

AT 2

CUNEO NORD

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE



**STATO
ATTUALE**

LOCALIZZAZIONE

Opera – viale Marcora / via F.lli Cervi

DATI

Superficie territoriale (ST) 37.282 mq.

DESCRIZIONE

Area agricola a ridosso del cimitero e dell'area sportiva limitrofa ai limiti dell'edificato esistente.



PREVISIONI

- Confine comunale
- Limite Parco Agricolo Sud
- Area agricola
- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
 - Ambito urbano nucleo di antica formazione (N.A.F.)
 - Edifici storici
 - Altri edifici
 - Tessuto urbano consolidato
 - Sistema dei servizi
- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
 - Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale
 - Ambiti di trasformazione a destinazione extra-residenziale
 - Sistema del verde pubblico
 - Arce a integrazione del sistema dei servizi pubblici
 - Fronti commerciali
 - Corridolo fruitivo "Green Circle"
 - Corridoi verdi e "core areas"
 - Itinerari ciclopedonali
- Sistema strategico della viabilità sovramunicipale
- Proposte viabilità integrative**
 - Previsioni nuova viabilità
 - Svincoli
 - Nuovi parcheggi di rilevanza comunale
 - Piani attuativi in corso

a. Obiettivi generali di progetto

- Riorganizzazione funzionale del bordo nord-orientale della città verso l'area agricola connotata da elevati standard paesaggistici e ambientali.
- Rafforzamento della presenza di servizi pubblici del Comune.
- Valorizzazione paesaggistica del fronte sul viale Marcora e mantenimento delle presenze ambientali, quali la roggia della Guardia.
- L'edificazione dovrà avvenire mediante la concentrazione dei volumi nell'area nord dell'ambito.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.
- Previsione di idonea dotazione arborea lungo tutti i lati degli interventi prospicienti le aree con destinazioni funzionali differenti con lo scopo di realizzare fasce di mitigazione paesistico ambientale con riferimento al "Repertorio B" allegato al PTCP.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- Realizzazione di nuova viabilità di comparto.
- Realizzazione di nuovi parcheggi per soddisfare le esigenze del vicino plesso scolastico e del campo sportivo.
- Cessione di aree al fine di realizzare la "green Circle".
- Mantenimento e rafforzamento dell'esistente fascia a verde posizionata tra il viale Marcora e l'edificato.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale): Usi residenziali.
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari: Commerciali (C1) Terziario (T1-T2) Ricettivo (H2).

- Usi esclusi: Usi commerciali (C2-C3-C4-C5-C6-C7), Usi produttivi (D1-D2-D3), Funzione agricola (tutti gli usi), Usi ricettivi (H1-H3).

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati a 1/4 della Slp realizzata. La realizzazione degli usi compatibili, accessori o complementari non può avvenire in modo autonomo; essa deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli usi principali nella percentuale massima indicata.

d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi è ammessa mediante piano urbanistico attuativo. E' consentita la nuova costruzione nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma. La capacità edificatoria è così definita:

Volume massimo (V)	25.000 mc.
Volume negoziabile (Vn)	30% del volume assegnato
Onere aggiuntivo aree agricole	Maggiorazione 5%

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.