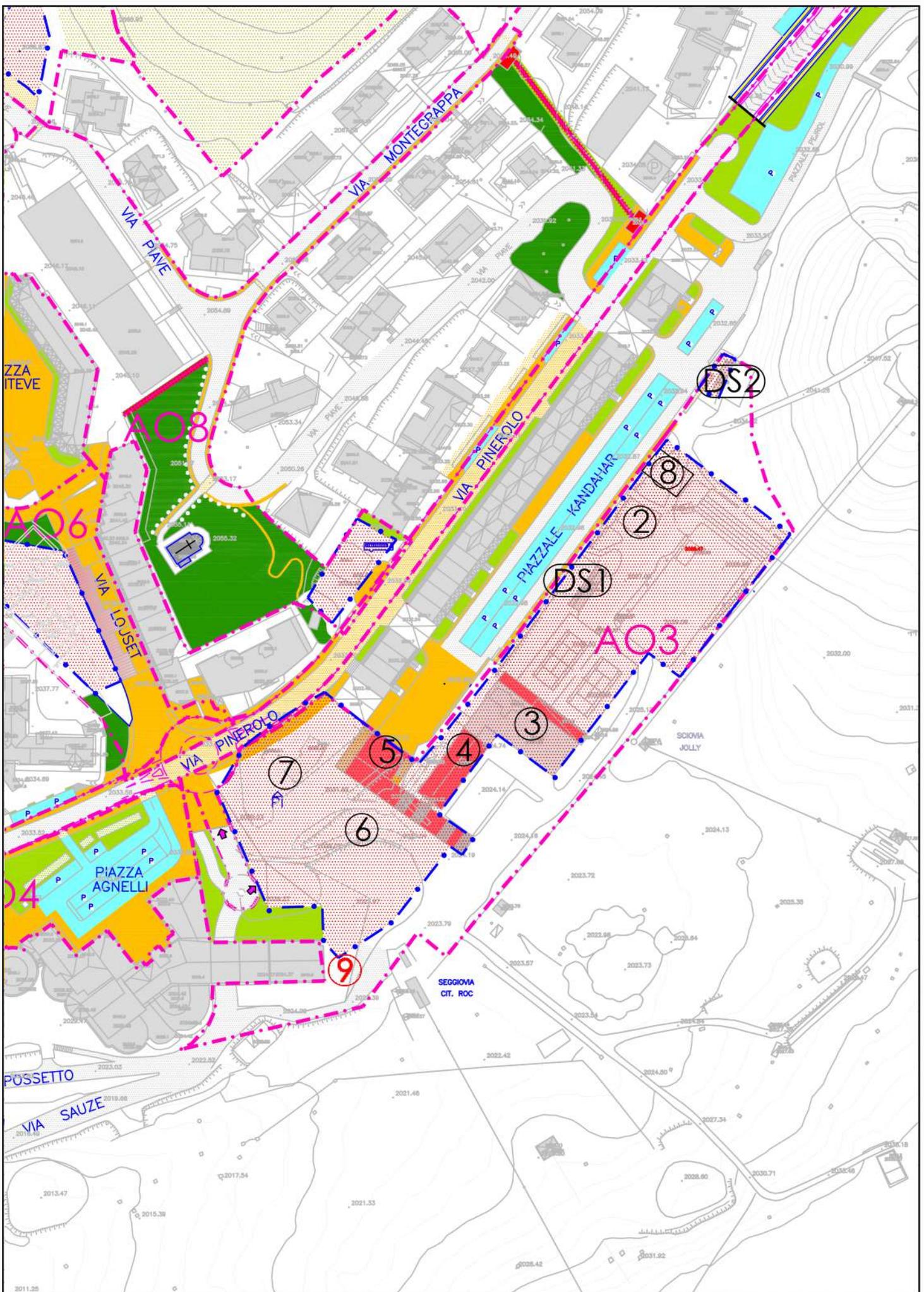


Localizzazione dell'intervento: su fotografia aerea aggiornata al 2019



Delimitazione dell'ambito omogeneo AO3
riportata su estratto da mappa catastale aggiornata

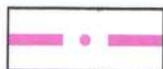
Scala 1:2000



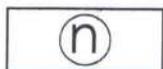
Proposta di intervento riferita all'ambito omogeneo AO3
 riportata su ortofotocarta aggiornata al 2006

Scala 1:2000

LEGENDA



Limite dell'area di ambito omogeneo



Numero di corpo di fabbrica, area attrezzata
area edificabile, attrezz. trasp. pubblico
area di nuovo impianto

STATO ATTUALE



Volume edificato esistente - Edifici



Volume edificato esistente - Edifici con tetti piani

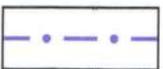


Porticati sottostanti edifici



Edificio di culto

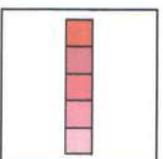
PROGETTO



Limite di edificabilità



Area edificabile



Volumi da edificare
Intensità di colore crescente per numero di piani



Strada pedonale coperta



Porticati sottostanti edifici



Attrezzatura di trasporto pubblico
(ascensore inclinato)
di collegamento Piazza Fraiteve - Via Plave



Attrezzatura di trasporto pubblico
(ascensore inclinato) di collegamento
Via Pinerolo - Via Monterotta - Sommità Dorso di Cetaceo



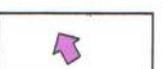
Percorsi pedonali pubblici coperti



Rampe pedonali scoperte



Tribune scoperte



Accesso autorimesse



Parcheggi interrati
stottostanti spazi pubblici



Spazi pubblici pedonali
(Piazze, slarghi, marciapiedi)



Spazi pubblici misti pedonale/veicolare
(Vie, attraversamenti pedonali)



Spazi pubblici
misti pedonale/veicolare limitato



Sentieri pedonali attrezzati



Rampe scale



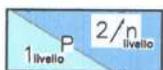
Viabilità



Spazi pubblici a verde - Parco urbano



Lago Losetta



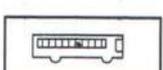
Parcheggio pubblico



Accesso Tunnel
sottostante la via Pinerolo



Limite carreggiata del tunnel
sottostante la via Pinerolo



Fermata autobus



Rifiuteria



Ricollocazione edificio artigianale/terziario
ubicato in P.zza Fraiteve



Pista da pattinaggio
soprastrante parcheggio pubblico



Alberata



Alberata doppia



Area a verde privata



Area a verde privata - Di rispetto



Verde naturale privato ad uso pubblico



Terrapieno alberato



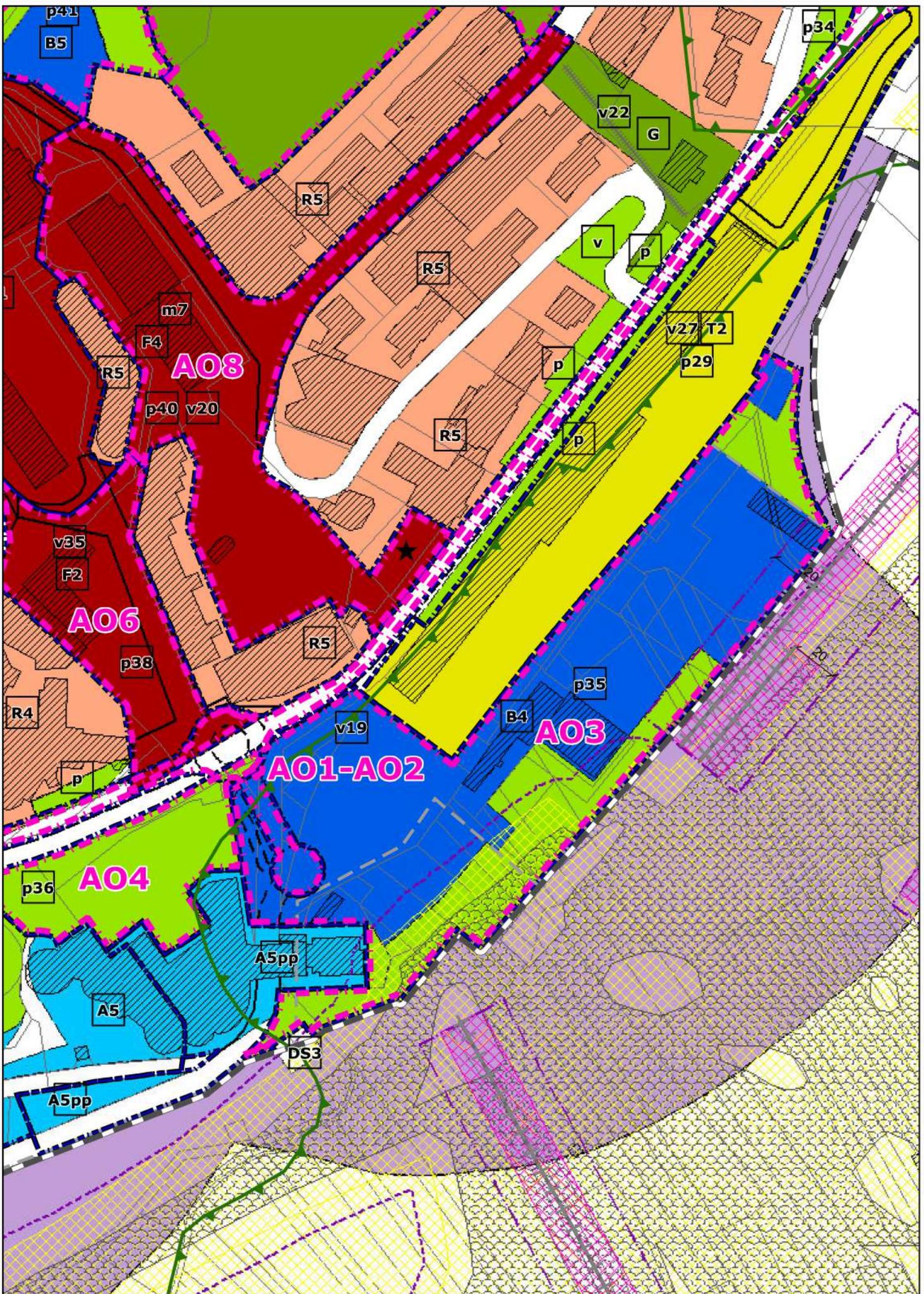
Parete a verde piantumato



Spazi pubblici a verde - Arredo stradale



Spazi pubblici a verde - Di rispetto



Delimitazione dell'ambito omogeneo A03

Scala 1:2000

comune		V.S.		abitanti (n)			altezza massima		indice di edificabilità territoriale		osservazioni e note
SESTRIERE		area di piano B₄		Superficie lorda (mq)	stabili		Vedi note		0,17 0,2746 mq/mq		
		ambito omogeneo AO3			saltuari		Vedi note		indice di edificabilità fondiaria		
località		superficie territoriale			recupere abile		distanza dai confini		rapporto di copertura		
COLLE		22.213 mq		utiliz zato		da SUE o Esistente		Entro limite di edificabilità (c.f.r. Tav. 6.3.g)			
				tot. abit.		130					
tipo di intervento		modo di intervento		oggetto d'intervento			dimensione d'intervento		destinazione d'uso (prevalente in zona)		
				tessuto edilizio e urban.			minima massima				
manutenzione straordinaria		DIA Permesso di Costruire							esistente		
cambio di destinazione d'uso		con opere edili							edifici destinati a servizio degli impianti (affitasci, pattinaggio, stazione meteo)		
		senza opere edili									
restauro e risanamento conservativo		Permesso di Costruire							in progetto		
ristrutturazione edilizia		Permesso di Costruire							edificazione di nuovi fabbricati a destinazione mista: residenziale terziario, commerciale, RTA, albergo		
ristrutturazione urbanistica		Permesso di Costruire							tipologia		
		strumento esecutivo									
completamento		Permesso di Costruire convenzionato		●					da definirsi in sede di SUE		
		strumento esecutivo									
nuovo impianto (5+2)		strumento esecutivo		● ● ●			3720 mq 6100				
				S.U.E.*							
									servizi (mq)		
									istruzione a. comuni verde, sport parcheggi		
							i ₃ m ₁₀ V ₁₉ P ₃₅		145 200 16.000 7.460		
							V ₃₈		25275		
							V ₃₉		35500		

- Altezza interna tra pavimento e intradosso solaio fino a 3 ml. con spessore solaio massimo 30 cm + 15 cm (art. 8 L.R. 13/2007).
 - Tutti i locali ricavati nei piani interrati non concorrono a produrre superficie lorda e non potranno essere considerati agibili in modo permanente
 - La dotazione di servizi a standard per parcheggio può essere reperita all'interno delle sagome degli edifici
 - Il corpo di fabbrica 2 dovrà essere un edificio del tipo ecosostenibile
 - Le aree a verde reperite all'interno dell'area di piano v39 non concorrono ad incrementare la superficie lorda
 - Per il calcolo degli extraoneri fare riferimento all'art. 4 delle NTA
 - 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.
 - 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).
 - Ai 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.
 - 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.
 - 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.**
(Prosegue a pagina seguente)
- ** Cfr. Art. 66 co. 7 delle NTA per la verifica della superficie lorda massima ammissibile in funzione della Classe Energetica

V.S.

area di piano

B₄

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

B₄

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;

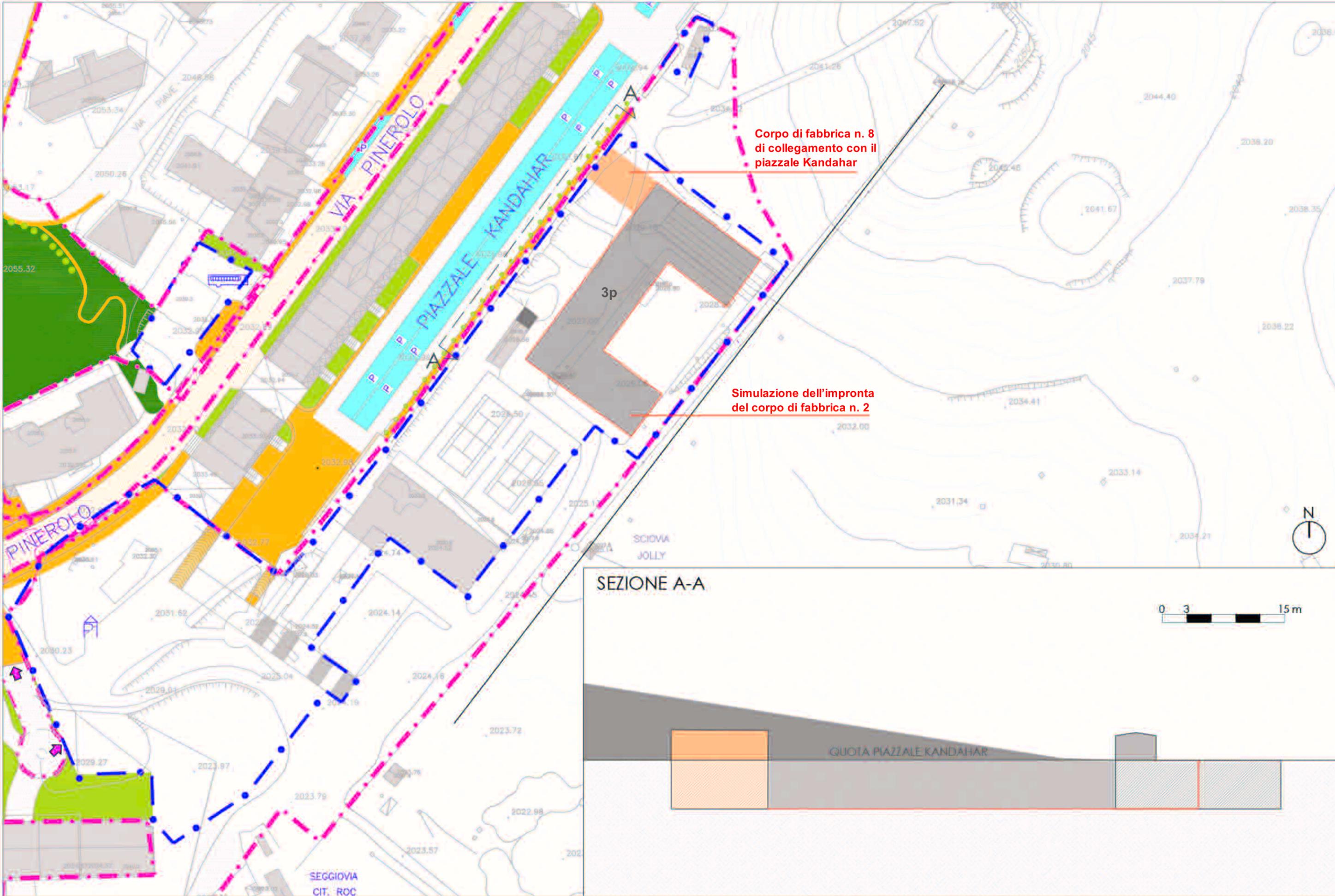
- la scelta dei caratteri tipologico-compositivi del nuovo edificio (forma, materiali e linguaggio architettonico), dovrà privilegiare soluzioni coerenti con la tradizione costruttiva locale, anche se rivisitate in chiave contemporanea. Si

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;

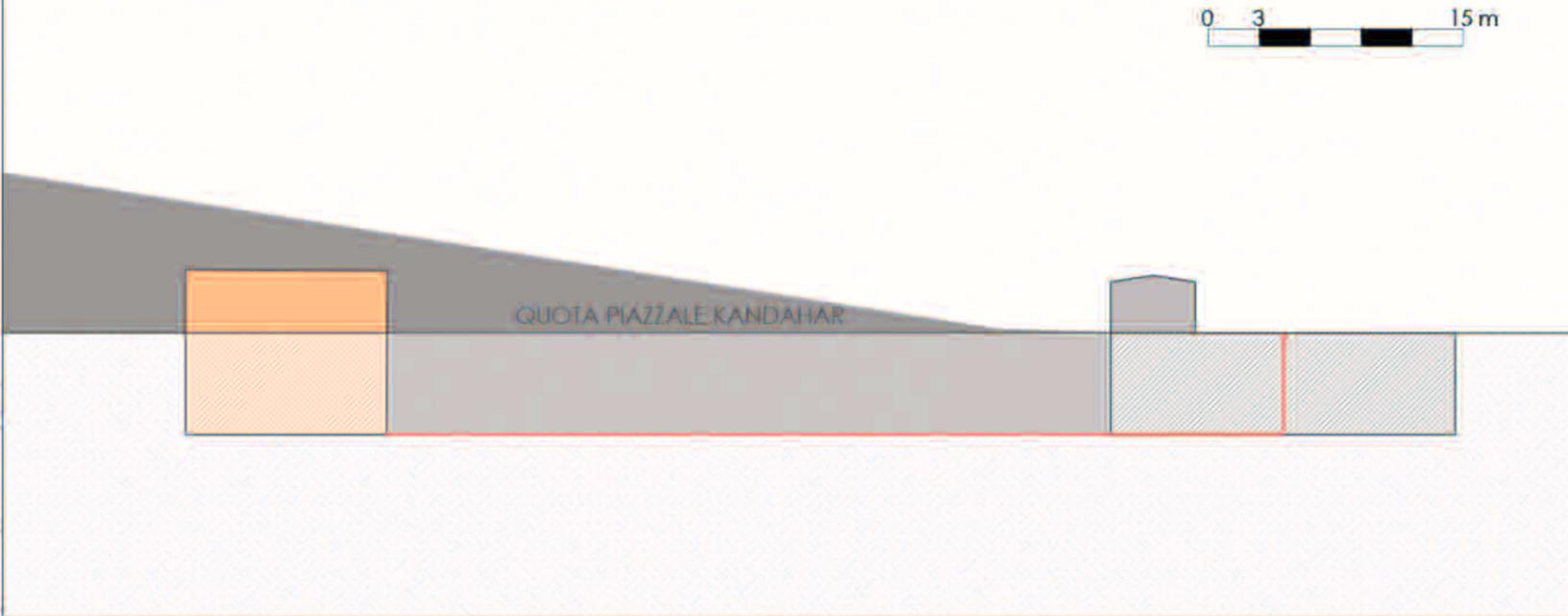
- dovrà essere garantito il collegamento, accessibile ai disabili, tra il piazzale Kandahar e gli impianti di risalita. (*)



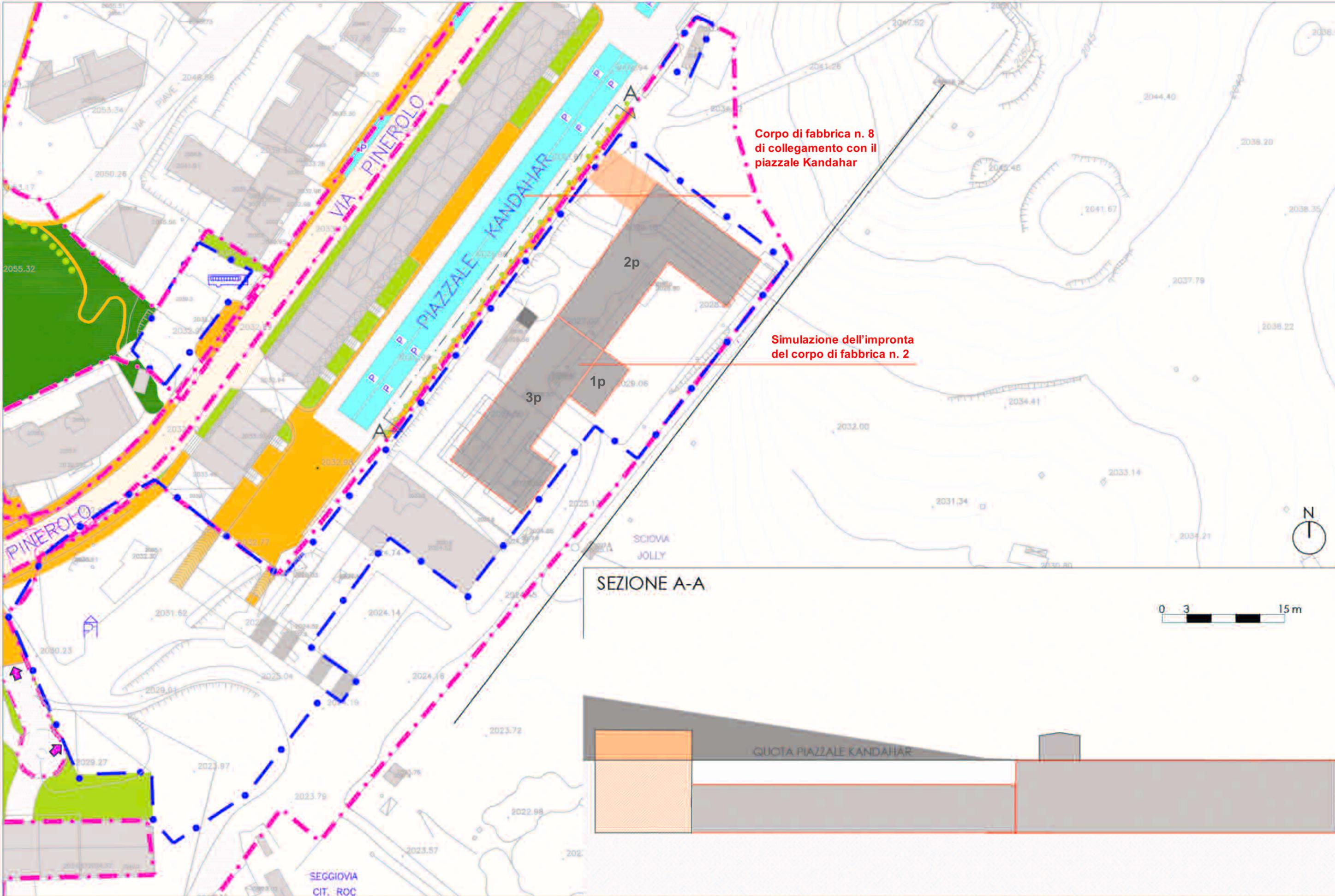
Corpo di fabbrica n. 8
di collegamento con il
piazzale Kandahar

Simulazione dell'impronta
del corpo di fabbrica n. 2

SEZIONE A-A



SIMULAZIONE NON VINCOLANTE DI INSERIMENTO DI EDIFICI IN AMBITO OMOGENEO 3: IPOTESI 1 - AREA URBANISTICA B4 - scala 1:1000



SIMULAZIONE NON VINCOLANTE DI INSERIMENTO DI EDIFICI IN AMBITO OMOGENEO 3: IPOTESI 2 - AREA URBANISTICA B4 - scala 1:1000