



COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.
AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2008

Adozione D.C.C n. del

Approvazione D.G.R n. del

V.A.S.
Documento Tecnico Preliminare

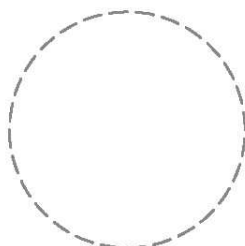
TAV. n. **8.2**

Responsabile Procedimento
geom. Gianpiero Olivero

Architetto
Enrico Rudella

Sindaco
Gianfranco Marengo

Segretario Comunale
dott. Giusto Scarpello



Regione Piemonte

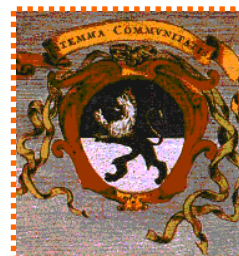
Provincia di Cuneo

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

2008

P. R. G. C.



Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il nuovo strumento urbanistico generale, P.R.G.C., di cui il presente documento tecnico preliminare fa parte integrante, è soggetto al disposto dell'art. 7 c.2 del D.Lgs. 152/2006 con successive modifiche ed integrazioni del D.Lgs. 4/2008, per cui deve essere effettuata una Valutazione Ambientale Strategica, anche ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9.6.2008.

In data 9.06.2008, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931, pubblicata sul B.U.R. n. 24/2008 Supplemento Ordinario n.1, la Regione Piemonte definisce che: *Ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 e 52 del Decreto Lgs. n.152/2006, per tutti i procedimenti di pianificazione o programmazione avviati successivamente alla data del 31.07.2007, hanno trovato diretta applicazione le disposizioni statali di recepimento della direttiva comunitaria, atteso che – ai sensi delle predette norme – soltanto quelli iniziati antecedentemente potevano concludersi in conformità alla normativa previgente.*

Pur se il procedimento per la formazione del nuovo P.R.G.C. di Verzuolo è in corso ben da prima di tale data, il Progetto Preliminare del nuovo P.R.G., non è ancora stato adottato, pur se consegnato in tutti i suoi elaborati comprensivi della relazione di compatibilità ambientale, predisposta, ai sensi della L.R. 40/98;

Per la prosecuzione delle procedure di adozione del Progetto Preliminare del nuovo P.R.G., è quindi opportuno predisporre la Valutazione Ambientale Strategica e avviare fin d'ora le consultazioni sul Documento Tecnico Preliminare.

Ai fini dello svolgimento della fase preliminare, di definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale, il presente Documento Tecnico Preliminare illustra il contesto programmatico, indica i principali contenuti del piano e definisce il suo ambito di influenza.

In relazioni alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, il Documento serve per l'espletamento della fase preliminare, nella quale consultare e definire in contraddittorio, con i soggetti competenti in materia ambientale, interessati dagli effetti ambientali del piano, oltre che l'autorità regionale preposta alla VAS., i contenuti da inserire nel Rapporto Ambientale.

Per la consultazione è stato ipotizzato, correlando il disposto della parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e l'art. 15 della L.R. 56/77, l'iter procedurale con attivazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 14 comma 1 della L. 241/90 e s.m.i., considerato che tale normativa suggerisce l'indizione della conferenza dei servizi quale modulo organizzativo di semplificazione amministrativa ogni volta sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo.

L'Amministrazione, nell'impostazione del processo di definizione del nuovo PRG, si è posta dei criteri informativi generali sulla scorta di quanto desumibile dall'analisi della situazione urbanistica attuale e della valutazione dei fabbisogni riferiti all'arco temporale dei prossimi 10/12 anni, nonché in considerazione del ruolo propositivo che si auspica la cittadinanza intenda svolgere:

- 1) promozione del principio dello sviluppo sostenibile;
- 2) privilegio delle scelte che favoriscano la qualità piuttosto che la quantità;
- 3) ricerca di una maggiore equità di trattamento della proprietà fondiaria interessata dall'evoluzione della città;
- 4) incentivazione della partecipazione alla gestione della cosa pubblica finalizzata alla maggior condivisione possibile delle scelte.

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, riguarda la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente si prefigge come *'obiettivo quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*, assicurando che, ai sensi della direttiva stessa, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Ai fini della direttiva s'intende:

- ✓ per «*valutazione ambientale*» l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione;
- ✓ per «*rapporto ambientale*» la parte della documentazione del piano o del programma in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma.

La Regione Piemonte prevede in una prima fase una verifica di compatibilità ambientale dello strumento urbanistico ai sensi della circolare del presidente della giunta regionale 13 gennaio 2003, n. 1/PET esplicativa della Legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" - Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20 (B.U. n. 4 del 23 gennaio 2003).

La L.R. 40/98, in conformità alle direttive dell'Unione europea, alla normativa statale ed in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale), disciplina le procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) dei progetti.

La fase procedurale per la VAS del D.Lgs. 04/2008, viene ripresa dall'iter definito dal Comune in raccordo con le procedure urbanistiche di cui all'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77, per valutare un indice ragionato di raccordo tra i contenuti previsti per la VAS, di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 04/2008, e i contenuti inerenti la previgente Relazione di compatibilità ambientale ex L.R. 40/98.

Tale indice ragionato viene esaminato per valutare la fase di redazione del "Rapporto Ambientale" quale fase di definizione delle azioni e di scelta delle alternative, di individuazione delle informazioni necessarie alla conduzione delle operazioni di monitoraggio delle azioni durante l'attuazione del PRG.

Nell'indice ragionato di raccordo tra i contenuti previsti per la VAS, di cui all'allegato 1 del D.L.3 aprile 2006, n. 152, successivamente integrato e modificato in data 16.01.2008, con D.Lgs. 04/2008, si abbina il riferimento ai contenuti inerenti la previgente Relazione di compatibilità ambientale ex L.R. 40/98.

Tale parallela esplicitazione oltrechè permettere il confronto con i contenuti delle valutazioni ambientali fino ad oggi considerati, risponde anche all'esigenza di raccordare, ove necessario, le due procedure, tenendo conto in particolare che quella della L.R. 40/98.

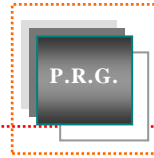
L'indice esplicita in apposita colonna la metodologia seguita al fine predisporre e organizzare i contenuti richiesti dall'Allegato1. Segue l'indice del "rapporto ambientale" in riferimento alla tabella tipo di cui alla L.R. 40/98.

4. Indice “Rapporto ambientale”

<i>Riferimento Allegato 1 DL 152/2006</i>	<i>Riferimento L.R. 40/98 Circ. Regionale art.20</i>	Metodologia	n.	Capitoli del Rapporto ambientale per la VAS del PRG	Indicatori e cartografie di supporto
<p><i>a)</i> <i>illustrazione dei contenuti, degli obiettivi generali e del rapporto con altri piani</i></p>	<p><i>Introduzione: contenuti del piano ed obiettivi generali</i></p>	<p>In essa saranno riassunti i contenuti del piano in riferimento agli obiettivi generali che si vogliono raggiungere (1a). Verrà inoltre presentata un'indagine globale sulle possibili modifiche indotte sull'ambiente. All'interno di tale introduzione si segnaleranno anche i problemi ambientali rilevanti che si possono osservare sul territorio comunale interessato, indipendentemente dalla attuazione del nuovo piano, ma che potrebbero creare interazioni rispetto alle nuove previsioni (1c). Per problemi ambientali rilevanti si intende una presenza diffusa sul territorio comunale di vincoli nazionali e regionali, nonché di situazioni di rischio, di degrado o di incompatibilità tra attività già presenti o da insediare, che potrebbero condizionare in modo rilevante le ipotesi di piano.</p>	<p>1a</p>	<p>Obiettivi del piano :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la ridefinizione di perimetro urbano in relazione alle aree agricole • la riqualificazione delle fasce di bordo e lo sviluppo urbano • la tutela paesistica ed ambientale del territorio agricolo • il centro urbano e il riassetto delle funzioni • l'individuazione delle priorità nell'assetto infrastrutturale in relazione alla circolazione urbana • la qualificazione della accessibilità urbana • la compatibilizzazione e lo sviluppo delle attività produttive 	<p>Indicatori dinamici (PRG vigente, nuovo PRG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • incremento popolazione • dimensione quantità residenziali attese • dimensione aree urbanizzate dimensione aree produttive e commerciali • dimensione infrastrutture esterne all'urbanizzato • dimensione aree storico-culturale con attenzioni specifiche (il Centro storico, il Parco naturale fluviale, insediamenti rurali di pianura) • dimensione aree di interesse naturalistico
			<p>1b</p>	<p>Rapporto con la pianificazione sovraordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PTP Cuneo • PTR regionale, 	<p>Cartografia :</p> <ul style="list-style-type: none"> • urbanizzato e strade esistenti, • profilo di urbanizzato attuale, • Centro storico, • individuazioni schematiche delle indicazioni di rilievo della pianificazione sovraordinata
<p><i>b)</i> <i>aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma</i></p> <p><i>h)</i> <i>sintesi delle ragioni della scelta delle alternative e descrizione della valutazione</i></p>	<p><i>alternative studiate</i></p>	<p>In relazione alla descrizione generale delle caratteristiche territoriali ed ambientali si specificano gli scenari corrispondenti alle alternative previsionali avanzate in sede di prima formazione dello strumento, documentando le motivazioni che hanno indotto alla scelta finale (1e).</p>	<p>1c</p>	<p>Dinamiche e problematiche rilevanti per gli effetti ambientali, riferite alle zone sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - Assetto idrogeologico e sistema acque (PAI) • Aree soggette al vincolo paesaggistico ex art. 42 della l. 42/2004 • Beni soggetti a vincolo specifico in base alla l.42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) 	<p>Cartografia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • urbanizzato e strade esistenti, • profilo di urbanizzato e strade aggiunte dal Piano , • -- Assetto idrogeologico e sistema acque (PAI) • - Aree soggette al vincolo paesaggistico ex art. 42 della l. 42/2004 • Beni soggetti a vincolo specifico in base alla l.42/2004 art. 10 (ex L.1089/39)
			<p>1d</p>	<p>Evoluzione territoriale in assenza del nuovo PRG: mediante valutazione delle problematiche indotte dallo sviluppo di iniziative puntuali (varianti molteplici puntuali e/o parziali del PRG vigente per localizzazioni aree produttive e opere pubbliche ecc..) in assenza di un complessivo ragionamento strutturale</p>	<p>Cartografia estesa a territori limitrofi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • varianti parziali individuate • interventi fuori Piano già avvenuti (circonvallazione etc.) • zone interessate da pressioni trasformative anche dei comuni contermini
			<p>1e</p>	<p>Alternative studiate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • espansioni diffusa lungo strade • aumento capacità insediativa e consumo di suolo secondo trend PRG vigente • sintesi del confronto con proposta Piano (completamento e densificazione senza riuso aree urbanizzate) 	<p>Cartografia con schemi delle alternative 'abbandonate' e di quella 'individuate' per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - rilocalizzazione industriale • - dimensionamento espansione

<p><i>c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere interessate</i></p> <p><i>d) problematiche ambientali esistenti pertinenti al piano con particolare riguardo alle aree di rilevanza ambientale (SIC,ZPS)</i></p>	<p><i>descrizione e classificazione e del territorio: suddivisione del territorio comunale interessato in ambiti omogenei rispetto alle caratteristiche e comuni.</i></p>	<p>In primo luogo si provvederà a suddividere il territorio comunale interessato dalla variazione in ambiti omogenei (comparti) per caratteristiche ambientali, destinazione d'uso prevalente, caratteristiche del paesaggio, del tessuto costruito e dell'ambiente naturale.</p> <p>Le caratteristiche ambientali derivano da una rilevazione dei dati relativi agli indicatori ambientali per le componenti aria, acqua, suolo, vegetazione, ecc... da definirsi in relazione agli ambiti interessati, nonché descrizione dello stato dei suoli in relazione all'attuale utilizzo e alle caratteristiche del paesaggio locale. Tali indicatori sono riferiti ai dati già disponibili e confrontabili nelle banche dati, su base provinciale o regionale.</p> <p>Tale suddivisione corrisponde alle richieste di cui alla lettera b); in corrispondenza di ciascun ambito andranno definite le caratteristiche ambientali che lo contraddistinguono, nonché le interazioni con l'immediato intorno. Questa prima parte di analisi è finalizzata alla descrizione dei territori interessati dal piano e alla loro catalogazione rispetto alle caratteristiche comuni definite da indicatori ambientali di valore omogeneo - tesi a qualificare le interazioni tra ambiente e aree interessate dal piano - e affinità di utilizzo del suolo e di caratteristiche ambientali e di paesaggio.</p> <p>Risulta evidente che la classificazione dovrà soffermarsi in primo luogo sulle aree oggetto di variazione e che il livello di approfondimento sarà funzionale all'esplicitazione degli obiettivi.</p>	<p>2</p> <p>Descrizione del territorio e del nuovo piano articolato in :</p> <p>Comparti urbani</p> <ul style="list-style-type: none"> • a, aree di valorizzazione del patrimonio culturale e storico , • b, aree consolidate saturate a prevalente funzione residenziale • c, aree di riqualificazione del tessuto urbano con destinazioni miste residenziali, artigianali, terziarie • d, aree specializzate del terziario dell'industria • area produttiva cartiera • e, aree di sviluppo urbano e di ridefinizione dei limiti urbani • f, servizi e grandi infrastrutture • g, aree agricole periurbane <p><u>Comparti extra-urbani:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • h, ambiti della collina di tutela paesistica • i, ambiti della pianura agricola 	<p>Dati relativi a ciascun comparto :</p> <ul style="list-style-type: none"> • - dimensioni attuali e previste dal piano articolate per comparti • - percentuali di usi del suolo (con disaggregazione per gli usi agricoli) previsti ed esistenti per comparto • - dati relativi alle tipologie delle formazioni boschive della pianura • - situazione delle reti urbane (scarichi, acqua, elettrodotti) • - fattori ambientali sensibili interessati (aria fonte dati ARPA-Cuneo, acqua ATO -Cuneo) • - dati relativi alla classificazione acustica del territorio • - dati relativi alla sicurezza idrogeologica (studio di verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica rispetto al PAI) • - azioni previste dal piano impattanti / migliorative sui fattori interessati • - previsione di misure di mitigazione / compensative
<p><i>e) obiettivi di protezione ambientale internazionali o generali e modo con cui se ne è tenuto conto</i></p>	<p><i>Definizione obiettivi e azioni: obiettivi di tutela ambientale e azioni generali previste per il loro conseguimento</i></p> <p><i>Previsioni di piano: correlazioni tra previsioni ed azioni per il raggiungimento degli obiettivi</i></p>	<p>Rispetto a ciascun ambito saranno definiti gli obiettivi di tutela ambientale da raggiungere attraverso il piano e le azioni generali previste per il loro conseguimento (3a, 3b).</p> <p>La definizione degli obiettivi dovrà tenere conto realisticamente delle potenzialità e delle condizioni degli ambiti individuati oltreché delle dinamiche in atto e dei loro effetti di medio lungo periodo sulle modalità di gestione del territorio.</p> <p>Le previsioni di piano saranno sintetizzate per ciascun ambito e poste in relazione agli obiettivi precedentemente definiti; si dovranno esplicitare inoltre le strette correlazioni tra previsioni ed azioni da compiere per il raggiungimento degli stessi. La relazione dovrà dimostrare le reali interazioni tra obiettivi, azioni e previsioni, seguendo un percorso finalizzato al conseguimento di concreti risultati di qualità ambientale.</p>	<p>3a</p> <p>Obiettivi di protezione internazionali di riferimento da confrontare con gli obiettivi locali del Piano individuati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strategia europea per lo sviluppo sostenibile 2006 (CE 10917/06) • Convenzione europea del paesaggio CEP • Convenzione sulla biodiversità (UNEP,2004) <p>3b</p> <p>Azioni del piano in relazione agli obiettivi di piano e agli obiettivi di protezione internazionali , organizzate per temi principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - nuove aree residenziali • - nuove aree produttive • - nuove aree commerciali • - nuove strade • - recupero del patrimonio esistente • - riqualificazioni urbane • - tutele ambientali territoriali • - tutele paesistiche e storico culturali 	<p>Tabella con esplicitazione schematica dei diversi obiettivi per temi ed alle conseguenti azioni previste.</p>

<p><i>f) possibili effetti significativi sull'ambiente</i></p>	<p><i>analisi degli impatti: conseguenze relative all'attuazione delle previsioni e bilancio sulla sostenibilità globale</i></p>	<p>Lo studio dovrà porre in evidenza le conseguenze relative all'attuazione delle previsioni mettendo in risalto gli aspetti positivi (conseguimento degli obiettivi) e gli eventuali impatti negativi (elementi ostativi), in relazione alle caratteristiche ambientali precedentemente descritte e agli obiettivi generali di piano (lettera e). Tali analisi di tipo qualitativo dovranno rappresentare il momento in cui operare un bilancio sulla sostenibilità delle previsioni e potranno indurre anche ad eventuali modifiche delle scelte effettuate, per garantirne l'effettiva compatibilità.</p>	<p>4</p>	<p>Sintesi degli impatti positivi o negativi: esplicitazione degli effetti per ciascun tipo di impatto e loro interrelazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • biodiversità, • popolazione, • salute umana, • flora, • fauna, • suolo, • acqua-aria, • patrimonio culturale architettonico archeologico, paesaggio, 	<p>Schema tabellare con indicazione delle azioni del piano e individuazione dei diversi tipi di impatto per biodiversità, popolazione, salute umana, flora, fauna, suolo, acqua-aria, patrimonio culturale architettonico archeologico, paesaggio e loro interrelazioni.</p> <p>La tabella individuerà solo i casi di interferenza e definirà se tale interferenza è diretta, secondaria, cumulativa, permanente o non, positiva o negativa, quindi verranno descritti gli impatti e la zona interessata in riferimento al comparto (vedi 2).</p>
<p><i>i) misure per il monitoraggio e controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione</i></p>	<p><i>verifica previsioni ed eventuali modifiche localizzative</i></p>	<p>In ordine alle risultanze della analisi degli impatti e delle problematiche di cui al punto precedente si individuano le dinamiche (e gli eventuali siti relativi) da sottoporre a monitoraggio durante la fase attuativa del Piano al fine di verificarne gli effetti diretti di livello ambientale nonché l'effettivo perseguimento degli obiettivi di pianificazione .</p>	<p>5</p>	<p>Misure per il monitoraggio e controllo degli effetti ambientali: con organizzazione di un data-base relazionale degli usi del suolo, a partire dal PRG informatizzato, che permetta di valutare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i trend di modificazione degli usi del suolo in rapporto alle previsioni del piano • gli eventi previsti dal piano condizionali (tipo rilocalizzazione industriale) 	<p>Indicatori dinamici (riferimenti: stato di fatto, attuazioni e previsioni del nuovo PRG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • incremento popolazione in rapporto dimensione aree urbanizzate realizzate / previste • dimensione quantità residenziali realizzate / previste in rapporto a dimensione servizi pubblici a verde realizzati/previsti • dimensione aree urbanizzate realizzate / previste in rapporto alle reti dei servizi urbani • dimensione aree produttive e commerciali realizzate / previste in rapporto a dimensione servizi pubblici a verde realizzati/previsti • variazioni usi del suolo agricolo (anche in rapporto all'attuazione del sistema infrastrutturale previsto)
<p><i>g) misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente</i></p>	<p><i>ricadute normative e previsionali indirizzi o prescrizioni da inserire nel testo normativo / misure compensative / quadro sinottico</i></p>	<p>In questa parte verranno richiamati tutti gli indirizzi o prescrizioni contenuti all'interno del testo normativo, che risultano finalizzati al raggiungimento degli obiettivi sopra definiti, nonché le misure adottate per la minimizzazione degli eventuali impatti negativi. Allo stesso tempo saranno segnalate le eventuali modifiche delle previsioni inizialmente avanzate, in caso di bilancio negativo degli impatti (lettera f).</p>	<p>6</p>	<p>Ricadute normative e previsionali Indirizzi o prescrizioni contenuti all'interno del testo normativo che risultano finalizzati al raggiungimento degli obiettivi sopra definiti, nonché le misure adottate per la minimizzazione degli eventuali impatti negativi.</p>	<p>Testo normativo con riferimenti a stralcio per le misure previste.</p>
<p><i>j) sintesi non tecnica</i></p>	<p><i>sintesi dei contenuti</i></p>		<p>7</p>	<p>sintesi in linguaggio non tecnico</p>	



Obiettivi e Criteri adottati posti alla base della Variante del P.R.G. Premessa

I motivi che rendono necessaria una revisione del P.R.G. come **Variante strutturale, di cui ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77, del Piano Regolatore Generale** vigente, nonché la definizione delle scelte, degli obiettivi e dei criteri di impostazione della variante stessa, sono definiti sulla base dell'aggiornamento delle indagini conoscitive della situazione locale. Questo per tenere conto sia delle dinamiche in atto e dell'evoluzione delle attività economiche in rapporto alla realtà sociale, sia delle aspettative di concreta realizzabilità degli interventi, che il processo gestionale dell'attuale pianificazione non sempre ha favorito.

In base al 2° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per revisioni e varianti del P.R.G.C. e le stesse non sono soggette all'adozione preliminare della deliberazione programmatica.

L'avvio delle procedure per la predisposizione degli elaborati tecnici, si è avvalsa anche della verifica sulle segnalazioni di intenti ad edificare o di utilizzo del suolo trasmesse dagli abitanti nel periodo susseguente all'entrata "a regime" del Piano Regolatore attuale.

La variante in oggetto ha cercato di assecondare puntualmente e rendere realizzabili gli obiettivi generali, con un'analisi aggiornata, in funzione attuativa, di quei contenuti che la verifica tecnica ha individuato come maggiormente operativi.

Situazione urbanistica comunale.

Il Comune di **Verzuolo** è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 in data 16.03.1987 ed approvato con **Delibera della Giunta Regionale n. 59-13812 in data 30.03.1992**.

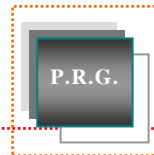
Con la facoltà ammessa dal comma 8° dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 come modificata dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41 sono state apportate n. 4 modifiche normative:

- la **1° modifica**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 05.03.1998, ha interessato le categoria d'intervento sul patrimonio edilizio esistente nella fasce di rispetto stradale, all'esterno del centro urbano;
- la **2° modifica**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 22.05.2000, ha interessato le categoria di servizi pubblici delle aree in via Roma e via Papò;
- la **3° modifica**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 24.07.2000, ha interessato la modalità d'intervento per il recupero del patrimonio edilizio rurale abbandonato;
- la **4° modifica**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 28.02.2002, ha integrato la destinazione religiosa tra quelle previste nell'area "C", destinata all'urbanizzazione secondaria, del P.P.E. D5/1 in via Maestri del lavoro.

Con la facoltà ammessa dall'art. 17 della Legge Regionale 56/77 come modificata dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41 sono state apportate 8 varianti parziali al P.R.G.C.:

- ✓ la **1° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 23.10.1998, ha incrementato parte della capacità insediativa delle aree produttive.
- ✓ la **2° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 30.04.1999, ha esaurito la percentuale del 6% d'incremento delle aree produttive consentita dalla legge regionale, finalizzata all'ampliamento dello stabilimento della Cartiera Burgo.
- ✓ la **3° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 22.05.2000, ha riconfermato la destinazione a servizi dell'area **S7** e **S7*** destinata ad attrezzature sportive e ha introdotto alcune correzioni alla normativa che regola l'attività edificatoria delle aree "U" assoggettate a ristrutturazione urbanistica del tessuto edilizio esistente.
- ✓ la **4° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 27.01.2003, ha trasferito volumetria residenziale tra aree disomogenee "P.E.E.P. 3" e la "Da1/r" costituente sub-area dell'area "Da1", apportando le modifiche normative corrispondenti.
- ✓ la **5° Variante**, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.03.2004, per l'adeguamento al piano commerciale.
- ✓ la **6° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 06.06.2005, ha trasferito capacità insediativa dall'area "D3" sub/2 all'area "D 5/4", apportando le modifiche normative corrispondenti.
- ✓ la **7° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 29.09.2005, ha apportato modifiche alla viabilità e alla normativa della 'area "R 14 - P.P.E. 1" in via Cascine, dell'area "A 1" in via Castello e dell'area agricola in via Piasco;
- ✓ la **8° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del 29.08.2007, ha trasferito capacità insediativa dall'area "R13" all'area "S4" in via marconi, apportando le modifiche normative corrispondenti.

- ▶ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28.07.2003 è stato adottato il Piano della **Zonizzazione Acustica**.
- ▶ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 03.11.2003 è stato approvato il nuovo **Regolamento Edilizio Comunale** ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge Regionale 08.07.1999 n. 19.
- ▶ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.09.2006 è stata approvata la variante strutturale al P.R.G.C. in **adeguamento al PAI**.



Necessità della Variante

L'Amministrazione Comunale intende confermare, come precisa scelta politica, la volontà di dotarsi di adeguata pianificazione territoriale, consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica.

L'impegno di rispettare gli adempimenti legislativi in materia, diventa un atto consequenziale di una sentita e maturata volontà amministrativa, che intende affrontare la gestione del Piano Regolatore Generale nello spirito e nella lettera della Legge Regionale Urbanistica "Tutela e uso del suolo", anche alla luce delle ultime revisioni della stessa legge.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Variante generale del P.R.G., sono quindi riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale strumento urbanistico, che ha dimostrato una certa difficoltà operativa di riscontro alla tendenza di sviluppo in atto e ai limiti delle risorse pubbliche disponibili.

Con tali considerazioni, si ritiene opportuna anche una variante dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica, che, come presupposti determinanti, sono variabili in rapporto alla evoluzione della realtà territoriale e all'effettiva attuazione della pianificazione stabilita.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è constatata la necessità di una normativa più facilmente interpretabile e più fattivamente applicabile, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative soprattutto occupazionali.

Durante la predisposizione e la successiva adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, si è individuato un metodo operativo, per la complessiva pianificazione territoriale comunale, basato su un preciso programma di interventi urbanistici, suddivisi in due fasi:

I fase – Adeguamento al P.A.I., Piano di Assetto Idrogeologico, del P.R.G. vigente, adottato con D.C.C. n. 25 del 12.09.2006, in fase di approvazione regionale, obiettivo di pronto intervento adeguativo e correttivo, capace di permettere lo sviluppo del Piano precedente e renderlo quindi in breve termine operativo, in un passaggio di riflessione e di verifica attuativa.

II fase - Definite quindi le priorità di intervento, predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale che affronti una pianificazione di "idee", con ipotesi di sviluppo e di adeguato rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie, attraverso il supporto di servizi ed infrastrutture.

Con l'ipotesi dei "Progetti Urbani", di contenuto propositivo programmatico e di coordinamento territoriale, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell'insediamento urbano e dell'assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa trova la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida possono diventare programmi di intervento, secondo le necessarie priorità o le improcrastinabili emergenze.



Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale.

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel 1987 e della successiva Variante Strutturale del 2006 di adeguamento al P.A.I., a cui si fa rimento.

In particolare si ripropongono:

- ▶ **le finalità:** di un **equilibrato rapporto fra residenze e servizi**, visto in relazione ai posti di lavoro, di una difesa attiva del patrimonio ambientale ed agricolo, della efficienza delle unità produttive.
- ▶ **contenuti:** sulla **valutazione del fabbisogno** di abitazioni, di posti di lavoro e di servizi, che deve indicare quanto può essere recuperato e quali aree possono essere destinate a nuovi insediamenti.
- ▶ **gli ambiti e i limiti:** delle **previsioni insediative** indirizzate soprattutto al recupero dell'esistente, al riordino dei tessuti edilizi marginali, alla dotazione dei servizi in misura adeguata almeno agli standards minimi, al riordino delle aree per insediamenti produttivi esistenti e al trasferimento di quelli non compatibili con il tessuto urbano.
- ▶ **le indagini preliminari:** debitamente integrate con i risultati dell'attuazione della pianificazione vigente e con gli **aggiornamenti alla situazione attuale**.
- ▶ **il criterio di dimensionamento dei servizi:** gli standards specifici di aree a servizi secondo i vari tipi previsti al punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono una **ripartizione "in linea di massima"**. Il Piano al di là dei dati quantitativi, garantisce il rispetto dei fabbisogni funzionali rispetto alle attrezzature di interesse comune ed anche per le aree o spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport e per le aree per parcheggi pubblici.

S'intende in sostanza programmare una variante generale organica, che tenga conto sia delle indicazioni ancora valide del P.R.G. vigente, sia delle mutate condizioni previsionali.

Una tale operazione consente di ottenere, nei tempi dovuti, uno strumento urbanistico effettivamente operativo ed aderente agli obiettivi concreti che l'Amministrazione intende perseguire.



Criteria di impostazione della Variante di Piano.

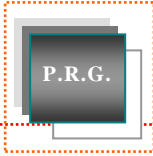
I criteri generali d'impostazione del Piano sono il risultato di un attento esame delle ricerche preliminari e delle indagini sulle risultanze degli interventi fabbricativi, ricerche ed indagini che sono state integrate dagli aggiornamenti urbanistici effettuati in specifica funzione della Variante stessa.

I dati fino ad ora raccolti hanno consentito di chiarire e valutare le caratteristiche emergenti dell'attuale situazione comunale, in modo che le possibili previsioni si basino su dati oggettivi e significativi, piuttosto che su proposizioni di intenti spesso di natura intuitiva.

A volte le forzate interpretazioni della realtà, sia per scarsa informazione che per tendenze settoriali, comportano scelte inadeguate che si riflettono negativamente sulla gestione amministrativa e che disorientano le spontanee aspettative della popolazione.

L'atteggiamento di conoscenza dei problemi, perciò, non deriva solo da esigenze tecniche, ma anche da una precisa volontà politica di concretezza ed operatività, che si riflette in una partecipazione più costruttiva delle varie componenti sociali alla definizione dei futuri programmi di sviluppo.





Confronto generale e locale.

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale, in via di realizzazione.

Nell'ambito comunale, è convinzione dell'Amministrazione che la stesura della Variante al Piano debba avvalersi dell'attiva partecipazione di ogni categoria sociale, per mettere a fuoco le reali esigenze ed ottenere consigli o proposte, attraverso dibattiti ed incontri, su una linea politica già abbozzata.

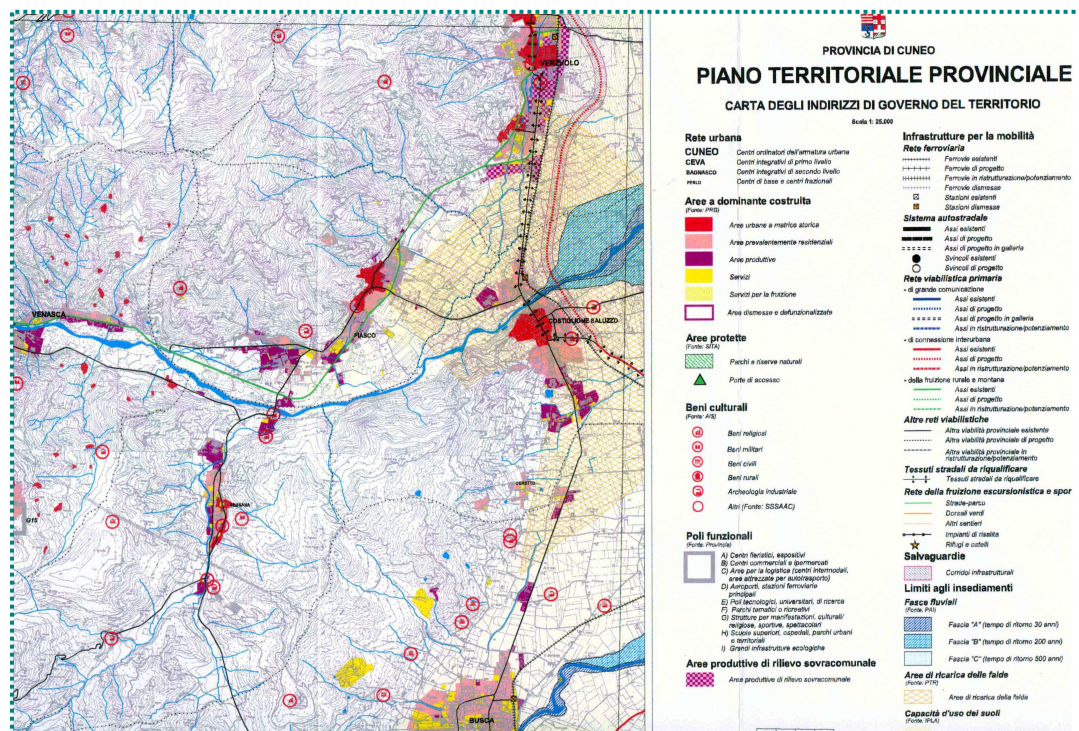
La chiarificazione delle idee e la precisa individuazione degli indirizzi su cui impostare lo sviluppo futuro del Comune, sono il primo indispensabile passo per un dibattito che tragga, dalla partecipazione critica di tutti gli interessati, gli elementi guida su cui operare.

Per questi motivi generali e locali, la presente Variante di P.R.G. si pone come piattaforma definita di confronto, in funzione di valide osservazioni, a due livelli: all'interno del Comune con le forze politiche, sociali e culturali e con l'intera popolazione; all'esterno con la Regione, la Provincia ed i Comuni limitrofi.

Il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo, nella lettura dei fenomeni territoriali in atto e nelle indicazioni di prospettive per il futuro, definisce importanti analisi, conclusioni e raccomandazioni, cui il P.R.G. si adegua.

L'adeguamento del P.R.G. ai contenuti del P.T.P. è certificato da presente apposito elaborato, che dà conto espressamente dei criteri e delle scelte adottati dal Piano stesso per attuare le politiche individuate del piano Territoriale, in relazione allo specifico contesto comunale.

Obiettivi e criteri



Criteri:

- conferma area urbana a matrice storica, con definizione nel dettaglio del perimetro e degli interventi ammessi;
- compattazione delle aree prevalentemente residenziali;
- conferma delle aree produttive e riclassificazione in funzione delle attività svolte, artigianali, commerciali, industriali e di trasformazione.
- conferma area produttiva di rilievo sovracomunale delle industrie cartarie.
- verifica dei servizi;
- riconoscimento dei beni culturali civili, religiosi; archeologia industriale;
- adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative alla rete viabilistica primaria per assi esistenti e per altre reti viabilistiche con progetto provinciale.
- riconoscimento delle reti infrastrutturali esistenti: rete ferroviaria e stazione dismessa; assi di fruizione montana dalla Valle Varaita.

Scelte:

- ✓ previsione di un nuovo corridoio infrastrutturale di collegamento, oltre ferrovia, per circonvallazione dell'abitato e per connessione interurbana;
- ✓ asse principale stradale da riqualificare all'interno dell'abitato;
- ✓ non sussistono aree protette o parchi e riserve naturali;
- ✓ capacità d'uso dei suoli: privi di limitazioni, con alcune moderate limitazioni verso Falicetto;
- ✓ area di ricarica di falda a sud del concentrico, in direzione di Costigliole.

Riferimenti:

- Comune nella Comunità Montana Valle Varaita;
- Sistema locale n. 13;
- Centro di media rilevanza regionale – Rango C;
- Città regionale di Savigliano e Saluzzo;
- Comune sede di centro storico e mercato ambulante; Centro storico e commercio ambulante: rango C; mercato ambulante: centro integrativo di 2° livello, banchi ambulanti da 51 a 100;
- Comune intermedio rete secondaria area di programmazione commerciale Fossano-Savigliano;

Indirizzi e criteri del P.R.G.

Il nuovo strumento urbanistico come Variante al P.R.G. vigente, risulta essere:

- - conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- - adeguato alle indicazioni di sviluppo socio-economico e alle linee di pianificazione territoriale e regionale;
- - dimensionato in rapporto alle reali necessità insediative, produttive, occupazionali prevedibili nel periodo di DIECI anni di validità del Piano.

L'impostazione degli indirizzi programmatici si basa principalmente su:

- - considerazioni sullo stato di fatto emergente dalle indagini conoscitive e sul prevedibile evolversi delle situazioni più caratteristiche,
- - ruolo che s'intende far assumere al Comune in rapporto allo sviluppo urbanistico delle zone limitrofe;
- - precisi limiti temporali di validità imposti come condizione di concretezza realizzativa;
- - significato della normativa regionale rivolta alla tutela e all'uso del suolo, inteso come un bene primario irrinunciabile, in rapporto alle modifiche legislative intervenute;
- - consapevolezza delle risorse economiche e finanziarie e delle procedure per realizzare gli interventi.

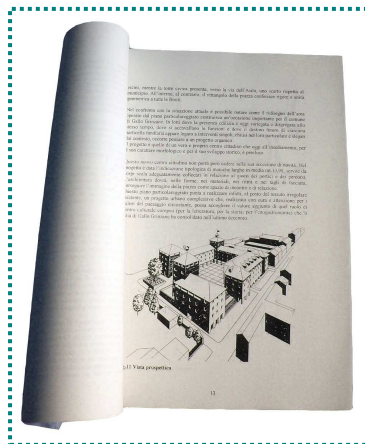
Il Piano Regolatore del Comune di Verzuolo è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni, terziarie e produttive, per favorire insediamenti compatibili con le aspettative e le esigenze comunali, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.

Conclusa la fase di adeguamento dell'attuale sistema urbanistico, definite le priorità della tutela territoriale, il Piano Regolatore Generale di Verzuolo intende affrontare una pianificazione rinnovata con l'obiettivo di una significativa ricerca di qualità ambientale.

La metodologia proposta consiste nell'individuare, all'interno di una griglia di coordinamento programmatico, in grado di definire un equilibrato sviluppo delle principali funzioni insediative, ambiti di approfondimento progettuale, a scala urbana.

Attraverso la **previsione di luoghi**, architettonicamente e tipologicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, anche funzionali alla vita di relazione, attraverso il rapporto tra questi luoghi e l'insieme del territorio, secondo collegamenti anche ambientali, si ritiene di poter evolvere il concetto di pianificazione dell'usuale arido repertorio di zone e norme prescrittive, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di progettazione territoriale.

Ipotesi dei **"Progetti Urbani"**, quindi, coordinati all'interno di un programma generale attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.



Gli obiettivi e le finalità, che riprendono quanto già delineato dal vigente Piano per un maggior sviluppo di impegno progettuale, si possono sintetizzare in alcuni temi specifici, quali:

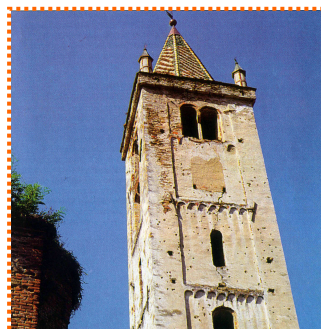
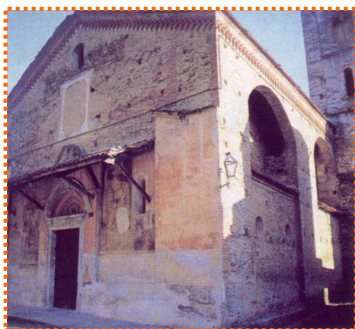
- ✓ il **miglioramento della qualità ambientale** dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato;
- ✓ il **recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale**;
- ✓ la valorizzazione della vocazionalità agricola del territorio analizzata dal punto di vista pedologico agronomico, e al ruolo produttivo, in relazione alle attività industriali ed artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli, al loro immagazzinaggio, conservazione e commercializzazione
- ✓ il riconoscimento dell'attività produttiva con l'individuazione di un sistema organizzato di aree per i nuovi insediamenti e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, sia per il tessuto edilizio esistente, sia per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidata, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diluita, comporta l'individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto e meglio definibili come verde privato, che presentano superfici del tutto libere, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano.

La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l'applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico agli allineamenti della via che dall'asse centrale porta fino al castello, il recupero e la riqualificazione degli affacci, con il completamento insediativo e l'arredo urbano.

Nell'area individuata come centro storico o nucleo di tipo documentario prevale il concetto di tutela costruttiva, formale e materiale, ove il recupero tende ad interpretare anche l'ambientazione dell'insieme e ove gli interventi ammessi devono rispettare criteri tradizionali di realizzazione, con una sorta di ricostruzione tipologica puntuale e significativa.



A differenza dei nuclei documentari, ove già s'intuisce l'esistenza, di un centro di quartiere, nelle aree di nuovo insediamento, l'intento è la creazione di ambiti architettonicamente riconoscibili per continuità e qualità ambientale, destinati anche alle relazioni comuni, all'incontro ed alle attività sociali.

La forma delle costruzioni, pur abbandonando la tipologia isolata mantiene una certa articolazione, che favorisce la formazione di piazzette di raccordo, di percorsi misti a livelli diversificati, di intercalarietà di spazi. Il tutto per cercare di riproporre un ambiente a misura della tradizione insediativa.

Le attività produttive si completano con una verifica di potenzialità di sviluppo, intesa sia come individuazione di un'area per nuovi insediamenti, organizzata in forma più urbana che non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate, garantendo, dove è possibile, ad ognuna un minimo d'espansione funzionale.

Oltre a questi temi più significativi, il nuovo piano affronta anche tutte quelle problematiche derivanti dalla verifica della capacità insediativa residenziale e dalla conseguente dotazione di servizi pubblici complementari.

La verifica della popolazione insediabile suggerisce una previsione in aumento dei residenti ed un incremento del flusso legato anche ad operatori degli insediamenti produttivi. Ne consegue il reperimento di una misurata quota di aree edificabili di completamento, che sono principalmente individuate a saturazione dei vuoti costruttivi o dei lotti interclusi, ove già esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie.



Obiettivi del P.R.G..

Obiettivi e criteri

In modo specifico il nuovo P. R. G. C. si pone i seguenti **obiettivi principali**:

► **individuazione degli ambiti normativi**:

- ❖ nuclei di antica formazione centri storici
- ❖ insediamento consolidato
- ❖ ambiti di trasformazione
- ❖ infrastrutture e servizi
- ❖ aree funzionali di tutela, di rispetto, agricole

- ❖ aggiornamento della cartografia con quanto realizzato dal P.R.G. vigente
- ❖ distinzione tra aree residenziali esistenti sature e aree libere di completamento
- ❖ individuazione cartografica delle aree normative con codici di riferimento e individuazione strumenti urbanistici in atto.

► adeguamento del P.R.G. al piano commerciale vigente di cui al **D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06**, per l'esercizio delle attività commerciali sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;

- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 21 in data 26.04.2007, per le autorizzazioni commerciali.

❖ NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CENTRI STORICI

- **centri storici**: approfondimento dello studio, per definire le tipologie di intervento per il recupero dei fabbricati, in funzione della tutela del contesto ambientale e dei luoghi. Aggiornamento della cartografia e degli interventi previsti con il precedente P.P., dove sono stati realizzati recuperi e ristrutturazioni dell'esistente nel periodo di validità del Piano vigente.
- **tutela ambientale per progetti urbani**: di nuclei preesistenti sviluppati come progetto urbano, riguardanti le direttrici di attraversamento dei Centri Storici con l'area di carattere ambientale e documentario del Castello.
- **riconoscimento edifici vincolati**: ai sensi del D.Lgs. 42/04 e di quelli aventi valore storico artistico e/o ambientale documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, anche sulla base del "Catalogo dei beni culturali architettonici" L.R. 35/95, di cui alla D.G.C. n. 51/06.

❖ INSEDIAMENTO CONSOLIDATO

- **riqualificazione urbana**: riqualificazione e progettazione dedicata per l'asse di attraversamento dell'abitato. Sono previste due ambiti di riqualificazione urbana prospicienti il corso Re Umberto.
 - ✓ il primo ambito si riferisce alla porzione di stabilimento della cartiera Burgo, adiacente al corso Re Umberto, compreso tra la "S" della SR589, nei pressi del Molino S&F, e il canale del Corso-Rio Torto che piega ad est. Si tratta di un'operazione legata alla rilocalizzazione di parte delle strutture industriali dello stabilimento Burgo ed al prospettato ampliamento dello stabilimento stesso sull'area localizzata tra l'attuale via Tornalunga e la nuova viabilità prevista dal Piano Territoriale Provinciale. L'aumento della possibilità edificatoria si pone come riequilibrio insediativo della nuova area centrale, finalizzata alla definizione nell'ambito abitativo di tre piazze conseguenti come luoghi riconoscibili, la piazza del Municipio, il Paschero e la Nuova piazza del Rio.
 - ✓ il secondo ambito riguarda l'edificato prospiciente il C.so Re Umberto tra la via Fucina, la Cassa di Risparmio di Novara e la piazza don Orione. È un intervento di ricomposizione volumetrica finalizzato a riqualificare e potenziare il fulcro dell'abitato di Verzuolo con tipologia a pilotis già presente nell'intorno.
- **aree residenziali**: completamento consolidamento delle aree residenziali per ricompattare il tessuto edilizio esistente in funzione di un equilibrato rapporto con i servizi pubblici e con le aree di carattere ambientale, secondo le priorità di: presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, lotti interclusi, superfici collegate a nuclei urbanizzati, ricucitura dei margini sfrangiati dell'abitato. Ripartizione geograficamente equa e ponderata per articolazione urbana: con formazione di luoghi a piazza o a via di incontro, come centri complementari del nucleo insediativo principale, in continuità con esso. Definizione di centri di quartiere di riferimento strutturale per lo sviluppo di funzioni diversificate quali servizi, abitazioni, esercizi di vicinato, artigianali di servizio.

❖ AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- **piani esecutivi convenzionati**: residenziali, in ambiti di trasformazione, che presentano concrete prospettive di realizzabilità e di continuità con i nuclei insediativi principali, attraverso una definizione progettuale di luoghi a piazza o a via d'incontro:
 - ✓ 2 aree in via Provinciale Saluzzo a confine con il territorio di Manta: la 1° area, pianeggiante, localizzata tra la regionale 589 e la ferrovia, si estende anche sull'area a servizi sportivi, con pari densità, che, nel criterio della perequazione, sarà ceduta all'uso pubblico; la 2° area a ovest della regionale 589 e ai margini della stessa, sulla pendici della collina; entrambe le aree hanno previsioni viabili pubbliche collegate alla prevista rotatoria stradale che regola il transito all'imbocco nord del paese;
 - ✓ 1 area in via Marconi compresa tra il "Poggio Verde" e via Valcrosa; area di riempimento dell'edificato nella prima fascia collinare, a ridosso del centro urbano, con viabilità interna che raccorda via Siccardi con via Marconi e via Valcrosa costituendo variante al primo tratto di quest'ultima in corrispondenza della strettoia di Palazzo Drago;
 - ✓ 1 area in via Paolo di S. Robert adiacente alla zona residenziale di recente edificazione con tipologia mono-bifamiliare;
 - ✓ riconferma dell'area di via Siccardi tra il Poggio Verde e il centro storico di via Muletti, con viabilità interna che completa via Siccardi tra la via Marconi e la via S. Bernardo, costituendo alternativa all'asse centrale di C.so Re Umberto;
 - ✓ trasformazione parziale dell'area reduci in area residenziale e conservazione degli attuali servizi a verde esistenti e ricollocazione degli impianti sportivi nel polo di via prov. Saluzzo;
 - ✓ trasformazione in residenziale dell'area antistante lo stabilimento ex Kimberly in via Provinciale Cuneo
 - ✓ 1 area mista residenziale-commerciale in via Gualtieri conforme alle previsioni del piano commerciale che ammette insediamenti di media dimensione per soddisfare le necessità della frazione di Villanovetta.
 - ✓ 1 area in via Piasco ai margini delle pendici collinari .
 - ✓ 1 area in frazione di Falicetto prospiciente la via omonima.
- **zone produttive**: riclassificazione delle aree esistenti secondo l'articolazione funzionale delle varie attività artigianali locali, artigianali di produzione, industriali, miste commerciali, industriali di trasformazione, con suddivisione per settori d'intervento e modalità di procedura attuativa per un aggiornamento con ridisegno o ridimensionamento di alcune aree già previste.

- ✓ Conferma dello stabilimento Cartiera Burgo con rilocalizzazione di parte delle strutture industriali presenti nell'area prospiciente corso Re Umberto e trasformazione urbana dell'area relativa qualora si preveda l'ampliamento dello stabilimento nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga.
- ✓ Conferma dell'area dello stabilimento ex Kimberly in via Provinciale Cuneo.
- ✓ Conferma dell'area produttiva di via Maestri del Lavoro, con individuazione di nuove aree produttive in estensione a sud dell'area stessa ed in estensione ad ovest lungo la strada provinciale per la Valle Varaita, per completare con carattere di progetto urbano alcuni insediamenti già esistenti o previsti, ricorrendo a viabilità interne, svincolate da rotatorie, che non interferiscano con la provinciale stessa.

❖ INFRASTRUTTURE E SERVIZI

▪ **viabilità principale:**

- ✓ la criticità della viabilità locale strutturata sull'asse della strada regionale 589 (ex SS dei laghi di Avigliana) rimasta progressivamente inglobata nel contesto edificato della conurbazione pedemontana Saluzzo-Manta-Verzuolo-Costigliole Saluzzo è stata condizionata dalla presenza dei rilievi collinari prealpini ad ovest e dal tracciato della linea ferroviaria Costigliole S-Verzuolo-Saluzzo-Airasca ad est. La circolazione su tale arteria stradale risulta difficoltosa per la forte concentrazione dei servizi, delle scuole sovracomunali (istituto professionale per l'agricoltura, sede decentrata dell'ITI di Cuneo, scuola di formazione professionale) e degli stabilimenti industriali delle cartiere Burgo ed ex Kimberly, oltre agli insediamenti produttivi dell'area di via Maestri del Lavoro.
- ✓ su Verzuolo si concentra inoltre tutto il traffico pesante che da nord della Provincia accede alla Valle Varaita e ciò a causa del divieto di transito per i mezzi pesanti adottato dal comune di Costigliole Saluzzo, nel tratto della SR 589 che attraversa il concentrico di Costigliole S..
- ✓ ad aggravare la viabilità locale è stato inoltre determinante il recente intervento di ampliamento della Cartiera Burgo, condotto nel triennio 2000-2002, con un investimento di oltre 1100 miliardi di lire che ha modificato in modo significativo la domanda di trasporto merci.
- ✓ la risposta alla descritta criticità, di fatto imprescindibile dalla situazione morfologica ed economica del contesto, è pervenuta dalla Provincia di Cuneo che si è fatta promotrice, a seguito di numerosi incontri con gli Enti Locali, ponendo allo studio una nuova arteria stradale fra Villafalletto e Saluzzo, localizzata tra la SR 589 e la SP161 Saluzzo-Falicetto-Villafalletto-Cuneo, poi trasposta nel Piano Territoriale.

- ✓ di recente l'accordo tra i Comuni di Costigliole Saluzzo-Verzuolo- Manta ha modificato il tracciato del progetto provinciale della variante alla SR 589, limitatamente ai propri territori, per adeguarlo alla situazione dei luoghi con l'intento di ridurre il consumo di territorio e renderlo funzionale allo sviluppo urbanistico dei rispettivi ambiti. Tale modifica, formata secondo il disposto del punto 8 art. 3.13 delle N.TA del P.T.P. (vedi foto n.), è stata accolta dalla Provincia e trasmessa, per l'approvazione, al Comitato Tecnico Regionale.
- ✓ si tratta di un nuovo tracciato che nel territorio di Verzuolo inizia dalla rotatoria dello svincolo per la Valle Varaita, oltrepassa la ferrovia e, alla distanza di circa 400 m ad est della ferrovia, corre parallelamente alla stessa fino al confine con Manta, lambendo la nuova area industriale della cartiera Burgo e il cimitero del capoluogo. È una variante stradale che assicurerà un notevole alleggerimento della viabilità locale.
- ✓ anche per il nucleo frazionale di Falicetto è prevista una variante stradale che perimetra a sud l'abitato con lo scopo di eliminare il traffico pesante dal concentrico e raccogliere con adeguati innesti anche il traffico dei mezzi agricoli attualmente notevole perché notevole è l'attività frutticola e di conservazione dei prodotti agricoli. La variante è costituita da un tronco di cerchio che collega la strada provinciale SP 137 Verzuolo-Falicetto-Lagnasco, ad ovest dell'abitato, si sovrappone a sud alla via Mattona, e si immette nella rotatoria posta in via Pomarolo sulla SP 137 e SP 161, ad est.
- **collegamenti viari secondari:**
 - ✓ attraversamento del centro storico della "Villa". La risposta alla necessità di dotare il vallone di rio Bealerasso di una viabilità alternativa alla via Castello per evitare l'isolamento nei casi di interruzione o chiusura della via stessa, sia per lavori sulle infrastrutture che per manifestazioni e ricorrenze varie, è data dalla previsione di due strade poste rispettivamente sugli opposti versanti del fondovalle: una sul versante sud che prolunga a valle la via della Guardia fino alla strada di accesso alla scuola agraria con innesto da via 4 Novembre e l'altra sul versante nord da via Valcrosa, ricalcando parte della via Morsetto fino alla via Castello di fronte alla Antica Parrocchiale.
 - ✓ bretella alla SR 589 parallela al tratto di C.so re Umberto. È prevista una nuova strada che divide l'area dello stabilimento Burgo tra la porzione est, confermata ad uso industriale, e quella ovest su corso Re Umberto, antistante la parrocchiale di S. Maria da trasformare in area urbana con progetto unitario (di cui si è parlato al punto precedente). Il nuovo tratto stradale corre parallelo al corso re Umberto, alla distanza di circa 100 m verso est e realizza lo sdoppiamento della via Prov. Cuneo dalla prima curva della "S" del Molino S&F, fino all'intersezione con via del Teatro-via Roma.

- **ambientazione dei collegamenti viari**, dell'attraversamento del centro storico e dell'asse centrale longitudinale con arredo urbano illuminazione idonea, definizione degli ambiti pedonali.

- **servizi**: cura dell'ambientazione e della posizione in funzione all'accessibilità e all'uso collettivo, in aggiunta al semplice soddisfacimento degli standards; reperimento delle zone necessarie per uso pubblico all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, per un'agevole attuazione in perequazione, senza ricorso ad espropri o indennizzi o decadimento di vincoli; il verde ed i parcheggi ambientati assumono particolare importanza come distribuzione diffusa di servizi sul territorio, con lo scopo anche di creare delle fasce di protezione tra l'abitato e le aree libere.

Verifica ed adeguamento del rapporto residenze e servizi, con il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e prevedibile di attrezzature pubbliche e sociali e con il dimensionamento ottimale dei servizi stessi in funzione di un riequilibrio distributivo.

Trasferimento del centro ricreativo "reduci" nel polo sportivo di via Provinciale Saluzzo allo scopo di prevedere un complesso integrato di servizi sportivi regolamentari, di spazi verdi di uso pubblico, di parcheggi di pertinenza organizzati con aiuole piantumate e percorsi pedonali.

▶ AREE FUNZIONALI DI TUTELA, DI RISPETTO, AGRICOLE

- **funzionalità di rispetto per tutte le aree inedificate**:
 - ✓ individuazione delle aree paesistiche collinari, boschive e fasce di protezione delle infrastrutture.
 - ✓ individuazione delle aree funzionali ambientali: pedonali, ciclabili, giardini e verde privato.
- **aree produttive agricole**: tutela e sviluppo delle coltivazioni compatibili e quindi indispensabili per un equilibrio ambientale del territorio, consolidamento delle attività zootecniche; previsione di recupero degli edifici abbandonati dall'uso agricolo e previsione di relativa normativa.

► **criteri di riqualificazione urbana:** le progettazioni urbanistiche ed architettoniche, integrate fra di loro”, demandate a strumenti urbanistici esecutivi e sviluppate con progetti urbani, preferibilmente di iniziativa pubblica, si atterranno ai migliori canoni della riqualificazione territoriale, ponendo, come obiettivo fondamentale, la qualità dell’abitare e del vivere, dentro e fuori casa perseguendo la realizzazione di:

- ✓ organizzazione ottimale degli spazi e delle destinazioni d’uso per favorire l’integrazione delle funzioni (abitare, lavorare, tempo libero) ed evitare “dormitori”;
- ✓ materiali e soluzioni tecnico-tecnologiche di qualità, finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione degli inquinanti, organizzazione dei percorsi viabili e pedonali, che consentano basso carico di traffico inquinante e sicurezza per i pedoni;
- ✓ introduzione del verde in modo diffuso (giardino, parco, giochi privati e pubblici) anche attraverso un corretto uso quantitativo del suolo per gli edifici; realizzazione di filtri verso i fabbricati di carattere produttivo;
- ✓ integrazione dell’abitazione con spazi, edifici ed attrezzature per le diverse età e bisogni socio-culturali; apertura ai fabbisogni pregressi dell’abitato esistente;
- ✓ aspetto architettonico formale e funzionale per edifici e per spazi esterni come elemento portante dell’operazione costruttiva al fine di migliorare l’immagine e la promozione dell’abitato nel suo insieme.

Le scelte architettoniche saranno basate sulla:

- ✓ **“varietà”** per evitare modelli abitativi rigidi e ripetitivi, pur mantenendo un’identità d’insieme;
- ✓ **“identità”** per evitare le forme semplicistiche e l’anonimato della speculazione edilizia;
- ✓ **“integrazione”** con l’esterno, consapevoli che la qualità dell’abitare non dipende solo dall’aspetto e dal confort della propria abitazione, ma anche dalla qualità dell’ambiente circostante.
- ✓ **“accogliabilità”** per evitare fredde architetture che non ci appartengono.

- **incombenze gestionali** di attinenza urbanistica che concorrono alla definizione degli obiettivi progettuali del P.R.G.:
- viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
 - parchi e aree vincolate a verde: verde privato e giardini; aree per parco divertimenti e giochi o manifestazioni all'aperto;
 - residenza: incentivi per abitazioni nei nuclei documentari o centri cosiddetti storici; diversificazioni tipologiche per luoghi;
 - commercio: area per addensamento commerciale e verifica del piano commerciale;
 - industria e artigianato: area artigianale per piccoli capannoni; centro servizi in area industriale; alberature per mascheramento anche attorno alle aziende esistenti, colori di facciata, tinte delle coperture;
 - normativa: semplificazione delle interpretazioni e delle procedure attuative, oneri e monetizzazione.
 - aspetti ambientali, non solo del territorio ineditato, ma anche del tessuto edilizio, attraverso un programma di "arredo urbano" e una individuazione di un "piano del colore"; recinzioni che permettano una visione panoramica, siepi contenute in altezza, antenne paraboliche con ammissibilità condizionata, serre per coltivazione non fisse e con materiali non degradabili, ricoveri attrezzi agricoli.
 - valutazione delle considerazioni e delle proposte su piccoli problemi specifici di "aggiustamento", legate all'esperienza di gestione del Piano ancora vigente o emerse direttamente dalla popolazione.
 - rielaborazione complessiva delle Norme di Attuazione per puntualizzare prescrizioni, condizioni e vincoli di intervento, in modo facilmente interpretabile e per evitare quindi, per quanto possibile, rallentamenti operativi.

Inquadramento territoriale.

Verzuolo è certamente di origine molto antica: il paese è composto da un nucleo medioevale denominato “La Villa”, da un corso pedonale chiamato Paschero perché in epoca medioevale era zona di libero pascolo, da un altro nucleo medioevale chiamato Villanovetta. L’agglomerato moderno si distende per unire i tre borghi, mentre verso la pianura si trova la frazione di Falicetto. Villanovetta, luogo di memoria letteraria, dove il Boccaccio ambienta la storia di Gualtieri, Marchese di Saluzzo, e Griselda, contadina nella “Villetta” fino al 1929 è stata comune autonoma e ciò spiega la diversificazione dei borghi e la presenza di due palazzi comunali sul territorio. Sulla collina in fondo alla salita del centro storico e di ricetto si trova il Castello di eccezionale imponenza anche se in parte diroccato.

L’origine del nome di Verzuolo può essere definita con tre diverse ipotesi, tutte attendibili, sia “verde suolo” per i boschi e i campi, sia urseolum orsacchiotto in latino, come potrebbe testimoniare il nome dell’altura che tuttora si chiama Morsetto, sia ancora dal longobardo verzollung, luogo in cui si pagava il dazio.

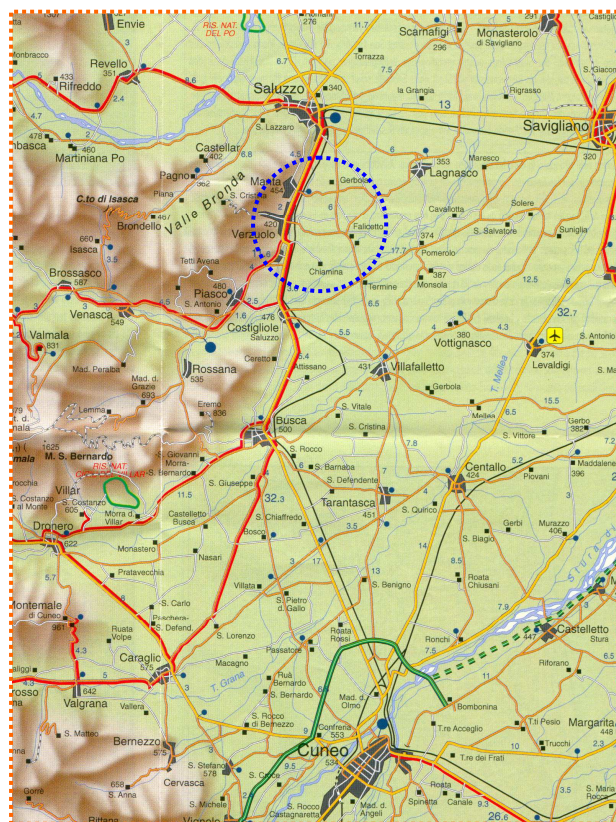
Il Comune di Verzuolo si estende, per una superficie di 2620 Ha., sulla direttrice Torino-Saluzzo-Cuneo ed è situato all’imbocco della Valle Varaita.

Planimetricamente presenta forma irregolare, con bordi assai frastagliati: può essere inscritto in un rettangolo i cui lati maggiori, situati in direzione O-E, hanno lunghezza quasi tripla rispetto a quella dei lati minori (direzione N-S).

Confina a Nord con il Comune di Manta, a Sud con Piasco, Costigliole e Villafalletto, ad Ovest con Pagno e ad Est con Manta, Lagnasco e Savigliano.

L’attuale capoluogo di Verzuolo, posto al centro del territorio comunale, dista 67 Km. da Torino, 6 Km. da Saluzzo e 26 Km. da Cuneo.

Ad entrambi i capoluoghi di provincia è collegato dalla ferrovia (linea Torino-Savigliano-Cuneo) e dalla strada regionale n. 589 (detta dei laghi di Avigliana) che, attraversandolo in direzione N-S lo divide praticamente in due parti e crea non pochi problemi di circolazione, di traffico, di sicurezza per i pedoni, di inquinamento, di stabilità per le costruzioni più antiche.



Il territorio di Verzuolo è per il 60% pianeggiante e per il restante 40% circa, montano; dal punto di vista altimetrico il territorio è compreso tra quota 350 m s.l.m. del settore orientale, in prossimità del confine con il comune di Manta e Lagansco, quota 420 m. s.l.m. del capoluogo e quota 1167 del Monte S.Bernardo Vecchio nel settore occidentale

L'idrografia è costituita dal torrente Varaita che percorre il confine S-E del territorio comunale e dal Rio Torto che scorre ai piedi delle propaggini pedemontane ed attraversa il territorio di Verzuolo da N a S raccogliendo le acque provenienti dai rii montani (rio S. Bernardo e rio S. Cristina o Bealerasso) trasversali al proprio corso.

Censimento 2001

Superficie territoriale, densità, popolaz. residente (tav. 2.1)				
<i>Superficie</i>	<i>densità abitativa</i>	<i>Totale resid.</i>	<i>maschi</i>	<i>famiglie</i>
26,20 kmq	236	6.106	3.019	2.542

Edifici ed abitazioni (tav. 2.1)				
<i>Edifici</i>	<i>Ad uso abitativo</i>	<i>abitazioni.</i>	<i>Abit occupate da residenti</i>	<i>Abitazioni vuote</i>
1.229	1.106	2.711	2.535	149

Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione (tav. 2.11)							
<i>Prima 1919</i>	<i>1919-1945</i>	<i>1946-1961</i>	<i>1962-1971</i>	<i>1972-1981</i>	<i>1982-1991</i>	<i>1991 e oltre</i>	<i>totale</i>
348	149	203	170	98	55	83	1.106

Abitazioni occupate da persone residenti (tav. 2.12)								
<i>totale</i>			<i>Titolo di godimento</i>					
			<i>In proprietà</i>			<i>In affitto</i>		
<i>Abit</i>	<i>stanze</i>	<i>occupanti</i>	<i>Abit</i>	<i>stanze</i>	<i>occupanti</i>	<i>Abit</i>	<i>stanze</i>	<i>occupanti</i>
2.535	10.492	6.137	1.809	7.907	4.497	525	1.780	1.181

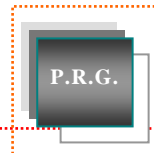
Abitazioni occupate da residenti per tipologia di servizi presenti, superficie (tav. 2.14)									
<i>Abitazioni fornite di acqua potabile</i>		<i>Abitazioni fornite di impianto di riscaldamento</i>						<i>Occupate da persone residenti</i>	
<i>totale</i>	<i>Da acquedotto</i>	<i>totale</i>	<i>centralizzato</i>	<i>autonomo</i>	<i>Apparecchi singoli x tutta abit.</i>	<i>Apparecchi singoli x parte abit.</i>	<i>Acqua calda</i>	<i>numero</i>	<i>superficie</i>
2.532	2.399	2530	766	1.558	196	293	2.461	2.535	240.344

FABBISOGNO ABITATIVO			
1	Fabbisogno determinato dall'evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative		
	Alloggi previsti	n.	295
	Per abitanti	n.	676
2	Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali		
	Alloggi previsti	n.	152
	Per abitanti	n.	348
3	Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico		
	a	Alloggi previsti per attività produttive	n. 58
		Per Abitanti	n. 133
	b	Alloggi previsti per attività turistiche indotte nell'abitato	n.
		Per Abitanti	n. 0
	c	Alloggi previsti in aree turistico sportive	n.
		Per Turisti	n. 0
d	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive	n.	
4	Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato		
	Alloggi previsti	n.	6
	Per abitanti	n.	14
5	FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.		
	Alloggi previsti	n.	499
	Per abitanti / vani	n.	1.143
	Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano		
	Composizione media familiare ab./fam.	2,29	
	Composizione media familiare turistica		
6	Previsione insediativa		
	a	Abitanti esistenti	n. 6.247
	b	Nuovi abitanti insediati = incremento demografico calcolato	n. 217
	c	Nuovi abitanti relativi ad attività produttive	n. 133
	d	Nuovi abitanti relativi ad attività turistiche	n.
		Abitanti previsti: a + b + c	n. 6.597
e	Nuovi turisti	n.	
7	Fabbisogno aggiuntivo		
	In aree residenziali e turistiche	all.	499
		ab.	1.143
	In aree produttive (alloggi/aziende)	all.	28
	ab.	65	
	In volume previsto (ab. X mc. 90 o 120)	mc.	102.844
		mc.	137.125

Determinazione del fabbisogno di servizi previsto.

Fabbisogno e capacità

SERVIZI		SITUAZIONE IN PREVISIONE				
Abitanti residenti e previsti		6.713				
Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale		9.689				
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	49.100	40.090	116.520	18.960	224.670
Mq./ab. Capacità ins.	9.689	5,07	4,14	12,03	1,96	23,19
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	48.445	48.445	121.113	24.223	242.225
Differenza	mq.	655	-8.355	-4.593	-5.263	-17.555



Classificazione e individuazione delle aree

L'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate e disciplinate da norme operative omogenee, a conferma di quanto già previsto dal precedente P.R.G., con le modifiche ed integrazioni operate dalla presente variante.

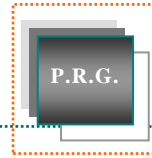
Si distinguono quindi **Aree Residenziali, Aree per Servizi, Aree Produttive, Aree Agricole ed Aree Funzionali**, di tutela a vario titolo o di rispetto, entrambe inedificabili.

All'interno di queste articolazioni principali vi sono ulteriori suddivisioni, in base a prescrizioni e condizioni caratteristiche.

Alcune zone sono, per l'attuazione, condizionate alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche se la variante di P.R.G. definisce già l'assetto urbanistico esecutivo ed ambientale, con possibilità o meno di variazioni, a seconda delle specifiche imposizioni normative.

Tale condizione è motivata sia dalla necessità di un ulteriore approfondimento progettuale del nuovo impianto, sia per consentire a tutti i proprietari una equa distribuzione di destinazioni, in funzione della quota partecipativa espressa in quantità di superficie territoriale posseduta. In sostanza ad una percentuale di superficie in proprietà, indipendentemente dalla ubicazione e dalla destinazione specifica, deve corrispondere una percentuale sull'edificazione ammessa, nella localizzazione prevista dal Piano all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo.





Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R.n.40/98, art.20.

Il presente P.R.G. è predisposto in coerenza con gli obiettivi di tutela territoriale e studiato ed organizzato in conformità ad analisi di compatibilità riportate nel presente capitolo.

Sulla base della seguenti informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale, nelle delibere di adozione e di approvazione è esplicitato il rispetto dei disposti di cui all'art. 20 della L.R. 40/98 e nella procedura di pubblicazione delle stesse è chiaramente esplicitata l'opportunità, da parte di qualunque soggetto, di formulare osservazioni anche in ordine alla compatibilità ambientale delle scelte di Variante.

Dal punto di vista ambientale e sulla base della recente Circolare Regionale 13.01.2003 n. 1/PET, si rende necessaria allora una valutazione di "contesto" dei contenuti del Piano, evidenziando che questi attengono in massima parte alla precisazione di alcuni aspetti funzionali di sviluppo insediativo, sia residenziale, che produttivo, che di servizi pubblici.

Nell'attuazione in generale del nuovo Piano non si prevedono sostanziali effetti diretti o indiretti sulle attività umane, sulla flora e la fauna, sul suolo o il sottosuolo, sull'aria ed il clima né sul patrimonio storico e culturale.

Le previsioni di trasformazione, infatti, privilegiano interventi di completamento in aree già urbanizzate e collegate funzionalmente e tipologicamente a quelle esistenti, senza allargature in ambienti rurali o collinari o senza mutamenti tali da giustificare una valutazione di impatto ambientale.

I nuovi insediamenti sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto abitato, tali quindi da non coinvolgere la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche importanti.

Una qualche particolarità può ancora rivestire il paesaggio e l'ambiente urbano e rurale, in quanto anche piccole trasformazioni possono incidere nella valutazione della compatibilità ambientale.

Particolare attenzione nelle scelte propedeutiche alla formazione del Piano è stata rivolta alle indagini geologiche che hanno determinato le linee guida della tutela ambientale ecologica, la determinazione del grado di sicurezza degli insediamenti, i vincoli morfologici ed idrogeologici da rispettare.

Descrizione e classificazione del territorio interessato dal P.R.G.

In riferimento ai precedenti capitoli “Inquadramento territoriale e tutela del suolo” si evidenzia che, sulla base di analisi geologiche, insediative e paesaggistiche, morfologicamente il Comune può essere suddiviso in due distinte zone.

La prima è rappresentata dal settore pianeggiante, orientale, di pianura generata dal torrente Varaita, ad Est del centro abitato. La seconda zona è montuosa e collinare, rappresentata dall'estrema propaggine nord-orientale dell'articolata dorsale spartiacque Valle Varaita –Valle Po; è posta a quote superiori a 420 m. s.l.m. ed è contraddistinta dalla presenza di alcune borgate e numerosi casolari sparsi. Il versante vallivo risulta intensamente vegetato con una copertura arborea fitta e continua anche in corrispondenza dei settori posti alle quote più elevate.



L'abitato di Verzuolo si è sviluppato prevalentemente lungo la direttrice Nord Sud tangente alla zona collinare prealpina. Ad Est della strada si estende la pianura ricca di produzioni agricole pregiate; ad Ovest la collina, solcata da piccoli valloni con direzione Est Ovest perpendicolari all'andamento della strada.

Due di questi valloni interessano l'abitato di Verzuolo: quello a Sud percorso dalla via San Bernardo segna una linea di sviluppo edilizio recente; su quello a Nord, percorso dalla via al Castello, è sorto il primo nucleo del paese, oggi chiamato “La Villa”.

Dopo un percorso pressappoco rettilineo di circa 1 km. il vallone si biforca: sul promontorio roccioso dove sorge il castello. Al di sotto di tale posizione dominante si sviluppa tutto il vecchio borgo fin quasi alla pianura. Nella zona più alta è localizzata la parte più antica dell'abitato; l'edificazione più a valle rappresenta gli sviluppi successivi.

Osservando una rappresentazione della struttura insediativa di Verzuolo, risalente al 1880, si rileva come già alla fine del secolo il prolungamento a valle dell'antico borgo fosse ormai definitivo e come si saldasse ai nuovi insediamenti in fregio all'attuale strada di attraversamento.

Significative sono le presenze autonome degli insediamenti di Villanovetta e di Falicetto: Del primo in particolare è ben visibile la separazione dall'attuale concentrico di Verzuolo, separazione che è stata cancellata con i successivi insediamenti residenziali ed industriali.

Verzuolo dunque, anziché svilupparsi intorno al nucleo primitivo come è diffusamente avvenuto, si è sviluppato verso valle allontanandosi sempre più dal borgo antico che poco a poco, si è trovato emarginato rispetto al centro della vita cittadina.

Ulteriori considerazioni ambientali portano ad evidenziare che nella zona abitata le parti morfologicamente emergenti sono gli ambiti visuali verso la collina e verso il castello e interessati sono quelli dell'estensione dei luoghi caratteristici fortemente legati a fattori di peculiarità architettonica, i centri storici. Situazione paesisticamente negativa, anche se fortemente condizionata da fattori funzionali, è la presenza di stabilimenti industriali di notevole altezza e consistenza.

La manifestazione del paesaggio all'osservatore, avviene principalmente dalle strade di accesso, che presentano livelli altimetrici tali da preferire visuali dal basso, senza tuttavia tagli a mezza costa o promontori, su cui insistono i fabbricati; l'insieme insediativo rimane inserito nella linea di orizzonte sotto la collina, ad eccezione di alcuni cascinali a ridosso dei rilievi e attorno al castello, presente sulla sua sommità della collina.

Le altezze dei fabbricati hanno però una certa incidenza rispetto agli angoli visuali delle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi.

Le aree pianeggianti su cui sorge l'abitato del capoluogo, quelle collinari delle frazioni e dei cascinali, risultano idonee all'edificazione. Non ricadono in area protetta con vincolo idrogeologico o geologico.



Foto G. Boero dal "Theatrum Statum R. C. Sabaudiae Ducis" Amsterdam 1682

Definizione degli obiettivi e delle azioni.

Il Piano non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si è configurata come obiettivo preliminare.

La tutela ed il riassetto dell'ambiente naturale e l'uso del suolo per l'utilizzo in forma corretta delle risorse economiche sono quindi i gli aspetti caratterizzanti per inquadrare nel giusto equilibrio ecologico ogni iniziativa di trasformazione e di intervento.

Il continuo spreco di un bene, come il territorio, considerato ormai quantitativamente definito e limitato fa riflettere sull'opportunità che la programmazione urbanistica, evitando usi incondizionati e traumatici, si adegui ai connotati vocazionali delle varie zone.

In passato, la tradizione portava senza esitazione a collocare gli insediamenti e le opere infrastrutturali in modo da non compromettere l'uso agricolo del suolo e l'ambiente naturale.

La tendenza degli anni più recenti, invece, ha portato all'occupazione, smisurata, e poco rispettosa dell'ambiente, di ingenti aree libere, con trasformazione talvolta anche dell'assetto fisico.

Si deve ora ritrovare il giusto rapporto tra costruito e zone libere, tra insediamenti urbani ed agricoli, tra aree di rispetto e aree produttive, tra zone paesaggistiche e zone di sfruttamento intensivo.

Il P.R.G. conferma le finalità per il rispetto delle zone naturali ambientali; gli interventi produttivi e le infrastrutture generali si collocano in maniera da non interferire dannosamente con queste. Il riassetto ed il completamento del tessuto edilizio si inquadra ambientalmente nell'elemento naturale e nell'elemento paesaggistico delle preesistenze storiche.

Le motivazioni degli interventi di P.R.G. riportate della presente relazione, la rivalutazione del territorio in zona collinare e precollinare ed in presenza di fabbricati esistenti, costituisce di per se l'obiettivo di tutela ambientale da raggiungere.

Le azioni generali previste per il conseguimento dell'obiettivo di un controllo qualitativo degli insediamenti, si esprimono principalmente in specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici), che subordinano gli interventi ad un maggior controllo.

Previsione di Piano.

Le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98, art. 20, oggetto del presente capitolo, sono suddivise nella parte di previsione relativa al nuovo P.R.G. e nella parte relativa a quanto già definito dal Piano vigente e riconfermate, per la quale si prende atto delle scelte e delle motivazioni già adottate e si procede ad una ulteriore verifica.

1.- Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il nuovo Piano individua:

- ▶ ambiti dei Centri Storici
- ▶ nucleo del Castello
- ▶ collegamenti viari paesistici
- ▶ spazi di riqualificazione urbana sull'asse centrale
- ▶ aree funzionali di rispetto in ambito collinare
- ▶ aree per nuovi insediamenti residenziali
- ▶ area per nuovi insediamenti produttivi
- ▶ viabilità alternativa alla via Castello ai lati del centro storico di Villa
- ▶ nuova strada circonvallazione est

2. - Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il Piano vigente individua e sono ora riconfermate:

- ✓ ambiti dei Centri Storici
- ✓ nucleo del Castello
- ✓ aree per nuovi insediamenti residenziali
- ✓ area per nuovi insediamenti produttivi

3. Per la parte in “previsione”, le aree di **effettiva analisi di compatibilità ambientale** sono:

❖ Gli spazi di **riqualificazione urbana sull'asse centrale**

La zona di insediamento è individuata nella parte di abitato adiacente al corso Re Umberto, tra il Paschero ed il Molino, per la sostituzione di parte degli edifici di tipo produttivo relativi allo stabilimento della cartiera Burgo, a seguito di una possibile rilocalizzazione di parte delle strutture industriali.

Il riutilizzo dell' area centrale è finalizzato ambientalmente alla definizione di una nuova piazza in prosecuzione delle due già esistenti ed identificabili come luoghi, quella del Municipio e quella del Paschero.

La differenza paesaggistica viene ricomposta con la ricucitura dell'ambito abitativo, adattandosi ora alla conformazione geomorfologica del sito, con il passaggio del rio, con la vicina presenza di strutture produttive di notevole altezza, con la preesistenza del Molino e con la ricomposizione della deviazione stradale.

La progettazione architettonica dovrà tendere alla varietà, all'identità, all'integrazione all'accogliibilità, con distribuzione planimetrica mirata alla formazione di nuclei di edifici collegati da un disegno di tipo urbano attorno ad una piazza, con ampio parcheggio ambientato nel verde in posizione retrostante, con perimetro esterno riconoscibile nella tradizione locale, entro un limite massimo di altezza sostenibile.

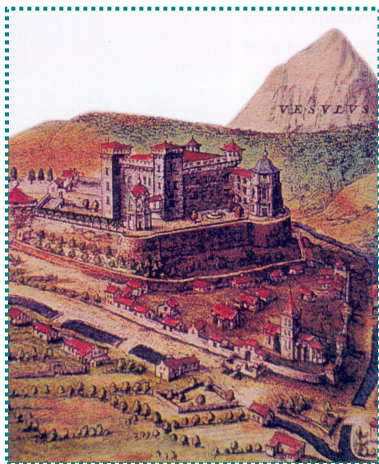
Un'altra zona di insediamento riguarda l'edificio prospiciente il C.so Re Umberto tra la via Fucina e la piazza don Orione. La progettazione architettonica dovrà tendere alla ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti finalizzato a riqualificare e potenziare il fulcro dell'abitato con tipologia a pilotis già presente nell'intorno

- ❖ Aree funzionali di rispetto in ambito collinare: mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali a margine di insediamenti residenziali originari, con funzioni paesistiche, tradizionalmente improntati ad attività agricole.
- ❖ Nuova circonvallazione, ad est dell'abitato del capoluogo, da sud a nord per collegare la direttrice Cuneo Saluzzo. Si rendono necessarie, in tale collegamento, rotonde di sicurezza di innesto ed una valutazione dell'ambiente agricolo attraversato
- ❖ Viabilità alternativa alla via Castello ai lati del centro storico di Villa
Previsione di due strade poste rispettivamente sugli opposti versanti del fondovalle su cui si adagia il centro storico: una sul versante sud che prolunga a valle la via esistente fino alla strada di accesso alla scuola agraria e l'altra sul versante nord, a mezza costa fino al piazzale di sosta sotto l'accesso al castello.
La progettazione, di pubblica valenza di "ambito di collegamento" o di "infrastrutture di connessione ambientale", dovrà tendere all'inserimento nel declivio collinare, senza movimenti di terra, terrazzamenti o terrapieni, adagiandosi al suolo e seguendone la morfologia e l'assetto naturale.
La larghezza delle strade dovrà essere contenuta, magari con interposte aiuole, piste ciclabili o percorsi pedonali, atti a selezionare il traffico di accesso da quello di passaggio.
Dovranno essere previste dotazioni di vegetazione e di alberature, idonee a definire e valorizzare l'ambito collinare, con effetto paesaggistico per gli allineamenti e con segni dedicati di arredo urbano, misurati e coordinati.

4. Vi sono poi aree in cui l'analisi di compatibilità ambientale si determina come **conseguenza diretta dell'uso dei luoghi e delle caratteristiche della loro stessa sussistenza**.

- **Ambiti dei Centri Storici**: della "Villa", del "Paschero" e di Villanovetta, di tutela integrale con una normativa speciale, che pur consentendone un uso appropriato, non ammette trasformazioni tipologiche sul costruito né sulle aree libere naturali.

- Nucleo del **Castello**: restauro e riutilizzo delle consistenze fabbricative storico monumentali con destinazioni d'uso pubblico funzionali alla lettura documentaria del sito, quali: residenza o spazi per attività museali, spazi destinati a manifestazioni culturali e mostre, servizi di ristoro destinati ai visitatori del museo, spazi pedonali attrezzati e percorsi, aree verdi.



Eventuale possibile ricostruzioni delle parti crollate.

5. Zone in cui l'analisi di compatibilità ambientale è già effettuata in sede di normativa attuativa con le **prescrizioni di progetto urbano**.

- ⇒ **Aree per nuovi insediamenti residenziali produttivi**:

Si collocano comunque in ambito marginale contiguo a zone già edificate e tengono conto delle caratteristiche fisiche dei luoghi (acclività, geomorfologia, esposizione), dell'esigenza di salvaguardare i suoli agricoli o e le aree di valore paesistico ambientale.

Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme secondo un assetto qualitativo di indirizzo. In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Per le zone produttive si prevede la realizzazione di una barriera verde di mascheramento sia verso l'abitato, sia verso il tracciato dell'asse viabile di accesso.

- ⇒ **Collegamenti viari paesaggistici**: si identificano come “ambito di collegamento” o di “infrastrutture di connessione ambientale” tra i luoghi emergenti del territorio, con attenzione normativa per gli allineamenti e per la dotazione di segni di arredo urbano, di vegetazione e di alberature misurati e coordinati.

Analisi degli impatti.

Non sussistono nelle nuove previsioni di piano prevedibili impatti ambientali con ricadute negativa o anche positive sul territorio, già conformato con caratteristiche di adeguamento alla piana centrale in vicinanza delle sponde fluviali, con visuali paesaggistiche non rilevanti.

Il problema ambientale delle aree urbane oltre alla conferma dell'aspetto di equilibrio paesaggistico, vista la conformazione del comune, riveste un interesse di ricerca di qualità urbana, con realizzazione di articolati costruiti intorno a punti di riferimento: la piazza, la via, il verde urbano, i servizi afferenti, evitando volutamente edifici isolati con relativa recinzione periferica.

Il riutilizzo delle consistenze fabbricative esistenti, con la loro interpretazione in funzione della compresenza di attività residenziali e di attività produttive di servizio e con l'apporto prescrittivo della normativa, può tendere a proporre una alternativa all'esistente come misura stessa per la riduzione dell'impatto ambientale.

La valutazione di diverse alternative per definire l'ubicazione dei nuovi interventi e per ottenere un miglior inserimento delle opere rispetto al contesto circostante, tiene necessariamente in debita considerazione quanto ora si è consolidato, sia dal punto di vista costruttivo, sia da quello naturalistico, per la suscettività del terreno coltivabile, per l'irrigazione, per l'estensione in pendenza conforme, per le zone boscate circostanti.

Non si sono prospettate alternative all'obiettivo di riempire con gli interventi le aree ancora libere e non vincolate all'inedificabilità; le zone di espansione possibili risultano interne o a stretto margine dell'abitato.

Nel bilancio complessivo quindi tra costi e benefici, non ritenendosi percorribile l'opzione "zero" del non intervento in quanto non sostenibile in un'ottica di concreta programmazione atta a soddisfare i fabbisogni della popolazione, individuati dalle indagini preliminari al Piano, i siti preferenziali per la costruzione sono quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato:

- per il residenziale: in prosecuzione dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento;
- per la parte produttiva sulla direttrice viaria per Cuneo-Saluzzo, attorno alla nuova previsione di circonvallazione, già compromessa, che non contempla l'esistenza di alcun ambito di valore naturalistico ecologico, ma con l'attenzione ad un inserimento di skyline nel panorama collinare..
- per le parti a servizi: in ambiti già definiti dalla precedente pianificazione urbanistica, già attuati o in fase di attuazione, dove è prevalente la componente naturalistica che assorbe e mitiga ogni intervento edificatorio, rendendo prevalente l'aspetto non costruttivo.

Ricadute normative e previsionali.

Il P.R.G. puntualizza le prescrizioni di assetto qualitativo, che si attuano secondo caratteri funzionali, formali e materiali, per la considerazione delle preesistenze e dell'intorno nonché per la realizzazione di un progetto definito con connotati ambientali e tipologici coordinati per l'intero ambito individuato.

Gli obiettivi di un controllo qualitativo degli insediamenti si esprime principalmente nella previsione di strumenti urbanistici esecutivi e di specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici).

Il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo: confermato allo stato in atto, compatibile con le preesistenze, conforme agli usi previsti. Ciascun assetto complessivo si attua secondo: caratteri funzionali, caratteri formali, caratteri materiali.

L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali. Essi sono:

- interpretazione e definizione progettuale di luogo o di ambiti di riqualificazione;
- apparato decorativo, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
- valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno;
- realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi. Esse sono:

- uso di materiali delle tradizioni locali;
- uso di colori delle tradizioni locali;
- esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
- considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;
- definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;
- sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

Le misure per ridurre gli impatti ambientali riguardano le aree edificate o in cui si prevede l'edificazione o all'interno di zone urbanizzate e le aree definite inedificabili ambientali.

Nel primo caso, aree edificate, si riconoscono:

- ❖ le aree che si riferiscono alle zone di tutela naturalistica o alle aree di verde privato, sia destinate a giardino che alla coltivazione orticola specializzata già insediata, oppure ancora alle zone residenziali ricettive caratterizzate da edifici isolati nel verde.
- ❖ i giardini e gli orti pertinenti ad insediamenti residenziali di valore ambientale, nel concentrico e nelle cascate.
- ❖ specifiche zone di tutela architettonica per le emergenze architettoniche sparse sul territorio, quali le antiche case a loggiati, le antiche costruzioni o insiemi di costruzioni di particolare valore ambientale o documentario, ville e villini del settecento, dell'ottocento e del primo novecento ed edifici di originaria destinazione rurale;
- ❖ le norme, oltre alla tutela e alla valorizzazione dei complessi monumentali, prevedono altresì possibili utilizzi compatibili con l'importanza ed il decoro dell'insieme ed altrettanto necessari per una conservazione basata sull'uso e non solo sulla contemplazione o la memoria.
- ❖ norme di assetto qualitativo per il controllo delle altezze degli edifici e la loro dislocazione in ambiti urbani non dispersivi o spezzettati, dell'uso di tipologie e materiali tradizionali.

Nel secondo caso, aree inedificabili di rispetto, si individuano:

- ❖ specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata in corrispondenza delle zone di rispetto alle sponde dei corsi d'acqua; di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, o negli alvei esondabili
- ❖ specifiche zone di tutela naturalistica o ambientale quali:
 - strade ed antichi percorsi di testimonianza storica e tradizionale;
 - ambiti paesaggistici e panoramici;
 - aree boscate;
 - aree per la coltivazione della vite;
 - area per parco pubblico;

Sintesi dei contenuti.

Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi proposti, con il P.R.G., consiste nell'assicurare una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente di vita.

Se tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento, gli interventi devono essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

Lo strumento urbanistico della presente Revisione, per una progettazione così intesa, individua i criteri generali di riferimento per l'attuazione delle previsioni.

- ★ **Adeguate conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio:** la lettura del contesto, degli elementi di vulnerabilità e delle trasformazioni conseguenti, evidenzia un ambiente pianeggiante precollinare compromesso, con dislivelli naturali contenuti in terrazzamenti, con previsione di riqualificazione dei luoghi e riutilizzo degli edifici con adattamento dell'assetto tipologico alle caratteristiche locali.
- ★ **Interdisciplinarietà tra analisi geologiche e urbanistiche del P.R.G.:** gli interventi ricadono interamente in classe geologicamente idonea e non vi è alcuna presenza di vincoli ambientali.
- ★ **Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili:** contenimento della riconversione edilizia in area specifica circoscritta, limite dimensionale alla volumetria prevista, recupero manufatti esistenti con sfruttamento al meglio delle potenzialità abitative, utilizzo della viabilità di accesso esistente.
- ★ **Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche:** non si prevedono eccessivi movimenti di terra mentre si persegue un adattamento, anche per le coltivazioni, al naturale andamento del terreno in correlazione con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- ★ **Compatibilità ecologica:** gli insediamenti mantengono l'equilibrio esistente degli ecosistemi senza compromettere in maniera irreversibile l'ambiente; l'integrazione tra la coltivazione, le zone boschive e i volumi esistenti permette di conservare la biodiversità e di compensare situazioni di degrado; è prescritta l'introduzione di elementi di naturalità e uso di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico.
- ★ **Compatibilità visuale:** le opere, salvo alcune parti dello stabilimento industriale della cartiera, hanno una bassa incidenza rispetto agli angoli visuali dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi; non vengono a crearsi nuove visuali e le altezze sono limitate, in modo da non eccedere quelle dell'intorno realizzandosi in quote di limitata percezione visiva.

- ★ **Localizzazioni alternative**: lo studio di compatibilità tra insediamento e paesaggio per identificare le zone che subirebbero danno inferiore, ha determinato come siti preferenziali, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato, in prosecuzione dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento o i siti sulle direttrici viarie già compromesse, che non contemplano l'esistenza di ambiti di valore naturalistico ecologico.
- ★ **L'opzione di non intervento non è considerata sostenibile** per migliorare lo stato dei luoghi.
- ★ **Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali**: la progettazione attuativa deve rispettare criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte; l'aspetto formale degli edifici e dei manufatti deve essere coerente con il contesto, evitando in ogni caso scelte di pura imitazione o soluzioni di "travestimento" delle tipologie tradizionali presenti o meno, all'interno dell'ambito considerato, ai fini di non determinare la compresenza di elementi appartenenti a tradizioni differenti.
- ★ **Integrazione nel contesto**: la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione) per realizzare l'integrazione delle opere con il contesto; l'area non edificata deve essere considerata parte integrante del progetto e per essa deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessive geometricità e soluzioni cromaticamente non compatibili.
- ★ **Compensazione**: data la compresenza di attività agricole e di verde naturale nell'intorno e la non interferenza delle trasformazioni con la qualità ambientale, non è necessario prevedere interventi complementari di compensazione.



AMBITI OMOGENEI	CARATTERI AMBIENTALI E STATO DELLE RISORSE	OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE	AZIONI PREVISTE	AZIONE E PREVISIONI DI PIANO	IMPATTI POSITIVI E NEGATIVI	RICADUTE NORMATIVE E PREVISIONALI MISURE COMPARATIVE
Centri storici	Nuclei di antica formazione	Mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali storici, di insediamento residenziale originario	Tutela ambiti esterni di luogo, recupero edifici esistenti con valorizzazione dell'insieme	Perimetrazione, tavola specifica degli interventi ammessi, prescrizioni di assetto qualitativo	Identità di luogo storico	Interventi definiti nel dettaglio in funzione ambientale d'insieme
Nucleo del Castello	Nucleo monumentale, parte in rovina, e aree di pertinenza	Restauro e rivalorizzazione connotati ambientali storici, di luogo e di paesaggio	Rimodellamento paesistico, recupero e possibile ricostruzione in senso documentario	Normativa e perimetrazione specifica di zona prescrizioni di destinazione d'uso e d'assetto qualitativo	Identità di luogo storico	Interventi definiti in senso applicativo secondo testimonianze storiche e l'analisi paesistica
Aree funzionali di rispetto in ambito collinare	Zone inedificate anche con presenza di casolari sparsi sul declivio collinare visibile dalla piana	Salvaguardia dell'ambiente naturale e profilo paesistico	Rimodellamento paesistico ripristino vegetazione tradizionale non invasiva	Valorizzazione e tutela dello stato dei luoghi con percorsi di accesso piantumati	Identità di luoghi paesistici naturalistici	Interventi definiti in senso applicativo secondo analisi paesistica
Spazi di riqualificazione e urbana	Considerevoli fabbricati da riutilizzare	Ricucitura del nucleo residenziali e di servizio del capoluogo	Recupero formale e funzionale di aree interne allo sviluppo dell'abitato	Progetto urbano di sostituzione migliorativa di consistenze esistenti da riutilizzare	Recupero ambientale aree costruite, minimizzazione impatto dell'edificato nel contesto	Definizione di luogo costruito con ambientazione paesaggistica
Nuovi insediamenti residenziali e produttivi	Aree geologicamente idonee, in margine dell'abitato	Progettazione coordinata con assetto tradizionale, predefinitone di viabilità e servizi	Completamento aree intercluse per soddisfacimento fabbisogno	Progetto urbano di luogo con SUE, prescrizioni di assetto qualitativo	Ricompattazione abitato	Disegno urbano con ambientazione nel verde
Collegamenti viari paesistici	Strade di collegamento interne all'abitato senza caratterizzazione	Infrastrutture di connessione ambientale	Inserimento architettonico delle strade nel contesto naturale o edificato	Prescrizioni di assetto qualitativo	Ambiti di collegamento paesistico tra i luoghi	Attenzione normativa per allineamenti, vegetazione e arredo urbano
Viabilità alternativa ai lati del centro storico della Villa	Strade quali ambito paesistico di collegamento interno;	Infrastrutture di connessione ambientale	Inserimento delle strade nel declivio collinare naturale	Adattamento al suolo seguendone morfologia e assetto naturale	Ambiti di collegamento paesistico tra i luoghi	Attenzione normativa per allineamenti, vegetazione e arredo urbano
Infrastrutture e viabilità	Nuova strada circonvallazione per la direttrice Cuneo Saluzzo	Ambito paesistico naturalistico	Recupero ambientale dei luoghi	Prescrizioni di assetto qualitativo	Alternativa a strada ad est del centro abitato	Collegamento con altre strade intercomunali

