

# Regione Piemonte

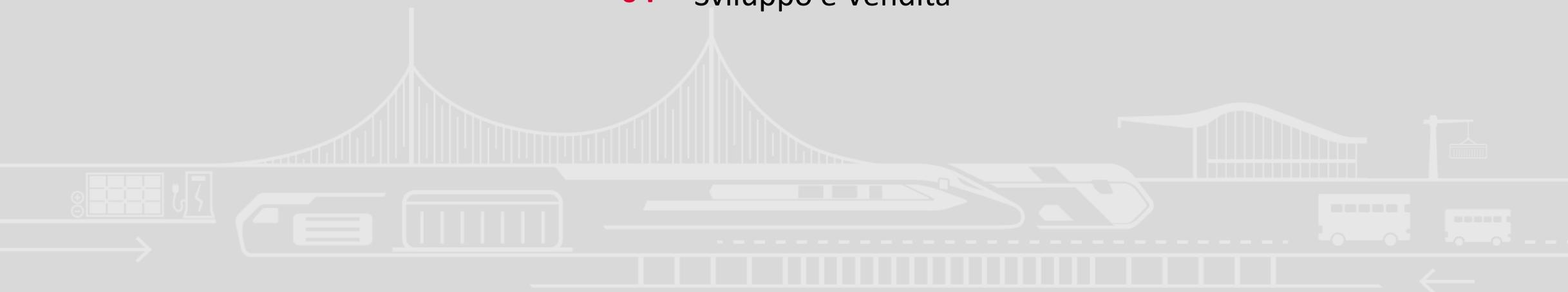
## Limone Piemonte (CN)

Marzo 2025



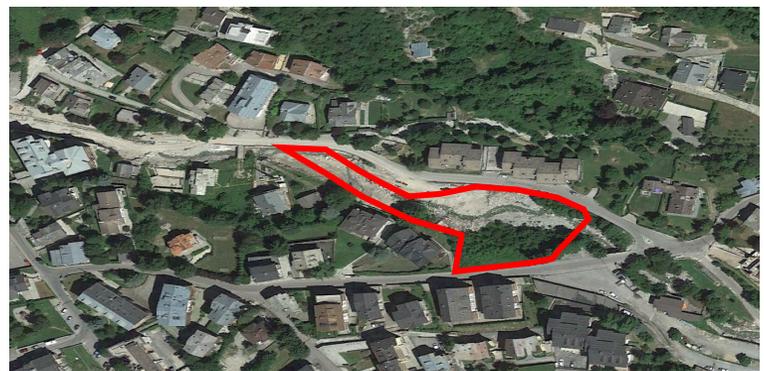
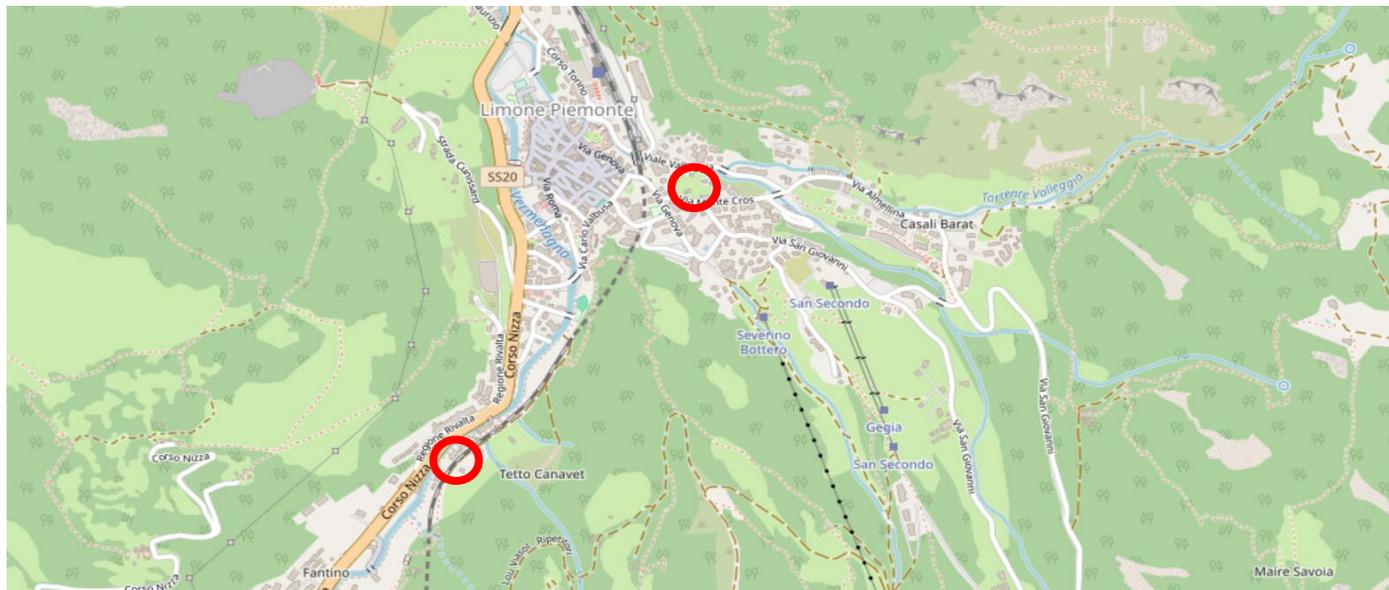
# INDICE

- 01** Inquadramento territoriale
- 02** Vincoli/Dati urbanistici/Impegni
- 03** Book fotografico stato attuale
- 04** Sviluppo e Vendita



# Limone P. \_Inquadramento territoriale

## UBICAZIONE



## Regione Piemonte

## Limone P.



### LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO

Corso Nizza e Viale Valleggia

### STATO ATTUALE

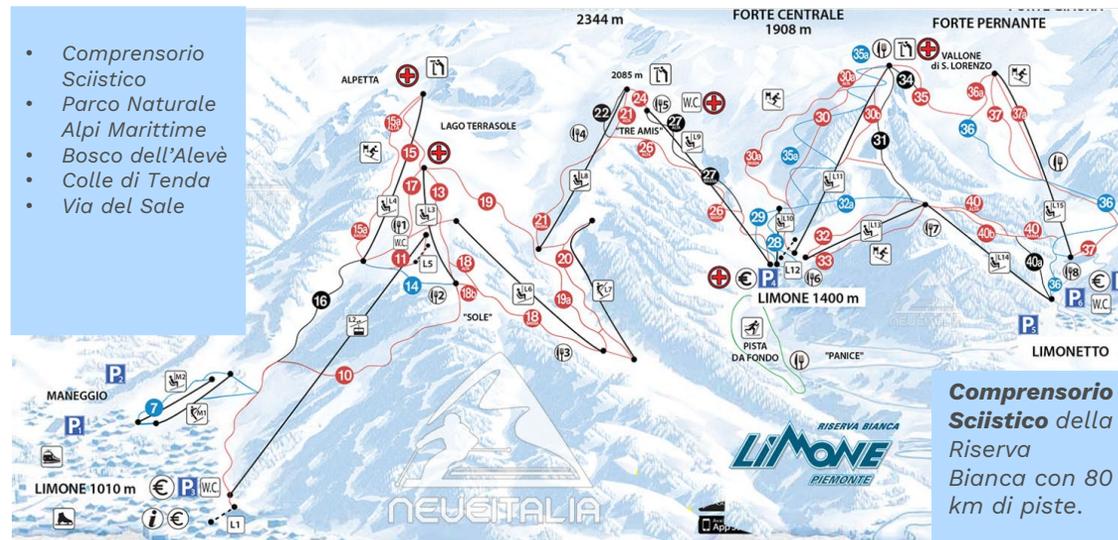
Ex colonia e area verde

### DISTANZA DELL'IMMOBILE DA

• Strade	SS20 per Ventimiglia	0 km
• Autostrade	E17 per Torino	51 km
• Aeroporti	Nizza	90 km
• Stazioni FS	Limone P.	1 km
	San Remo	65 km
• Città	Milano	220 km
	Cannes	100 km

## PUNTI DI INTERESSE

- Comprensorio Sciistico
- Parco Naturale Alpi Marittime
- Bosco dell'Alevè
- Colle di Tenda
- Via del Sale



**Comprensorio Sciistico** della Riserva Bianca con 80 km di piste.

PREMIUM PARTNER

# Limone P. \_ Vincoli/Dati Urbanistici/Impegni

## Vincoli

### INDAGINI AMBIENTALI

Eseguite bonifiche dell'impianto di riscaldamento (vecchio serbatoio etc.)

### VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004

Provvedimento 303 del 5 agosto 2014 sul fabbricato foglio 36, particella 23 sub 5

### DEROGA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO D.P.R. 753/1980

Da richiedere perché l'immobile presenta porzioni in fascia di rispetto (30 m).

### SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE

Le aree potrebbero presentare sopra o sottosuolo impianti/ sottoservizi attivi e non attivi.

### ACCESSI E PARCHEGGI

L'accesso pedonale è da via Nizza/SS20 tramite ponticello. L'accesso viabilistico è da attrezzare



#### EX COLONIA

Foglio 36 part.23 (ex colonia) **mq 4094**  
**Area TR1** (turistico ricettive esistenti) (art.17N.T.A.)

#### AREA LIBERA

Foglio36 part.234 (area libera) **mq 740**  
 area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita R2



#### AREA LIBERA

Foglio 3 part.22 (area libera) **Mq 3686**  
 B1 es. Area per attrezzature e servizi pubblici (art.24 N.T.A.)

## Dati urbanistici ex colonia Area TR1



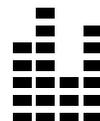
#### Superficie territoriale

5000 mq ca (lotto principale)  
 9000 mq totale



#### Diritti Edificatori pari al volume esistente

6364 mc (da tabelle contenute nelle Norme di attuazione)



#### Mix funzionale Destinazioni d'uso

Il mix ammesso nella ex colonia è turistico ricettiva TR1 con possibilità di insediamento di funzioni alberghiere, case per ferie e ostelli

## PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Area TR1/CF (case per Ferie) ex Variante parziale 40

Strumenti abilitativi	Concessione singola
Fabbisogno aree per servizi	Da art. 3 (attuazione del piano), art. 7 (parcheggi), art. 10 (parametri urbanistici ) delle Norme di Attuazione
Edilizia	Ampliamenti nuove costruzioni e demolizioni da verificare con il Comune considerando anche il vincolo di culturalità

## Impegni

### ATTI SOTTOSCRITTI

Non ci sono atti sottoscritti

### IMPEGNI DELLO SVILUPPATORE

Oneri di urbanizzazione – cessioni a standard

# Limone P. \_Book fotografico stato attuale



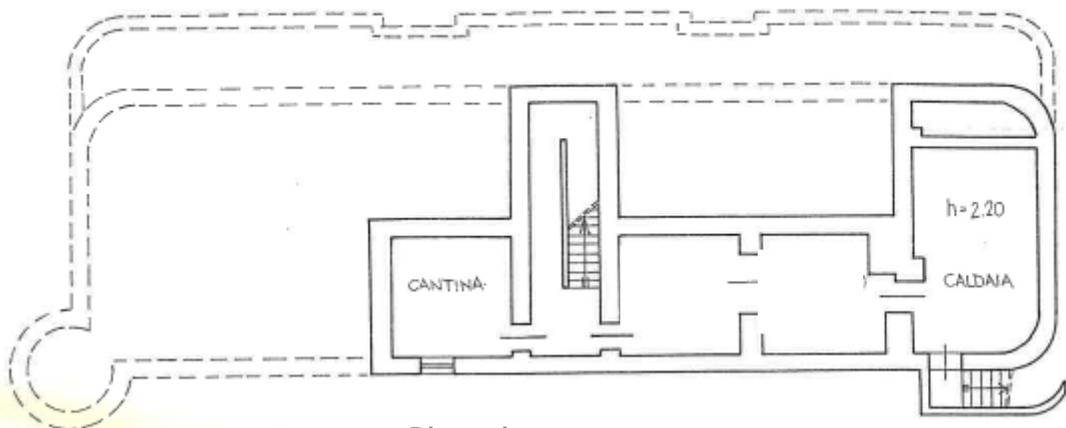
## PUNTI DI FORZA

- ✓ Area della «ex colonia» già valorizzata da PRG come area TR1 Turistico ricettive esistenti, con possibilità di insediamento di funzioni alberghiere, case per ferie e ostelli
- ✓ Inserita in un contesto di grande attrattività turistica per la presenza dei comprensori dello sci e di grande pregio paesaggistico anche per il turismo estivo
- ✓ Continuità storica della destinazione d'uso, quindi basso rischio ambientale
- ✓ Opportunità per la disponibilità di altro asset proposto a mercato costituito dalla «area libera»

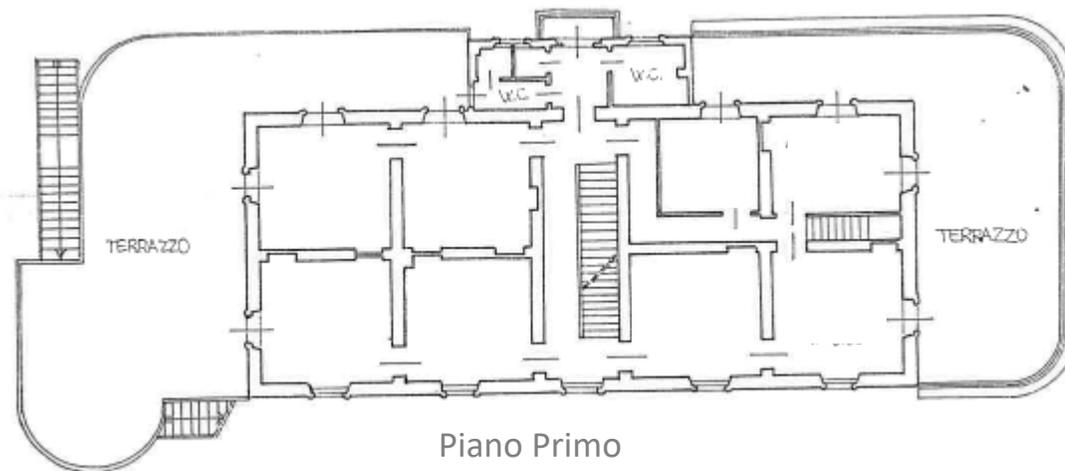


# Limone P.\_estratto mappa e planimetrie

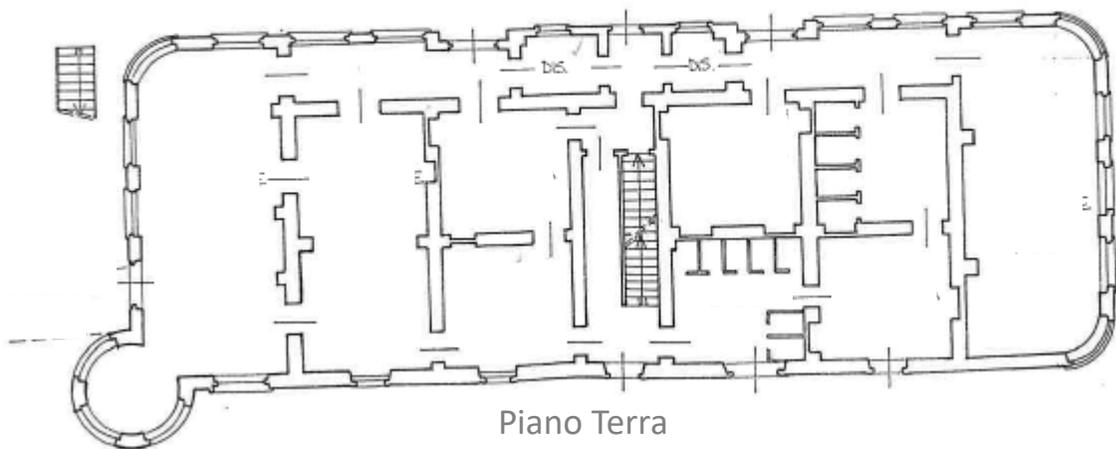
Fabbricato 2



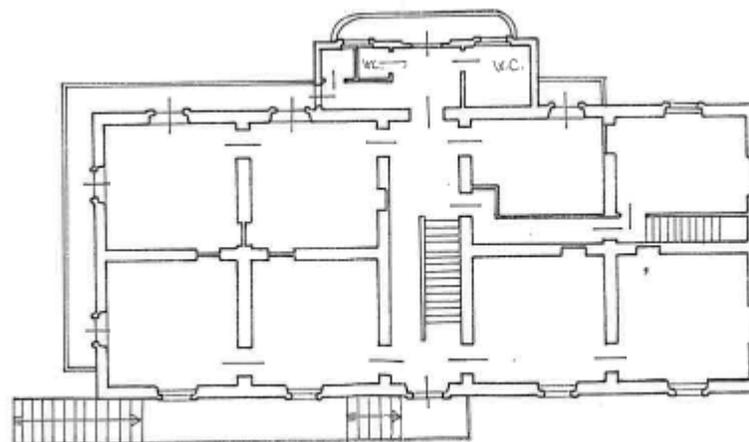
Piano interrato



Piano Primo



Piano Terra



Piano Secondo

ORIENTAMENTO

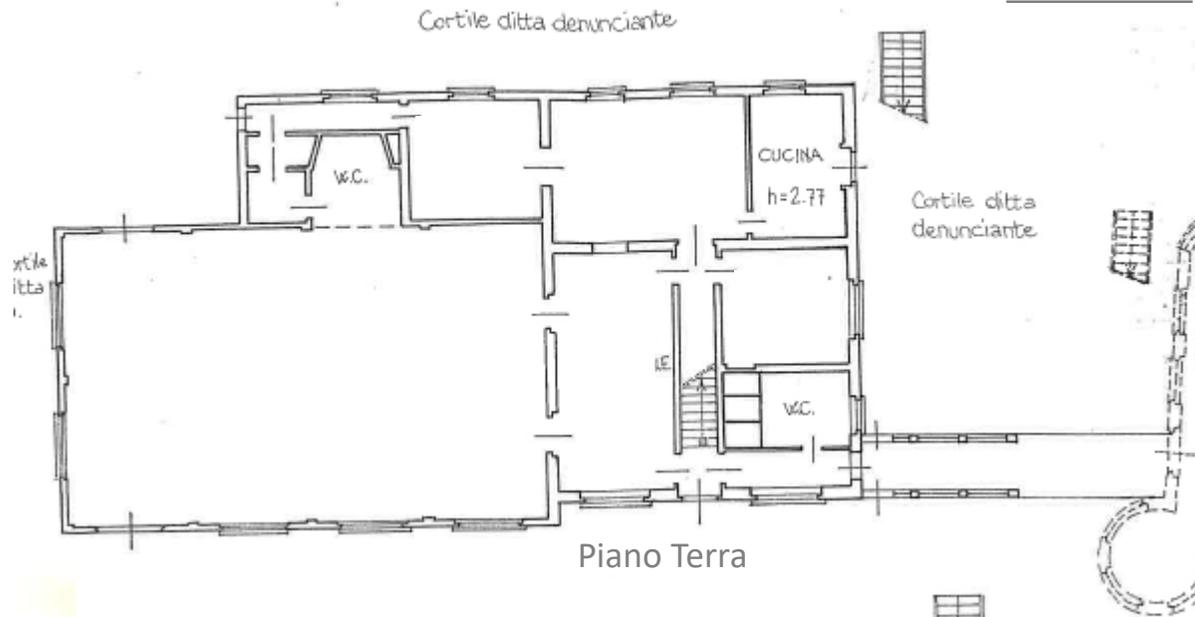


PREMIUM PARTNER

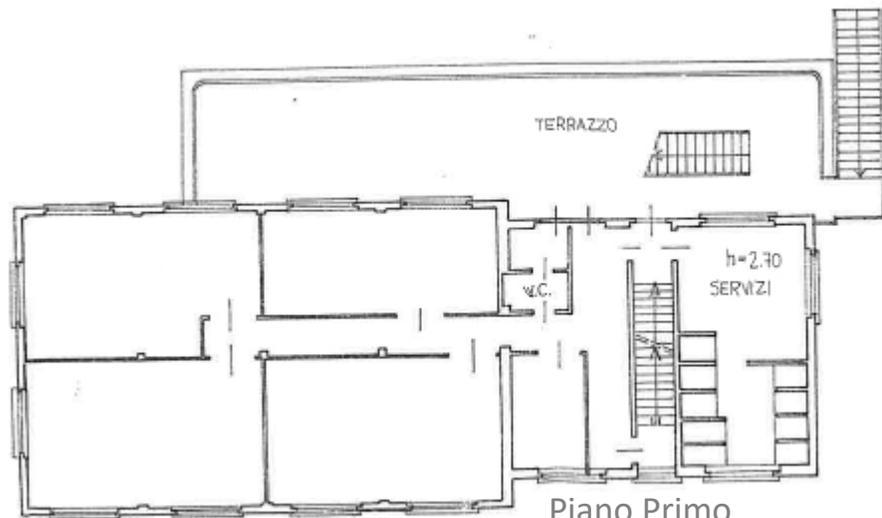
# Limone P.\_estratto mappa e planimetrie



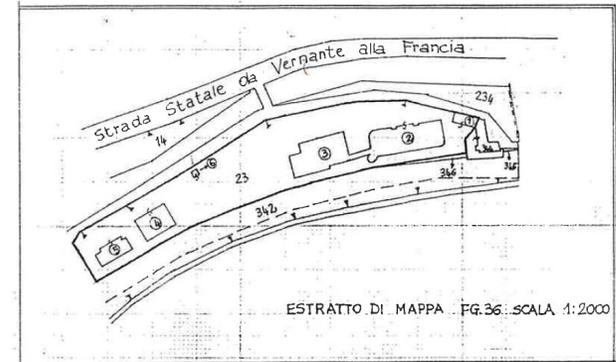
Fabbricato 3



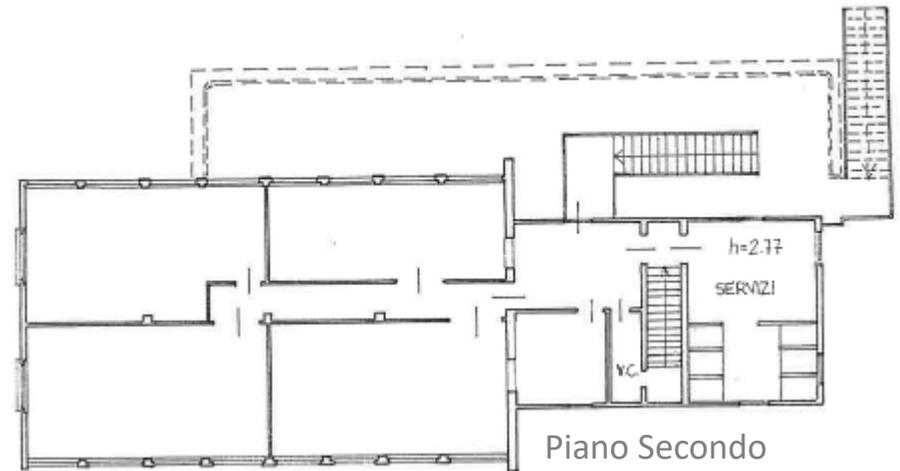
Piano Terra



Piano Primo



ESTRATTO DI MAPPA PG.36 SCALA 1:2000

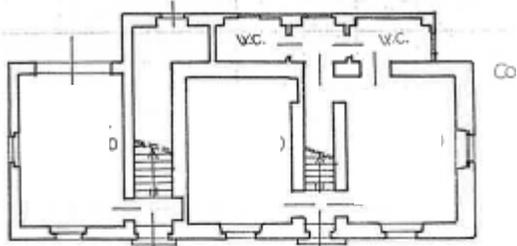


Piano Secondo



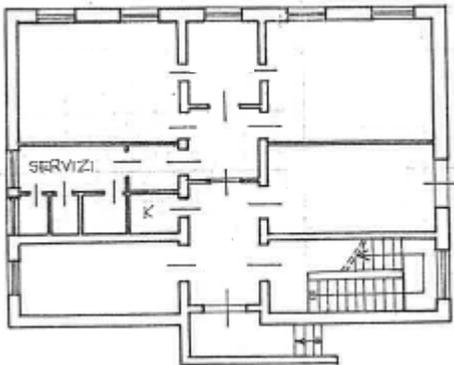
# Limone P. \_estratto mappa e planimetrie

Fabbricato 5

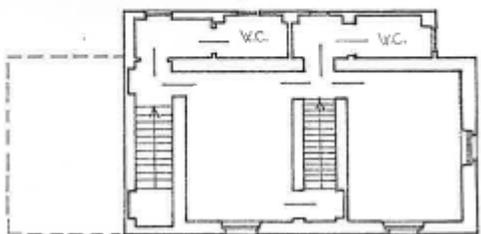


Cortile ditta denunciante Piano Terra

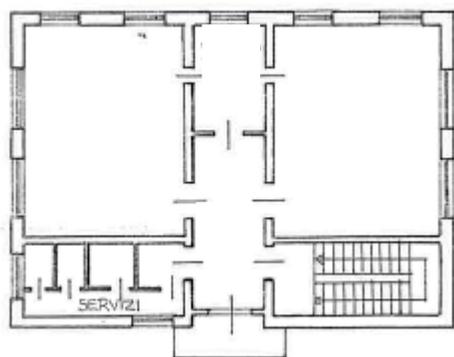
Fabbricato 4



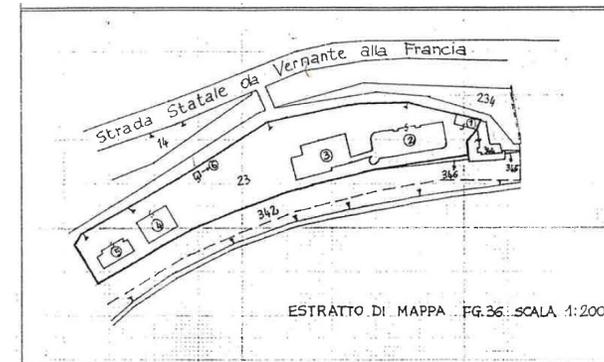
Piano Terra



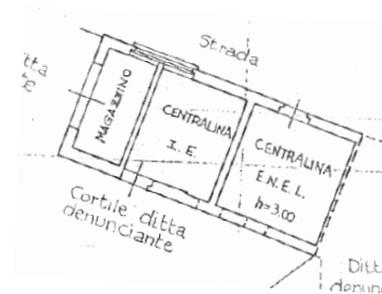
Piano Primo



Piano Primo



Fabbricato 1



# Limone P. \_sviluppo e Vendita

## TEMPISTICA DI SVILUPPO ATTIVITA'

- 1 2025: completamento due diligence immobile e confronto con il comune
- 2 2026: nuova stima dell'immobile

