

OGGETTO:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in Limone Piemonte, località Campo Principe, in zona 3/TR2/G.2, con individuazione catastale al Foglio 3 Mappali 737-805-231-1'652-232.

PROPRIETARIO:

Società "PORTA ROSSA S.p.A." e "S.A.I. s.r.l."
Con sede in Via A. Manzoni n°45, Milano (MI) e Via Galliano n°15, Torino (TO).
C.F. 05961190013 e 08990340013.

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. prende in considerazione sia quanto previsto nel vigente P.R.G.C. che le espresse esigenze dei proponenti.

In occasione del rilascio del Permesso di Costruire si potrà variare il numero degli interventi relativi ai fabbricati previsti, 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.

I permessi di costruire e le S.C.I.A. potranno essere presentati dopo l'avvenuta approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti preposti 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, accorpando 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.

Nell'area sono già presenti due percorsi veicolari; uno pubblico denominato Via Milliborgo e uno privato a servizio del comparto B e del condominio posto a monte del comparto stesso.

Entrambi i percorsi verranno mantenuti. Si specifica che la modifica del tracciato di Via Milliborgo prevista da P.R.G.C. è già stata realizzata in conformità con quanto previsto nel Permesso di Costruire n. 28/2009 bis del 11 agosto 2009. Per tale percorso in sede di sottoscrizione della convenzione edilizia verranno attuate le procedure di cessione a titolo gratuito tra il comune di Limone Piemonte e i proponenti.

Aree per spazi pubblici e privati da asservire ad uso pubblico

Come indicato nelle tavole di progetto e nella convenzione si prevede:

- un'area a parcheggio pubblico di superficie pari a 1.190 mq;
- un percorso pedonale privato da asservire ad uso pubblico di collegamento tra la zona "Maneggio" e la zona "Campo Principe" che si sviluppa nella porzione a nord dell'area, estendendosi in parte anche nei comparti 3/TR2/G.2 e 3/FN.2, con al fianco di tale tracciato aree verdi sistemate a giardino con l'inserimento di alcune alberature di specie autoctona; la superficie totale di tale percorso è pari a di cui 1.020 mq all'interno del P.E.C. e 460 mq nei comparti esterni;
- un'area verde "panoramica" privata da asservire ad uso pubblico nella parte a monte dell'area, con vista verso la pista "Olimpionica" di superficie pari a 155 mq.

4) Permessi di costruire e S.C.I.A.

I Permessi di Costruire o S.C.I.A. dovranno essere richiesti per ogni singolo lotto od 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. 23 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 il Permesso di Costruire potrà essere sostituito dalla S.C.I.A.

5) Caratteristiche dei fabbricati.

Come meglio indicato nelle tavole allegate, il progetto prevede in linea di massima la realizzazione di quattro tipologie di fabbricati.

Due tipologie saranno a destinazione turistico ricettiva, una formata da 10 unità distribuita su 3 piani fuori terra e due interrati e l'altra formata da 5/8 unità è anch'essa distribuita su 3 piani fuori terra.

Una tipologia sarà destinata ad albergo "tradizionale" realizzato su tre piani fuori terra e un piano interrato destinato in parte a SPA ed in parte ad autorimesse.

L'ultima tipologia sarà invece a destinazione residenziale con sagoma "a chalet", formata da 4/5 unità distribuite su 3 piani fuori terra e uno/due livelli interrati destinati a autorimesse private, cantine, locali tecnici 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 stati sviluppati in modo da contenere precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive al fine di poter attuare quanto indicato alla lettera b) dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001. Resta comunque facoltà dei richiedenti modificare il numero, la forma, la tipologia e le volumetrie dei singoli edifici, nel rispetto comunque del volume totale del P.E.C. e di quanto

Arch. Massimo Desmero

Studio Sintesi

Studio Tecnico Associato Sintesi
Via Roma, 59 - 12011 Borgo San Dalmazzo (CN)

Arch. Sergio Zornio
Arch. Lorenzo Martinelli

s t u d i o
martinelli

Studio Martinelli s.a.s.
Via Staffarda, n.7 - 12045 Fossano (CN)

previsto negli elaborati di P.R.G.C.