

Art. 5.5 - Aree residenziali di completamento

1. Le aree residenziali di completamento sono individuate in cartografia in scala 1:2.000
- tav. 1 - con apposita grafia.

2. Comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.

3. Rientrano tra le aree di completamento i lotti indicati con la sigla RS, in cui è consentito l'intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, accorpamento ed ampliamento dei volumi esistenti, fino al raggiungimento della volumetria massima, al lordo dell'esistente, indicata nella successiva tabella e nel rispetto degli altri parametri in essa contenuti.

4. Negli interventi di nuova edificazione contigui ai nuclei rurali di impianto antico dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi di cui all'art. 5.3; nelle restanti aree di completamento nei nuclei rurali l'amministrazione comunale, su indicazione della commissione edilizia, può rendere prescrittivo l'adeguamento a tali disposizioni.

5. Per le destinazioni d'uso ammissibili vedi art. 5.4 commi 3, 4.

6. In tali aree il P.R.G. si attua di norma per **permesso di costruire** diretto, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi previsti nel P.R.G.I. o richiesti **con le procedure dell'art. 3.2.**

7. Le aree di intervento sono così classificate.

Tipologie di intervento	R1	R2	R3	R4	RS
I.f. (o volume max in RS)	1,0	1,2	1,5	2	mc 700
H. max	7,0	8,5	10	11,5	7,0
N° massimo piani fuori terra	2	2+sottotetto a mansarda	3	3+sottotetto a mansarda	2
Parcheggi privati	1 mq/10 mc con un minimo di 15 mq per unità alloggio				
Cessione di aree per opere di urbanizzazione	minimo 15 mq/75 mc				

8. La cessione di aree per opere di urbanizzazione sarà regolata, a discrezione della Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità:

- in via prioritaria cessione delle aree interne o di quelle esterne al lotto individuate cartograficamente nelle vicinanze, se in proprietà del richiedente il permesso di costruire;
- assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune;
- monetizzazione sostitutiva parziale o totale, quando non siano realizzabili le condizioni di cui ai punti precedenti; in alternativa cessione volontaria di aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G.;
- le aree a servizi pubblici già individuate cartograficamente non possono essere monetizzate, neppure parzialmente.

9. I lotti di completamento compresi nei comparti n. 1 (Frazione Viozene) e n. 5 (Capoluogo-Via Orti), individuati in cartografia, sono attuati mediante permesso di costruire diretto. In tal caso l'individuazione topografica della viabilità, parcheggi, altre aree a servizi, della superficie fondiaria con relativa tipologia di intervento è vincolante, fatta salva la possibile aggregazione o diversa suddivisione della superficie fondiaria dei singoli lotti. Le aree di cessione per servizi pubblici sono cedute in proporzione alla volumetria costruibile sui singoli lotti e, ai fini di un equo riparto delle stesse, il Comune può sottoporre il permesso di costruire a convenzione, ai sensi del comma quinto, art. 49 della L.R. 56/1977, i cui contenuti sono disciplinati all'art. 3.2 delle presenti norme.

La modifica della suddetta individuazione topografica è subordinata a S.U.E., da attuarsi nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Indice territoriale It (al lordo dell'esistente): 0,7 mc/mq**
- **Tipo di S.U.E.: come previsto all'art. 3.2**
- **Aree per viabilità: come da progetto attuativo**
- **Altre aree per opere di urbanizzazione: minimo 15 mq/75 mc**
- **Altezza H max: mt. 7 per il comparto 1; mt. 8,5 per il comparto 5**
- **N° max. piani fuori terra: 2 per il comparto 1; 2 + piano sottotetto mansardato per il comparto 5**
- **Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc con min. 15 mq x alloggio**
- **Nel comparto 1 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre: percorsi pedonali attrezzati di collegamento con il nucleo; disposizioni in materia di tipologie edilizie, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi, anche in adeguamento a quanto disposto in materia all'art. 5.3**
- **Nel comparto 5 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre: percorsi pedonali di collegamento tra la residenza esistente, retrostante la S.S. n° 28, e le aree a verde pubblico in riva sinistra Tanaro; parcheggi interni all'area distribuiti lungo la nuova comunale Via Orti; una distribuzione planivolumetrica che minimizzi l'impatto visivo verso il fiume Tanaro.**

10. Gli interventi sulle restanti aree a capacità insediativa esaurita comprese nei comparti n. 1 (Frazione Viozene) e n. 5 (Capoluogo-Via Orti), individuate in cartografia, sono attuati mediante permesso di costruire diretto, nel rispetto dei parametri delle aree di completamento circostanti rispettivamente R1 e R2, alle quali possono essere collegati per formare un unico lotto. Nel caso in cui, alla data di adozione della Variante strutturale n. 3, in tali aree a capacità insediativa esaurita sia stato già raggiunto l'indice di densità edilizia fondiaria previsto dai suddetti parametri, gli interventi sono regolati dalle norme dell'art. 5.4.

11. Prescrizione puntuale n. 4: L'area residenziale di completamento R1 posta nel capoluogo, in adiacenza alla strada statale (Viale Novaro), e individuata in cartografia con la sigla P4, considerati i problemi relativi alla pericolosità di accesso sulla strada statale e alla morfologia del sito, non dovrà essere dotata di alcun accesso sulla strada statale e il fabbricato non potrà essere realizzato a livello della strada statale, bensì ad una quota superiore rispetto alla sommità dell'attuale muro di contenimento posto a confine della stessa strada.

12. Prescrizione puntuale relativa al lotto R1 riscontrabile nella cartografia di progetto 1.12/V3 relativa al settore n° 12 cartiera: l'edificazione prevista nel lotto R1 potrà essere realizzata solo nella parte ricadente nella classe II della Circ. P.G.R. dell'8.5.1966, n° 7/LAP, conseguentemente la parte di lotto appartenente alla classe IIIB dovrà rimanere ineditata.