

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **DOCUMENTO DI PIANO**

Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa

## **AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI OPERA**

---

SINDACO  
ETTORE FUSCO

VICE SINDACO E ASSESSORE ALL'EDILIZIA E ALL'URBANISTICA  
GEOM. ANTONINO NUCERA

## **AREA GESTIONE DEL TERRITORIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE E POLIZIA LOCALE**

---

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DOTT. GIOVANNI DE TOMMASO

COORDINATORE DELL'UFFICIO DI PIANO  
ARCH. SERGIO DINALE

UFFICIO DI PIANO COMUNALE  
GRUPPO DI PROGETTAZIONE

ARCH. ROSARIA GAETA

DOTT. ARCH. DENIS ZANABONI

GEOM. SIMONE RUGGIA

## **Indice**

- Art. 1 – Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano**
- Art. 2 – Disposizioni generali per l’attuazione delle previsioni degli ambiti**
- Art. 3 – Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione**
- Art. 4 – Capacità Edificatoria degli ambiti di trasformazione**
- Art. 5 – Disposizioni per le aree e gli edifici inseriti nelle previsioni del Documento di Piano**
- Art. 6 – Individuazione degli ambiti di trasformazione**



## **Art. 1 – Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano**

1.1 Il Documento di Piano definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali. Assieme al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e alle Definizioni e disposizioni generali costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio.

1.2 Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati di analisi:

- DPA01 - Consumo di Suolo
- DPA02 - Stato di attuazione del PRG

Elaborati di progetto:

- Relazione illustrativa del Documento di Piano
- DP01 “Carta di sintesi delle previsioni di piano” (scala 1: 5.000)
- DP02 “Progetto strategico” (scala 1:5000)
- DP03 “Carta degli ambiti di trasformazione” (scala 1: 5.000)
- DP04 “Carta dei vincoli” (scala 1:5.000)
- DP05 “Carta della rete ecologica e delle aree non urbanizzate” (scala 1:5000)
- DP06 “Carta della rete ecologica territoriale” (scala 1:10.000)
- DP07 “Carta delle emergenze paesaggistiche” (scala 1:5000)
- DP08 “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi” (scala 1:5000)
- Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e per la pianificazione attuativa

1.3 Fa inoltre parte del Documento di Piano lo Studio Geologico del territorio comunale.

## **Art. 2 – Disposizioni generali per l’attuazione delle previsioni degli ambiti**

2.1 Il Documento di Piano individua e definisce gli ambiti di trasformazione.

2.2 Gli ambiti di trasformazione riguardano porzioni del territorio comunale all’interno delle quali il Piano di Governo del Territorio prevede una trasformazione urbanistica che porterà alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti a diversa destinazione d’uso. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi.

2.3 Gli ambiti di trasformazione sono individuati nei seguenti elaborati:

- DP01 “Carta di sintesi delle previsioni di piano” (scala 1: 5.000)
- DP02 “Progetto strategico” (scala 1:5000)
- DP03 “Carta degli ambiti di trasformazione” (scala 1: 5.000)

Nella carta di sintesi sono riportate le scelte formali più importanti del piano come previsto dalla DGR, sono quindi riportati gli ambiti di trasformazione, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all’agricoltura e quelle di valore paesaggistico – ambientale corredate dalle principali previsioni sovracomunali (infrastrutture per la mobilità e la comunicazione, salvaguardia ambientale, corridoi ecologici...) e la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano.

Nella tavola “Carta degli ambiti di trasformazione” è riportata la “localizzazione” dell’intervento e la sua collocazione nell’ambito generale degli interventi del Documento di Piano.

Nella tavola Piano strategico sono proposti gli interventi urbanistici più significativi che caratterizzano il Piano di Governo del Territorio, in particolare sono segnalate le azioni strategiche quinquennali rappresentanti i principali obiettivi del piano.

2.4 Relativamente agli ambiti di trasformazione, le presenti “Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa” stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei successivi strumenti attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto

agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare nel Documento di Piano.

2.5 Nelle presenti “Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa” sono inserite le schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

In ciascuna scheda sono riportati:

- a - gli “Obiettivi generali di progetto”,
- b - gli “Obiettivi pubblici di progetto”,
- c - la “Vocazione funzionale”,
- d - i “Parametri edificatori”,
- e - le “Disposizioni per l’attuazione degli interventi”.

I criteri inseriti nelle schede di ciascun ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l’assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L’assetto giuridico definitivo per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all’approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

2.6 Relativamente alla capacità edificatoria, essa dovrà essere definita nel rispetto delle indicazioni riportate per ciascuna tipologia di ambito di trasformazione individuata dal Documento di Piano e riportata nelle seguenti “Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa”.

2.7 Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e allo standard qualitativo da realizzare si fa riferimento a quanto stabilito nell’art. 58 delle NTA del PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche e standard qualitativo degli ambiti di trasformazione.

2.8 Per gli ambiti di trasformazione che operano consumo di suolo di aree verdi e agricole è dovuto un onere aggiuntivo pari al 5% degli oneri di urbanizzazione previsti.

2.9 Tutti gli ambiti di trasformazioni sono attuati mediante piani attuativi. I piani attuativi conformi alle previsioni del documento di piano, ai sensi della LR 12/2005, art. 14 sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale.

2.10 Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale, purché tali modifiche siano comunque contenute, ovvero comprese entro il 15% dell’area originariamente individuata.

### **Art. 3 – Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione**

3.1 Nella planimetria allegata alle schede degli ambiti e nella tavola - DP02 “Progetto strategico”- sono riportati gli elementi progettuali che devono essere utilizzati per orientare le trasformazioni nel loro rapporto con il disegno complessivo della città.

3.2 Hanno carattere vincolante per l’attuazione di piani attuativi i seguenti elementi:

- le volumetrie massime realizzabili, le destinazioni d’uso, le altezze massime degli edifici, le indicazioni riguardanti la conservazione e/o la possibilità di demolire gli edifici, gli interventi di mitigazione ambientale e l’individuazione delle superfici fondiarie, qualora espressamente individuate.

La variazione di tali elementi comporta variante al Documento di Piano.

3.3 La proposta contenuta nelle schede relative agli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- il volume massimo e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l’attuazione degli ambiti di intervento, proporzionalmente all’effettiva estensione territoriale dell’intervento;

- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi, purché gli ambiti realizzati siano serviti e autonomi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati, sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

3.4 Le superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione sono localizzate e definite nei relativi piani attuativi redatti con riferimento alle schede per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, fermo restando il rispetto delle quantità minime definite nel PIANO DEI SERVIZI.

#### **Art. 4 – Capacità Edificatoria degli ambiti di trasformazione**

4.1 Per ciascun ambito di trasformazione è attribuito nelle schede un volume massimo (V) e un volume Negoziabile (Vn).

4.2 La possibilità di accedere a procedure di negoziazione in fase di definizione della pianificazione urbanistica attuativa è indicata, negli articoli seguenti, per ciascun ambito di trasformazione.

4.3 La maggiore edificabilità raggiungibile in fase negoziale può essere raggiunta solo a fronte di una delle seguenti condizioni:

- a) realizzazione di edilizia residenziale pubblica e convenzionata;
- b) trasferimento di diritti edificatori in funzione dell'applicazione di misure di Compensazione urbanistica;
- c) realizzazione di standard qualitativi ulteriori rispetto a quanto previsto dall'art. 2.7; detto standard qualitativo verrà definito nella convenzione urbanistica regolante l'attuazione del piano attuativo. In alternativa alla realizzazione dello standard qualitativo può essere prevista la monetizzazione.

#### **Art. 5 – Disposizioni per le aree e gli edifici inseriti nelle previsioni del Documento di Piano**

5.1 Per le aree indicate come ambiti di trasformazione del Documento di Piano e fino all'approvazione dei piani attuativi previsti dal Documento di Piano stesso valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- destinazioni ammesse: sono quelle dettate dal piano delle Regole o dal Piano dei servizi.

5.2 Sono efficaci le indicazioni legislative che hanno prevalenza sulle indicazioni della pianificazione comunale.

#### **Art. 6 – Individuazione degli ambiti di trasformazione**

6.1 Il Documento di Piano individua i seguenti ambiti di trasformazione caratterizzati ognuno da una propria scheda progetto.

Gli ambiti individuati dal documento di piano sono i seguenti:

- |       |                             |        |                     |
|-------|-----------------------------|--------|---------------------|
| - AT1 | NOVERASCO NAF               | - AT9  | VIA PELLICO         |
| - AT2 | CUNEO NORD/ Via Marcora     | - AT10 | TORRI NOVERASCO     |
| - AT3 | CUNEO NORD/ Via IV Novembre | - AT11 | VIA CAMICIE ROSSE   |
| - AT4 | VAL TIDONE                  | - AT12 | CUNEO NORD/Cavedini |
| - AT5 | CUNEO EST                   | - AT13 | VIA DON STURZO      |
| - AT6 | CUNEO OVEST                 | - AT14 | VIA PIOPPI          |
| - AT7 | VIA PIEMONTE                | - AT15 | VIA GRAMSCI         |
| - AT8 | CUNEO SUD                   |        |                     |

6.2 Gli ambiti individuati dalle schede norma sono differenziati per tipologie, in particolare:

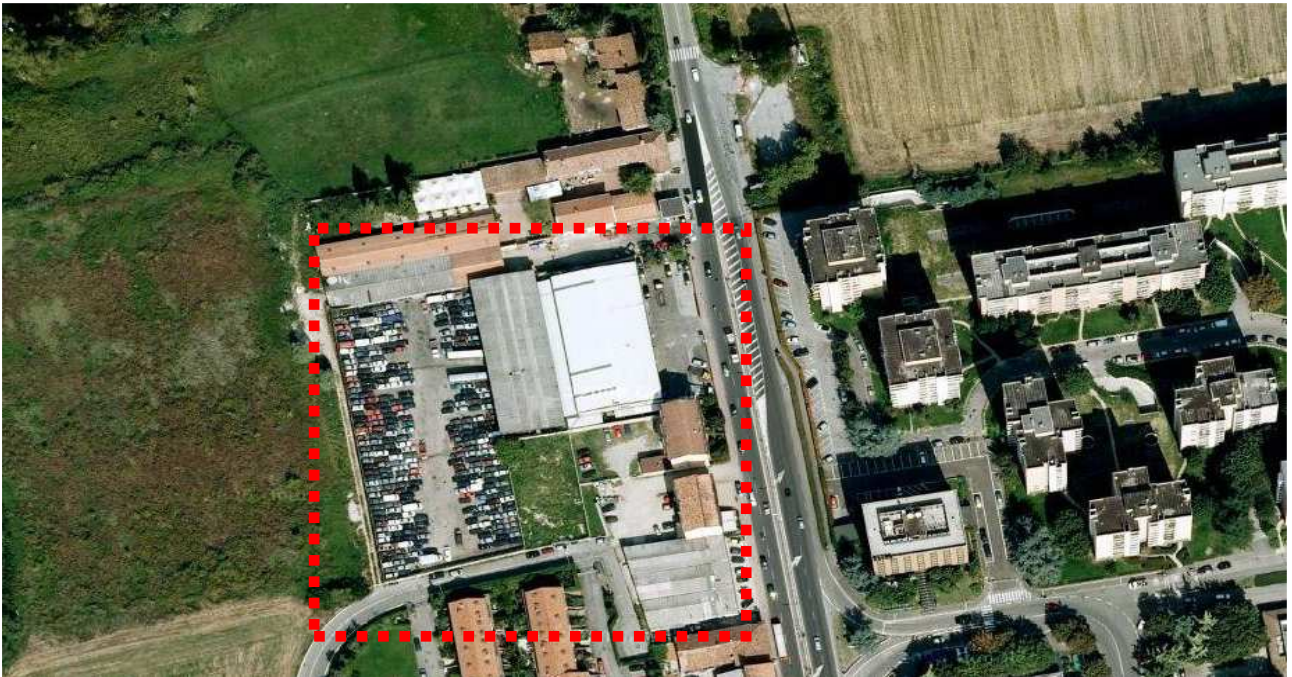
- *ambiti a destinazione residenziale* che prevedono edificazione su suolo libero non comportante necessariamente consumo di suolo e localizzabili nelle aree di frangia urbana;
- *ambiti di riuso* che prevedono interventi su aree dismesse o comunque già edificate e quindi con previsione di demolizione e ricostruzione;
- *ambiti commerciali*, in particolare l'AT Valtidone, a destinazione meramente di vendita di beni;
- *gli ambiti di recupero* cioè di risanamento o di edificazione di edifici inseriti in contesti storici e quindi in cui prestare particolare attenzione in fase attuativa (AT Mirasole);
- *ambiti di trasformazione extra residenziali* in cui il ventaglio di destinazioni d'uso è ampio ed aperto ad una pluralità di funzioni con l'esclusione della destinazione residenziale.



# AT 1 NOVERASCO NAF

AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## STATO ATTUALE

### LOCALIZZAZIONE

Noverasco – via Noverasco

### DATI

Superficie territoriale (ST) 8.227 mq.

### DESCRIZIONE

Area degradata, morfologicamente e tipologicamente incompatibile con il contesto del nucleo storico e oggi destinata ad attività produttiva e a deposito autovetture.



## PREVISIONI

**a. Obiettivi generali di progetto**

- Riqualificazione dell'area degradata e incompatibile con il contesto.
- Realizzazione di edifici secondo le caratteristiche previste dall'abaco dei NAF.
- 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 opere a verde per la mitigazione e la connessione tra la via Noverasco e l'edificazione di progetto, la parte edificata ed il territorio rurale.

**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)	15.000 mc
Volume negoziabile (Vn)	30%
H max	3 piani ft

# AT 2

## CUNEO NORD

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**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

**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.

# AT 3

## CUNEO NORD –

### IV NOVEMBRE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



STATO  
ATTUALE

#### LOCALIZZAZIONE

Opera – via IV Novembre

#### DATI

Superficie territoriale (ST) 10.469 mq

#### DESCRIZIONE

Area incolta posta in aderenza ai limiti dell'edificato e del Santuario della Madonna dell' Aiuto.



## PREVISIONI

**a. Obiettivi generali di progetto**

- Ridefinizione della frangia urbana settentrionale.
- Implementazione della "Green Circle" e della viabilità di comparto.
- Valorizzazione paesaggistica dell'area prospiciente il santuario e delle presenze ambientali, quali il Cavo del Lisone.
- L'edificazione dovrà avvenire mediante la concentrazione dei volumi nell'area esterna al Parco Agricolo Sud Milano.
- 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.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Cessione al pubblico dell'area prospiciente la chiesa, della fascia lungo il cavo Lisone per implementare la Green Circle.
- Realizzazione di nuova viabilità di comparto.
- Realizzazione di una rotatoria tra via IV Novembre e la viabilità di comparto in raccordo con la circonvallazione occidentale.

**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)	20.000 mc.
Volume negoziabile (Vn)	30% del volume assegnato
Altezza	4 piani fuori terra
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.

Lo standard qualitativo legato all'attuazione dell'ambito è predefinito e consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico dell'area agricola compresa tra il perimetro dell'ambito e la chiesa di S. Maria dell'aiuto per le finalità di cui al punto b) della presente scheda.

# AT 4

## VALTIDONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
COMMERCIALE

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

**LOCALIZZAZIONE**

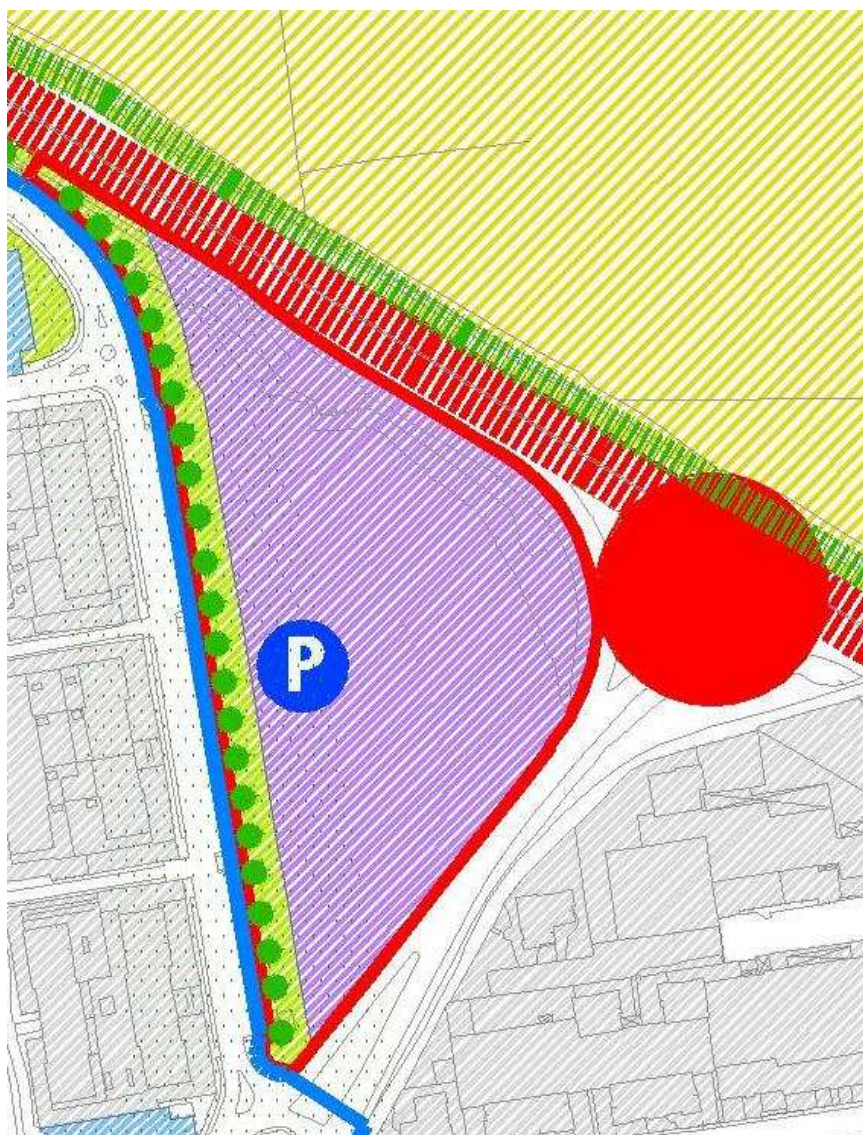
Opera – via Ernesto Teodoro Moneta

**DATI**

Superficie territoriale (ST) 18.144 mq.

**DESCRIZIONE**

Area libera ed inutilizzata incuneata tra l'edificato residenziale e lo svincolo della strada Valtidone.



## PREVISIONI

	Confine comunale
	Limite Parco Agricolo Sud
	Arco agricolo
<b>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	
	Ambito urbano nucleo di antica formazione (N.A.F.)
	Edifici storici
	Altri edifici
	Tessuto urbano consolidato
	Sistema dei servizi
<b>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	
	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 sovcomunale
	Proposte viabilità integrative
	Previsioni nuova viabilità
	Svincoli
	Nuovi parcheggi di rilevanza comunale
	Piani attuativi in corso

**a. Obiettivi generali di progetto**

- Ridestituzione funzionale di un'area dalle grandi potenzialità per quanto riguarda l'accessibilità trovandosi allo sbocco urbano dello svincolo "Zerbo" della strada Valtidone.
- 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.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Implementazione della "Green Circle".
- Creazione di una ulteriore area verde a completamento del sistema "Bosco in città" e di nuovi parcheggi.

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

- Vocazione funzionale (uso principale): Usi commerciali (media struttura).
- Usi compatibili, accessori o complementari: Funzioni compatibili con commerciale da NTA del PdR.
- Usi esclusi: Usi residenziali, Usi produttivi, Usi agricoli, Usi Ricettivi.

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:

Slp max	3.000 mq.
SLP negoziabile	Non previsto
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.

# AT 5

## CUNEO EST

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

### **LOCALIZZAZIONE**

Opera – tra via Ginetto Bozzini e via Toscana e i terreni a sud del Bosco in città

### **DATI**

Superficie territoriale (ST) 31.369 mq.

### **DESCRIZIONE**

Area agricola incuneata tra un'area residenziale ed una produttiva.



PREVISIONI



**a. Obiettivi generali di progetto**

- Ridefinizione della frangia urbana orientale.
- Implementazione della "Green Circle" e della viabilità di comparto.
- 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.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Cessione al pubblico dell'area retrostante la scuola per realizzare l'eventuale ampliamento della stessa.
- Creazione continuità dei percorsi ciclopeditoni tra via Bozzini e via Toscana oggi a fondo chiuso.
- Implementazione delle aree verdi lineari della "Green Circle" anche tramite l'acquisizione pubblica della grande area a sud del Bosco in Città.
- Valorizzazione paesaggistica dell'area agricola esistente.

**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)	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.

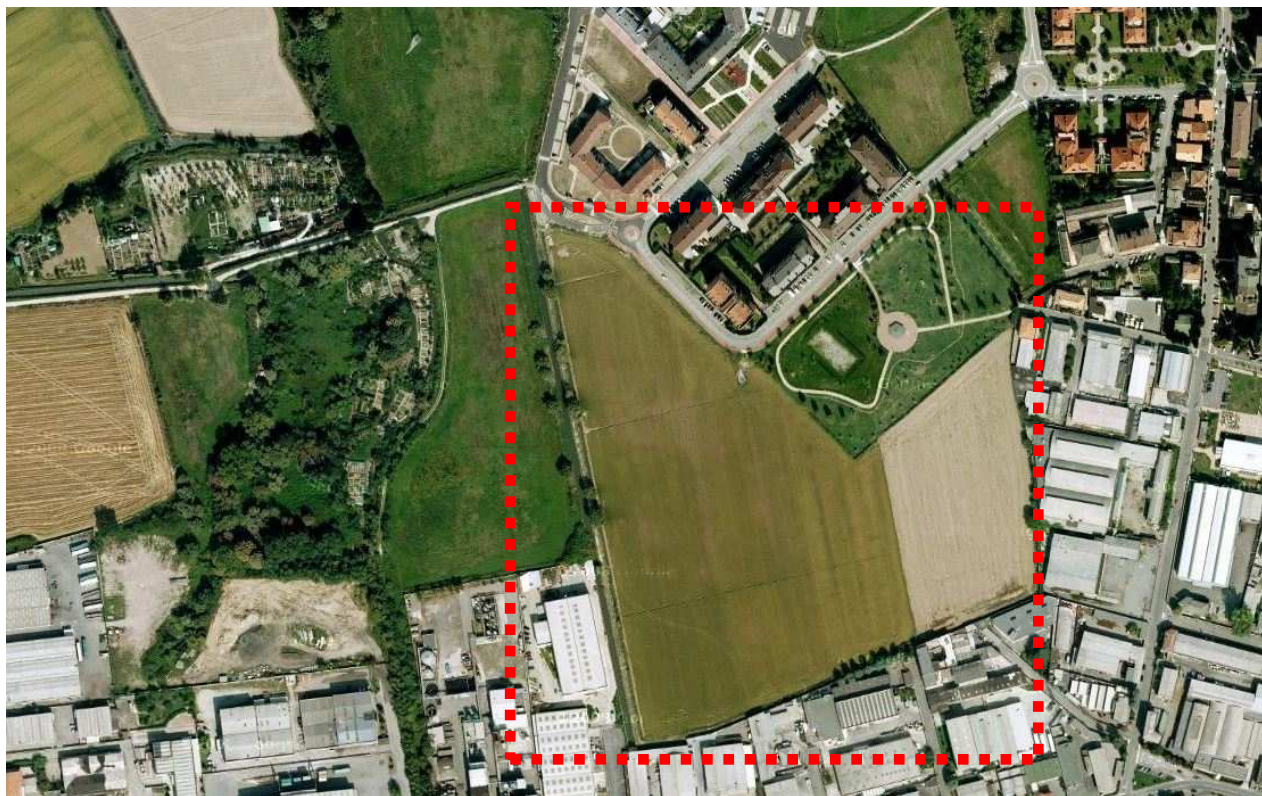
Lo standard qualitativo legato all'attuazione dell'ambito è predefinito e consiste nell'acquisizione a patrimonio pubblico dell'area agricola compresa tra il perimetro dell'ambito ed il quartiere Zerbo per le finalità di cui al punto b) della presente scheda.

# AT 6

## CUNEO OVEST

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**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 poderale.





## 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
- 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 sovacomunale
- 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**

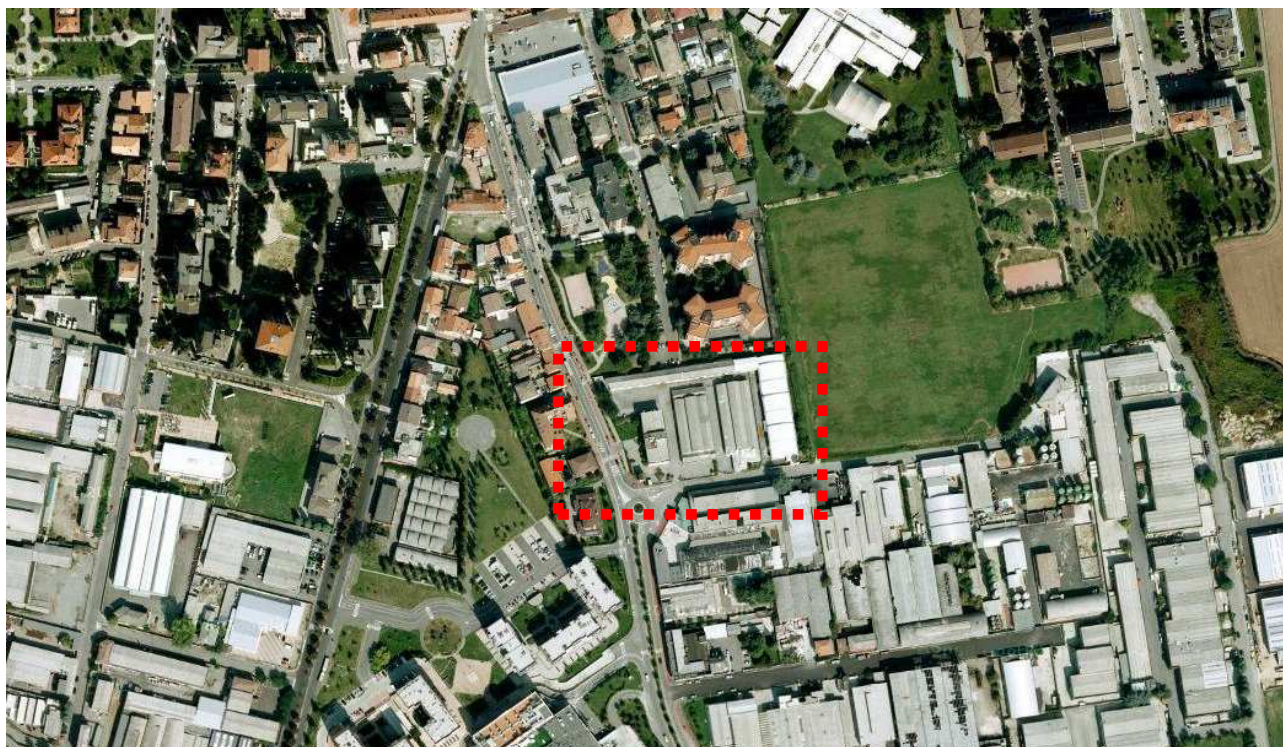
Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.

# AT 7

## VIA PIEMONTE

### AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

#### **LOCALIZZAZIONE**

Opera – via Piemonte

#### **DATI**

Superficie territoriale (ST) 10.221 mq.

#### **DESCRIZIONE**

Area produttiva a ridosso di un popoloso quartiere residenziale e di un parco pubblico.



## 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
  -  Area a integrazione del sistema dei servizi pubblici
  -  Fronti commerciali
  -  Corridoio fruitivo "Green Circle"
  -  Corridoi verdi o "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**

- Riconversione a residenza di un'area produttiva adiacente ad un popoloso quartiere residenziale.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti e fasce di mitigazione paesistico ambientale in adiacenza agli impianti produttivi secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Implementazione della "Green Circle" lungo la via San Francesco d'Assisi e della viabilità di collegamento con l'ambito n.6.
- Ridefinizione della rotonda esistente spostandone il baricentro.

**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)	20.000 mc.
Volume negoziabile (Vn)	30% del volume assegnato

**e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

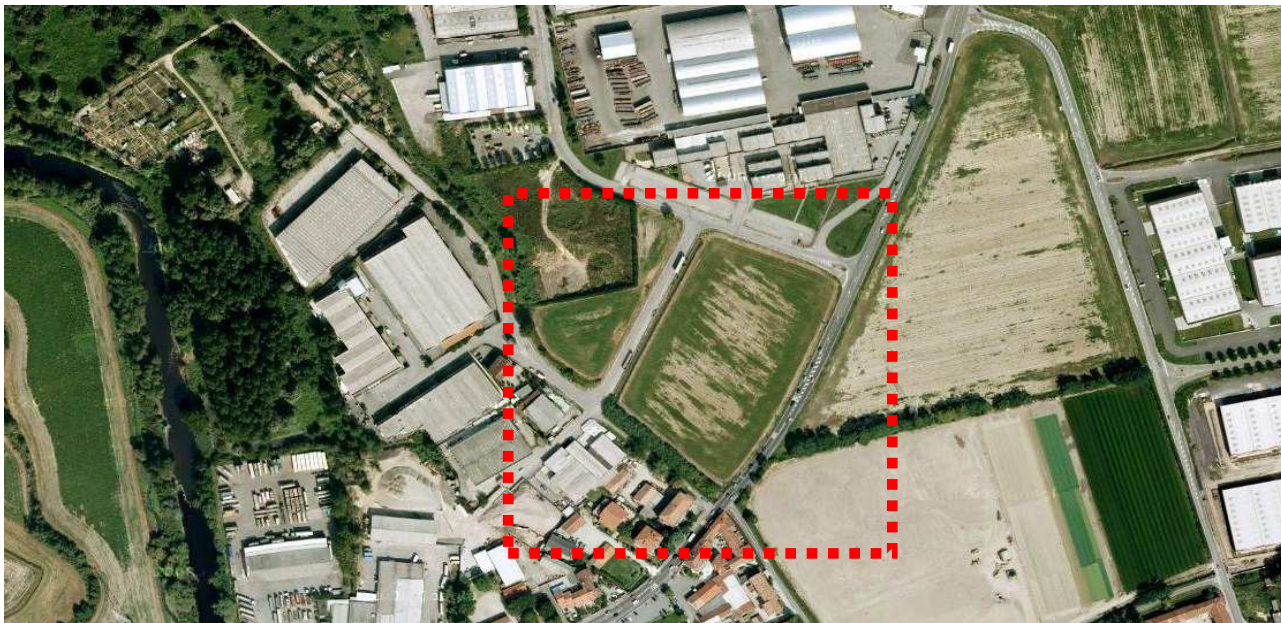
Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.

# AT 8

## CUNEO SUD

AMBITO DI TRASFORMAZIONE EXTRA  
RESIDENZIALE

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

**LOCALIZZAZIONE**

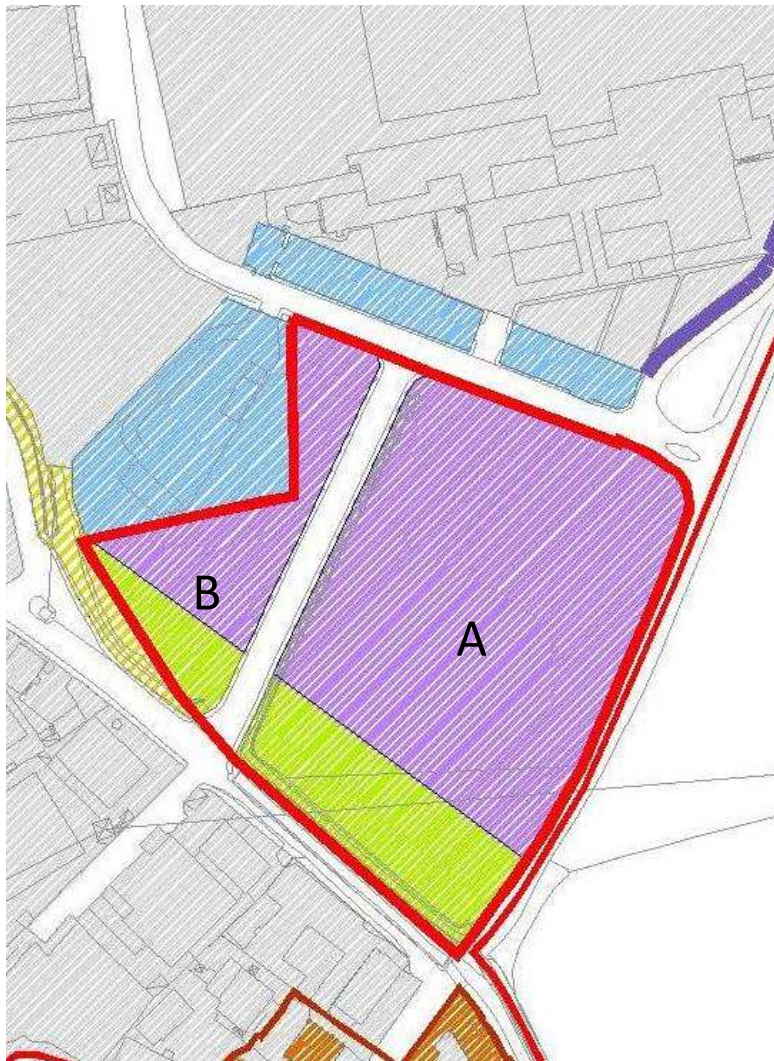
Opera – via Vigentina / via Staffora

**DATI**

Superficie territoriale (ST) 27.896 mq.

**DESCRIZIONE**

Area agricola incuneata in un contesto produttivo affacciata sulla provinciale Vigentina.



## PREVISIONI

	Confine comunale
	Limite Parco Agricolo Sud
	Area agricola
<b>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	
	Ambito urbano nucleo di antica formazione (N.A.F.)
	Edifici storici
	Altri edifici
	Tessuto urbano consolidato
	Sistema dei servizi
<b>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	
	Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale
	Ambiti di trasformazione a destinazione extra-residenziale
	Sistema del verde pubblico
	Area di 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 meridionale.
- Evitare il conurbamento del capoluogo con la frazione Dosso Cavallino mediante la realizzazione di una fascia verde filtro.
- 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**

- Cessione al pubblico della fascia meridionale dell'ambito con lo scopo di creare un corridoio ecologico locale che crei sinergie ambientali lungo il cavo Roggione.
- Riqualificazione del sentiero esistente a fini fruitivi e di collegamento di mobilità dolce.

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

- Vocazione funzionale (uso principale): Usi ricettivo (H1-H3).
- Usi compatibili, accessori o complementari: Terziario (T1-T2), Produttivo (D2).
- Usi esclusi: Usi residenziali, Usi agricoli, Usi commerciali (tutti gli usi), Produttivo (D1, D3).

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati al 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:

SLP max	Comparto A 4000 mq (sud-est) Comparto B 1000 mq (nord-ovest)
SLP negoziabile	30% della SLP assegnata
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.

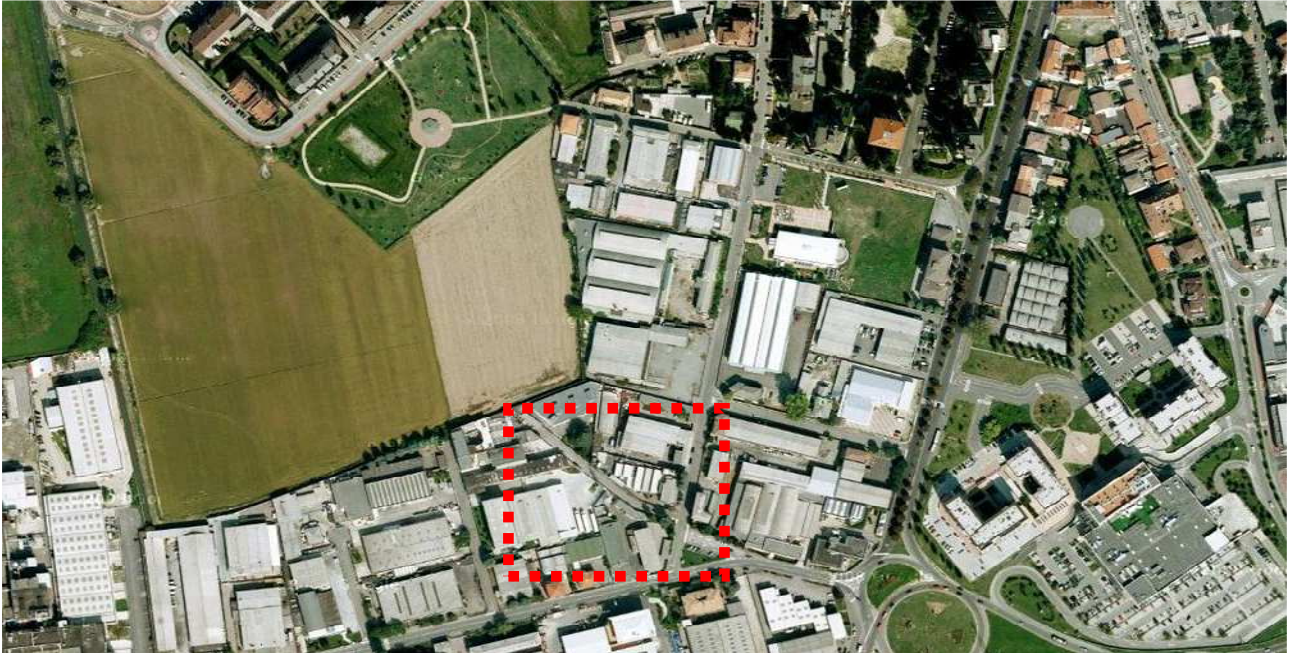


# AT 9

## VIA SILVIO PELLICO

### AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

#### **LOCALIZZAZIONE**

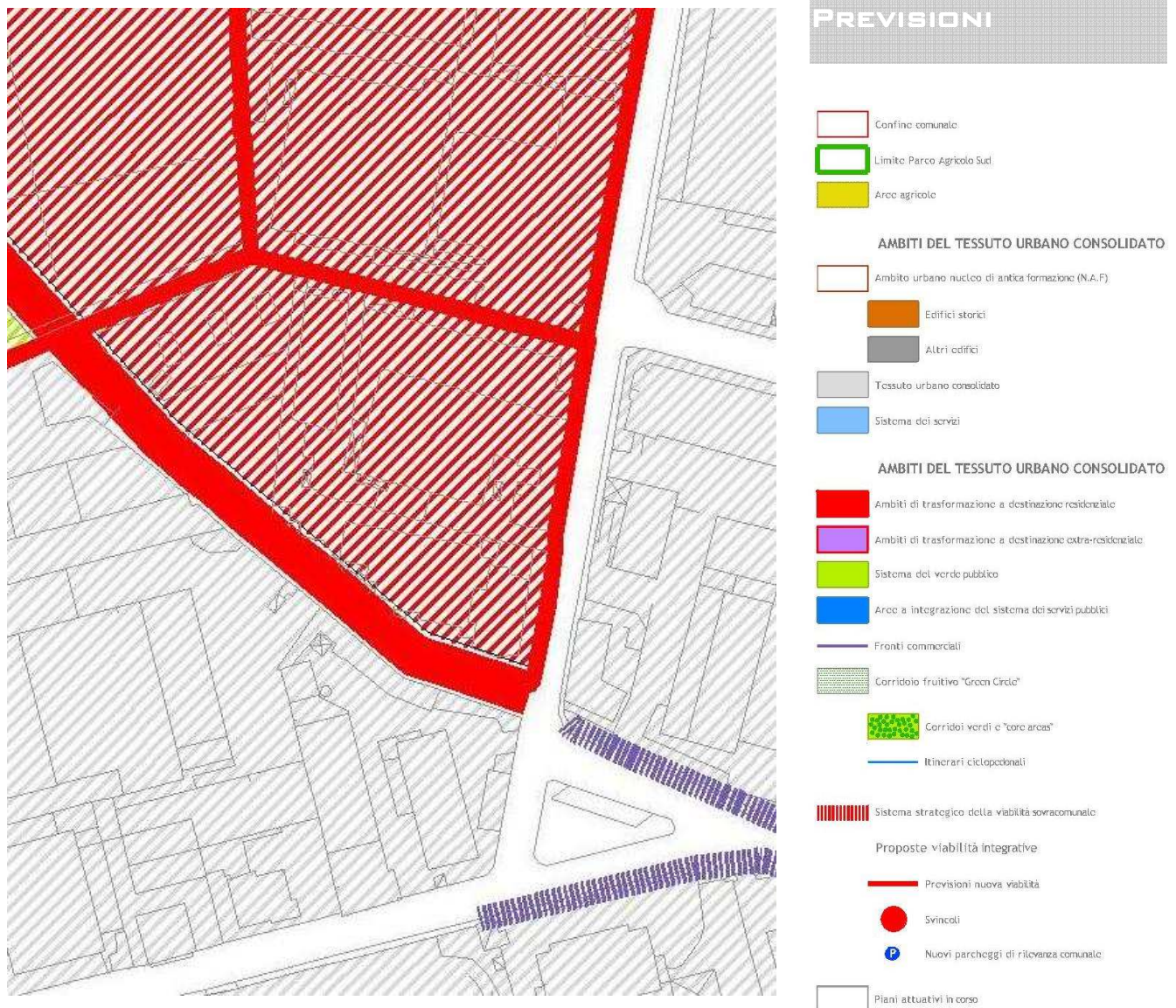
Opera – via Silvio Pellico / via Antonio Gramsci

#### **DATI**

Superficie territoriale (ST) 6.788 mq.

#### **DESCRIZIONE**

Area industriale obsoleta con strada a fondo cieco.



#### a. Obiettivi generali di progetto

- Riqualificazione a fini residenziali di un'area industriale prossima all'abitato.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti e fasce di mitigazione paesistico ambientale in adiacenza agli impianti produttivi secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

#### b. Obiettivi pubblici di progetto

- Allargamento della via Silvio Pellico funzionale alla continuità della circonvallazione viabilistica prevista ad **ovest dell'abitato in collegamento con l'AT 7 Cuneo Ovest.**
- Possibilità di razionalizzazione dell'incrocio tra la via Gramsci e la via Lambro.

#### 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 della SIp realizzabile. 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)	15.000 mc.
Volume negoziabile (Vn)	30% del volume assegnato

**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.

# AT 10

## TORRI DI NOVERASCO

AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



### STATO ATTUALE

#### LOCALIZZAZIONE

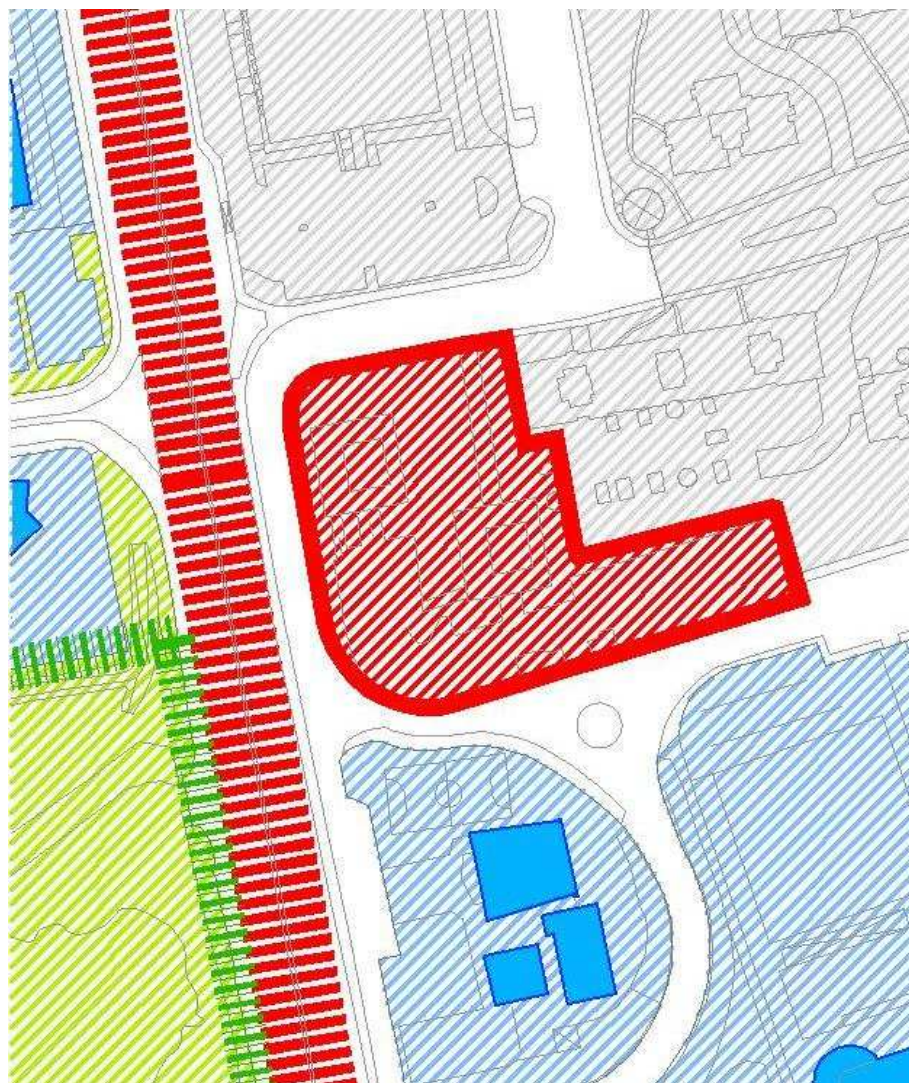
Noverasco – via Enrico Fermi

#### DATI

Superficie territoriale (ST) 5.484 mq.

#### DESCRIZIONE

Area caratterizzata da due grandi edifici terziari in via di dismissione.



## PREVISIONI

	Confino comunale
	Limite Parco Agricolo Sud
	Arco agricolo
<b>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	
	Ambito urbano nucleo di antica formazione (N.A.F.)
	Edifici storici
	Altri edifici
	Tessuto urbano consolidato
	Sistema dei servizi
<b>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	
	Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale
	Ambiti di trasformazione a destinazione extra-residenziale
	Sistema del verde pubblico
	Arci 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**

- Riqualificazione a fini residenziale di un'area terziaria in adiacenza alla provinciale Vigentina.
- 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.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Riqualificazione di un'area attualmente adibita a funzioni terziarie in via di dismissione.
- Miglioramento della qualità architettonica dell'edificato in corrispondenza di un'area dalla fortissima accessibilità e quindi caratterizzabile come futuro landmark territoriale e porta di accesso del Comune.

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

- Vocazione funzionale (uso principale): Usi residenziali, Terziario (T1-T2), Ricettivo (H2) e Commerciale (C1) (solo al piano terra).
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari: Commerciali (C1).
- 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 max	V esistente
Volume negoziabile *	30% del volume assegnato
H max	Pari all'esistente

\* la capacità edificatoria premiale assegnabile in base ai criteri dell'art. 4.3 del presente documento è in questo caso concertabile solo in base al comma a) del suddetto articolo.

**e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

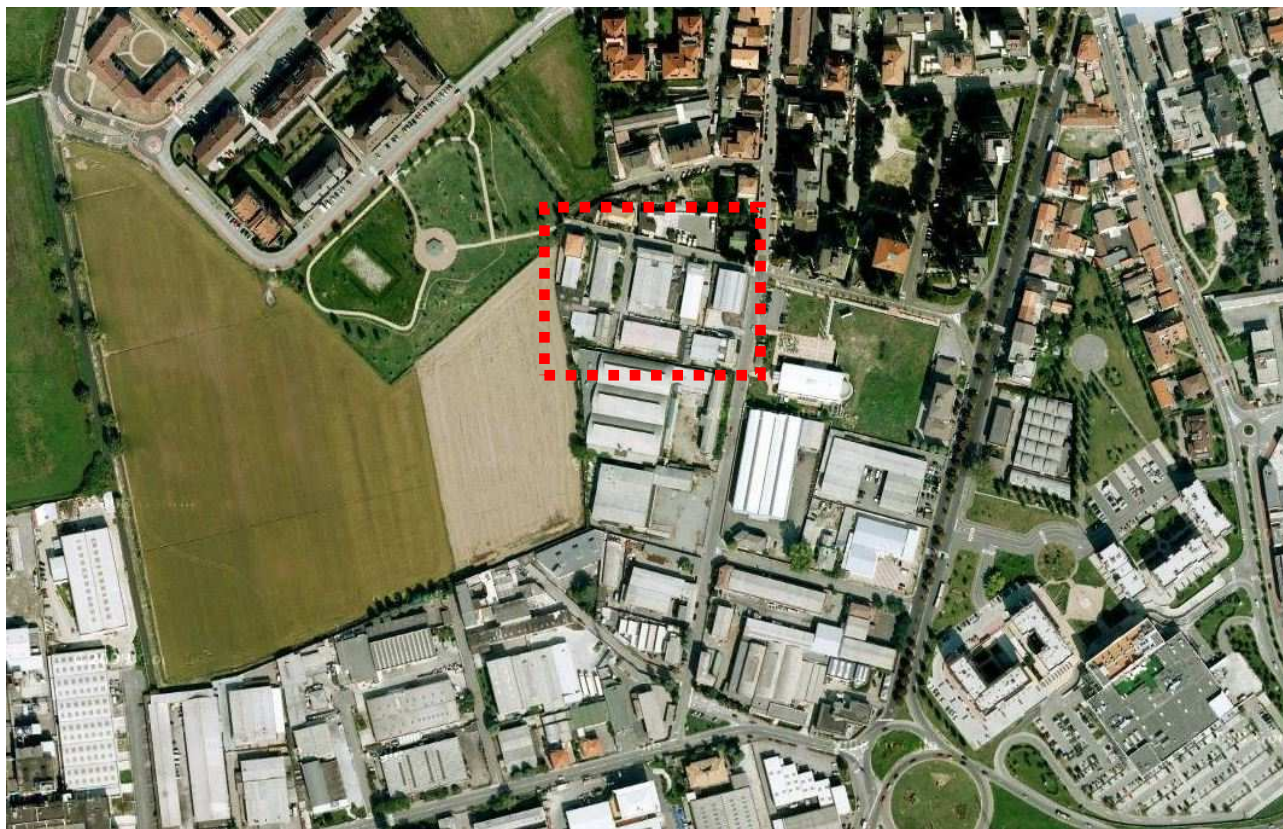
Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.

# AT 11

## VIA CAMICIE ROSSE

### AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

#### **LOCALIZZAZIONE**

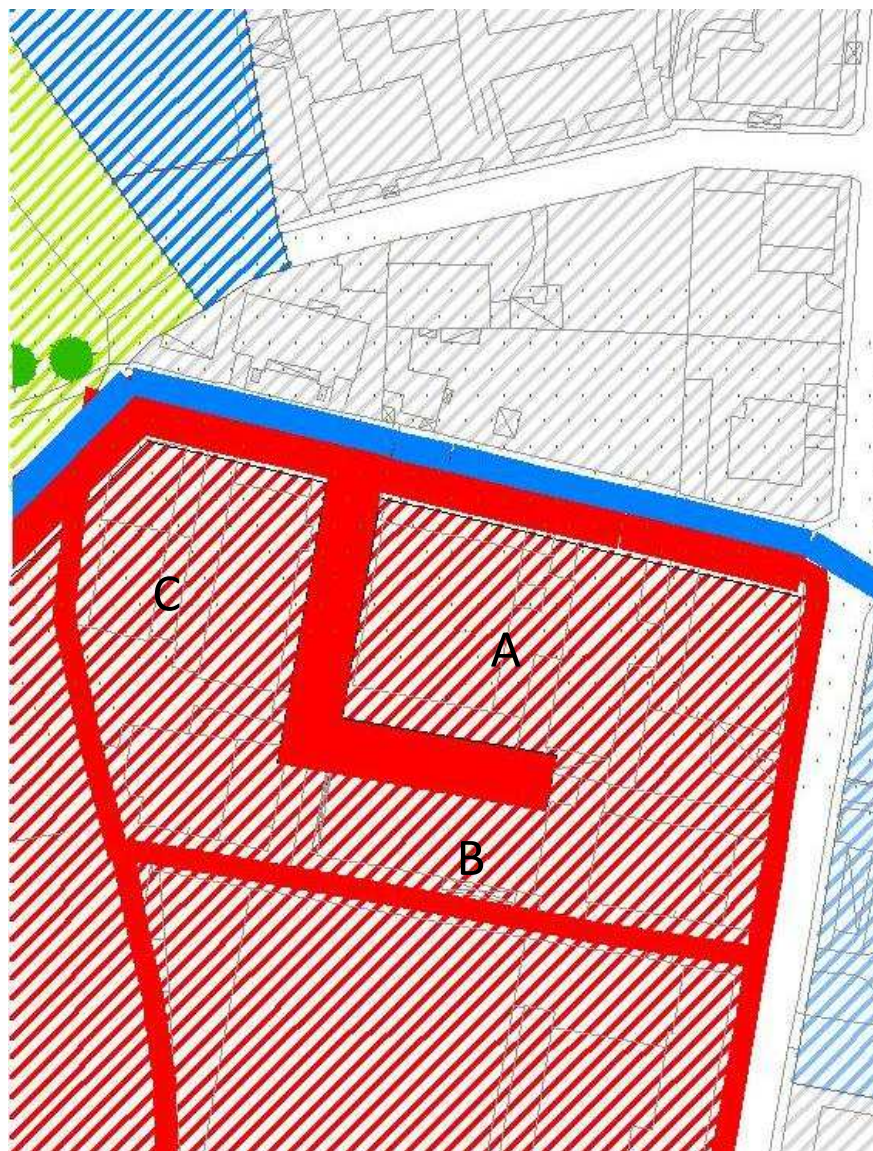
Opera – via Camicie Rosse

#### **DATI**

Superficie territoriale (ST) 9.604 mq.

#### **DESCRIZIONE**

Area industriale obsoleta con strada a fondo cieco e non coerente con il contesto residenziale limitrofo.



**PREVISIONI**

- Confine 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**

- Riqualificazione a fini residenziale di un'area industriale prossima all'abitato.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti e fasce di mitigazione paesistico ambientale in adiacenza agli impianti produttivi secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Allargamento della via Camicie Rosse funzionale alla continuità della viabilità in collegamento con l'A.T. 7 - Cuneo Ovest.

**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)	Comparto A 3.700 mc. (sud) Comparto B 6.900 mc. (nord) Comparto C 4.200 mc. (ovest)
Volume negoziabile (Vn)	Non previsto
H max - altezza massima (numero piani fuori terra)	3 pft

**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.

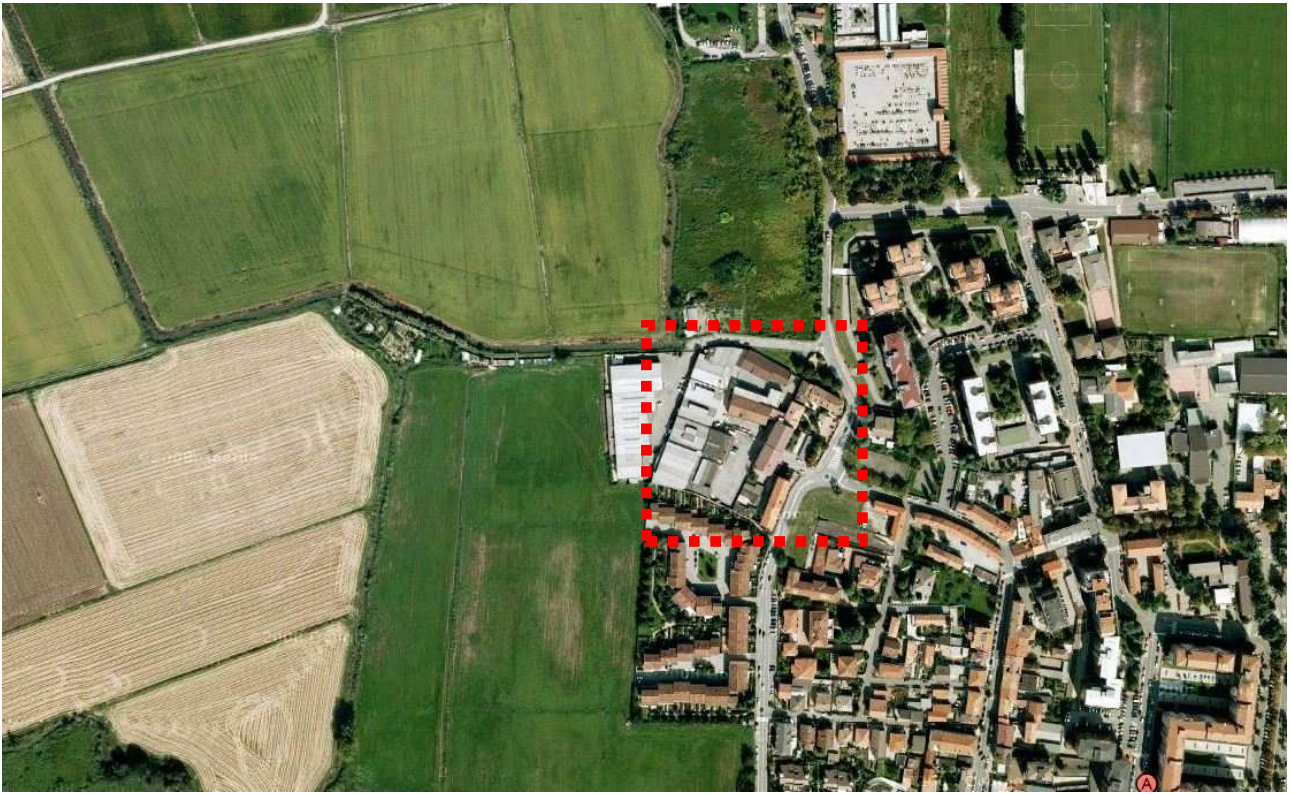
# AT 12

## CUNEO NORD -

### VIA CAVEDINI

AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

#### **LOCALIZZAZIONE**

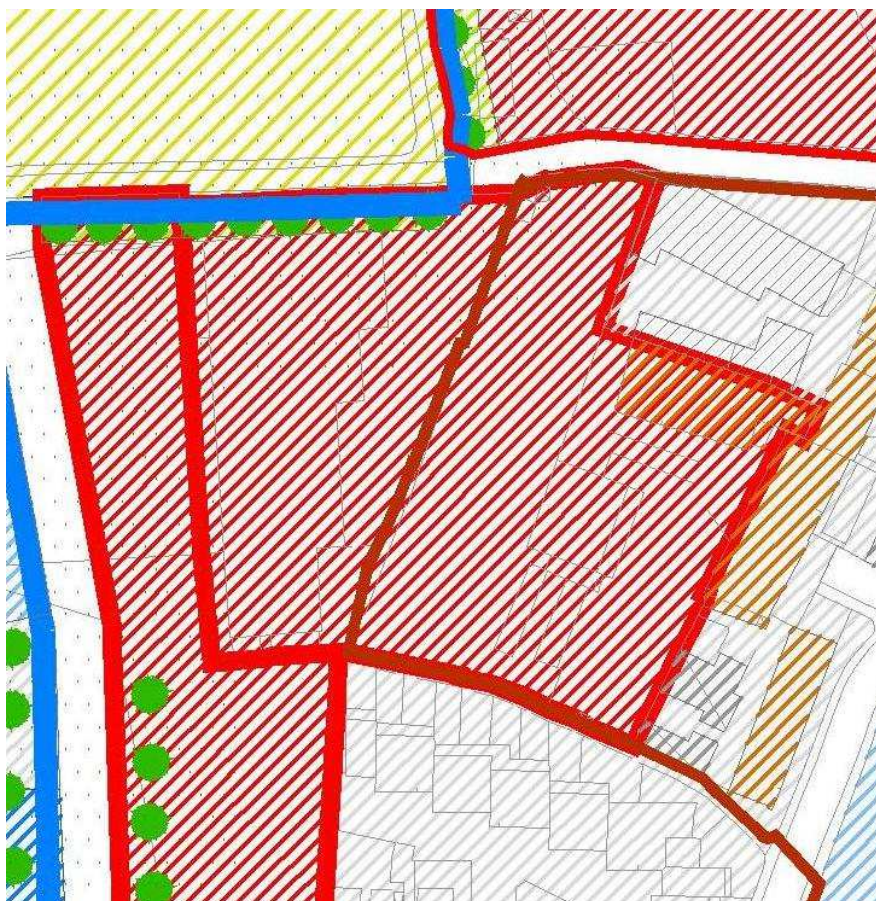
Opera – via Pietro Cavedini

#### **DATI**

Superficie territoriale (ST) 10.706 mq

#### **DESCRIZIONE**

Area industriale obsoleta e degradata, morfologicamente e tipologicamente incompatibile con il contesto del nucleo storico.



**PREVISIONI**



**a. Obiettivi generali di progetto**

- Riqualificazione a fini residenziale di un'area industriale prossima al centro storico.
- Demolizione dei fabbricati produttivi e ricostruzione di edifici residenziali sullo stile dell'archeologia industriale (loft) in considerazione dell'appartenenza dell'area ai NAF.
- 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.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Realizzazione della viabilità di quartiere e di una fascia verde lungo il cavo Lisone a completamento della "Green Circle".

**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)	27.000 mc.
Volume negoziabile (Vn)	30% del volume assegnato

**e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

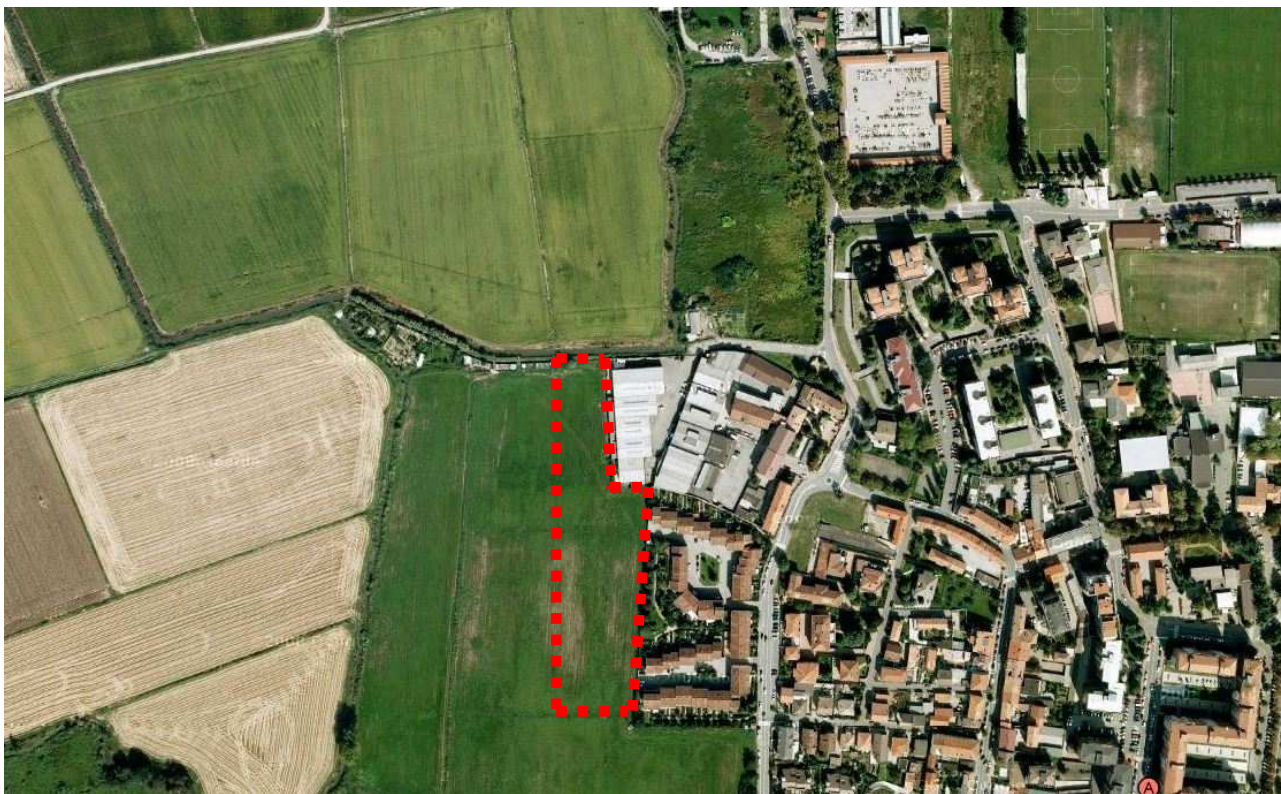
Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.

# AT 13

## VIA L. DON STURZO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



STATO  
ATTUALE

### LOCALIZZAZIONE

Opera – via Don Sturzo

### DATI

Superficie territoriale (ST) 8.858 mq.

### DESCRIZIONE

Area industriale con strada a fondo cieco nei pressi del cavo Lisone.



## PREVISIONI

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

**a. Obiettivi generali di progetto**

- Inserimento di piccoli volumi residenziali in un'area verde interclusa.
- 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.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- implementazione della "Green Circle".

**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)	13.000 mc
Volume negoziabile (Vn)	30% del volume assegnato
H max - altezza massima	3 pft numero piani fuori terra

**e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

L'approvazione del piano attuativo relativo alla presente scheda si configura come variante automatica al piano di lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 39 del 30/09/2009, esclusivamente per le aree ricomprese nell'ambito in questione.

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.

# AT 14

## VIA DEI PIOPPI

### AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**STATO  
ATTUALE**

#### **LOCALIZZAZIONE**

Opera – via dei Pioppi

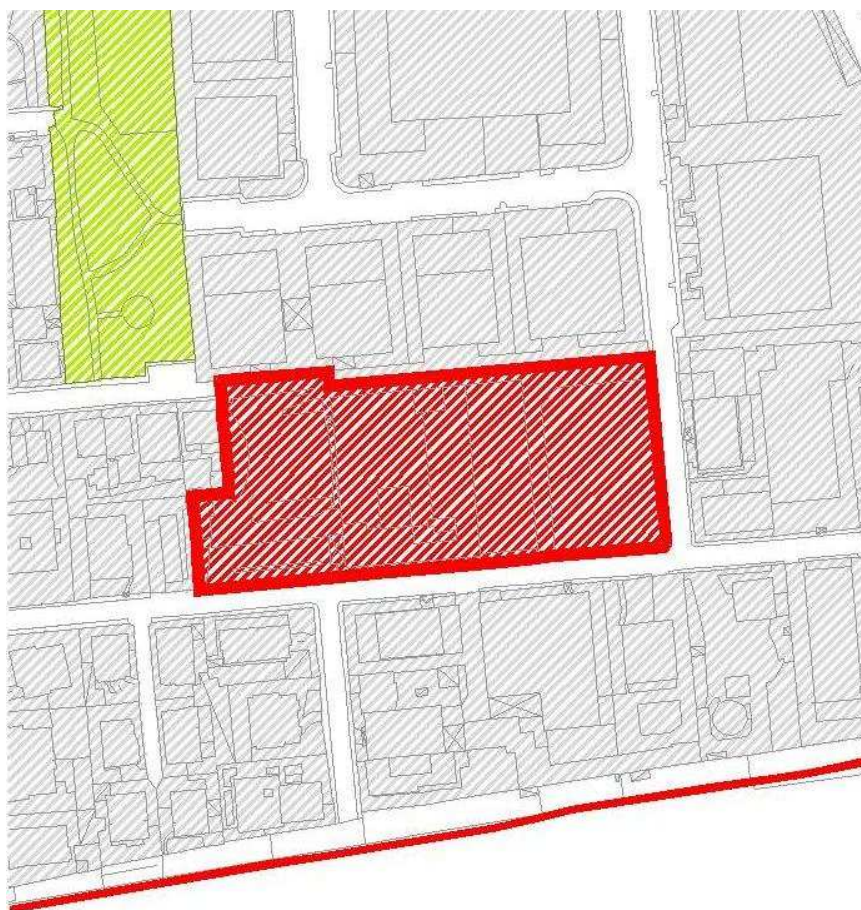
#### **DATI**

Superficie territoriale (ST) 8.955 mq.

#### **DESCRIZIONE**

Area industriale a margine del parco via Ungaretti.





**a. Obiettivi generali di progetto**

- Riqualificazione a fini residenziale di un'area industriale prossima all'abitato.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti e fasce di mitigazione paesistico ambientale in adiacenza agli impianti produttivi secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Posto in stretta relazione con l'AT 15, l'area si pone come asse cruciale del collegamento verde tra il parco di via Ungaretti ed il fornice di via dei Pioppi che funzionerà da varco lungo la barriera della Valtidone, permettendo il collegamento con gli spazi aperti del Parco Agricolo Sud Milano.

**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 max	15.000 mc.
Volume negoziabile	30% del volume assegnato
H max	3 piani ft compreso sottotetto

**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.

# AT 15

## VIA GRAMSCI

AMBITO DI RIUSO

Comune di Opera  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



### STATO ATTUALE

#### LOCALIZZAZIONE

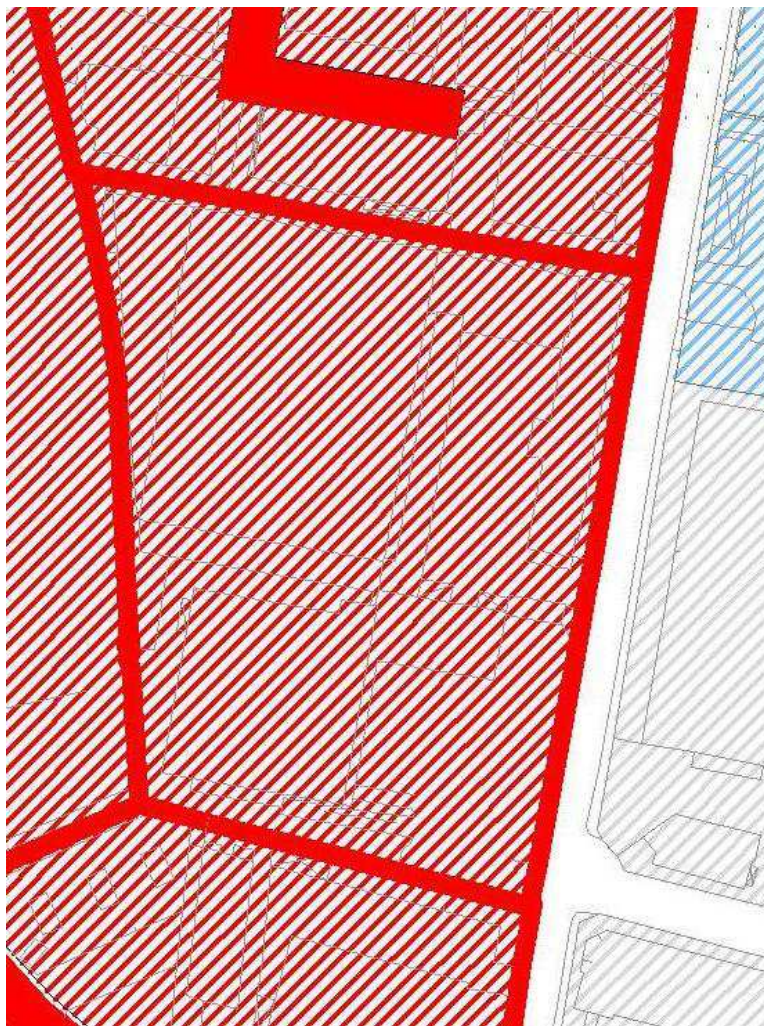
Opera - via Antonio Gramsci

#### DATI

Superficie territoriale (ST) 12.286 mq.

#### DESCRIZIONE

Area industriale dismessa e non coerente con il contesto residenziale limitrofo.



## 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
  - Area a integrazione del sistema dei servizi pubblici
  - Fronti commerciali
  - Corridoio fruitivo "Green Circle"
  - Corridoi verdi e "cerc arcas"
  - 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**

- Riqualificazione a fini residenziale di un'area industriale dismessa prossima all'abitato.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti e fasce di mitigazione paesistico ambientale in adiacenza agli impianti produttivi secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

**b. Obiettivi pubblici di progetto**

- Qualificazione della fascia di via Gramsci prossima ad un importante polo attrattore pubblico quale il centro polifunzionale.

**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)	27.000 mc.
Volume negoziabile (Vn)	30% del volume assegnato

**e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito prevedono 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.

