



Luca Massimino *Architetto*

Via C. Chiapello, 1

12100 Cuneo

tel 3892739938

PI 03368410043

luca@3mastudio.com

PEC

RECUPERO BORGATA FACENTE PARTE DELL'ANNUCLEAMENTO RURALE DENOMINATO "TETTI GHERRA"

COMUNE:

LIMONE PIEMONTE, località Tetti Gherra

COMMITTENTE:

LIFT RE

ELABORATO:

ALL 2 – RELAZIONE TECNICA

DATA:

Marzo 2024

PRATICA:

2023_031

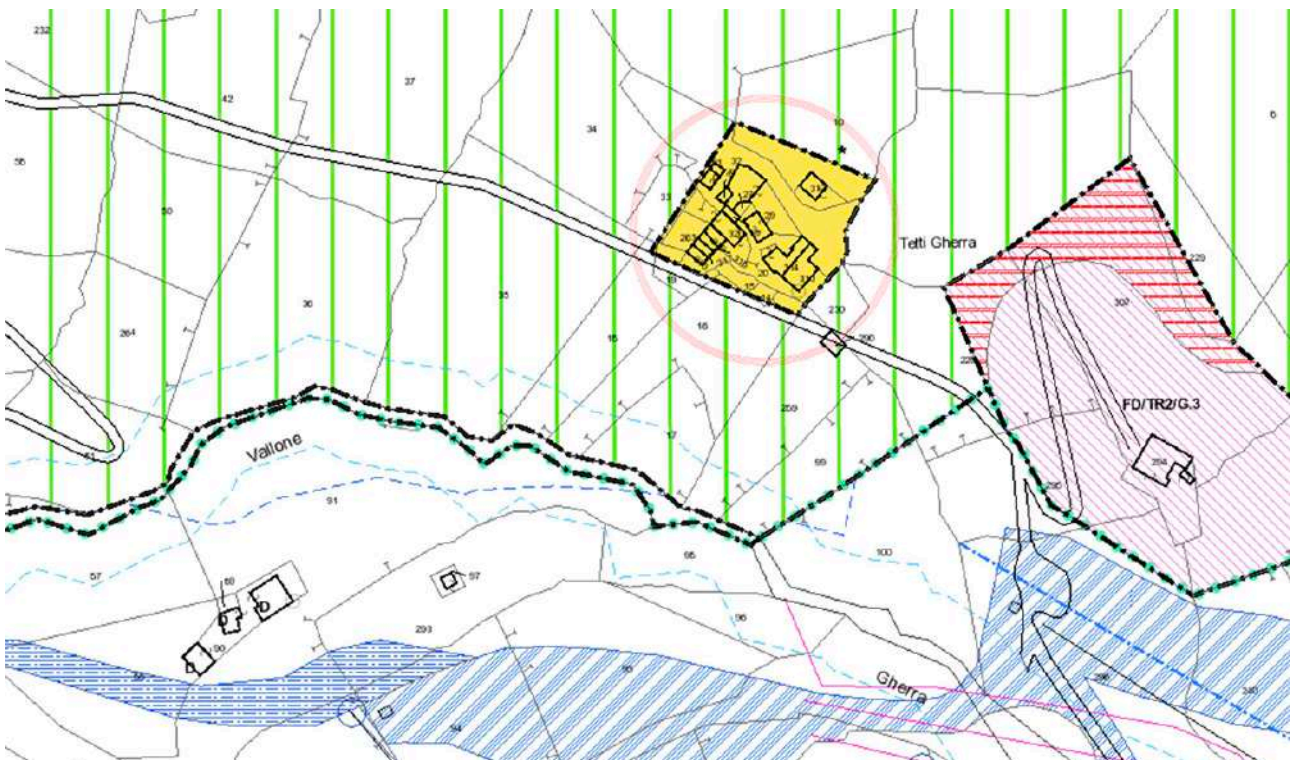
INQUADRAMENTO

Quello che rimane della borgata Tetti Ghera è un'insieme di ruderi infestati dalla vegetazione appena visibili lungo la strada privata che dalla Località Panice Sottana conduce verso il ristorante La Grogia.



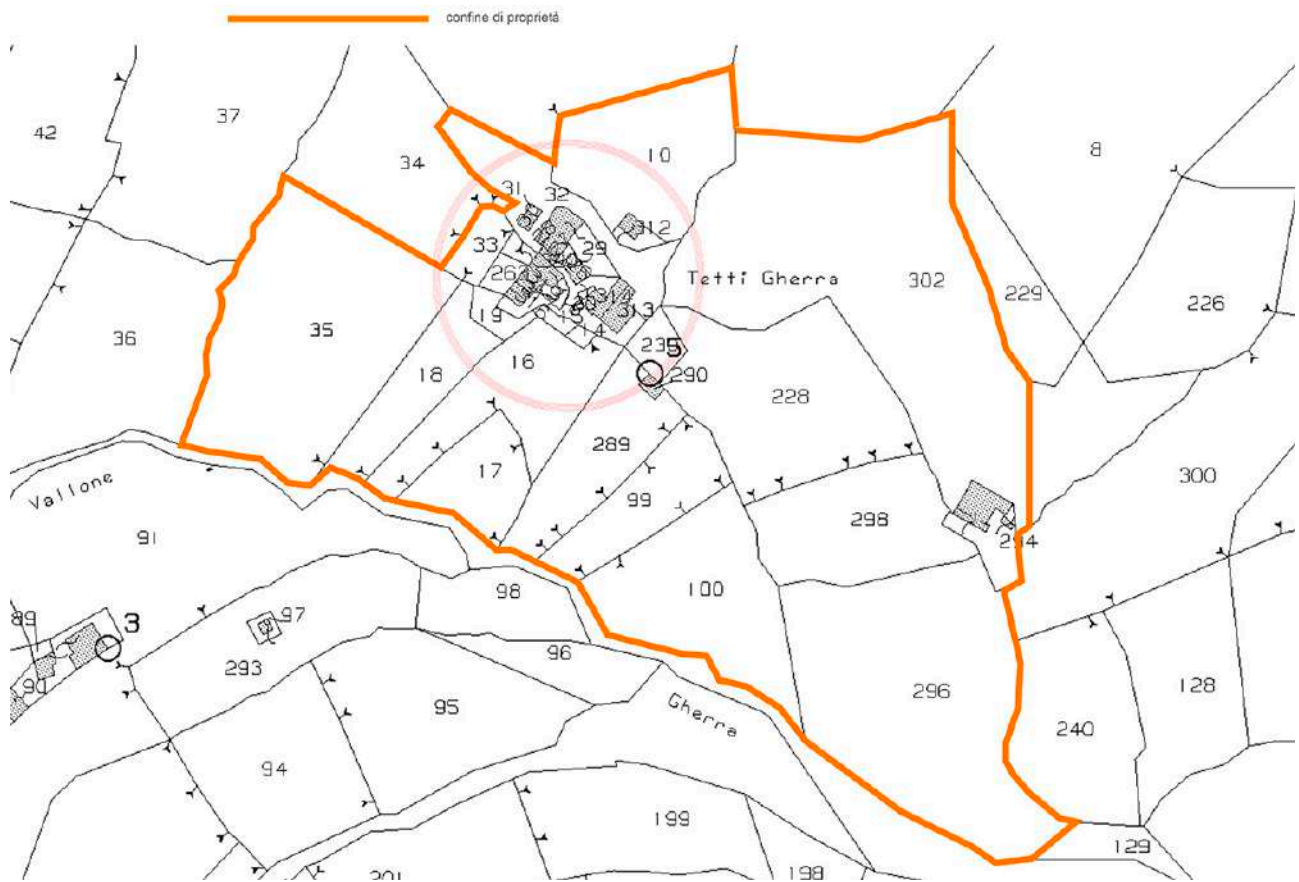
Estratto da Google Maps

La zona è identificata dal **PRG vigente** come AR – Annucleamento Rurale, normata dall'art. 23 delle Norme di Attuazione.

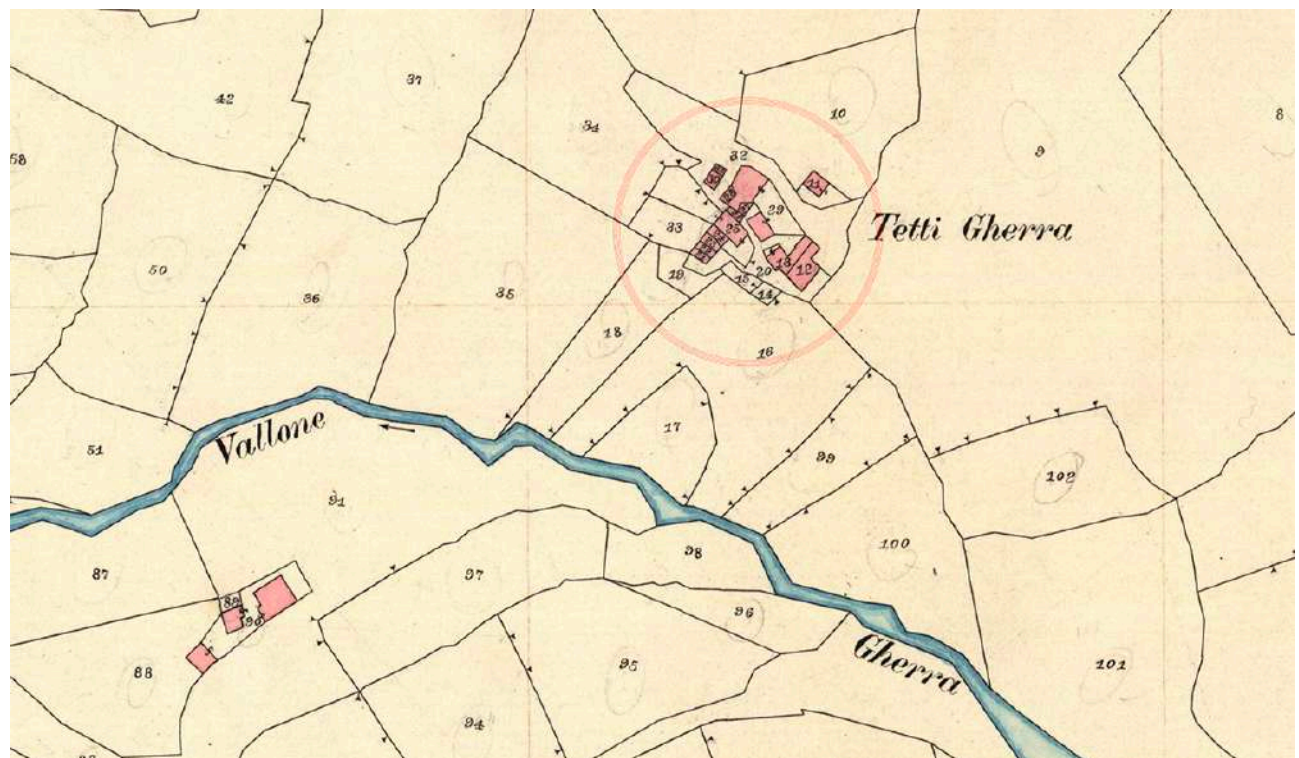


Estratto di PRG vigente

Catastalmente l'area è censita al Foglio 34, mappali 26, 27, 28, 29 ,30, 312, 313, 314, 316, 317, 318, 319, 320



Estratto di Mappa catastale attuale

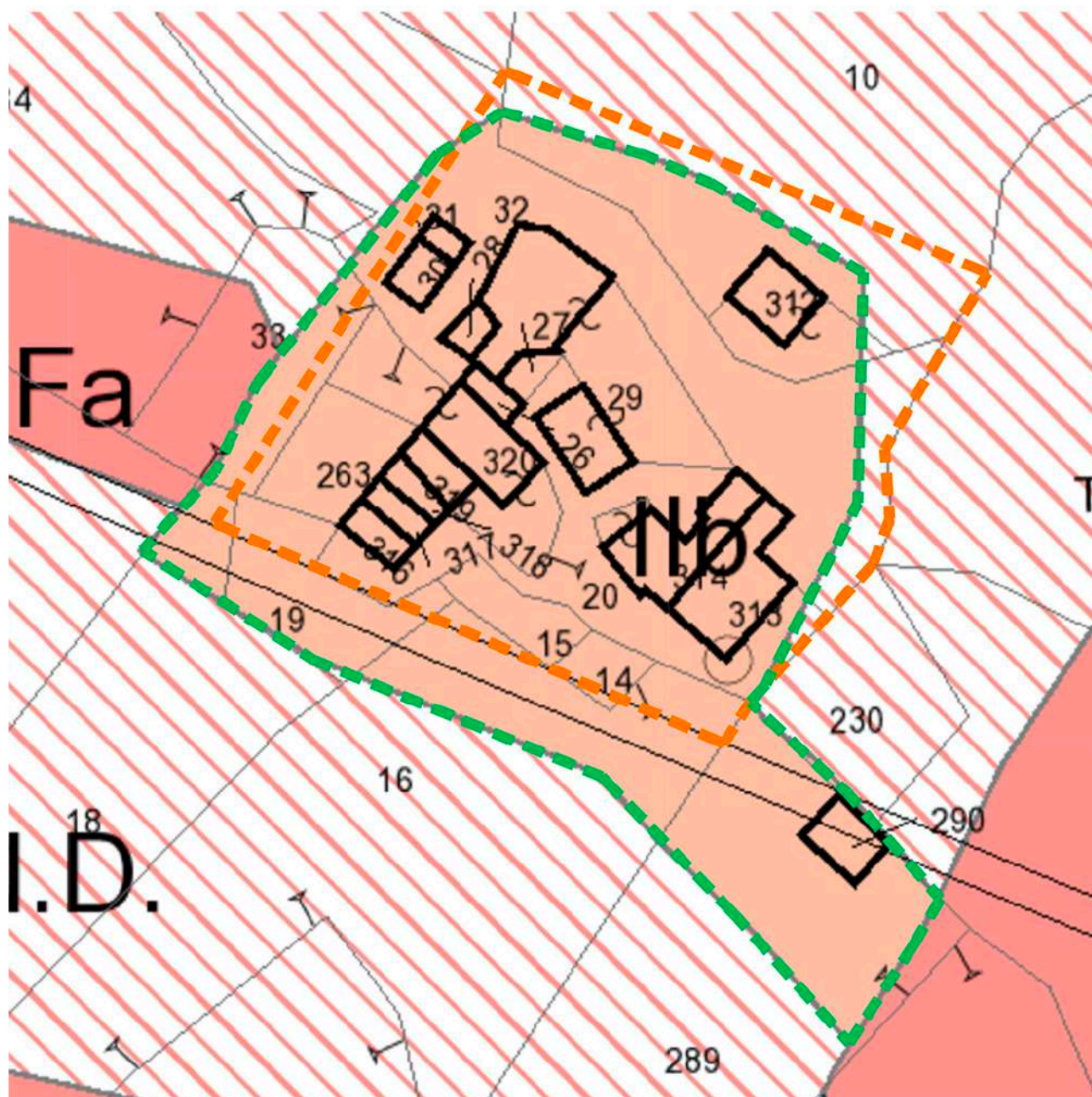


Estratto di Mappa catastale di impianto

L'area si trova in zona di **vincolo idrogeologico**, in parte in zona IIb, in parte in zona III N.D.

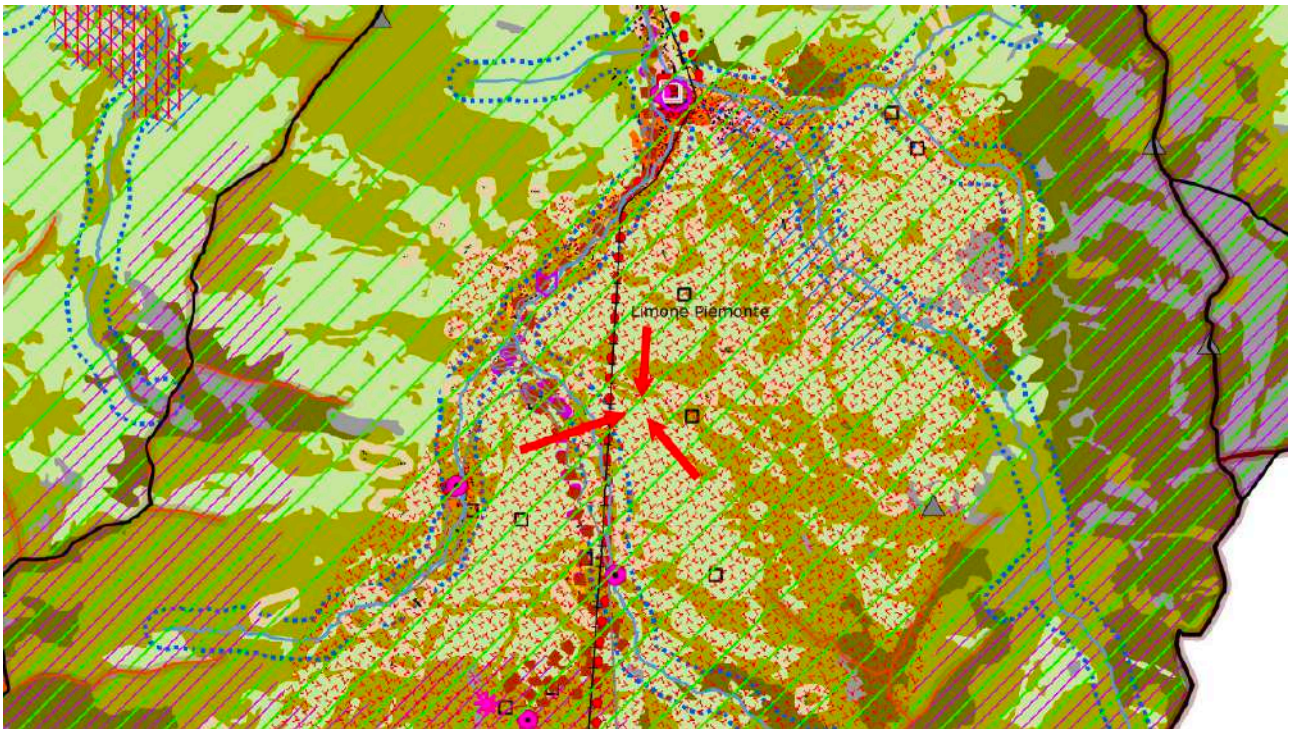
----- limite annucleamento rurale

----- limite zona geomorfologica IIb



Estratto di carta geomorfologica

All'interno del **Piano Paesaggistico Regionale** l'intervento è situato in Aree di montagna, normato all'art. 13 delle norme di attuazione



Estratto di Piano Paesaggistico Regionale, Tav P4.22

PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE

L'area oggetto di intervento si trova all'interno della perimetrazione delle aree boscate, risulta quindi tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 lett. g) del DLgs 42/2004.



Estratto di mappa dei vincoli del PRG vigente

CARATTERE DELL'INTERVENTO

L'intervento avrà carattere permanente.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale

ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Allo stato attuale sono presenti ruderi di edifici diroccati. La presenza di una borgata è documentata dai cumuli di pietre che permettono di ricostruire il perimetro degli edifici di cui la stessa era costituita. La vegetazione ha preso il sopravvento rendendo difficoltose le operazioni di rilievo.

L'insieme dei ruderi si estende lungo un pendio abbastanza ripido, ben esposto verso sud. Dai resti degli edifici si può immaginare come questa borgata fosse costituita da edifici con muratura in pietra locale e copertura in lose sorretta da una struttura in travi di legno.

L'insieme sorge lungo la strada privata che dalla Località Panice Sottana conduce verso il ristorante La Grogia ad una quota di 1340 metri sul livello del mare. A poca distanza dall'insediamento, circa 100 metri, sono presenti le piste da sci del comprensorio di Limone Piemonte.

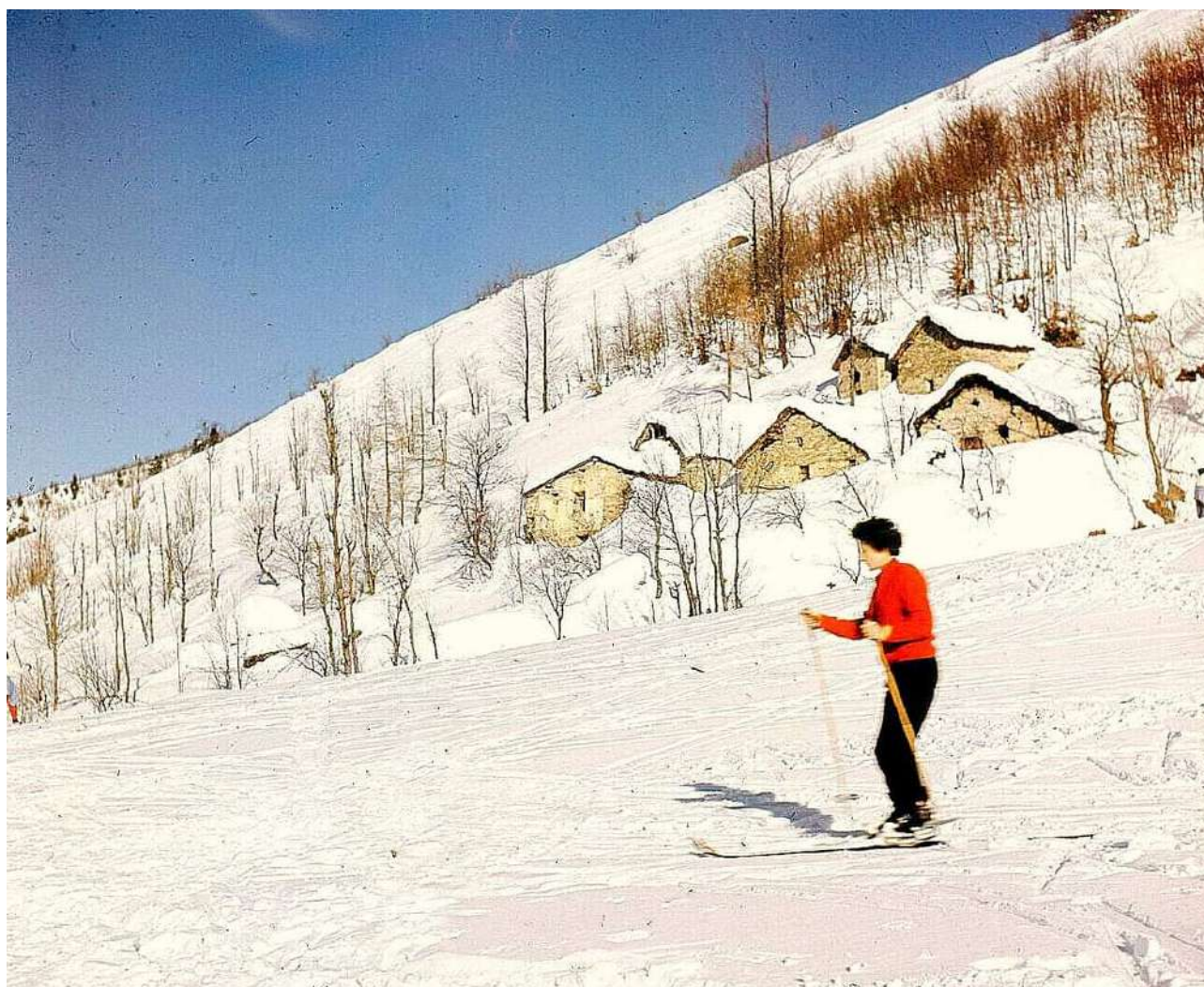


ANALISI E DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

L'opera di ricostruzione della borgata tiene conto dei vincoli che il PRG presenta. Il perimetro della nuova borgata deve ricadere all'interno dei confini dell'annucleamento rurale e della zona geomorfologica IIb, che ne restringe ulteriormente l'area.

Nel disegno del layout planimetrico si è cercato di reinterpretare l'organicità della borgata, evitando costruzioni singole isolate.

Di particolare ispirazione è stata una foto d'epoca, che ritrae una sciatrice sulle piste di Limone e sullo sfondo un'antica borgata, adagiata sul versante della montagna proprio come l'insediamento di Tetti Gherra. Nella foto sono visibili costruzioni in muratura in pietra con tetto a capanna, affiancate fra loro, tutte con il timpano rivolto verso valle per dare massima esposizione solare alla facciata principale.



Nel progetto proposto dalla presente istanza è prevista la realizzazione di cinque chalet, accorpati in due blocchi di costruzioni su due diversi livelli per sfruttare al meglio la pendenza del sito.

Al livello inferiore sono raggruppati tre chalet accessibili direttamente dalla strada che conduce al ristorante. Un accesso carrabile comune serve il piano interrato in cui sono presenti le autorimesse delle tre unità.

Al livello superiore, accessibile tramite strada interna, sono posizionati i restanti due chalet, di taglio leggermente maggiore, anch'essi serviti da accesso carraio al piano interrato in cui si trovano le autorimesse.

Tutte le unità sono caratterizzate da un'ampia copertura a capanna con timpano rivolto a sud, verso valle, e terrazze sia al piano terra che al piano primo.

I volumi risultano incastrati nel pendio nel tentativo di limitarne le altezze e l'impatto sul territorio. Il piano terra risulta quindi una sorta di seminterrato, con aperture solamente verso sud.

Tutti gli edifici sono caratterizzati da una particolare canna fumaria, di forma piramidale, rastremata verso l'alto, in posizione centrale rispetto alla facciata principale. Questa posizione permette di servire con caminetti interni tutti i principali ambienti delle costruzioni: le zone giorno al piano terra, le camere principali al piano primo.

Ampie vetrate si affacciano a sud per massimizzare l'apporto solare e godere della vista verso valle e l'ambiente montano che si sviluppa di fronte. Sul lato nord sono presenti piccole aperture al piano primo per dare luce e aerare i locali di servizio presenti (bagni, lavanderie e vani scala).

MATERIALI

I materiali scelti sono quelli classici dell'architettura alpina: principalmente pietra per le murature con inserimenti di inserti in doghe in legno, lose in pietra per il manto di copertura, legno per le strutture dei balconi e della copertura. Le terrazze al piano terreno sono rivestite in lamiera color grigio/marrone (oppure cor-ten) a creare delle sorte di grandi fioriere da cui fare affiorare della vegetazione. I serramenti saranno in legno.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA'

PAESAGGISTICA E MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Nonostante il PRG consentisse la realizzazione di 3450 mc, si è scelto di prediligere la qualità dell'intervento all'interno del contesto, senza sfruttare a pieno le potenzialità edificatorie, prevedendo una cubatura di 2700 mc circa, ovvero limitandosi all'80% del consentito.

Si ritengono compatibili al contesto alpino le forme degli edifici che costituiscono la nuova borgata.

La copertura a due falde, molto semplice, priva di abbaini e terrazzi a tasca, è tipica del contesto, facilmente realizzabile ed adattabile alle condizioni locali che prevedono abbondanti nevicate nel periodo invernale.

La scelta dei materiali di rivestimento, la pietra e il legno, è tipica delle costruzioni locali e riprende i connotati delle borgate esistenti nella zona.

La scelta di addossare le nuove costruzioni, creando un insieme di edifici molto vicini tra loro richiama il concetto di borgata alpina e limita il consumo di terreno.

La scelta di realizzare le autorimesse all'interno della costruzione evita di creare tettoie o ripari per automezzi che consumano ulteriore suolo e lasciano in vista i veicoli.

Tra i livelli delle costruzioni e tra gli spazi verdi presenti tra uno chalet e l'altro sarà possibile piantumare essenze arboree e cespugli che mitigheranno ulteriormente l'impatto dell'insieme sul contesto.

VOLUMI

Essendo in presenza di ruderi di edifici diroccati, è ammesso recuperarne il volume secondo i criteri dell'art. 11 comma 5.5 delle Norme di Attuazione del vigente PRG, ovvero tramite RICOSTRUZIONE GUIDATA (RIC). In assenza di documentazione probante le forme degli edifici preesistenti si assume l'ingombro planimetrico per un'altezza massima di pari a 6,00 m.

Totale superficie in pianta: 575 mq

Altezza: 6 m

VOLUME TOTALE ESISTENTE: 3450 mc

E' prevista la realizzazione di 5 chalet con le seguenti volumetrie:

CHALET 1: 533 mc

CHALET 2: 479 mc

CHALET 3: 481 mc

CHALET 4: 575 mc

CHALET 5: 639 mc

VOLUME TOTALE IN PROGETTO: 2707 mc

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima degli edifici è calcolata tra la quota del terreno posta in aderenza all'edificio e l'estradosso dell'ultimo solaio.

Per tutti gli chalet l'altezza massima è pari a 6,00 metri.

PARCHEGGI PRIVATI

L'art. 7 del vigente PRG prevede, per la destinazione d'uso residenziale, la presenza di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione.

Si rende quindi necessario il reperimento di $2707 / 10 = 270$ mq di parcheggi privati.

In progetto sono previste le seguenti quantità:

CHALET 1: 52 mq

CHALET 2: 49 mq

CHALET 3: 54 mq

CHALET 4: 35 mq

CHALET 5: 61 mq

CORSIA DI MANOVRA 1: 70 mq

CORSIA DI MANOVRA 2: 43 mq

PARCHEGGI PRIVATI TOTALI IN PROGETTO: 364 mq

STANDARD URBANISTICI

Per il reperimento dei parcheggi e verde pubblico si propone di assoggettare ad uso pubblico parte del terreno privato di proprietà, esterno all'annucleamento ma in prossimità di esso, con modalità da definire in convenzione.

CALCOLO DEI PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO

Volume in progetto: 2707 mc

Abitanti insediabili (art. 10 NdA): $2707 / 90$: 30 abitanti

Parcheggi pubblici da reperire: 30×15 : 450 mq

Verde pubblico da reperire: 30×20 : 600 mq

Totale spazi privati da asservire ad uso pubblico: 1.050 mq

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione dell'intervento saranno a carico del proponente. Saranno inoltre realizzate all'interno di aree private e non saranno portate a scomputo degli oneri dovuti.

ELABORATI COSTITUENTI IL PEC

Il presente PEC si compone di alcuni elaborati comportanti le prescrizioni e le procedure per addivenire all'esecuzione degli edifici, delle relative infrastrutture e pertinenze.

Gli elaborati comprendono:

ALL1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL2 – RELAZIONE TECNICA

ALL3 – NORME DI ATTUAZIONE

ALL4 – BOZZA DI CONVENZIONE

TAV1 – INQUADRAMENTO

TAV2 – RILIEVO

TAV3 – CALCOLO VOLUME ESISTENTE

TAV4 – PLANIMETRIA GENERALE

TAV5 – CHALET 1-2-3 – Piante

TAV6 – CHALET 1-2-3 – Prospetti e Sezioni

TAV7 – CHALET 1-2-3 – Calcolo volume

TAV8 – CHALET 4-5

TAV9 – CHALET 4-5– Calcolo volume

TAV10 – RENDER

TAV11 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI