



**Città di Cuneo**

**Settore Ambiente e Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica**

## **VARIANTE PARZIALE N. 16 AL P.R.G.**

ai sensi dell'art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.e i.

**Ambito di valorizzazione della Città Storica**

**“VCS3 – Isolato dell'Ex Foro Boario”**

## **PROGETTO PRELIMINARE**

**Elaborato n.03**

**P1- Norme di Attuazione VARIANTE (stralcio)**

Il Progettista

Ing. Luca Gautero

Il R.U.P.

Geom. Claudio Luciano

Il Dirigente del Settore

Ing. Luca Gautero

Il Sindaco

Federico Borgna

Il Vicesindaco e Assessore all'Edilizia e  
Programmazione del Territorio

Luca Serale

ITER DI APPROVAZIONE

Delibera di Adozione di Consiglio Comunale n. 125 del 17.12.2013

Pubblicazione dal 27.12.2013 al 26.01.2014



NOTA:

in **grassetto** sono riportate le modifiche introdotte con la Variante n.16.

## **Piano Regolatore Generale Comunale**

Deliberazione Programmatica,	D.C.C. n. 16 del 29 novembre 2000
Progetto Preliminare,	D.C.C. n. 12 del 29 gennaio 2002
Adozione controdeduzioni,	D.C.C. n. 79 del 29 giugno 2004
	D.C.C. n. 81 del 30 giugno 2004,
	D.C.C. n. 82 del 1 luglio 2004
Progetto Definitivo,	D.C.C. n. 147 del 21 dicembre 2004
Adozione controdeduzioni,	D.C.C. n. 41 del 21 marzo 2007
Approvato con	D.G.R. n. 40-9137 del 07 luglio 2008
Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008	
Preso d'atto	D.C.C. n. 115 del 25 novembre 2008

### **Elaborato modificato a seguito di:**

Correzione di errori materiali	D.C.C. n. 116 del 25 novembre 2008
Variante Parziale n.4	D.C.C. n. 17 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.5	D.C.C. n. 18 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.6	D.C.C. n. 50 del 24 maggio 2011
Variante Parziale n.7	D.C.C. n. 51 del 24 maggio 2011
Variante Non Variante n.8	D.C.C. n. 39 del 11 aprile 2011
Variante Non Variante n.9	D.C.C. n. 1 del 23 gennaio 2012
Variante Parziale n. 10	D.C.C. n. 28 del 20 marzo 2012

## **Indice**

### **Titolo I Disposizioni generali, attuazione e gestione del piano**

#### **Capo I Generalità**

- Art. 1 Principi
- Art. 2 Contenuti delle Norme ed elaborati del piano
- Art. 3 Caratteri ed efficacia degli elaborati
- Art. 4 Elementi ed obiettivi strutturali del piano
- Art. 5 Regime legale applicabile agli interventi edilizi

#### **Capo II Parametri ed indici edilizi ed urbanistici**

- Art. 6 Grandezze urbanistiche – ambientali
- Art. 7 Grandezze edilizie - ambientali
- Art. 8 Indici urbanistici - ambientali
- Art.8 bis Grandezze ed indici

#### **Capo III Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi**

- Art. 9 Norme Generali
- Art.10 Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico
- Art.11 Norme in tema di promozione della qualità architettonica

#### **Capo IV Disciplina degli interventi sull'ambiente**

- Art.12 Categorie di intervento paesaggistico ambientale
- Art.13 Categorie di intervento energetico-ambientale sugli edifici e spazi aperti
- Art.14 Categorie di intervento ecologico-ambientale
- Art.15 Tutela e sviluppo del verde urbano
- Art.16 Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana
- Art.17 Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche

## **Capo V Usi del territorio**

- Art.18 Criteri generali relativi agli Usi del territorio
- Art.19 Usi del territorio e relativo carico urbanistico primario
- Art.20 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati
- Art.21 Mutamento della destinazione d'uso

## **Capo VI Attuazione e Gestione del piano**

- Art.22 Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica
- Art.23 Strumenti urbanistici esecutivi

## **Capo VII Articolazione e struttura del piano**

- Art.24 Territori, sistemi e componenti
- Art.25 Corrispondenza alle classificazioni del D.I. n. 1444/68

## **Titolo II Sistema insediativo**

### **Capo I Componenti del sistema insediativo**

- Art.26 Articolazione delle componenti del sistema insediativi

### **Capo II Città storica**

- Art.27 Definizione, obiettivi e componenti della Città Storica
- Art.28 Tessuti, nuclei ed edifici della città storica. Norme generali
- Art.29 Tessuti di origine medioevale (TS1)
- Art.30 Tessuti di matrice barocca (TS2)
- Art.31 Tessuti di espansione ottocentesca (TS3)
- Art.32 Tessuti di espansione novecentesca (TS4)
- Art.33 Nuclei storici nelle frazioni (TS5)
- Art.34 Edifici e complessi speciali urbani
- Art.35 Edifici e complessi speciali isolati
- Art.36 Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)

### **Capo III Città consolidata**

- Art.37 Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata
- Art.38 Tessuti della città consolidata. Norme generali
- Art.39 Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato (TC1)
- Art.40 Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)
- Art.41 Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3)
- Art.42 Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)
- Art.43 Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)
- Art.44 Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)
- Art.45 Tessuti per attività polifunzionali (TC6)
- Art.46 Tessuti per attività produttive (TC7)
- Art.47 Tessuti terziario-commerciali esistenti (TTC)

### **Capo IV Città della trasformazione**

- Art.48 Definizione, obiettivi e componenti della Città della trasformazione
- Art.49 Ambiti di trasformazione. Norme generali
- Art.50 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)
- Art.51 Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)
- Art.52 Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)
- Art.53 Ambiti di trasformazione per attività (API, APT)
- Art.54 Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita

## **Titolo III Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti**

### **Capo I Componenti del sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti**

- Art.55 Componenti del sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti

### **Capo II Verde e servizi pubblici o di uso pubblico**

- Art.56 Verde e servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali
- Art.57 Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977)
- Art.58 Verde, servizi sociali e attrezzature d'interesse generale (art.22 Lur 56/1977)
- Art.59 Altre attrezzature d'interesse generale

### **Capo III Servizi privati di uso pubblico e verde privato attrezzato**

- Art.60 Servizi privati di uso pubblico. Norme generali
- Art.61 Servizi e attrezzature private
- Art.62 Impianti ed attrezzature sportive private
- Art.63 Verde privato attrezzato - Verde privato pertinenziale

### **Capo IV Infrastrutture per la mobilità**

- Art.64 Infrastrutture ferroviarie
- Art.65 Infrastrutture viabilistiche
- Art.66 Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria
- Art.67 Impianti ed attrezzature per la mobilità
- Art.68 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana
- Art.69 Piste ciclabili

### **Capo V Aree e impianti tecnologici a rete**

- Art.70 Reti energetiche
- Art.71 Reti e sistemi del servizio idrico
- Art.72 Reti per il trasporto dell'energia e impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile
- Art.73 Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati
- Art.74 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

## **Titolo IV Sistema ambientale e agricolo**

### **Capo I Componenti del sistema ambientale e agricolo, rete ecologica, paesaggio**

- Art.75 Componenti e criteri generali



- Art.76 Territori agricoli periurbani (TAP)
- Art.77 Territori agricoli (TA)
- Art.78 Territori agricoli a valenza paesaggistica (TAVP)
- Art.79 Territori a valenza ambientale e paesaggistica (TVAP)
- Art.80 Territori a parco fluviale (TPF)
- Art.81 Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto
- Art.82 Rete ecologica
- Art.83 Recupero degli edifici esistenti
- Art.84 Parco fluviale Gesso e Stura

## **Titolo V        Norme speciali e generali**

### **Capo I    Norme speciali**

- Art.85 Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06
- Art.86 Siti archeologici
- Art.87 Vincoli ambientali di salvaguardia degli strumenti sovraordinati e del PRG

### **Capo II   Norme finali**

- Art.88 Norma generale
- Art.89 Edifici condonati

### **Allegati:**

### **Glossario sigle Norme di Attuazione.**

**Art.36**  
**Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)**

- 36.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'Elaborato G2, Guida per gli interventi nella città della trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi Strumento Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:
- il Pizzo di Cuneo - VCS1
  - isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2
  - isolato dell'ex Foro Boario – VCS3
  - Piazza Martiri della Libertà – VCS4
  - attestamento occidentale del Corso Dante – VCS5
  - ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6
  - ex cinema Fiamma – VCS7

Ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della Lur n. 56/77 e s.m.i. per alcuni ambiti sono stati applicati valori superiori a quelli ammessi dalla lettera c) dello stesso articolo in quanto gli interventi non determinano costi insediativi particolari a fronte di un miglioramento ambientale ed alla cessione di aree, i cui contenuti urbanistici-ambientali sono riportati nella Guida G2.

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

- 36.02 Pizzo di Cuneo - VCS1  
area delimitata fra la circonvallazione nord ed il Corso Kennedy al di sotto dei baluardi della Città Storica, attualmente occupata da vecchi edifici a destinazione produttiva, da servizi e da spazi pubblici. Destinazione prevista servizi pubblici e parcheggi, con eventuale bonifica dell'area.

Grandezze urbanistico - ecologiche

- St = mq. 21.584
- Ut = 0,05 mq/mq + Suv derivante dalla demolizione del fabbricato ex acquedotto.
- Ip = 40% St
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Riferimenti progettuali

Le attività esistenti dovranno essere rilocalizzate in ambito APT (Piccapietra e Leonotto) e al Movicentro.

- 36.03 isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2  
ubicato lungo il bordo nord-orientale della città antica, tra il Corso Giovanni XXIII e le Vie Ramorino, Alba ed il Vicolo Bisalta, gli interventi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie e moduli di aggregazione che non entrino in contrasto col mosaico urbano circostante; tipologie dei volumi e fili di sky line dovranno essere modulate seguendo i caratteri ambientali del tessuto costruito circostante. Al fine di promuovere la qualità architettonica e l'efficienza energetica potrà anche essere favorita la realizzazione degli interventi con elementi architettonici e forme moderne.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.612
- Sf (ACE + Ve) = 62,35% St
- Ve = 30% Sf
- Vs = 37,65 % St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,06 mq/mq

- $U_f = 1,70 \text{ mq/mq}$
- $A = 30 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$
- Numero massimo dei piani: 4 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a  $45^\circ$  dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

#### Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

#### Parametri edilizi

- $D_s$  = da definirsi in sede di SUE
- $D_c$  = ----- da definirsi in sede di SUE
- $D$  = ----- da definirsi in sede di SUE
- $R_c$  = ----- da definirsi in sede di SUE

#### Riferimenti progettuali

Edificio a quattro piani fuori terra + attico con verde privato di uso pubblico o in cessione da reperirsi all'interno del comparto. Piano interrato a parcheggio.

Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma Integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della zona limitrofa l'area oggetto di intervento.

In sede di progettazione esecutiva il comune potrà richiedere l'arretramento dell'edificazione per un eventuale ampliamento di Via Alba.

#### 36.04 isolato dell'ex Foro Boario – VCS3

isolato sorto nell'ottocento, sulle aree lasciate libere dall'abbattimento delle fortificazioni militari della Città e destinato a ex mercato del bestiame.

Attualmente l'area è stata bonificata e ripulita delle strutture metalliche e utilizzata quale parcheggio pubblico con il mantenimento della "pensilina liberty" in cemento, sottoposta a vincolo.

Destinazione servizi pubblici e/o di interesse pubblico, commerciali e parcheggi. E' ammessa la destinazione universitaria con servizi ed attività connesse

Valgono per l'ambito in oggetto le norme previste dall'art. 56.03.

#### Grandezze urbanistico - ecologiche

- $St = \text{mq. } 20.745$
- $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$
- $Ip = 40\% St$
- $P1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$
- $P2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$
- $A \geq 10 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar \geq 20 \text{ arbusti/ha}$
- numero massimo di piani = 3
- usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, **U2/4, U2/5**, U2/6, **U2/7, U2/9.2**, alloggio custode fino a 150 mq. di Sul.

#### 36.05 Piazza Martiri della Libertà – VCS4

isolato destinato a parcheggio pubblico ed in parte occupato dallo sferisterio lato Via Vittorio Amedeo II, Via Bassignano e Via Bruni.

Le previsioni urbanistiche dell'area sono quelle legate al trasferimento dello sferisterio nella zona di S. Rocco, ed alla sistemazione a verde e parcheggi pubblici del sagrato della Piazza.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 7.813

Riferimenti progettuali

Realizzazione di almeno due piani interrati ad uso parcheggio pubblico e privato al di sotto della Piazza.

La sistemazione a verde dovrà prevedere la salvaguardia dell'alberatura perimetrale esistente.

### 36.06 Attestamento occidentale di corso Dante – VCS5

ubicato al di là del corso IV Novembre e attualmente occupato da un impianto di distribuzione carburanti, dal ristorante Alta Italia, da fabbricati residenziali e da capannoni uso deposito autobus. Il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere definito in termini spaziali, mediante la realizzazione di un nuovo volume costruito in fregio al margine nord-occidentale del Corso Dante, secondo un modulo progettuale che tuteli e valorizzi il cannocchiale visivo verso la campagna aperta, al di là dello Stura.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 2.638

- Sf (ACE + Ve) = 50% St

Ve = 30%

- Vs = 50%

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,25 mq/mq

- Uf = 2,50 mq/mq

- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

- Numero massimo dei piani : 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo

- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)

- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

Ds = a filo strada Lungo Stura XXIV Maggio e C.so Dante

Dc = 5,00 m

D = 10,00 m e/o 2/3 H dell' edificio più alto

Rc = 45%

Riferimenti progettuali

Edificio residenziale prospiciente Lungo Stura XXIV Maggio di cinque piani fuori terra più attico, con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno, con modulo progettuale di tipo regolare in sintonia con l'edificio razionalista esistente sul C.so IV Novembre e quindi con adeguate coperture del piano attico (pendenza 15°-18°).

Realizzazione della prosecuzione di C.so Dante e di tutte le altre opere pubbliche a carico dei privati. Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Possibilità di attuazione dell'ambito con interventi singoli riguardanti le singole proprietà con utilizzazione dell'indice territoriale rispetto all'area interessata.

### 36.07 Fabbricato ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6

fabbricato situato all'incrocio fra Via Cavallotti e Via XX Settembre ex sede della caserma dei Vigili del Fuoco, attualmente in stato di abbandono. Le previsioni urbanistiche dell'area sono legate al mantenimento delle facciate, sottoposte a vincolo.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.082
- Sf = 19,5% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,39 mq/mq
- Uf = 2,00 mq/mq
- Numero massimo dei piani : 2 piani + eventuale sottotetto abitabile.
- A = 3 alberi/ha; Ar = mq 6 arbusti/ha

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- Ds = a filo strada Via Cavallotti e Via XX Settembre
- Dc = 5,00 m
- D = aderenza
- Rc = 70%

Riferimenti progettuali

Edificio residenziale - terziario prospiciente le Vie Cavallotti e XX Settembre di due piani fuori terra con eventuale sottotetto abitabile con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno.

Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana di Via XX Settembre.

#### 36.08 Ex cinema Fiamma – VCS7

L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati P3.1 con il n. 7 è da attuarsi a mezzo di permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo per consentire la realizzazione di locali multisala cinematografica secondo la seguente Disciplina urbanistica ed edilizia:

- tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediamente di 6 piani) verso la strada porticato;
- stipula di atto regolamentare per stabilire l'uso pubblico da parte del Comune della multisala;
- presentazione di un progetto unico comprendente complessivamente l'Uf;
- la multisala dovrà essere prevista prevalentemente fuori terra;
- demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con vincolo tipologico entro il limite di Uf = 3,00 mq/mq; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni e secondo la seguente Disciplina funzionale di tessuto:  
U1/1, U1/2, U2/1 e comunque attività commerciali previste dall'art. 85 e relativi allegati delle presenti norme, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 per una Uf = 2,00 mq/mq.; U2/10 (esclusivamente multisala cinematografica) per una Uf minimo = 1,00 mq/mq.

#### 36.09 Ex Albergo Cavallo Nero - Fabbricati Via Caraglio, Via Amedeo Rossi - VCS8

Parte di isolato del periodo storico ottocento - primo novecento, attualmente in stato di degrado e parzialmente abbandonato.

Le previsioni urbanistiche prevedono il mantenimento delle facciate ed eventuali decori sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di recupero dei sottotetti ed ampliamenti igienico funzionali lato cortile.

Nel recupero non potrà essere superato il limite di gronda esistente e le inclinazioni delle falde delle coperture lato aree pubbliche.

Gli ampliamenti lato cortile non potranno superare i limiti di colmo esistenti, salvo gli impianti tecnologici.

Intervento da attuarsi con S.U.E.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- Sf = mq. 945

- Ve = 5% (eventualmente monetizzabile)

Grandezze urbanistico - ecologiche

- Uf = esistente + ampliamento igienico funzionale lato cortile + recupero sottotetto

- Numero massimo dei piani : esistente + sottotetto abitabile

Mix funzionale

- esistente

- funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

Ds = esistente

Dc = da C.C.

Rc = 16%, con un minimo di 150 mt. non edificabili destinati a cortile al piano terra.

Riferimenti progettuali

Eventuali piani interrati destinati a parcheggio privato, la quota pubblica, esclusa quella degli usi alberghieri, potrà essere monetizzata compresa la quota di standard.

Ai fini del riuso e riqualificazione del tessuto, l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale, di cui al punto 6 comma 3 dell'art.32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione urbana secondo l'indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere valutata la possibilità di ampliamento, verificando l'art.17, 4° comma lettera f), poiché l'intervento dovrà rientrare nel 2% dell'incremento della superficie territoriale o dell'indice di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativamente alle attività turistico ricettive.