

PROPRIETA':

Soc. LIM-ONE con sede in CUNEO

Via Roma n. 37

LIM-ONE SRL
Sede e luogo conservazione Documenti Fiscali:
Via Roma, 37 - 12100 CUNEO
Reg. Impr./C.F./P. IVA: 03339840947
N. REA CN - 292671

COMUNE di LIMONE PIEMONTE

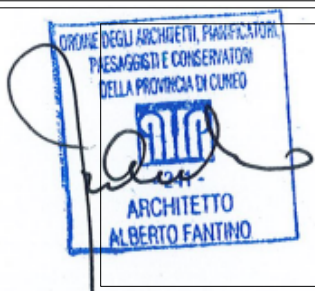
PROGETTO: VARIANTE AL PEC APPROVATO con convenzione edilizia rep. 96859 racc. 11574 del 29/04/2015

Ambito di P.R.G.C. 3/TR2/G.3

F.3, mapp. 1562 (ex. 200, 579, 677)

12015 Limone Piemonte, Via Almellina

STUDIO
ARCHITETTURA
Arch. Alberto FANTINO
Via ROMA 37
12100 CUNEO
tel. 348 3208030



3G studio
Paolo FERRO
Michelangelo MACCARIO
Via Genova 4
12015 LIMONE PIEMONTE
3gproget@gmail.com



Norme di Attuazione



All. B

DATA: 17.01.2018 - Agg.

NORME DI ATTUAZIONE

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo è regolato, oltre che dai disposti in materia urbanistica e dalle Norme del P.R.G., anche dalle seguenti prescrizioni:

1) Norme per la progettazione

Il progetto di P.E.C. tiene conto sia di quanto previsto dal vigente P.R.G. che delle espresse esigenze dei proprietari interessati.

In occasione del rilascio del Permesso di Costruire si potrà variare il numero degli interventi relativi ai fabbricati previsti, la posizione planimetrica all'interno del P.E.C. degli stessi fabbricati, accorpendo o frazionando eventualmente determinati lotti, con relativa cubatura, diminuendo o aumentando così il numero degli interventi, nonché variare la destinazione d'uso dei singoli fabbricati, sempre nel rispetto delle percentuali prescritte dalla scheda di zona di P.R.G.. La variazione del numero di lotti, la lieve traslazione dei fabbricati rispetto alla posizione indicata all'interno degli elaborati grafici allegati, e la modifica di destinazione d'uso dei singoli fabbricati nel rispetto delle percentuali prescritte dalla scheda di zona di P.R.G., non costituirà variante al P.E.C., ma rispetterà comunque sempre le quote previste dal P.R.G. a destinazione turistico ricettiva e residenziale.

I permessi di costruire, le D.I.A. e le S.C.I.A. potranno essere presentati dopo l'avvenuta approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del presente Strumento Urbanistico Esecutivo, la sottoscrizione della Convenzione Edilizia e la richiesta di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e per tutto l'arco di tempo in cui lo stesso avrà validità (vedasi Convenzione).

2) Destinazione d'uso dei fabbricati

Le possibili destinazioni d'uso ammesse nell'area sono le seguenti:

- **A** – Edifici per attività svolte da aziende alberghiere nelle varie forme che possono assumere in riferimento alle tipologie previste dalla L.R. 14/95.
- **C.F.** – Case per ferie o ostelli per la gioventù come definiti dall'art. 2 della L.R. 31/85
- **G** – Esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanza come definiti dagli art. 13 e 16 della L.R. 31/85

E' ammessa la somministrazione di alimenti e bevande e la residenza del proprietario e/o custode

nella misura di 150 mq. di S.U.L. nel rispetto degli indici di zona.

E' ammesso il commercio al dettaglio nella dimensione massima di esercizio di vicinato.

E' inoltre ammessa, nei limiti quantitativi indicati in ciascuna singola area, la destinazione residenziale. Ove in sede di intervento si realizzino strutture a destinazione alberghiera di cui alla L.R. 14/95, la quota prevista nella tabella di zona attribuita alla residenza può essere incrementata al 30%.

La concessione edilizia di nuova costruzione per gli interventi sopra indicati è subordinata al mantenimento della destinazione d'uso per una durata non inferiore ai 20 anni dalla data di abitabilità o usabilità della costruzione.

3) Destinazione d'uso delle aree

La destinazione d'uso delle varie aree nelle quali è stato suddiviso lo Strumento Urbanistico Esecutivo sarà la seguente.

Area di pertinenza degli edifici.

I lotti edificabili, risultanti dalla cartografia allegata, potranno subire eventuali variazioni tra loro, sia nel numero che nella superficie, accorpendo o frazionando eventualmente determinati lotti, con relativa cubatura, diminuendo o aumentando così il numero degli interventi.

La variazione del numero di lotti non costituirà variante al P.E.C., ma rispetterà comunque sempre le quote previste dal P.R.G. a destinazione turistico ricettiva e residenziale.

Area a verde privato.

Tali aree saranno convenientemente sistemate a giardino e prato e localizzate all'interno dei singoli lotti.

Aree per la viabilità.

Saranno realizzate a cura dei concessionari, in conformità alla cartografia di progetto allegata e secondo i requisiti tecnici illustrati nelle tavole di progetto e descritte nella relazione e nel computo allegati. Il tutto contestualmente e congiuntamente alla realizzazione dei singoli lotti.

Come specificato nella Convenzione per le strade pubbliche è prevista, oltre alla realizzazione, anche la cessione della proprietà al Comune.

Aree per spazi pubblici e privati da asservire ad uso pubblico

Come indicato nelle tavole di progetto e nella convenzione si prevedono tre aree a parcheggio pubblico e relative aree di manovra rispettivamente di 70, 40, 165 e 290 mq (con dislocazione ed ingresso da Via Almellina), un'area ecologica di 25 mq., un'area verde di 55 mq., un marciapiede di 200 mq. ed un sentiero pedonale di 85 mq. per le quali è prevista la realizzazione (con la sola esclusione dell'isola ecologica) e la dismissione di tutti a favore del comune per una superficie totale di 930 mq.

4) Permessi di costruire.

I permessi di costruire dovranno essere richiesti per ogni singolo lotto di intervento. Essi dovranno essere corredati da tutti gli elementi richiesti dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione indicate nella Tabella di zona (caratteristiche edificatorie: indice di edificabilità, distanze, altezza dei fabbricati, costruzioni accessorie, ecc.).

Nel caso ricorrano i presupposti dell'art. 22 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 il Permesso di Costruire potrà essere sostituito dalla D.I.A. o S.C.I.A.

5) Caratteristiche dei fabbricati.

Come meglio indicato nelle tavole allegate, il progetto prevede in linea di massima la realizzazione di varie tipologie di fabbricati con tre destinazioni d'uso principali.

I fabbricati con destinazione "TR" (Turistico Ricettivo) sono stati sviluppati su più livelli intorno al fabbricato "Hotel tradizionale" (fulcro dell'attività ricettiva) caratterizzato da 3 piani fuori terra più un sottotetto non abitabile (h. med. < 1,60 mt.) e un piano interrato con SPA e servizi; sono collocati lungo Via Almellina.

I fabbricati con destinazione "Residenziale", distribuiti su più livelli sono collocati in posizione interna nel lotto.

Per tutti i fabbricati è prevista la realizzazione di uno o più livelli interrati/seminterrati da destinarsi ad autorimesse private, cantine ecc....

Tutte le tipologie prevedono l'utilizzo di materiali coerenti con la tradizione locale, in particolare il legno e la pietra.

I progetti delle varie tipologie sono da ritenersi di massima e verranno riproposti in modo più specifico e puntuale al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

6) Recepimento prescrizioni procedimento di esclusione del progetto alla VAS – Punto 2)

Determinazione n. 178 del 01/08/2017

- che occorre una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico, anche con il recepimento delle linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010, gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, Le “buone pratiche per la progettazione edilizia”, gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, e gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, indirizzi da recepire nelle Norme di Attuazione del PEC;
- che occorre prevedere accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all’uso di fonti energetiche rinnovabili (misure standard individuate nel Permesso di Costruire) inerenti: certificazione energetica degli edifici, installazione impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari: il tutto per i casi dovuti; gli edifici dovranno attenersi, per i casi dovuti, nella loro progettazione e costruzione, alle suddette prescrizioni, preferendo comunque la costruzione di edifici in classe energetica elevata (A o B);
- che occorre procedere alla limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l’utilizzo di lampade ad alta efficienza (es. LED) anche con l’applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- che in merito alle aree a verde occorre interferire il meno possibile con la vegetazione autoctona; occorre scegliere specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale; si rimanda comunque agli approfondimenti normativi citati nel contributo A.R.P.A. di cui in premessa;
- che occorre prevedere soluzioni, finalizzate a limitare potenziali processi di degrado del suolo ed a favore la permeabilità delle superfici scolanti, prevedendo l’uso di eventuale manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- che occorre procedere alla realizzazione area per la raccolta differenziata dei Rifiuti;
- che per le finalità di risparmio idrico, si suggerisce il riuso di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto; si rileva l’opportunità di dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, qualora non ci siano impedimenti fisici nei lotti di pertinenza degli edifici, per finalità di riutilizzo; si vedano riferimenti normativi del contributo A.R.P.A.;
- che occorre individuare soluzioni finalizzate a ridurre il potenziale impatto con ampie superfici vetrate, con l’utilizzo di materiali opachi o colorati o saturati o serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all’avifauna ed evitare collisioni: si vedano riferimenti alla pubblicazione citata nel contributo A.R.P.A.
- Per quanto riguarda i percorsi ciclo pedonali si rileva che ogni individuazione potrà essere stabilito dall’Amministrazione Comunale con relativa verifica in merito alla variazione dello strumento urbanistico PRGC;
- Si rileva, ai fini del rispetto della L.R. 52/2000 che il P.E.C. in argomento non riguarda variazione dello strumento urbanistico;

7) Recepimento prescrizioni parere Regione Piemonte – Settore Geologico

- dovrà essere prontamente risarcito lo scavo già effettuato (hotel e fabbricati TR) per la realizzazione dei locali interrati (in parte costruiti con altro progetto) costruendo i muri di sostegno previsti in progetto;
- per il settore ovest del PEC (lotto RES), in fase di sbancamento dovranno essere seguite le indicazioni della relazione geologica integrativa; gli scavi dovranno essere prontamente risarciti con i muri di sostegno previsti in progetto o sostenuti da idonee opere provvisoriale;
- si dovrà realizzare un idoneo sistema di drenaggio e raccolta delle acque meteoriche e di falda al fine di evitare interferenze con i piani interrati;
- l'imbocco dei piani interrati inferiori lato Almelina dovrà risultare rialzato rispetto alla sede viaria per evitare l'ingresso di acque meteoriche provenienti dalla carreggiata stradale (ad es. realizzando un cordolo)