

# AT 6

## CUNEO OVEST

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE



**STATO  
ATTUALE**

### LOCALIZZAZIONE

Opera – via Giovannino Guareschi

### DATI

Superficie territoriale (ST) 83.088 mq.

### DESCRIZIONE

Area agricola parzialmente incuneata tra la zona residenziale e quella produttiva; la parte occidentale è caratterizzata da un'elevata qualità ambientale dovuta alla presenza di due rogge, filari e un sentiero podereale.



## PREVISIONI

- Contorno comunale
  - Limite Parco Agricolo Sud
  - Arco agricolo
- 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
  - Arco a integrazione del sistema dei servizi pubblici
  - Fronti commerciali
  - Corridoio fruitivo "Green Circle"
  - Corridoi verdi e "core areas"
  - Itinerari ciclopedonali
  - Sistema strategico della viabilità sovracomunale
- Proposte viabilità integrative:**
- Previsioni nuova viabilità
  - Svincoli
  - Nuovi parcheggi di rilevanza comunale
  - Piani attuativi in corso

**a. Obiettivi generali di progetto**

- Ridefinizione della frangia urbana occidentale.
- Implementazione della "Green Circle" e della viabilità di comparto.
- Valorizzazione paesaggistica dell'area agricola esistente.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti secondo le modalità attuativa riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Cessione dell'area occidentale con finalità fruttive sulla tipologia del parco agricolo perturbano con funzione di fascia filtro tra l'edificato residenziale e quello produttivo.
- Completamento della viabilità di comparto.

**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 SIp 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)             | 30.000 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.