

Comune di Cuneo

Il nuovo Piano regolatore generale

La necessità di dotare la città di Cuneo di un nuovo Piano regolatore generale diviene oggetto di discussione fin dagli inizi degli anni '90, quando viene elaborato ed approvato un primo documento programmatico contenente alcune indicazioni generali.

La nuova Amministrazione, entrata in carica nel 1995, aveva tra i suoi obiettivi principali l'approvazione del nuovo Piano con criteri e filosofie rispondenti alle mutate esigenze del territorio ed alla più recente cultura urbanistica. Queste esigenze non traevano origine solo dalla constatazione del progressivo esaurimento dello strumento urbanistico in vigore, ma anche da altri due dati di fondo: la programmazione delle grandi infrastrutture di collegamento tra Cuneo, la Pianura Padana e la Francia del Sud ed il nuovo ruolo della città nel sistema regionale piemontese. Pertanto, la realizzazione della viabilità bovesana, l'inizio dei lavori per l'autostrada Cuneo-Asti, la progettazione della circonvallazione sinistra Stura, cambiano le prospettive di sviluppo della città che deve adeguare la situazione infrastrutturale ad esigenze non solo più legate ad un ordinario sviluppo edilizio.

In sostanza la città di Cuneo si trova di fronte all'alternativa tra il cogliere pienamente le possibilità di crescita aperte dai nuovi collegamenti ed il divenire semplice corridoio di scorrimento veloce tra la Francia del Sud e la Pianura Padana.

Se con gli anni '80 entrava in crisi il sistema economico tradizionalmente basato sulla grande fabbrica fordista, sulla centralità di Torino e sulla marginalizzazione dei territori non gravitanti sulla metropoli, tuttavia già il primo rapporto triennale redatto dall'Ires "Scenari del Piemonte del 2000" richiamava la ripresa di protagonismo delle città medie e rilevava come la radicale trasformazione economica di quegli ultimi anni si fosse trasformata in una straordinaria opportunità di crescita per l'area cuneese, per la piccola e media impresa, per il settore dei servizi rispetto alla manifattura.

Le performance degli ultimi anni, il basso livello di disoccupazione, la crescita del turismo e la complessiva vivacità economica non potranno protrarsi in modo indefinito senza un'attenta programmazione territoriale che inquadri la crescita della città nel sistema macroregionale del Piemonte e della Francia del sud garantendo la qualità ambientale e la sostenibilità della crescita.

La funzione di Cuneo capoluogo va quindi costruita con politiche concrete attente allo sviluppo complessivo del territorio, dell'hinterland e delle vallate su di esso convergenti.

L'Amministrazione comunale ha fatto fronte a queste rinnovate necessità sia approntando il nuovo Piano regolatore, sia con il continuo adeguamento del vecchio strumento urbanistico alle nuove esigenze del territorio e degli operatori economici.

In particolare la metodologia della concertazione ha caratterizzato l'elaborazione di tutte le scelte più rilevanti nella convinzione che un'attività complessa come la programmazione della crescita di una città non possa limitarsi né al passivo recepimento delle richieste dei privati, né alla pretesa illuministica di dirigere le scelte in assenza di un forte rapporto con le realtà sociali ed economiche.

Un'azione di governo efficace è strutturalmente collegata alla capacità di interloquire con il territorio, di conoscerne a fondo le esigenze, le linee di sviluppo, di trasformare interlocuzione e conoscenza in scelte concrete, trasparenti ed attuabili.

Il vecchio Piano si è attuato in gran parte nelle sue previsioni residenziali, meno in quelle produttive, mentre grande è il residuo per quanto concerne i servizi pubblici ed il verde destinati all'esproprio.

Il nuovo Piano deve far fronte a questa contraddizione, in quanto le vecchie previsioni a servizi sono divenute "aree

IL NUOVO PRG DI CUNEO INDICAZIONI STRUTTURALI



ASSETTO TERRITORIALE DEL PIANO

IL SISTEMA DEL FUSO INFRASTRUTTURALE PERMETTE DI DISTRIBUIRE VALORI, RUOLI E FUNZIONI DEL TERRITORIO IN CINQUE AMBITI, COSTITUENDO POLARITÀ INSEDIATIVE SUI NUOVI NODI E ASSI DI ACCESSIBILITÀ VIARIA



IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

IL NUOVO PIANO HA IL RUOLO DI PROGETTARE L'ASSETTO URBANISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE CON IL FINE DI RITROVARE E VALORIZZARE L'IDENTITÀ DELLA CITTÀ, PERSEGUIRE LA QUALITÀ DELL'ABITARE E DEL VIVERE, FACILITARE LA CRESCITA E IL DECOLLO DELLE VOCAZIONI PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E TURISTICHE E IPOTIZZARE PROPOSTE DI RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE, DEI FABBRICATI ABBANDONATI ALL'INTERNO DELLA CITTÀ, PER RIQUALIFICARE URBANISTICAMENTE TUTTO IL TERRITORIO.

LA QUALITÀ DELLA VITA INTESA COME QUALITÀ URBANA BASATA SUI VALORI AMBIENTALI È TRA I FATTORI DETERMINANTI PER IL FUTURO SVILUPPO DELLA CITTÀ



RETE ECOLOGICA

CAMERALE DI CUNEO
SETTORE PROGRAMMATIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PRG

PROGETTISTI
Prof. Giuseppe Comino Vesenti
 Prof. Carlo Alberto Barchiesi
 Prof. Federico Oliva
 Giuseppina Previgliano
 Architetti

Cuneo Nuovo Prg – Indicazioni strutturali

bianche" prive di una destinazione urbanistica che ne permetta l'esproprio o un razionale utilizzo privatistico.

Da questa considerazione è sorta la necessità di non ricadere nella contraddizione tra la obbligatoria individuazione di aree standard a supporto degli insediamenti produttivi o residenziali e la concreta impossibilità della loro attuazione nei cinque anni dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico.

Pur in assenza di un quadro nazionale definito, la scelta perequativa, declinata nella realtà cuneese, appare l'opzione per un meccanismo più equo, trasparente e tendenzialmente indifferente rispetto alla proprietà immobiliare.

La perequazione si trasforma da enunciazione a riconoscimento di un principio individuato nel primo articolo delle norme di Piano come il meccanismo che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi ed agli oneri che il Piano di fatto configura, sulla base di una oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali ed ambientali presenti sul territorio.

A questo primo elemento di equità territoriale si accompagna la perequazione interna alle aree di trasformazione, basata sull'eliminazione della distinzione tra zone destinate all'edificazione privata e terreni di insedia-

mento dei servizi preordinati all'esproprio con previsione di decadenza quinquennale del vincolo.

La suddivisione del territorio in tre grandi territori individua questi elementi oggettivi nella differenza tra le zone interne al sistema di infrastrutturazione viaria principale esistente ed in progetto.

All'interno di ognuno di questi territori (altipiano, frazioni interne al sistema infrastrutturale, frazioni esterne al sistema infrastrutturale) si stabiliscono regole edificatorie e di cessione di aree a servizi identiche, riconducendo a unitarietà non artificiosa la complessità di un territorio comunale ad elevata dispersione della popolazione, soprattutto nelle aree rurali maggiormente bisognose di tutela paesistica.

I principali ambiti sono riconducibili ad almeno tre discipline distinte:

- la disciplina per la Città storica e per la Città consolidata recente;

IL NUOVO PRG DI CUNEO

QUALITA' URBANA E PROCESSI DI PIANIFICAZIONE CON LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

IL NUOVO PIANO FORMULA UNA SOLUZIONE ATTUATIVA DI TIPO PEREQUATIVO E COMPENSATIVO ASSEGNANDO AD OGNI AREA DI TRASFORMAZIONE UNA QUOTA DI POTENZIALE EDIFICABILITA' CON L'ELIMINAZIONE DELLA DISTINZIONE FRA AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

IL SISTEMA DI PEREQUAZIONE DELLE AREE E' INTESO COME STRUMENTO DI EQUITA'

IL SISTEMA INSEDIATIVO

LA CITTA' GIARDINO

COMUNE DI CUNEO
UFFICIO DI P.M.C.

Cuneo Nuovo Prg – Assetto generale

- la disciplina per la Città da trasformare;
- la disciplina degli usi del territorio.

Per quanto concerne la Città storica e la Città consolidata recente, il riferimento dal punto di vista urbanistico e normativo è costituito dai tessuti, distinti in integrati o prevalentemente residenziali da una parte, prevalentemente per attività dall'altra, escludendo ogni altra specificazione funzionale.

La definizione di una disciplina per "tessuto urbanistico" tende a superare la zonizzazione funzionale e per tipi di intervento del piano vigente e l'analisi dei tipi edilizi legate alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto. Né la zonizzazione funzionale, né l'articolazione per tipi di intervento, né la struttura tipologica dell'edificato sono infatti sufficienti a definire la forma della Città. La costruzione di una mappa più di carattere morfologico consente invece di inserire elementi di specificazione della qualità e della forma urbana.

Il governo delle trasformazioni sarà garantito e supportato dall'uso all'interno del nuovo Prg di regole che si applicano non al singolo lotto e caso per caso ma a tessuti con una selezione dei luoghi e l'individuazione dei

termini della trasformazione-ristrutturazione, connotando e differenziando le varie parti di Città. Si mette così in discussione la possibilità di gestire realmente in modo efficace la Città consolidata recente attraverso i consueti indici e parametri dell'urbanistica. La soluzione più opportuna sembra essere quella di sottrarre alla disciplina urbanistica la gestione della Città consolidata e di consegnarla ad indirizzi e regole di carattere più edilizio, mirate alla qualità degli interventi e sul completamento di una precisa forma urbana più che sulle quantità edificabili astrattamente. La soluzione proposta prevede da una parte di rendere più agevoli la gestione degli interventi sui tessuti esistenti e dall'altra di regolamentare le trasformazioni edilizie; in questo caso, dovendo garantire non solo una corretta edificazione, ma anche la sostenibilità delle trasformazioni, si

IL NUOVO PRG DI CUNEO INDIRIZZI E SCELTE PROGETTUALI PER LA CITTÀ STORICA

IL NUOVO PRG ELABORA UNA NUOVA REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, DIFFERENZIATA PER TESSUTI URBANI, INTESI QUALI AMBITI OMOGENEI SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E DELLE TIPOLOGIE URBANISTICHE INSEDIATE, SINTESI DI FUNZIONI, FORMA URBANA E TIPOLOGIE EDILIZIE. I TESSUTI URBANI SI CONFIGURANO, QUINDI, COME PORZIONI DI CITTÀ ALL'INTERNO DELLE QUALI I CARATTERI DI OMOGENEITÀ (FUNZIONALE, MORFOLOGICA, DI RAPPORTO TRA SPAZIO PUBBLICO E PRIVATO, ETC.) SONO FORTI E PREVALGONO SULLE DIFFERENZE E DOVE GLI ELEMENTI EDILIZI E URBANI CHE LE COMPONGONO APPAIONO RICONDUCCIBILI AD ALCUNI TIPI SPECIFICI TRA LORO DIFFERENTI, MA COSTANTEMENTE RIPETUTI. QUESTO ANCHE CON IL FINE DI SEMPLIFICARE LA GESTIONE DELLA CITTÀ ESISTENTE NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO, PROPONENDO LA CONSERVAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA DEI TESSUTI URBANI CORRELATA A DESTINAZIONI FUNZIONALI INTEGRATE.

ASSETTO DELLA CITTÀ STORICA

LEGENDA

- AI CENTRI DI IMPARTITO ACCENTRALE IN SISTEMA
- AI CENTRI DI IMPARTITO ACCENTRALE DI SISTEMA PARTICOLARE
- AI CENTRI LINEARI BAROCCHE
- AI DISTRETTOLOGICI BAROCCHE IN IMPIANTO
- AI COMPLESSI DI TROCENNESI INTICCIATI IN SOSTANI PARTICOLARE
- AI CASE DA RISORSA OTTOCENTESCA
- AI CASE BAROCCHE INTICCIATE IN SISTEMA PARTICOLARE
- AI CASE OTTOCENTESCHE DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI CASE DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI CENTRI LINEARI BAROCCHE
- AI DISTRETTOLOGICI DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI CASE OTTOCENTESCHE DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI DISTRETTOLOGICI DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI DISTRETTOLOGICI DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI DISTRETTOLOGICI DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI DISTRETTOLOGICI DEL PERIMETRO BAROCCO
- AI DISTRETTOLOGICI DEL PERIMETRO BAROCCO

POLI RELIGIOSI MONUMENTALI

I PALAZZI VINCENZINI E PALAZZINE ECLETICHE

PORTICI OTTOCENTESCHI

MANUFATTI POSTOINDUSTRIALI

ARCHITETTURA NATURALE

Cuneo Nuovo Prg – Assetto della Città storica

arricchiscono i necessari indici urbanistici ed edilizi con semplici indirizzi progettuali e con nuovi indici ecologici finalizzati a garantire un bilancio ambientale positivo anche delle trasformazioni minute. I criteri normati sono sostanzialmente i seguenti: altezza massima, indice di utilizzazione fondiaria per i lotti liberi, possibilità di ampliamento, regole per la demolizione e ricostruzione, indice di permeabilità del suolo, densità arborea e arbustiva. Nella Città storica invece questo approccio permette di passare da una normativa complessiva sostanzialmente vincolistica e caratterizzata dalla definizione di rilevanti ambiti di recupero normati da Piani particolareggiati o di recupero ad una normativa strutturata per tessuti e specificata per tipologie costitutive, finalizzata al recupero diretto del patrimonio edilizio esistente e alla conseguente riqualificazione del tessuto urbanistico, senza ricorrere ad una pianificazione successiva più dettagliata. Tale disciplina si basa sul rapporto tra tipologia edilizia e morfologia urbana, un tema che ha caratterizzato tutta l'evoluzione delle proposte urbanistiche per il recupero dei centri storici dalla fine degli anni '50 alla definizione della Legge 457/78. La linea di indirizzo metodologico scelta nel definire la normativa per questa parte di Città deve essere quella di semplificare le tipologie e le modalità di intervento, nella convinzione che una normativa semplice, essenziale e rigorosa possa diventare una normativa condivisa, non solo

dal punto di vista tecnico ma anche culturale e sociale e possa produrre risultati più significativi di quelli raggiungibili con soluzioni più complicate sotto il profilo operativo. La Città da trasformare è quella parte per cui il nuovo Piano prevede nuovi insediamenti relativi sia ad aree libere interne ai tessuti urbani già pianificate e da ridestinare, sia ad aree libere periurbane, sia infine ad aree già edificate ma dismesse e da riedificare.

Rispetto alla normativa vigente che affrontava le nuove trasformazioni urbanistiche caso per caso la nuova proposta è quella di individuare tipologie fondamentali di aree di trasformazione sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui le aree si trovano. Il nuovo Piano definisce, per ciascuna tipologia, identiche regole urbanistico-ecologiche di trasformazione in modo oggettivo e trasparente tra cui: la definizione degli indici urbanistico-ecologici, la tripartizione dell'area in superficie edificabile, verde privato con valenza ecologica, verde pubblico di compensazione ed aree per servizi pubblici, la presenza di una quota flessibile degli usi previsti da definire in sede di attuazione. Per l'attuazione delle aree di trasformazione il Piano propone una soluzione perequativa e compensativa basata su un nuovo meccanismo di piano equo e attuabile, concepito per essere utilizzato anche in attesa di qualunque riforma legislativa.

Oltre alle regole della trasformazione il Nuovo Prg introdurrà una serie di indicazioni progettuali programmatiche da osservare nella redazione degli strumenti attuativi o dei progetti diretti, ovvero le regole di impianto urbanistiche e quelle di impianto ambientale ed ecologico.

Le prime riguardano le tipologie insediative, la viabilità generale ed interna, le nuove alberature stradali da realizzare, l'orientamento prevalente degli edifici, l'obbligo di realizzare nuove piazze o spazi pubblici finalizzati all'aggregazione sociale, la rete dei percorsi ciclo-pedonali, gli accessi veicolari, gli allineamenti obbligatori dei fronti edilizi. Le seconde riguardano la formazione di corridoi bio-climatici, cioè degli spazi da lasciare liberi da edificazioni e da attrezzare a verde, la realizzazione degli interventi di mitigazione e di riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico della grande viabilità.

Il terzo elemento di innovazione riguarda la disciplina degli usi del territorio e quindi del cambio di destinazione d'uso. La proposta è di semplificare la normativa vigente riducendo in numero gli usi a quelli che effettivamente caratterizzano una funzione regolando la possibilità di mutamento della destinazione d'uso con una nuova impostazione basta sul parametro del "carico urbanistico". L'obiettivo è la definizione di una normativa sugli usi urbani che consenta la più ampia flessibilità per l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente regolando in modo concreto ed essenziale la possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso sulla base del carico urbanistico attribuito ad ogni uso. La proposta è quella di legare la definizione del parametro di carico urbanistico primario in funzione del traffico veicolare indotto e di liberalizzare il cambio d'uso senza opere edilizie tra usi ad uguale carico urbanistico e evidenziare la quantità di parcheggi privati necessari per autorizzare un cambio d'uso con maggiore carico urbanistico.

Questa innovazione normativa, consentendo una gestione degli usi più semplice e concreta, favorisce gli interventi che possono rivitalizzare i tessuti esistenti o rispondere ai fabbisogni diffusi delle famiglie.

L'attuazione e lo sviluppo operativo del nuovo Prg possono essere considerati sotto un profilo economico, per l'investimento che attivano, per le remunerazioni dei profitti di impresa, dei capitali finanziari e immobiliari coinvolti, per le ricadute occupazionali che ne derivano, per il miglioramento del reddito complessivo della società cuneese.

Il Nuovo Piano regolatore è stato redatto dal prof. arch. Giuseppe Campos Venuti, dal prof. arch. Federico Oliva, dal prof. arch. Carlo Alberto Barbieri, dall'arch. Giovanni Previgliano coadiuvato dall'ufficio di piano con la collaborazione dei consulenti prof. arch. Piergiorgio Tosoni, per la parte storico-architettonica, e dott. geol. Giuseppe Galliano, per la parte geologico-tecnica.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Cuneo

IL CASO

Il nuovo Piano regolatore generale

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Intero territorio

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici

RIFERIMENTI

<http://www.comune.cuneo.it>