

Art. 5.6 - Aree di nuovo impianto

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

Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi; per gli edifici residenziali esistenti nelle more della formazione dello strumento vale la disciplina delle aree a capacità insediativa esaurita da applicarsi su un lotto non superiore al doppio della superficie coperta.

Per le destinazioni d'uso ammissibili vedi art. 5.4 commi 2, 3, 4.

Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono da rispettare i seguenti parametri.

N. comparti		1	2	3	4	5	6
% di destinazioni extraresidenziali max		10%	20%	20%	10%	20%	
I.T. (al lordo dell'esistente)		0,7	1	1,2	1,2	0,7	
S.U.E.		da PPA	da PPA	50% EEP	50% EEP	da PPA	
Aree di cessione	Viabilità e parcheggi	come da progetto attuativo					
	Altre aree per opere di urb. minimo	10 mq/ 75 mc	10 mq/ 75 mc	15 mq/ 75 mc	5 mq/ 75 mc	11.000 mq	
H. max		7 ml	13 ml	13 ml	10 ml	10	
N. piani fuori terra		2	4	4	3	3	
Parcheggi privati		1 mq ogni 10 mc con min. 15 mq x un.all.					

Ogni strumento urbanistico dovrà prevedere con apposito studio:

- la sistemazione a verde dell'area oggetto dell'intervento edilizio, che ne mitighi l'impatto visivo ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione;
- la distribuzione planivolumetrica dell'edificato, che ne assicuri un corretto inserimento ambientale.

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 2 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre:

- la fruizione pubblica della riva sinistra Armella;
- percorsi pedonali di collegamento con il centro storico;
- una distribuzione planivolumetrica che minimizzi l'impatto visivo verso il t.Armella.

Nel comparto 3 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre:

- un polo centrale di aree pubbliche o di uso pubblico, fruibili anche dalla residenza esistente esterna al comparto;
- una fascia di verde di protezione del tracciato veicolare sulla variante alla S.S. N° 28;
- una distribuzione planivolumetrica anche in funzione di un corretto soleggiamento degli edifici, previsti ed esistenti;
- non dovrà prevedere accessi sulla variante alla S.S. n° 28.

Nel comparto 4 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre:

- la fruizione pubblica della riva in destra Tanaro, anche con un percorso pedonale di collegamento con il nucleo esistente;
- 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;
- viabilità e parcheggi interni all'area tali da formare un polo centrale di uso pubblico, fruibile anche dalla residenza esistente attestata sulla S.S. n° 28;
- una distribuzione planivolumetrica che minimizzi l'impatto visivo verso il f.Tanaro.

L'individuazione topografica delle aree a servizi è solo indicativa dell'allocazione preferibile, valendo la misurazione in base agli standards di legge e la localizzazione in base al progetto esecutivo.

Fa eccezione l'intervento a S.U.E. contrassegnato con il numero 5 per il quale la quantità minima a verde pubblico è prevista in quantità e l'indicazione topografica è prescrittiva e non indicativa.