

Avviata la revisione degli strumenti urbanistici vigenti, tante le richieste ma per il Comune ora si pone il problema della variante strutturale, un lavoro che dura anni

22/nov/2013

Meno cubatura: rivedere il Piano regolatore

Tre i grandi problemi: le aree del Parco fluviale, quelle della città giardino di San Rocco e le zone riservate al terziario

Cuneo - Rivedere il Piano regolatore della città a cinque anni dalla sua definitiva approvazione. È quello che vuole fare l'Amministrazione Borgna per apporre migliorie agli strumenti urbanistici vigenti, alla luce anche delle nuove condizioni socio economiche. Ma l'operazione non sembra facile, o comunque non di immediata realizzazione. Per rispondere ad esigenze specifiche e circoscritte possono essere attuate delle varianti parziali, ma per dare risposte a un complesso di richieste, alcune del-

le quali mettono in gioco anche parti importanti della "filosofia" del piano, occorrono varianti strutturali che implicano anche anni di lavoro. E le richieste giunte da giugno ad oggi, a seguito dei vari incontri che l'Amministrazione ha avuto con associazioni di categoria, comitati, consumatori, associazioni sociali e culturali, ordini professionali, cittadini e con la stessa Commissione edilizia, sono tante e vanno proprio nella direzione di grandi cambiamenti.

Tre i pilastri del Piano che si chiede di rivedere sostan-

zialmente, e in particolare due di questi non sono questioni semplici da dirimere. La prima riguarda la revisione delle zone riservate al terziario, che sono troppe e troppo vaste, dato anche il momento difficile del mondo produttivo, ma lo stralciare delle zone potrebbe essere relativamente facile. Più complicata e diversificata è la situazione della cosiddetta "città giardino" di San Rocco Castagnaretta e le zone "av" cioè le aree di piano che rientrano in zona Parco fluviale.

Per San Rocco le richie-

ste sono tante e molto diverse l'una dall'altra: c'è un'area molto grande dove il Piano ha previsto la costruzione di case a due o tre piani, un nuovo quartiere residenziale di ampliamento della città. Tutti terreni oggi liberi su cui i proprietari devono pagare l'immu perché hanno l'edificabilità, ma con un mercato della casa assolutamente fermo. C'è chi chiede di stralciare l'edificabilità ma c'è chi invece vuole mantenerla e dunque occorre trovare delle "regole comuni" che possano risolvere la situazione. Più comples-

sa ancora è la questione delle zone del Parco. Il sistema della perequazione aveva risolto il problema del vincolo (che scade dopo 5 anni): i proprietari di terreni in zona Parco avendo il divieto assoluto di costruzione, dal Piano avevano la possibilità di cubatura ridotta in altre zone della città. Possono cioè costruire sull'altipiano in cambio della cessione (appunto il sistema della perequazione) gratuita al Comune dei terreni in zona Parco. Un principio che "rende uguale" il diritto a costruire tra il soggetto privato che

si fa la sua casa e il pubblico che salva il Parco. In realtà il sistema oggi è bloccato e da rivedere è sia l'area Parco, che risulta forse troppo ampia, anche con zone di scarso interesse pubblico, che di conseguenza la trappa cubatura prevista per l'altipiano. Una revisione consentirebbe di procedere realmente alla salvaguardia del Parco, anche lasciando alcune aree così come sono oggi, cioè agricole o anche incolte, e allo stesso tempo decongestionerebbe la cubatura nel resto della città.

Massimiliano Cavallo