



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 3 – NORME DI ATTUAZIONE

DATA:

Marzo 2024

PRATICA:

2023_031

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato 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.

A) Previsione di accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili (misure standard da individuarsi nei titoli abilitativi) inerenti: certificazione energetica degli edifici, installazione impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili anche con serre solari: il tutto per i casi dovuti; gli impianti di riscaldamento ed eventuale raffreddamento dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minima stabiliti dal D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, dalla L.R. 13/2007 e dalla D.C.R. 98-1247 del 11/01/2007;

B) Tutti gli edifici di nuova realizzazione 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);

C) Per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

D) Occorrerà prevedere ogni soluzione, finalizzate a limitare potenziali processi di degrado del suolo ed a favore la permeabilità delle superfici scolanti;

E) 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;

F) Occorrerà interferire il meno possibile con la vegetazione autoctona presente sull'area e di effettuare il rinverdimento delle aree occupate dal cantiere con l'utilizzo di miscugli di specie autoctone presenti nella situazione;

G) Per le aree verdi individuate occorrerà prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali;

H) In relazione alla compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica, si rileva come non esistano accostamenti critici: l'ambito ricade in classe II "Aree destinate ad uso Prevalentemente residenziale";

l) In merito alle problematiche di protezione civile, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, di norma viene richiesto il rispetto delle indicazioni della compatibilità geologico tecnica ed idraulica degli interventi ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A di P.R.G.C.;

In occasione del rilascio del titolo abilitativo si potrà variare il numero degli interventi relativi ai fabbricati previsti e la posizione planimetrica all'interno del P.E.C. degli stessi fabbricati, accorpando o frazionando eventualmente determinati lotti, con relativa cubatura, diminuendo o aumentando così il numero degli interventi. La variazione del numero di lotti, o la lieve traslazione dei fabbricati rispetto alla posizione indicata all'interno degli elaborati grafici allegati, non costituirà variante al P.E.C., ma rispetterà comunque sempre le quote previste dal P.R.G.

I titoli abilitativi potranno essere presentati dopo l'avvenuta approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del presente Strumento Urbanistico Esecutivo e la sottoscrizione della Convenzione Edilizia.

2) Destinazione d'uso dei fabbricati

Art.22

Il P.R.G. individua topograficamente come annucleamenti rurali le borgate od i nuclei di originaria formazione rurale ove assieme alla permanenza delle attività primarie e delle connesse residenze si intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio anche per nuovi usi.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale con l'esclusione di nuovi impianti per l'allevamento zootecnico) sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1 dell'art. 13 delle NdA vigenti.

Art.13

Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:

- categoria a), comma 1, art. 8 NdA vigenti;
- categoria b1), comma 1, art. 8 NdA vigenti;

con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute per dimensione e tipo di attività incompatibili con la residenza;

- categoria c), comma 1, art. 8 NdA vigenti;
- categoria d), comma 1, art. 8 NdA vigenti con esclusione della d4);
- categoria e), comma 1, art. 8 NdA vigenti;
- impianti ed attrezzature pubblici.

Art.8

Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate.

Il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a concessione. Il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinata ad autorizzazione, fatto salvo quanto ammesso alla lettera d), comma 2, dell'art. 5 NdA vigenti (unità immobiliari inferiori a 700 mc).

Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 36 NdA vigenti.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a1) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast) ed i propri accessori;
- a2) residenze collettive;

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b1) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b2) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c1) commercio al dettaglio;
- c2) commercio all'ingrosso;
- c3) somministrazione alimenti e bevande;
- c4) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio ;
- c5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c7) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c8) attività sportive private;
- c9) attività di spettacolo e intrattenimento private;

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d1) destinazioni turistico-ricettive comprendenti le aziende alberghiere nelle varie forme e tipologie previste dalla L.R. 14/95 e la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva;
- d2) destinazioni turistico - ricettive comprendenti Case per ferie e ostelli per la gioventù, come disciplinati dalla L.R. 31/85 e s.m. ed i., e la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva;
- d3) destinazioni turistico-ricettive comprendenti esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, alloggi vacanza, come disciplinati dalla L.R. 31/85 e s.m. ed i., e la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva;
- d4) destinazioni turistico-ricettive comprendenti i campeggi, come definiti dalla L.R. 54/79 e la somministrazione alimenti e bevande compresa nella struttura ricettiva;

d5) sport e tempo libero: comprendono le attività sportivo-ricreative private.

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in :

e1) attività professionali;

e2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;

e3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc...

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

f1) destinazioni agricole residenziali;

f2) agriturismo;

f3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

3) Destinazione d'uso delle aree

La destinazione d'uso delle varie aree nelle quali è stato suddiviso il Piano Esecutivo Convenzionato 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 spazi pubblici

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.

4) Titoli abilitativi

I titoli abilitativi dovranno essere richiesti per ogni singolo lotto di intervento o fabbricato. 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 e 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

I fabbricati sono 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).

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.