

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: 03339840047
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

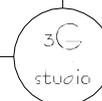
STUDIO
ARCHITETTURA
Arch. Alberto FANTINO
Via ROMA 37
12100 CUNEO
tel. 348 3208030



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



Relazione Tecnica



All. A

DATA: 17.01.2018 - Ult. Agg.

RELAZIONE TECNICA

1) Ubicazione dell'area.

L'area oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo ricade nel Comune di Limone Piemonte, zona Almellina, sul lato destro salendo la strada dell'Almellina.

Contraddistinta in P.R.G. con la sigla " 3/TR2/G.3 ", è un'area destinata a strutture turistico - ricettive di nuovo impianto da attuarsi con Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 32-38-39-40-43-44-45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Catastralmente è individuata al N.C.E.U. con il mappale n. 1562 subalterno n.4 del foglio 3 del Comune di Limone Piemonte.

La superficie totale dell'area inserita nello Strumento Urbanistico Esecutivo è di 5.420 mq.

2) Descrizione dell'area.

L'area oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo è costituita da un piano inclinato con pendenza est, e una zona pianeggiante posta al centro dell'area. Ha forma irregolare, ed è destinata principalmente a prato, ad eccezione della zona a nord dove è presente una zona alberata.

Come evidenziato dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica del P.R.G. l'area ricade in classe IIb.

3) Prescrizioni Urbanistiche.

Si riporta di seguito un estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. riguardanti l'area oggetto dell'intervento (3/TR2/G.3).

ART 17 - Interventi nelle aree di tipo TR1 e TR2 (complessi turistico ricettivi)

Caratteristiche dell'area.

Le zone di nuovo impianto sono quelle inedificate la cui attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

Destinazioni d'uso ammesse nell'area.

- A – 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

oG – 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%.

Interventi ammessi.

In questa area l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Parametri edilizi ed urbanistici.

I parametri sono indicati nella relativa tabella di zona allegata alle Norme Tecniche di Attuazione di seguito richiamata:

-superficie territoriale perimetrata	5.420 mq.
-volume realizzabile	5.420 mc.
-rapporto di copertura massimo:	50%
-numero massimo piani fuori terra:	3-1
-altezza massima dei fabbricati:	11,0 mt.
-densità territoriale prevista:	1,0 mc./mq.

4) Criteri di impostazione del P.E.C.

Il P.E.C. è stato impostato tenendo conto che avvenga un'utilizzazione dell'area secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. in rapporto alle espresse esigenze dei proprietari interessati.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo prevede la realizzazione di alcune aree da destinarsi a servizi e viabilità e di aree sulle quali verranno edificati i fabbricati.

Per quanto riguarda i servizi, verranno realizzati due parcheggi collocati lungo Via Almellina, oltre ad un terzo nella porzione più a monte del lotto, sempre con accesso dalla Via Almellina.

Per quanto riguarda gli edifici, l'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione alberghiera di alla L.R. 14/95, più specificatamente un Hotel di tipo tradizionale (avente un volume

complessivo di circa 1.710 mc.) con annessi 7 chalets a destinazione casa Appartamenti-Vacanza (aventi un volume complessivo di circa 2.542 mc.) prospettanti su Via Almellina, due fabbricati in posizione più interna rispetto alla viabilità pubblica con destinazione residenziale (aventi un volume complessivo di circa 1.148 mc.).

La proponente di riserva di poter variare, in fase esecutiva, la distribuzione dei fabbricati e le loro destinazione d'uso, sempre nel rispetto delle percentuali prescritte dalla scheda di piano del P.R.G.

La convenzione edilizia prevede:

- individuazione degli spazi pubblici o privati da asservire ad uso pubblico;
- cessione gratuita degli spazi di uso pubblico previsti nell'area;
- l'urbanizzazione degli spazi pubblici o privati da asservire ad uso pubblico suddetti;

5) Opere di urbanizzazione primaria.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione dell'intervento, fino al raggiungimento degli oneri dovuti, saranno a carico dei proprietari. Esse riguardano la sistemazione dell'area prospettante la via Almellina (parcheggi e relative aree di manovra, marciapiede ed area ecologica), gli allacciamenti ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, viabilità, parcheggi).

Le caratteristiche, la posizione ed il dimensionamento di tali opere sono illustrate negli elaborati di progetto allegati al P.E.C., in particolare nella relazione specifica con relativo computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione stesse.

Il costo totale per le opere di cui sopra ammonta a € 112.303,40 arrotondati a € 111.000,00.

6) Aree per opere di urbanizzazione primaria.

La tabella di zona del P.R.G. individua i seguenti parametri urbanistici:

•Superficie territoriale	5.420 mq.
•Area a servizi	
superficie destinata alla viabilità	302 mq.
parcheggio pubblico	350 mq.
TOT. SPAZI PUBBLICI PREVISTI IN P.R.G.	652 mq.

Rispetto alle previsioni di P.R.G. il progetto prevede (vedere Tav.5):

•Superficie territoriale	5.420 mq
--------------------------	-----------------

•Aree a servizi

viabilità pubblica	185 mq +
marciapiedi	200 mq +
isola ecologica	25 mq +
area verde	55 mq. +
sentiero pedonale	85 mq. +
parcheggi pubblici	<u>565 mq +</u> (290 + 40 + 70 + 165)

TOTALE = 1.115 mq

viabilità privata 0 mq +

TOTALE = 1.115 mq

•Superficie fondiaria in progetto	= 4.305 mq
•Superficie coperta massima = 4.305 x 0.50	= 2.152,5 mq
•Superficie permeabile minima = 4.305 x 0.25	= 1.076,25 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (ART. 21 LR 56/77 E N.d.A.)

- Rif. Tav. 4 -

Volume totale in progetto = **5.420 mc** = 5.420 mc previsti da P.R.G.

di cui:

- Volume turistico ricettivo = **4.252 mc.** di cui:
 - 1.710 mc.** destinati ad hotel tradizionale;
 - 2.558 mc.** destinati ad edifici con alloggi-vacanze;
- Volume residenziale = **1.152 mc.** (20% 3,197 mc. + 30% 1.710 mc.)

Parte residenziale

Abitanti insediabili (art. 10 N.d.A.)	= 1.152 / 90	= 12,80 abitanti
Parcheggi pubblici	= 12,80 x 5,0	= 64,00 mq
Verde pubblico	= 12,80 x 20,0	= 256,00 mq
TOTALE		= 320,00 mq

Parte turistico ricettiva

Posti letto (art. 10 N.d.A.)	= 4.268/75	= 56,91 posti letto
Parcheggi pubblici	= 56,91x5,0	= 284,55 mq

Verde pubblico	= $56,91 \times 180 / 365 \times 20,0 = 561,30$ mq
TOTALE	= 845,85 mq
Totale spazi pubblici o privati da asservire ad uso pubblico previsti da standard	=1.165,85 mq
Totale spazi pubblici o privati da asservire ad uso pubblico previsti in progetto	=1.115,00 mq
Superfici non scomputabili ai fini del presente calcolo (viabilità)	= 185,00 mq
Totale aree da monetizzare	= 235,85 mq

7) Caratteristiche degli edifici.

La progettazione degli edifici è stata portata ad un livello che consenta il raggiungimento di un duplice intendimento:

- a) l'individuazione dei singoli interventi nelle parti più significative come: volumi, altezze, distanze, caratteristiche tipologiche
- b) possibilità che, in sede di richiesta di permesso di costruire, vengano meglio specificate le esigenze distributive interne senza alterazioni sostanziali ai dati di base.

I lotti edificabili risultanti dalla cartografia allegata, potranno subire eventuali variazioni, sia nel numero che nella superficie, accorpendo tra loro o frazionando eventualmente determinati lotti, con relativa cubatura, diminuendo o aumentando così il numero degli interventi, i fabbricati potranno subire lievi traslazioni all'interno dell'area in funzione delle scelte progettuali che verranno adottate.

La variazione del numero di lotti, la lieve traslazione dei fabbricati e la modifica della loro destinazione d'uso, sempre nel rispetto delle percentuali prescritte dalla scheda di piano del P.R.G., non costituirà variante al S.U.E.

8) Elaborati costituenti il P.E.C.

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo si compone di alcuni elaborati comportanti le prescrizioni e le procedure per addvenire all'esecuzione degli edifici e delle relative infrastrutture, nonché delle tavole planimetriche evidenzianti le opere di urbanizzazione, le aree di pertinenza dei lotti e la sistemazione delle stesse.

Gli elaborati del P.E.C. sono stati aggiornati con le prescrizioni giunte durante l'iter di approvazione sia urbanistico che paesaggistico e adeguati alle richieste dell'Amministrazione Comunale, vengono pertanto riconsegnati nella loro versione definitiva che non si discosta da quanto, nel frattempo, già autorizzato

Più precisamente gli elaborati comprendono:

A Relazione tecnica 17/01/18- Ult. Agg..

B Norme di attuazione 17/01/18- Agg..

C Relazione opere di urbanizzazione 17/01/18- Agg..

D Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

- Lotto A 02/02/18- Agg..

- Lotto B 02/02/18- Agg..

E Schema di convenzione 02/02/18- Agg..

F Perizia geologica.

I disegni di progetto sono costituiti da:

Tav. 0 - Cartografia 17/10/17.

Tav. 1 - Individuazione proprietà e proponenti 17/10/17.

Tav. 2 - Planimetria di rilievo 17/10/17.

Tav. 3 - Sezioni - stato attuale 17/10/17.

Tav. 4 - Individuazione lotti edificabili e destinazioni d'uso 17/01/18- Agg..

Tav. 5 - Individuazione aree pubbliche, viabilità e lotti edificabili 17/01/18- Agg..

Tav. 5/bis - Individuazione lotti di esecuzione opere di urbanizzazione 17/01/18

Tav. 6a - Fabbricati in progetto - Piano interrato (-3,90 m.) 17/10/17- Agg..

Tav. 6b - Fabbricati in progetto - Piano seminterrato (+0,00 m.) 17/10/17 - Agg..

Tav. 6c - Fabbricati in progetto - Piano terreno (+3,00 m.) 17/10/17.

Tav. 6d - Fabbricati in progetto - Piani fuori terra (+6,00 m.) 17/10/17.

Tav. 6e - Fabbricati in progetto - Piani fuori terra (+9,00 m.) 17/10/17.

Tav. 6f - Fabbricati in progetto - Piani coperture (+12,00 m.) 17/10/17.

Tav. 6g - Sezioni - Progetto 17/10/17 -Agg.

Tav. 6h - Prospetti progetto 17/10/17 - Agg.

Tav. 7 – Planimetria opere di urbanizzazione: illuminazione, rete telefono, metano e corrente elettrica 17/10/17..

Tav. 8 – Planimetria opere di urbanizzazione: acquedotto, fognatura e raccolta acque superficiali 17/10/17.

Tav. 9 – Verifica del rispetto del rapporto di copertura 17/01/18– Agg.;

Tav. 10 – Verifica del rispetto dell'indice di permeabilità 17/01/18– Agg.;

Tav. 11 – Verifica parcheggio privato 17/10/17– Agg.;