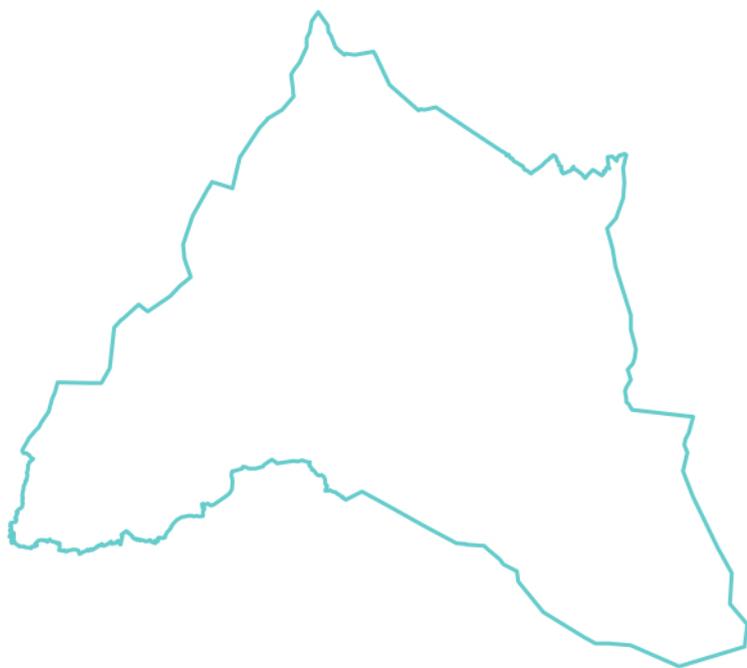


## VARIANTE PARZIALE N. 22

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

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



**Norme Tecniche  
di Attuazione**

Stralcio testo coordinato

**V5**



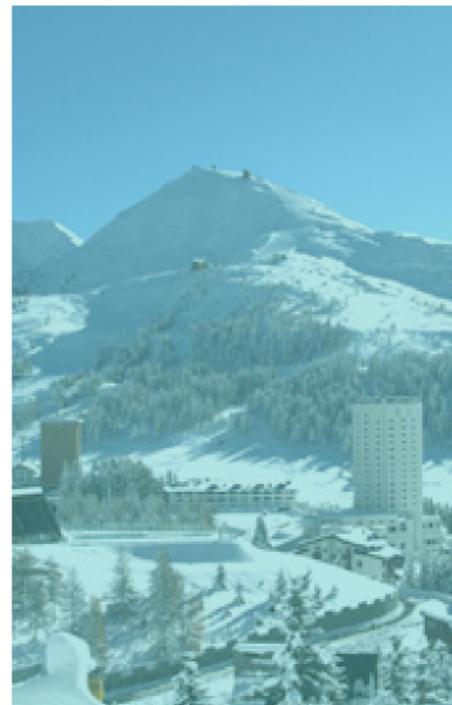
**Comune di  
Sestriere**



**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 Norme tecniche di attuazione 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.

## Sommario

<b>CHIAVE DI LETTURA</b> .....	2
<b>Art. 26 - Immobili destinati alla ricettività alberghiera e extralberghiera</b> .....	6
<b>Art. 28 - Aree per attrezzatura turistico ricettiva di nuovo impianto (B)</b> .....	10
<b>Art. 32 - Aree di convergenza sciatori</b> .....	12
<b>Art. 33 - Aree per attività sportive estive</b> .....	14
<b>Art. 36 - Aree sciabili e di sviluppo montano</b> .....	15
<b>Art.69 - Descrizione degli interventi, limitazioni di utilizzazione, considerazioni geoapplicative e prescrizioni geotecniche</b> .....	18

### NOTA BENE:

Si riportano solo gli stralci oggetto di modifica e gli articoli correlati.

## COMUNE DI SESTRIERE

**PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)** - approvato con D.G.R. 80-8335 del 28/10/1986- modificato e integrato dalle successive varianti di seguito elencate.

**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 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – approvata con D.C.C. n. 29 del 21/11/2015

**21° VARIANTE** al P.R.G.C. 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.

## **Art. 26 - Immobili destinati alla ricettività alberghiera e extralberghiera**

1. Sono definiti immobili ad uso alberghiero o extralberghiero quelli compresi in una delle seguenti categorie:
  - a) strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 3/2015:
    - Gli alberghi
    - Le residenze turistico-alberghiere (RTA)
  - b) strutture ricettive extralberghiere ai sensi della L.R. 31/1985 e s.m.i.:
    - I Bed & Breakfast
    - Gli affittacamere
    - Le case e appartamenti per vacanze/residence (CAV)
    - Gli alloggi vacanze
    - Le case per ferie
    - Gli ostelli per la gioventù
    - Le case vacanze
    - L'uso occasionale di immobili a fini ricettivi
  
2. Si individuano inoltre le seguenti ulteriori strutture turistiche ricettive:
  - a) strutture ricettive alpinistiche ai sensi della L.R. 8/2010 e s.m.i. e del successivo Regolamento regionale n. 1/R del 11 Marzo 2011:
    - I rifugi alpini
    - I rifugi escursionistici
    - I rifugi non gestiti
    - I bivacchi
  - b) strutture ricettive rurali ai sensi della L.R. 2/2015 e s.m.i.:
    - Le aziende agrituristiche
  - c) complessi ricettivi all'aria aperta ai sensi della L.R. 54/1979 e s.m.i.:
    - I campeggi
    - I villaggi turistici
    - I campeggi itineranti
    - I campeggi mobili
    - I campeggi fissi con strutture mobili
  
3. Il permesso di costruire relativo agli interventi per la realizzazione di immobili destinati ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze/residence (CAV), alloggi vacanze è subordinato alla preventiva adozione da parte del Comune ed alla stipula mediante atto pubblico, da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura ed a spese dell'operatore economico interessato, di una convenzione nella quale vengano stabilite:
  - a) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli immobili e delle singole unità immobiliari;
  - b) l'obbligo a carico dell'operatore economico convenzionante e/o dei suoi aventi causa di attuare o, comunque, assicurare, con l'affidamento ad una impresa, una gestione dei servizi e delle parti ad uso comune e la localizzazione delle singole unità a rotazione ed a tempo limitato, nonché l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette unità immobiliari. A tale scopo, i contratti di alienazione delle singole unità dovranno richiamare esplicitamente l'intero contenuto della convenzione in oggetto;

- c) l'obbligo dell'operatore economico convenzionante di comunicare all'Amministrazione, prima del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, il nominativo della persona fisica o giuridica che assume la gestione dei servizi comuni e delle singole unità immobiliari.
  - d) la persona fisica o giuridica che assume la gestione dei servizi e la locazione delle unità immobiliari deve avere i requisiti dell'imprenditore commerciale-turistico e potrà essere sostituita soltanto da altra persona avente gli stessi requisiti e previa comunicazione all'Amministrazione; qualora la predetta persona fisica o giuridica risulti già individuata all'atto della stipula della convenzione, essa dovrà provvedere alla sottoscrizione della stessa;
  - e) le caratteristiche organizzative e di gestione attraverso le quali si intende garantire la rotazione dell'immobile, specificando che le singole unità immobiliari devono essere date in gestione per un periodo minimo di giorni 150 all'anno in cui almeno 90 nel periodo compreso tra il 1° dicembre ed il 30 aprile;
  - f) la durata minima della destinazione ad uso casa albergo, residence house, paralbergo, e quindi, della convenzione, deve essere prevista in un minimo di anni 15 dal momento del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
  - g) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti, con esplicito riferimento al disposto dell'art. 15, 122 comma, della legge 28/10/1977, n. 10 e dell'art. 69, 12 comma, lettera b), della legge 04/12/1977 n° 56.
4. Nell'ipotesi in cui il soggetto convenzionante sia diverso da quello cui viene affidata la gestione dei servizi comuni e la locazione dei singoli immobili, nel contratto di gestione dovrà essere esplicitamente ed integralmente richiamato il contenuto della convenzione.
  5. Indipendentemente dalle specifiche prescrizioni di destinazioni d'uso di zona o di unità di intervento, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici, è ammessa la realizzazione di immobili con destinazione ricettivo alberghiera (anche tramite interventi sul patrimonio esistente) così come definiti ai punti a) e b) del primo comma.
  6. In sede di stipula di convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà concedere agevolazioni per l'esercizio delle attività ricettive, se del caso anche mediante la concessione di aree del demanio comunale e comunque di proprietà comunale, allo scopo di assicurare la dotazione, l'integrazione ed il miglioramento dei servizi di interesse generale di pertinenza dell'unità alberghiero-ricettiva.
  7. Il livello di classificazione delle aziende alberghiere è assegnato sulla base degli standards qualitativi minimi di cui all'Allegato B del Regolamento regionale di cui al D.P.G.R. n. 9/R del 15 maggio 2017, riferibili alla prestazione e alla qualità dei servizi.
  8. Tutte le attività alberghiere esistenti possono realizzare tettoie con coperture, ma almeno aperte su due lati, per uso spazi esterni, gioco, sport, grill, barbecue, solarium, per un massimo di superficie coperta di 200,00 mq., purché non crei intralci al sistema viario e purché la nuova superficie in aggiunta a quella esistente non superi il 50% del rapporto di copertura dell'area e comunque quello di zona stabilito nelle relative tabelle. Tali tettoie dovranno avere altezza massima pari a 3 m e potranno essere realizzate in deroga alle distanze minime dai confini e dai fabbricati, rispettando tuttavia la distanza minima di 3 m dalle strade pubbliche.

- 9.** Tutti gli alberghi esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G. possono essere demoliti e ricostruiti all'interno del lotto di proprietà anche con forme plano-volumetriche diverse dall'esistente. Nelle aree E8, E9 ed E10 è ammesso il trasferimento della superficie lorda esistente delle strutture turistico-ricettive esistenti localizzate in fabbricati a destinazione mista residenziale/turistico-ricettiva, fatte salve le prescrizioni del precedente articolo 22 della specifica tabella di prescrizione parametrica.
- 10.** Nel caso della totale demolizione dell'immobile esistente possono essere ricostruiti con un aumento del 20% della preesistente Superficie lorda. Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 52, comma 5.
- 11.** Tutti gli interventi di ampliamento di attività ricettive esistenti, fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi prescritti per la zona di appartenenza, possono raggiungere a scelta le seguenti altezze massime:
- m. 12,00
  - m. 3,00 oltre l'altezza esistente.
- 12.** Non sono consentiti tali interventi agli alberghi esistenti nelle aree A5 (torri) A6 (Principi) e S (nuclei di primo impianto) a salvaguardia di caratteri culturali e documentari. Salvo l'eccezione di cui all'articolo successivo. (5° VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. - deliberazione del C.C. n. 56 del 30/09/1998).  
Tutti gli alberghi esistenti ed in qualsiasi area di P.R.G. alla data del 31/12/1998 possono essere ampliati nella misura massima del 20% della Superficie lorda esistente (salvo l'eccezione di cui all'articolo successivo) e limitatamente alla percentuale in aumento la stessa può indifferentemente essere alberghi o RTA, fermo restando il vincolo di destinazione d'uso di 15 anni decorrenti dalla data di ultimazione. Il suddetto ampliamento "una tantum" è incrementato al 25% se in occasione dell'aumento di superficie vengono realizzati servizi accessori che aumentino la categoria (n.° stelle) dell'albergo, ed è ulteriormente incrementato al 30% a seguito di interventi di miglioramento energetico ai sensi del precedente articolo 22 comma 14 p.to a). In alternativa la premialità può essere ottenuta tramite la realizzazione di nuovi servizi accessori (quali centro benessere, palestra, ecc.). In tal caso detta premialità viene conteggiata come 1,5 volte la superficie a servizi accessori realizzata, comunque fino ad un incremento massimo del 30% della superficie lorda esistente.
- 13.** Tale ampliamento è realizzabile sia in altezza sia in aderenza al fabbricato principale, oppure sul terreno di pertinenza della originaria licenza e/o concessione edilizia e/o permesso di costruire.  
I suddetti ampliamenti non sono soggetti alla cessione di standard urbanistici, di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 14.** In caso di ampliamento sul terreno di pertinenza l'ampliamento non può essere inferiore a 350 mq (6° VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. - deliberazione del C.C. n. 59 del 02/11/1999).
- 15.** Gli ampliamenti sono ammessi anche all'interno di S.U.E. già convenzionati ed in corso di attuazione, purché l'edificio di cui si intende procedere all'ampliamento sia esistente alla data del 31/12/1998. L'ampliamento ammesso dovrà essere realizzato senza modificazioni di sagoma e di superficie coperta che devono comunque

essere conformi allo strumento urbanistico esecutivo in itinere salvo modificazione dello stesso. L'ampliamento una-tantum non modifica l'assetto urbanistico dello strumento esecutivo in itinere.

- 16.** E' ammessa la realizzazione a carattere temporaneo (per al massimo una stagione estiva / invernale) di "cellule abitative autosufficienti" a destinazione turistica, che non richiedano alcun tipo di allaccio. Tali manufatti potranno essere realizzati, nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia, all'interno di qualsiasi area urbanistica, previa delibera di Consiglio Comunale e successivo rilascio di Permesso di costruire.
- 17.** Oltre alla destinazione turistico ricettiva, nelle aree A e B di PRGC è consentita la realizzazione di strutture a destinazione extralberghiera come indicate dalla normativa regionale a condizione che la destinazione urbanistica "residenziale" sia utilizzata esclusivamente per recepire destinazioni extralberghiere; non sarà pertanto ammissibili alcun cambio di destinazione verso la residenza pura. La destinazione residenziale extralberghiera dovrà essere garantita da apposito atto di vincolo notarile. L'eventuale cambio di destinazione verso altre destinazioni d'uso, potrà avvenire esclusivamente previa variante urbanistica di modifica dell'area stessa

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

1. Sono le aree indicate con la lettera B nella cartografia di piano regolatore e precisamente:  
**B1: zona Duchi (CLASSE IIa)**  
**B2: zona Venini (CLASSE IIa)**  
**B3: a Borgata (CLASSE IIIb2-IIIb3)**  
**B4: al Colle (CLASSE I – IIa) (cfr Titolo VIII)**  
**B5: al Colle (CLASSE IIa) (cfr Titolo VIII).**
2. In tali zone sono previsti insediamenti esclusivamente del tipo a), b), c) e così come definiti dal primo comma dell'art. 26 delle presenti norme, oltrech  di residenza saltuaria **e di quanto previsto dalle Tabelle di prescrizione.**
3. Le relative tabelle di zona indicano i parametri edificatori consentiti e le modalit  d'intervento richieste, fatte salve tutte le condizioni specificate al precedente articolo 26.
4. In particolare, l'edificazione nell'area B1   subordinata alla formazione di un unico P.E.C. esteso all'intera area (salvo le specificazioni oltre riportate) ed all'intera area T2.
5. In tale sede   richiesta una attenta progettazione sia delle nuove volumetrie edificabili sia delle trasformazioni, previste e indotte, della viabilit  esistente: pedonale e viaria, in modo tale da rendere l'intervento "integrato" con le emergenze culturali del luogo, oltre che con quelle territoriali legate dalla percezione visiva del costruito. In quest'ottica si ritiene che l'approccio possibile potrebbe delinarsi seguendo i criteri e le linee conduttrici di uno studio che ponga specifica attenzione agli aspetti paesaggistici.
6. Per la **zona B1** si rimanda ai contenuti, prevalenti rispetto alle prescrizioni di PRGC, del "PEC per attuazione delle capacit  edificatorie residue Area Duchi d'Aosta – Zona B1" approvato con D.G.C. n  81 del 25/10/2017, sia per quanto riguarda le previsioni normative e cartografiche, i metodi di calcolo e le verifiche dimensionali delle quantit  residue, sia per quanto attiene alla relativa convenzione. Le quantit  edificabili espresse in metri quadri nel suddetto PEC sono derivate dalla volumetria in progetto suddivisa in 60% residenziale e 40 % alberghiero (quantit  valutate in mc).
7. Sono inoltre ammesse, all'interno della superficie lorda assegnata agli alberghi e alle strutture extralberghiere, attrezzature per lo sport, per il commercio, per il tempo libero e per autorimesse.
8. Nell'area perimetrata interna alla zona B1 (lato S.P. 215) gli edifici potranno raggiungere altezze superiori a 15,00 m. e la progettazione pu  essere libera e creativa nel competere nello stile, la tipologia e la "storicit " delle preesistenti torri, non escludendo un possibile ridisegno e potenziamento della loro immagine.
9. Il progetto di P.E.C. relativo all'area B1 dovr  prevedere un rilievo della vegetazione

attuale, con la salvaguardia dell'esistente pineta.

- Per la **zona B2** la suddivisione fra destinazioni d'uso ammesse deve rispettare le seguenti percentuali di superficie lorda:
  - 33% per attrezzature alberghiere e extralberghiere;
  - 67% per residenze saltuarie e stabili.

Gli interventi sono consentiti tramite permesso di costruire.

- Per la **zona B3** la suddivisione da destinazioni d'uso ammesse deve rispettare le seguenti percentuali di superficie lorda:
  - 50% per attrezzature alberghiere e extralberghiere;
  - 50% per residenze saltuarie (max).

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento esecutivo di iniziativa privata.

- Per la **zona B4** (c.f.r. Titolo VIII).
- Per la **zona B5** (c.f.r. Titolo VIII).

- 10.** Per quanto riguarda l'area B1 la presenti NTA recepiscono integralmente la delibera di C.C. n. 20 del 06/04/1994 in merito all'adeguamento del perimetro art. 17 comma 6 lettera C) L.R. 56/77 e s.m.i.
- 11.** Nelle aree B non attuate o parzialmente attuate è ammesso il trasferimento della superficie lorda esistente delle strutture turistico-ricettive esistenti localizzate in fabbricati a destinazione mista residenziale/turistico-ricettiva, fatte salve le prescrizioni del precedente articolo 22.
- 12.** Oltre alla destinazione turistico ricettiva, nelle aree A e B di PRGC è consentita la realizzazione di strutture a destinazione extralberghiera come indicate dalla normativa regionale a condizione che la destinazione urbanistica "residenziale" sia utilizzata esclusivamente per recepire destinazioni extralberghiere; non sarà pertanto ammissibili alcun cambio di destinazione verso la residenza pura. La destinazione residenziale extralberghiera dovrà essere garantita da apposito atto di vincolo notarile. L'eventuale cambio di destinazione verso altre destinazioni d'uso, potrà avvenire esclusivamente previa variante urbanistica di modifica dell'area stessa.

## **Art. 32 - Aree di convergenza sciatori**

1. Sono individuate cartograficamente le aree sulle quali convergono, in prossimità degli impianti di risalita, le piste di sci.
2. Su tali aree è vietata qualsiasi edificazione fatta eccezione per quelle attrezzature strettamente necessarie al funzionamento degli impianti di risalita e per attività sportive.
3. Le quantità edificabili sono consentite sino ad un massimo di 50,00 mq. di superficie di calpestio per ogni intervento.
4. Tali opere dovranno essere destinate esclusivamente per le funzioni indicate al 2° comma, depositi dei materiali di manutenzione, cabine per il cronometraggio, o a servizio di manifestazioni sportive, stazioni di partenza di impianti funiscioviari. La tipologia dovrà essere unificata e con caratteristiche montane.
5. Nell'area convergenza sciatori posta in località Borgata, in prossimità della zona normativa contrassegnata con la sigla "T4", è ammessa la riedificazione della stazione di partenza della seggiovia "Trebials" che potrà essere dotata di depositi sci magazzini interrati o seminterrati il cui piano di pavimento si trovi a quota superiore a quella dell'alveo di piena ordinaria del Torrente Chisonetto, considerato nel tratto immediatamente antistante la stazione di partenza della seggiovia.  
I locali tecnici interrati o seminterrati dovranno essere dotati di un sistema di drenaggio atto ad allontanare efficacemente verso l'alveo del Chisonetto eventuali acque che dovessero allagarli in occasione di piena catastrofica (tempo di ritorno = 500 anni, con riferimento a quanto indicato per la Fascia C del Piano di Bacino). Il sistema di drenaggio dovrà avere sezione adeguata a garantire il rapido allontanamento delle acque e dovrà essere dotato di un pozzetto di decantazione, prima dell'immissione nel corso d'acqua, allo scopo di evitare che versamenti accidentali di sostanze inquinanti possano confluire nel torrente.
6. Non dovrà comunque essere consentito lo stoccaggio nei locali tecnici di liquidi inquinanti, quali combustibili, oli lubrificanti, ecc.
7. L'uso consentito è quello strettamente necessario al funzionamento degli impianti e per il ricovero dei mezzi funicolari.
8. È esclusa la destinazione dei locali ad attività lavorative permanenti (officine o altro).
9. I locali potranno avere altezza massima di 6,00 m., superficie massima di calpestio di 700,00 mq. e non potranno fuoriuscire dal piano del terreno sistemato per più di 4,50 m. sul solo lato destinato all'ingresso con una percentuale di superficie di pareti scoperte non superiore al 40% di tutte le pareti perimetrali dei magazzini. È inoltre consentita la realizzazione di una scala o di una rampa di servizio, per una larghezza massima pari a 3 m rispetto ai fronti del fabbricato.
10. I locali dovranno essere adeguatamente protetti sul lato a monte contro l'eventuale scalzamento delle fondazioni.

11. La copertura dovrà essere sistemata a verde. Tutte le parti della struttura fuoriuscenti dal terreno dovranno essere adeguatamente rivestite con materiali idonei a ridurre l'impatto ambientale e paesistico. (9° VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 - deliberazione del C.C. n. 1 del 21/01/2003).
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 (~~eccetto la buvette di cui sopra~~), depositi, ecc. **(ad eccezione della buvette di cui sopra nella quale è consentita l'attività di bar).**
14. I fabbricati esistenti in tali aree possono essere ampliati solamente in interrato, con le limitazioni di cui ai punti precedenti relative all'area convergenza sciatori posta in località Borgata (9° VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 - deliberazione del C.C. n. 1 del 21/01/2003) e purché non creino intralcio alle piste da sci ed al campo, da golf.
15. In relazione allo svolgimento delle competizioni internazionali, limitatamente alle zone limitrofe agli arrivi delle piste da sci sono consentiti, con successivo ripristino dello stato dei luoghi: gli allestimenti di strutture funzionali alle manifestazioni, la realizzazione di aree per parcheggio e le relative accessibilità. (14° VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – opere temporanee).
16. Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 36.

## **Art. 33 - Aree per attività sportive estive**

1. Oltre alle zone riservate ai servizi pubblici individuati cartograficamente, il piano consente lo svolgimento e l'organizzazione di attività sportive estive all'interno del perimetro indicato in cartografia con la dizione "campo da golf".
2. Per la parte coincidente con le "Aree sciabili" si rimanda alla normativa dell'articolo 36; per la parte rimanente valgono le seguenti prescrizioni.
3. È di norma vietata qualsiasi edificazione fatta eccezione per quelle attrezzature connesse al gioco del golf. Tali costruzioni sono in ogni caso consentite previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio, della Pubblica Amministrazione, e a giudizio del Sindaco. Sono fatte salve le costruzioni esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.
4. Le quantità edificabili sono consentite sino ad un massimo di 50,00 mq. di superficie di calpestio per ogni intervento, fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art. 36.
5. Tali opere dovranno essere destinate esclusivamente per le funzioni indicate al 3° comma (locali per il deposito dei materiali di manutenzione).
6. **E' inoltre ammesso quanto previsto al comma 12 dell'art. 32 delle presenti NTA.**

## Art. 36 - Aree sciabili e di sviluppo montano

1. Il P.R.G. individua nelle tavole di progetto le aree sciabili e di sviluppo montano in cui sono comprese piste da sci di discesa, piste da sci di fondo, impianti di risalita, bacini di innevamento, aree destinate, durante il periodo estivo, alla pratica di attività ludico-sportive e ricreative ai sensi della L.R. 2/2009 e s.m.i., così come individuate dalla DCC n. 17 del 30/07/2018 e approvate con D.G.R. n. ... del ..... Le piste da sci, gli impianti di risalita e tutte le relative opere connesse costituiscono opere di urbanizzazione indotta ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/1977 e s.m.i.
2. L'individuazione delle aree sciabili e di sviluppo montano, comprendenti le piste ed i relativi impianti di innevamento e di risalita, con i loro accessori e pertinenze, nonché gli impianti ludico-sportivi e ricreativi tipicamente montani, aventi utilizzo invernale ed estivo, teleferiche, slitte guidate e percorsi naturalistici attrezzati, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza della medesima opera, ai sensi dell'articolo 34, comma 6 del D.Lgs. n. 267/2000 e costituisce titolo per la costituzione volontaria o coattiva di servitù connesse alla costruzione e gestione di tali impianti, fatto salvo il pagamento della relativa indennità. Il proprietario od il titolare di altro diritto reale sui terreni gravati dalla servitù non può, in ogni caso, realizzare opere di alcun genere su tali terreni né pregiudicare in alcun modo l'esercizio della servitù o renderlo più oneroso. La servitù coattiva di area sciabile e di sviluppo montano è inamovibile fintanto che le piste siano mantenute in esercizio.
3. Nelle aree sciabili e di sviluppo montano sono consentiti, oltre agli interventi per la realizzazione, le modificazioni e l'esercizio delle aree, impianti e infrastrutture di cui al comma 1 dell'art. 4 della L.R. 2/2009 e s.m.i., esclusivamente i seguenti interventi, se ammessi dalla zona urbanistica di riferimento, e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma:
  - a) la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti con eventuale cambio di destinazione d'uso;
  - b) limitati ampliamenti degli edifici esistenti;
  - c) nuove edificazioni con finalità necessarie all'esercizio delle attività agricole o dell'attività sciistica. Gli interventi dovranno ottemperare alle prescrizioni (9), (19) e (23) contenute nelle schede A130 e B065 del Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte del PPR;
  - d) la realizzazione di pubblici esercizi necessari alla pratica degli sport montani invernali o estivi (bar, ristoranti, chioschi, ecc.).

Si intendono finalità necessarie all'attività sciistica, oltre a quelle direttamente connesse alla pratica sportiva (biglietterie, noleggio sci, scuole di sci, depositi dei materiali di manutenzione, cabine per il cronometraggio, o a servizio di manifestazioni sportive, stazioni di partenza di impianti funiscioviari, ecc.), quelle connesse all'accoglienza e lo svago dei turisti (strutture turistico-ricettive, punti informativi, posti tappa, strutture per l'escursionismo, il trekking e la bicicletta, centri benessere, palestre, campi sportivi, attrezzature per l'equitazione, terrazze, solarium, ecc.).

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.

In relazione allo svolgimento delle competizioni internazionali, limitatamente alle zone limitrofe agli arrivi delle piste da sci sono consentiti, con successivo ripristino dello stato dei luoghi: gli allestimenti di strutture funzionali alle manifestazioni, la realizzazione di aree per parcheggio e le relative accessibilità.

4. In corrispondenza delle zone d'arrivo e di partenza degli impianti di risalita e della zona attualmente destinata a maneggio sono consentiti fino ad un max di 2.105,00 mq complessivi per tutto il territorio comunale destinati alle attività sciistiche ed al maneggio, la costruzione di nuovi fabbricati da adibire alla ristorazione aventi superficie lorda non superiore a 175,00 mq ciascuno e l'ampliamento, in misura non superiore a 105,00 mq, dei fabbricati esistenti già adibiti o da adibire a ristorazione. E' consentito altresì il mantenimento definitivo di tutte le costruzioni precarie già autorizzate, previste nell'art. 32 commi. 2 e 3 mediante trasformazione in strutture definitive a condizione che:
  - tali manufatti non intralcino le attività sportive e silvo/pastorali;
  - le loro cubature vengano regolarizzate mediante autorizzazione e rientrino nelle quantità precedentemente previste;
  - vengano mantenute le destinazioni d'uso in essere;
5. Gli interventi edilizi saranno realizzati ai sensi del precedente art. 6, e per la zona Z4 previa convenzione con il Comune. L'intervento di nuova edificazione e quello di ampliamento non sono tra loro cumulabili, ed al medesimo soggetto può essere concesso un solo intervento di nuova edificazione. (16° VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. – deliberazione del C.C. n. 30 del 05/08/2005).
6. Nel rispetto della normativa paesaggistica, idrogeologica e sismica, al fine dello sviluppo delle aree sciabili e di sviluppo montano, è ammessa la riqualificazione a fini turistico-ricettivi dei fabbricati, anche funiviari, dismessi e la loro volumetria può essere recuperata a destinazione turistico-ricettiva attraverso permesso di costruire convenzionato, con la possibilità di essere rilocalizzata nella misura dell'80 per cento in aree idonee già compromesse o a completamento del tessuto urbanizzato. In tali casi, ai fabbricati oggetto di riqualificazione non si applicano le disposizioni di cui all' articolo 12, comma 6 della L.R. n. 74/1989. In caso di rilocalizzazione, anche ai fini della parificazione del consumo di suolo, il fabbricato originario e tutti gli impianti connessi devono essere preventivamente demoliti, ripristinando completamente l'area dal punto di vista paesaggistico e ambientale.
7. In corrispondenza dell'arrivo della pista di discesa libera in Borgata Sestriere e dell'arrivo della pista di slalom al Capoluogo è consentita la realizzazione permanente di cabine di cronometraggio, sale cronisti, giornalisti (una per Borgata e una per il Capoluogo) di altezza massima di 12,00 m.  
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..  
È altresì consentito, in corrispondenza delle zone di arrivo delle piste di gara, la realizzazione, a carattere temporaneo, in occasione di manifestazioni sportive di livello internazionale, di strutture mobili e prefabbricate per usi diversi legati agli eventi stessi, di aree per parcheggi e relativa accessibilità, con successivo

ripristino dei luoghi. (14° VARIANTE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 9, della L. 285 del 09/10/2000 – opere temporanee).

Tali strutture andranno rimosse entro il 15 giugno successivo alla data di avvenuta manifestazione.

(Variante al P.R.G. ai sensi della L. 235/95 per cabine di cronometraggio, approvata con deliberazione di C.C. n. 38 del 23/05/1996).

- 8.** Ai fini del mantenimento delle condizioni di sicurezza non è consentito realizzare recinzioni fisse e piantumazioni né effettuare nuove edificazioni ad una distanza inferiore a venti metri dal confine esterno su entrambi i lati degli impianti di risalita (come da fasce di rispetto riportate sulle tavole grafiche), delle attrezzature complementari e delle piste da sci di cui all'articolo 4, comma 2, lettere a), c), d), e), g) della L.R. 2/2009 e s.m.i. individuate con apposita simbologia grafica ("Piste da sci") sulle Tavole di Piano; nel caso in cui l'impianto di risalita interferisca con il centro abitato, per i soli fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, le distanze minime da rispettare sono quelle stabilite dal D.M. 377/2012 e dal codice civile. In tali fasce di rispetto è consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ed il loro eventuale ampliamento, avente un volume non superiore al 20 per cento del volume esistente, da realizzarsi sul lato opposto a quello della pista o dell'infrastruttura, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente. In ogni caso, le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono realizzati in maniera tale da garantire il rispetto dei limiti previsti in materia di classificazione acustica dall'art. 9 della L.R. 2/2009 e s.m.i. all'interno degli ambienti abitativi. All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente comma è consentito realizzare infrastrutture, accessori e pertinenze diverse di cui all'articolo 4, comma 1 della L.R. 2/2009 e s.m.i. comprese le strutture connesse all'accoglienza e lo svago dei turisti di cui al precedente comma 3. Le aree comprese nelle suddette fasce o aree di rispetto e di protezione possono essere computate, ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, nei limiti prescritti dal PRGC vigente, ai sensi dell'articolo 27, comma 9 della L.R. 56/1977 e s.m.i.
- 9.** Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e di sviluppo montano, l'esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi titolo nel periodo dell'anno durante il quale non viene praticata l'attività invernale ed estiva eseguendo la sistemazione dei terreni interessati in modo da conservare la loro stabilità ed evitare il verificarsi di fenomeni di erosione e di degrado delle superfici.
- 10.** La realizzazione di nuove piste o di significative modifiche al tracciato di piste esistenti è assoggettata al rilascio di permesso di costruire gratuito, ad eccezione che le opere vengono eseguite da pubbliche amministrazioni. Gli interventi necessari ai fini dell'aumento della sicurezza, se effettuati all'interno e in prossimità dei bordi delle piste classificate, costituiscono intervento manutentivo e non necessitano il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 13 della L.R. 2/2009 e s.m.i., fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, nonché fatto salvo il rispetto delle misure di tutela e conservazione della biodiversità e delle procedure della valutazione di incidenza di cui all' articolo 43 della L.R. 19/2009, laddove necessaria.

## Art.69 - Descrizione degli interventi, limitazioni di utilizzazione, considerazioni geoapplicative e prescrizioni geotecniche

1. Mentre la descrizione dei singoli interventi è a carattere indicativo e riguarda tanto gli interventi compresi negli ambiti di “*ristrutturazione*” e di “*riqualificazione*” (commi 3, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15), quanto gli interventi non compresi in nessuno dei suddetti tipi di ambito (commi 2, 8, 17, 19), le caratteristiche degli interventi visualizzate nei “*documenti 3*”, nella tabella “*caratteristiche della proposta di intervento*” e nel “*documento 5*”, sono invece prescrittive, in quanto di ciascun intervento esse approfondiscono i caratteri generali, i parametri di utilizzazione, i dati quantitativi e le procedure di attuazione.  
(NB: gli interventi indicati con il numero progressivo all'interno degli ambiti di “*ristrutturazione*” e di “*riqualificazione*”, ovvero quelli non compresi in detti ambiti, sono riconducibili con il medesimo numero progressivo alle opere indicate nei “*documenti 3*” come: corpo di fabbrica, area attrezzata, attrezzatura di trasporto pubblico, area di nuovo impianto).
2. Nei due ambiti **AO1** e **AO2**, sovrapposti fra di loro, non appartenenti né alla categoria degli ambiti di “*ristrutturazione*” né a quella di “*riqualificazione*”, individuati come “*interramento della via Pinerolo* “ (o più brevemente “*tunnel*” di scollinamento), è previsto un unico intervento -peraltro già riconosciuto dal P.R.G. vigente alla data di approvazione della Variante Strutturale n.18.- che prevede l'abbassamento del piano di scorrimento della via Pinerolo nel tratto urbano del capoluogo (AO1), e la separazione del traffico pedonale (di superficie) per migliorare la fruizione degli edifici esistenti in fregio alla via Pinerolo a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria (AO2). La progettazione esecutiva delle opere, richiamata nel 12° e 13° comma del precedente art. 35 delle presenti NTA, tiene conto degli approfondimenti da condurre con i competenti Servizi dell'Area Viabilità (Servizio Programmazione e Esercizio della Provincia di Torino).
3. Nell'ambito di “*ristrutturazione*” denominato “*fronte piste est*” ovvero “*fronte neve*” **AO3**<sup>1</sup> (area **B4**) sono previsti i seguenti interventi:
  - **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. 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. Dovrà essere garantito un collegamento, accessibile ai disabili, tra piazzale Kandahar e gli impianti di risalita.
  - **intervento n.3:** corpo di fabbrica esistente noto come “*scuola di sci*” ampliabile sul lato est dell'edificio attuale fino al confine con la proprietà pubblica e avente possibilità di sopraelevazione, in deroga all'indice dell'area B4, a condizione che venga rispettato quanto riportato nel successivo comma 4;
  - **intervento n.4:** corpo di fabbrica ubicato sul retro della “*scuola di sci*” e al di

<sup>1</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

sotto dello scalone in disuso di accesso alle piste. Sono consentiti ampliamenti, in deroga all'indice dell'area B4, come da "Documento 3" e "Documento 5";

- **intervento n.5:** corpo di fabbrica composto da un edificio di ridotte dimensioni, ad un piano fuori terra rispetto al piazzale Kandahar, posizionato all'estremità sud-ovest di quest'ultimo, avente destinazione d'uso servizi pubblici e dotato di pubblico accesso diretto al piano interrato dell'intervento n. 6. Tutte le strutture dell'edificio dovranno essere previste con materiali visivamente permeabili;
- **intervento n.6:** corpo di fabbrica unico di nuova costruzione ubicato tra la piazza Giovanni Agnelli e il piazzale Kandahar costituito da un nuovo parcheggio (anche a rotazione) interrato a due piani: piano terreno a livello piste avente destinazione a servizio della Federazione Italiana Sci (S.L. pari a 450 mq) e parcheggio, piano primo e a parcheggio. Tali superfici sono in deroga all'indice dell'area B4. All'interno del parcheggio potranno essere localizzati, previo convenzionamento e/o monetizzazione, i parcheggi pertinenziali necessari a seguito dell'attuazione dell'ambito B4;
- **intervento n.7:** riqualificazione degli spazi di superficie per formazione di area attrezzata pubblica con percorsi pedonali e veicolari leggeri e limitati posti di parcheggio;
- **intervento n.9: fabbricato a carattere temporaneo esistente, di interesse pubblico a servizio di persone disabili che praticano sport, per il quale è ammessa la sostituzione, attraverso Permesso di Costruire, con una struttura tipologicamente simile a carattere definitivo senza aumento di SL;**
- **intervento n.DS1:** area con edificio destinato al deposito e noleggio sci da ricollocare nel corpo di fabbrica n. 2 partecipando al SUE dell'area B4 ovvero effettuando interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o limitati ampliamenti;
- **intervento n.DS2:** area con edificio destinato al deposito e noleggio sci da ricollocare nel corpo di fabbrica n. 2 partecipando al SUE dell'area B4 ovvero effettuando interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o limitati ampliamenti.

4. Tutti i corpi di fabbrica 3, 4, 6, 7 e DS1 non potranno emergere dalla quota del piazzale Kandahar. Potranno ammettersi solamente strutture di minima entità, previste con materiali visivamente permeabili, strettamente necessarie per l'accesso ai piani sottostanti, e ubicate in posizioni arretrate rispetto il fronte neve. Per l'intervento n. 2 valgono le deroghe di cui al precedente comma.

5. In considerazione della notevole valenza ambientale e paesaggistica delle aree interessate dagli interventi ed al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni, i S.U.E. devono prevedere un insieme organico di nuovi edifici previsti sul fronte neve a livello piste (case, attrezzature, poliambulatorio, attività connesse, i percorsi ed i servizi agli sciatori ed agli sportivi ecc.), e presentare una o più tavole in cui siano rappresentati i rapporti volumetrici dell'insieme degli interventi nell'ambito AO3 rispetto all'esistente ed al contesto visivo di insieme, tenendo conto anche dei punti di osservazione di cui al successivo art. 70 (C.f.r. nota 14). I S.U.E. devono inoltre contenere un adeguato approfondimento sotto il profilo idrogeologico secondo quanto previsto dalla normativa vigente. **1. Il futuro SUE richiesto per la realizzazione del fabbricato 2 e del fabbricato 8 dovrà essere**

sottoposto alla procedura di Verifica di VAS, in cui approfondire in particolare i seguenti temi: adeguate misure di compensazione del suolo che sarà oggetto di trasformazione irreversibile, gli effetti indotti dalla realizzazione dei parcheggi di pertinenza della nuova struttura turistico ricettiva e il risparmio delle risorse ambientali ed energetiche.

6. Per il corpo di fabbrica 6 e per l'intervento n.7, in sede di S.U.E. è fatto obbligo di:
  - a) stabilire l'entità dell'affluenza al nuovo parcheggio stimata in base al fabbisogno complessivo dei parcheggi previsto dal Piano Urbano del Traffico e della Mobilità ovvero da equivalente studio di carattere generale riguardante il traffico e la mobilità urbana ed extra urbana del Comune di Sestriere;
  - b) prevedere i percorsi pedonali e i relativi collegamenti agli impianti sciistici;
  - c) prevedere una adeguata sistemazione del nuovo piazzale anche in considerazione sia della presenza dell'attigua piazza Agnelli e sia della necessità di realizzare gli indispensabili collegamenti viari tra le due piazze.
7. Per i corpi di fabbrica n. 3 e 4 gli ampliamenti consentiti in deroga all'indice dell'area B4 sono attuabili con Permesso di Costruire convenzionato. Gli interventi sui due corpi di fabbrica potranno essere attuati in tempi diversi ed in modo indipendente, sulla base dell'effettiva consistenza e titolarità catastale, previa approvazione di un Progetto unitario, al fine di perseguire un linguaggio architettonico omogeneo ed organico, per quanto riguarda materiali, tipologie edilizie, rapporto pieni e vuoti.
8. Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 36 "Aree sciabili e di sviluppo montano".
9. Nel sub-ambito di "ristrutturazione" denominato "dorso di cetaceo" **AO9.1**<sup>2</sup> (area **B5**) sono previsti i seguenti interventi:
  - a) **intervento n.1:** corpo di fabbrica unico di nuova costruzione costituito da un complesso edilizio multipiano denominato il "Poliedro di cristallo", realizzato utilizzando materiali, tecniche ed impianti innovativi per l'efficienza energetica. In relazione alla funzione ed alla posizione si chiede che la progettazione architettonica sia rispettosa del contesto ambientale. L'altezza massima del fabbricato dovrà risultare coerente con l'andamento del naturale declivio del versante, con l'andamento morfologico del terreno e non dovrà superare la linea congiungente il colmo della copertura del Palazzetto dello Sport e il punto più alto della copertura del "condomino Cit Roc". Il progetto dell'edificio dovrà garantire soluzioni di impianto plano-volumetriche integrate nel paesaggio ed il raccordo dei caratteri tipologico-compositivi tra i fabbricati residenziali e gli impianti sportivi con particolare attenzione alle aree di pertinenza ed alla viabilità di servizio e di accesso di entrambe le predette tipologie, al rapporto con la morfologia del luogo ed al tracciato del sentiero che collega via Piave con la sommità del rilievo montuoso denominato "Dorso di Cetaceo" e alla riqualificazione architettonica-compositiva dell'adiacente piazzale del Palazzetto (piazza del mercato). Il progetto dovrà inoltre approfondire modalità di costruzione delle pareti esterne dell'edificio quali ad esempio le modalità di costruire con vetro e luce evitando eventuali interferenze con l'avifauna;

---

<sup>2</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

- b) **intervento n.2:** realizzazione di un parco montano con percorsi ciclo-pedonali e tribune per la pista di atletica;
- c) **intervento n.3:** riqualificazione della viabilità in fregio al piazzale del Palazzetto (piazza del mercato) antistante il Palazzetto dello Sport ottenuta attraverso:
  - la realizzazione di percorsi pedonali coperti lungo la via Monterotta e la via Piave;
  - una estesa riqualificazione degli spazi liberi a verde e a parcheggi;
- d) **intervento n.4:** realizzazione di un nuovo palazzetto del ghiaccio per l'allenamento in alta quota degli atleti, interrato e/o parzialmente interrato, con copertura verde collegata al piazzale del Palazzetto (piazza del mercato). L'accesso al Palazzetto dello Sport avverrà dalla via Monterotta, anch'essa parzialmente coperta.

10. Nel sub-ambito né di riqualificazione, né di ristrutturazione denominato “*Parco Montano*” AO9.2 sono previsti i seguenti interventi:

- a) **intervento n.1:** realizzazione di percorsi di vita;
- b) **intervento n.2:** realizzazione di scalinate;
- c) **intervento n.3:** realizzazione di tavole di orientamento.

11. Gli interventi di cui al comma 8 non dovranno in alcun modo alterare la morfologia del luogo e la copertura arborea presente.

12. Nell'ambito di “*riqualificazione*” denominato “*ex palazzo comunale*” AO6<sup>3</sup> (area F2) sono previsti i seguenti interventi:

- **intervento n.1:** corpo di fabbrica unico costituito dall’“*ex palazzo comunale*” da demolire e sostituire con nuova costruzione i cui rapporti tra pieni e vuoti, tipologie di coperture, partiture, rifiniture e decorazione delle facciate, uso dei materiali e del colore consenta di raggiungere un corretto inserimento dell'edificio nel contesto urbano. In particolare dovrà essere conseguita la coerenza tipologica e compositiva con l'edificio prospiciente su via Louset, al fine di garantire la percezione di omogeneità del tessuto lungo l'asse viario che si apre verso la piazza Fraiteve;
- **intervento n.2:** riqualificazione degli spazi di superficie per formazione di area attrezzata pedonale ottenuta mediante la copertura parziale della via Louset e la sistemazione a spalti gradinati della via stessa, in modo da raccordare i dislivelli esistenti nell'edificio di fronte a quello di cui al precedente intervento n.1 (“*ex palazzo comunale*”) con quelli che conseguono al presente intervento n.2.

I su elencati interventi dovranno prevedere in sede di S.U.E. il contributo di cui all'art. 4 sotto forma di extra-onere ovvero la realizzazione di opere pubbliche di equivalente importo come concordato con la Civica Amministrazione.

13. Nell'ambito di “*riqualificazione*” denominato “*fronte piste ovest*” AO4<sup>4</sup> sono previsti i seguenti interventi:

- **intervento n.1:** corpo di fabbrica unico a più piani sottoterra di nuova costruzione costituente parcheggio pubblico denominato “*parcheggio portici*” (area normativa p37) con sovrastante area a verde pubblico inserita in una più ampia area attrezzata a parco urbano risultante dall'attuazione degli

<sup>3</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

<sup>4</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

- interventi previsti nell'ambito unificato (AO1<sup>5</sup> e AO2<sup>6</sup>);
- **intervento n.2:** riqualificazione di degli spazi di superficie costituenti l'attuale piazza Giovanni Agnelli e il sagrato della Chiesa di Sant'Edoardo attraverso la realizzazione di marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi pubblici e aree verdi che si integrano con il parco urbano di cui al precedente intervento n.1.

I su elencati interventi sono assoggettati a S.U.E. ed è in tale sede che:

- a) verrà stabilita la presunta entità dell' affluenza sia al "*parcheggio portici*" che ai parcheggi previsti sulla piazza Giovanni Agnelli; entità che sarà stimata con riferimento al fabbisogno di parcheggi a scala comunale indicato dal Piano Urbano del Traffico e della Mobilità. Il nuovo parcheggio, di cui all'intervento n.1, dovrà essere completamente interrato, coperto da spalti erbosi, privo di muri in vista e di sistemazioni del suolo che determinino l'effetto piastra degli impianti sovrastanti; mentre i parcheggi di superficie di cui all'intervento n.2 dovranno essere opportunamente defilati dalla pubblica vista mediante la formazione di quinte verdi di mascheramento;
- b) saranno previsti i percorsi pedonali e i collegamenti agli impianti sciistici ed all'adiacente area a verde pubblico.

**14.** Nell'ambito di "riqualificazione" denominato "*parcheggio Piazzale Venini*" **AO5<sup>7</sup>** sono previsti i seguenti interventi:

Nuovo parcheggio a servizio dei turisti realizzato a terrazzamenti con tecniche di ingegneria naturalistica, eventualmente utilizzando la terra e roccia da scavo proveniente dai cantieri di Sestriere, ed adeguatamente schermato dal punto di vista paesaggistico con piantumazione ad alto fusto. L'area accoglierà circa 150 posti auto a livello strada e circa 400 posti su due terrazzamenti a valle della strada. Il terrazzamento più a valle potrà essere predisposto alla sosta dei camper e dotato dei necessari servizi. L'accesso al parcheggio dovrà avvenire in corrispondenza della rotatoria da realizzare all'intersezione con la strada per l'Assietta, mentre l'uscita sarà realizzata a valle sulla SP23R verso Pragelato, in accordo con il settore mobilità della Città Metropolitana di Torino.

Data la complessità dell'intervento, il progetto definitivo dovrà approfondire ed analizzare nel dettaglio gli aspetti evidenziati nella scheda geologico-tecnica n. 16 ed in particolare:

- l'analisi volta a configurare l'intervento quale messa in sicurezza dell'area, in connessione alle caratteristiche geomorfologiche del sito;
- l'effettuazione di adeguata campagna geognostica, accompagnata dall'installazione di strumentazione di monitoraggio;
- l'elaborazione di un progetto di massima definito in tutti gli aspetti maggiormente rilevanti;
- la valutazione di fattibilità geologico-tecnica al termine di un idoneo periodo di monitoraggio;

inoltre il progetto definitivo, sviluppato in base agli approfondimenti di cui sopra, dovrà dimostrare che:

- sono state adottate soluzioni a basso impatto ambientale al fine di garantire una minima soglia di impermeabilità del suolo (quali sterrati

<sup>5</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

<sup>6</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

<sup>7</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

inerti, marmette autobloccanti forate, parcheggi su prato armato);

- sono state assunte specifiche precauzioni volte ad assicurare scelte progettuali attente alle soluzioni planimetriche, alla disposizione dei singoli posti auto, alla scelta di eventuali elementi di arredo urbano, il tutto finalizzato a salvaguardare i rapporti scenico-percettivi tra il nuovo intervento e il contesto ambientale circostante;

Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni di cui al successivo art. 70 e dovrà essere sottoposto a fase di verifica di VIA . In tale sede saranno definiti e approfonditi gli interventi di mitigazione e compensazione citati all'art. 70. In base alle effettive dimensioni del progetto il proponente, in ragione della presunta assenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi, ha comunque la facoltà di richiedere all'autorità competente comunale una valutazione preliminare al fine di individuare l'eventuale procedura di VIA da attivare, secondo quanto disposto dall'art. 6, comma 9 del d.lgs. 152/2006.

**15.** Nell'ambito di "riqualificazione" denominato "*viabilità via Monterotta via Europa*" **AO7**<sup>8</sup> (area F3) sono previsti i seguenti interventi:

- **intervento n.1:** corpo di fabbrica unico di nuova costruzione, previa demolizione di edifici prefabbricati esistenti, composto da un nuovo edificio di tre/quattro piani fuori terra adibito ad attività commerciali al piano terreno a strutture ricettive alberghiere o extralberghiere ai piani soprastanti e a parcheggio ai piani interrati;
- **intervento n.2:** corpo di fabbrica unico ad un piano interrato sistemato a parcheggio pubblico con sovrastante superficie (compresa tra il Municipio e i campi da tennis) parimenti attrezzata a parcheggio pubblico.

**16.** Nell'ambito di "riqualificazione" denominato "*adiacenza p.zza Fraiteve e Cappella della Madonna Regina Pacis*" **AO8** (area F4) sono previsti i seguenti interventi:

- **intervento n.1:** corpo di fabbrica unico pluripiano costituito da un edificio esistente (attualmente stazione di servizio rifornimento carburanti) da demolire e sostituire con nuova costruzione, previa bonifica e ripristino ambientale del sito contaminato, (da ASCO, denominato "ENI S.P.A. P.V. 722 Sestriere, via Pinerolo7") per la definizione di altre destinazioni d'uso fra cui fermata per soli autobus di linea. Nel verificare l'inserimento del nuovo edificio -frutto di una sostituzione edilizia- nel contesto urbano si dovrà porre particolare attenzione al rapporto tra la sua altezza e quella degli edifici esistenti lungo la via Pinerolo e lungo la via Piave che complessivamente ne definiscono la cornice visiva; di conseguenza il progetto del nuovo edificio dovrà essere inserito prospetticamente in un rilievo architettonico della via Pinerolo e della via Piave onde poter effettuare con successo la verifica di cui sopra. Si prescrive inoltre, in sede di progettazione esecutiva, di valutare l'impatto acustico ed atmosferico della nuova stazione di bus su via Pinerolo rispetto alle destinazioni residenziali e terziarie che caratterizzano la via stessa.
- **intervento n.2:** riqualificazione degli spazi di superficie per formazione di area attrezzata a parco pubblico circostante la Cappella della Madonna Regina Pacis comprendente un percorso pedonale integrato da una scalinata di rilevanza architettonica atta a consentire di superare il dislivello fra la via Pinerolo (punto di partenza) e la via Piave (punto di arrivo);

<sup>8</sup>

- Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

- **intervento n.3:** realizzazione di nuovo collegamento tra la Piazza Fraiteve e la via Piave/Montegrappa;
- **Intervento n.4:** risistemazione della copertura del fabbricato esistente ad uso cinema e deposito autobus, destinandola alla funzione di terrazzo belvedere e contestuale risistemazione del fronte di Via Piave, mediante pavimentazione e arredo urbano;
- **intervento n.5:** riqualificazione degli spazi di superficie per miglioramento della viabilità di via Montegrappa tramite formazione di marciapiede e opere di arredo urbano.

**17.** Nell'ambito di "riqualificazione" denominato "*fregio Azzurri d'Italia*" **AO10**<sup>9</sup> (Area E8) composto da nuove strade, attrezzature di servizio, area attrezzata per camper, edifici artigianali di servizio di pubblica utilità è previsto che gli interventi di seguito elencati dal n.1 al n. 4, per essere attuati, siano sub ordinati a S.U.E., estesi alle superficie di ogni singola area di nuovo impianto individuata all'interno dell'ambito AO10, contenenti i progetti delle principali infrastrutture primarie e indotte integrate fra di loro, la cui attuazione costituisce -unitamente al vincolo a verde pubblico accessibile ed attrezzato per l'escursionismo, posto sull'area di proprietà comunale compresa tra la via Pinerolo e la via Col Basset- una garanzia per ottenere l'unitarietà ambientale e funzionale dell'ambito AO10. La porzione di area dianzi menzionata dell'Ambito AO10 vincolata a verde pubblico concorre a soddisfare in tutto, o in parte, gli standard urbanistici di legge dovuti agli interventi ricadenti negli ambiti AO3 (Area B4), AO8 (Area F4), AO9.1 (Area B5) e AO10 (Area E8) e non concorre a generare volumetria edificabile. Tutto ciò premesso gli interventi previsti nell'ambito AO10 sono i seguenti:

- **intervento n.1 e n.2:** nell'area di nuovo impianto per edilizia residenziale (intervento 1) esiste l'obbligo di dismettere l'area afferente ai servizi pubblici (intervento 2) che concorre a generare volumetria edificabile da utilizzare all'interno dell'area in oggetto, a condizione di compiere opere di ripristino e di mitigazione del primo tratto della strada che conduce alla stazione intermedia della cabina monofune Sestriere-Fraiteve e nel completamento dell'urbanizzazione della nuova strada;
- **intervento n.3, n.4 e n.6:** nella rispettiva area di nuovo impianto per edilizia residenziale/ricettiva è fatto obbligo di concorrere alla dismissione ad uso pubblico dell'area verde afferente (v38, intervento 6), area che a sua volta concorre a generare volumetria edificabile all'interno dell'area in oggetto; tale area dovrà essere accessibile ed attrezzata. Parte dei nuovi insediamenti residenziali (aree di nuovo impianto 1, 3, 4), dovranno essere convenzionati al fine di garantire l'insediamento di cittadini residenti stabili;
- **intervento n.7:** conferma e mantenimento dell'attuale campo sportivo a condizione che siano previste ed attuate, a livello di piano di Protezione Civile, tutte le misure necessarie per impedirne l'accesso o sgomberarla qualora la situazione di allertamento meteo lo richieda;
- **intervento n.8:** conferma ed ampliamento dell'attuale parcheggio per camper a condizione che siano previste ed attuate, a livello di piano di Protezione Civile, tutte le misure necessarie per impedirne l'accesso o sgomberarla qualora la situazione di allertamento meteo lo richieda;
- **intervento n.9:** riqualificazione della via Azzurri d'Italia (a seguito degli interventi in parte già eseguiti) realizzando marciapiedi alberati, parcheggi pubblici, rotatoria di accesso alle aree artigianali e residenziali;

<sup>9</sup>

- Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

- **intervento n.10:** realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, su immobili (terreno e fabbricati) di proprietà pubblica, di opere di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio artigianale esistente al fine di riqualificarne l'impianto plano-volumetrico. L'eventuale realizzazione di un'abitazione per il custode o per il proprietario dovrà risultare organicamente integrata nella struttura dell'edificio artigianale in progetto;
- **intervento n.11** -Area Q2-: demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio artigianale esistente, inserendo l'intera nuova struttura nel contesto orografico del terreno. L'eventuale realizzazione di un'abitazione per il custode o per il proprietario dovrà risultare organicamente integrata nella struttura dell'edificio artigianale in progetto;
- **intervento n.12:** realizzazione di una nuova area eliporto per il soccorso alpino di tipo h 24, con annesse attrezzature di servizio, da realizzarsi sull'area attualmente in disuso.
- **intervento n. 3 e 4** (area fondiaria in ampliamento rispetto al PRGC vigente): in tali aree di nuovo impianto potranno essere trasferite le strutture ricettive esistenti in fabbricati a destinazione mista residenziale/turistico-ricettiva, nel rispetto di quanto previsto al comma 12 dell'art. 22 e fino ad un massimo di complessivi 8.500 mq di superficie lorda. Tali interventi sono attuabili con Permesso di costruire convenzionato e le rispettive aree a servizi saranno reperite nell'area v39 oppure monetizzate.

**18.** I sopra descritti interventi, ognuno per le finalità proprie per cui è stato previsto, richiedono che in sede di progettazione siano previste adeguate misure di mitigazione e compensazione attinenti all'impianto urbanistico, ai caratteri tipologici-compositivi e al disegno del verde.

**19.** Nell'ambito **AO11**<sup>10</sup> (area E9) denominato "*Rettifica di viabilità in aree verdi a parcheggio in prossimità della frazione Plagnols*" sono previsti i seguenti interventi:

- **Intervento n.1:** Rettifica di previsione della viabilità, di aree verdi e di parcheggio in prossimità della località Plagnols dovuta all'orografia dell'area scoscesa e alberata;
- **Intervento n.2:** previsione di un nuovo insediamento residenziale/alberghiero, con contestuale realizzazione di parco urbano.

**20.** Tenuto conto dell'interferenza che si potrà verificare tra le opere previste dall'intervento n.1 e quelle previste dall'intervento n.2 e le aree boscate in zona, ovvero per la vicinanza delle medesime opere al S.I.C. IT 1110026, è indispensabile dimostrare che in sede di progettazione delle opere (viabilità, aree verdi, parcheggi) e volumetrie (nuovo insediamento residenziale/alberghiero) oltre ad aver posto particolare attenzione alla qualità funzionale delle prime e architettonica delle seconde, esse sono state progettate in conformità alle misure di mitigazione e compensazione all'uopo individuate nella fase di analisi e di studio planivolumetrico da espletarsi prima di procedere alla progettazione esecutiva sia dei singoli edifici che delle infrastrutture di servizio; queste ultime, in modo particolare, debbono essere dimensionate in relazione alla capacità delle infrastrutture tecnologiche esistenti e, ove il caso, anche ad un loro potenziamento. Per quanto riguarda più propriamente gli aspetti tipologici-edilizi degli edifici previsti, questi devono caratterizzarsi per l'impiego di elementi costruttivi complementari ed integrati a quelli degli edifici già presenti al contorno. In ogni caso la

<sup>10</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.

progettazione deve essere complessivamente orientata alla predisposizione di opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti di energia rinnovabili. Infine la progettazione sia delle aree verdi e dei parcheggi, che dell'insediamento residenziale/alberghiero, deve avere come obiettivo quello di mantenere permeabile la maggior superficie possibile dell'ambito AO11 riducendo le superfici asfaltate utilizzando, ad esempio, pavimentazioni permeabili (prato armato).

**21.** L'intervento di ripermimetrazione dell'area di nuovo impianto (**E3, p8 e v7<sup>11</sup>**) si è reso necessario per adeguare il P.R.G. a quanto stabilito dall' Elaborato geologico-tecnico redatto secondo i criteri della Circ. Reg. 7/LAP dal Geologo Dott. A.Olmi.

**22.** Atteso che l'art. 146 comma 2 del D.Lgs 152/2006 stabilisce che per tutti i nuovi interventi devono essere adottate adeguate soluzioni per il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque meteoriche (reti duali), è vietata, ai sensi dell'art.2 comma 6 della L.R. 22/1966, la realizzazione di opere che consentano la comunicazione tra l'acquifero superficiale e quello di pressione (profondo). In sede di progettazione esecutiva, di qualsivoglia opera in sotterraneo, devono essere precisate le tipologie di fondazione più idonee stabilendo nel contempo la programmazione delle opere stesse e ciò al fine di evitare il superamento della base dell'acquifero superficiale.

Le prescrizioni di carattere idrogeologico specifiche per gli ambiti omogenei sono contenute all'interno delle Schede di terza fase della Relazione geologica, alle quali si rimanda integralmente.

---

<sup>11</sup> - Vedi da comma 21 del presente art.69 a fine art.70.